

Comune di Talmassons

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



(COMMERCIO)

- A) RELAZIONE.**
- B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.**
- C) CARTE DI ANALISI.**
- D) NORME DI ATTUAZIONE.**

INDICE

A) RELAZIONE.

A 1) PREMESSA	3
---------------------	---

A 2) STATO DI FATTO GENERALE.

A 2.1) IL TERRITORIO	4
A 2.2) LE ATTIVITÀ ECONOMICHE E SERVIZI	5
A 2.3) LE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO	7
A 2.4) IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	9
A 2.5) PIANI DI SETTORE	11

A 3) STATO DI FATTO LOCALE.

A 3.1) L'AREA OGGETTO DI INSEDIAMENTO DI GRANDE STRUTTURA	12
A 3.2) IL QUADRO AMBIENTALE	13
A 3.3) INQUADRAMENTO DELL'AREA DI VARIANTE NEL PRGC VIGENTE	14

A 4) LA VARIANTE.

A 4.1) OBIETTIVI E PREVISIONI	17
A 4.2) RAPPORTI CON OBIETTIVI E STRATEGIE DI PRGC	20
A 4.3) RAPPORTI CON IL PURG E NORME SANITARIE	21
A 4.4) RAPPORTI CON NORME DI SETTORE	22
A 4.5) RAPPORTI CON LA LEGGE REGIONALE 21/2015	24

B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE	26
--------------------------------------	----

C) CARTE DI ANALISI.

C 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE	29
C 2) FOTOGRAFIA ZENITALE	30
C 3) FOTOGRAFIE DA TERRA	31
C 3.1) CONI VISIVI	32
C 3.2) FOTOGRAFIE	33
C 4) PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	34

D) NORME DI ATTUAZIONE	35
------------------------------	----

A) RELAZIONE.

A 1) PREMESSA.

Il Comune di Talmassons è dotato di un piano regolatore generale comunale (PRGC) adeguato:

- a) al decreto del presidente della Giunta regionale **826/1978** (piano urbanistico regionale generale) (**PURG**);
- b) alla legge regionale **52/1991** (seconda legge regionale urbanistica);
- c) al decreto regionale **126/1995** (revisione degli standards urbanistici regionali);
- d) alla legge regionale **19/2009** (codice regionale dell'edilizia) in ordine a definizioni generali (indici) e destinazioni d'uso.

L'adeguamento alla legge regionale **52/1991** è stato compiuto mediante la variante **9**, entrata in vigore nell'anno **1997**.

Ulteriori varianti rilevanti sono:

- a) la **17**, di revisione dei vincoli, entrata in vigore nell'anno **2003**;
- b) la **23**, di ulteriore revisione dei vincoli, entrata in vigore nell'anno **2010**;
- c) la **28**, di revisione puntuale, entrata in vigore nell'anno **2015**.

La variante qui presentata ha per oggetto il **commercio** al dettaglio di **grande struttura** di vendita, in corrispondenza con il **piano di settore del commercio**.

La variante qui presentata produce effetti solo per le parti da essa **dichiaratamente** modificate.

Per il resto valgono il piano regolatore generale comunale **vigente** e le varianti altre eventualmente **adottate**.

A 2) STATO DI FATTO GENERALE.

A 2.1) IL TERRITORIO.

Talmassons è comune della **bassa pianura** regionale, situato a circa **17** chilometri a sud ovest di Udine.

La **superficie** è di ettari **4.300**.

L'altitudine sul livello del mare è da metri **40** a metri **13**, a scendere da **nord** verso **sud**.

Gli **insediamenti** consistono in **4 centri abitati**, disposti in senso **ovest est**, nella parte **settentrionale** del comune, lungo la linea delle risorgive (Talmassons capoluogo, Flambro, Flumignano e Sant'Andrat), e **case sparse**. Fenomeno del secondo '900 è il **carattere puntiforme** e la **dispersione dell'edilizia recente** nella periferia dei centri abitati, e anche oltre, in particolare lungo le direttrici viarie.

Nel comune vi sono **insediamenti produttivi**, storicamente di piccola e media dimensione, compresi o marginali ai centri abitati, e solo in epoca relativamente **recente** di dimensione discreta, **concentrati** in un nucleo a **nord** di Flumignano, presso la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica). **Altri** insediamenti produttivi sono sempre presso la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), **isolati**.

Centri rilevanti circostanti sono **Codroipo** a **ovest**, circa **10** chilometri, **Palmanova** a **est**, circa **15** chilometri.

Di elevato interesse per i **trasporti** è la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) corrente in senso **ovest est** nella parte settentrionale del comune, immediatamente a **nord** dei centri abitati.

La strada ha nel comune **tre rotatorie**, **due** a nord e nord est di **Talmassons** capoluogo e **una** a nord est di **Flumignano**.

Di interesse per i **trasporti** sono anche alcune strade provinciali, tra cui la strada **provinciale 95** (di Madrisio) a nord ovest, andante dal ponte di Madrisio a Sclaunico, da dove attraverso un'altra strada provinciale si accede alla strada **statale 13** (Pontebbana).

L'**ambiente agrario** nella parte **nord** del comune, all'interno del quale trovansi gli insediamenti, è caratterizzato principalmente da:

- a) strutture **fondiarie** di **pezzatura varia**, preminentemente medio-piccola, e di forma varia;
- b) colture prevalenti **seminative**, con presenza di colture legnose;
- c) **fasce, filari** e **nuclei** arborei e/o arbustivi tra gli appezzamenti agrari;
- d) **cavità** residue di **cave** di ghiaia;
- e) **elettrodotti** di alta e media tensione aerei.

A 2.2) LE ATTIVITÀ ECONOMICHE E SERVIZI.

La popolazione del comune al **31 12 2016** è di abitanti **4.025**.
Il centro maggiore è **Talmassons** capoluogo.

Storicamente l'economia nel comune di Talmassons era incentrata sulle attività di **coltivazione** della terra, **allevamento** zootecnico, **molitura**, produzione di **laterizi**, **distillazione** di alcolici, attività di **altri** settori.

All'anno **2011** le **unità locali** di attività economiche e di servizio, comprese le agricole professionali, assunte pari al numero di occupati nel settore, hanno nel comune complessivamente **992** addetti, numero corrispondente al **58%** dei residenti occupati, assunti questi pari al **40 - 42%** della popolazione, secondo standards tipici di comuni della provincia di Udine.

Le unità locali operano preminentemente nell'**industria** (addetti **404**), e poi nei **servizi** (**232**), nel **commercio** (**203**) e nell'**agricoltura** (**143**).

Le attività **industriali** o **artigianali** nel comune sono circa **150**.

Quelle di maggiore rilievo territoriale sono generalmente concentrate in una zona a nord di **Flumignano**, laterale alla strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica).

Altre sono distribuite nel territorio, ancora **laterali** alla **strada regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), o interne o periferiche ai **centri abitati**.

I **rami** di attività industriale e artigianale più diffusi o rilevanti sono quelli di costruzioni, macchine, metalli, lavorazione del legno.

Il comune fa parte del distretto industriale della **componentistica** e della **termomeccanica**.

I **servizi** sono quelli **pubblici** o di istituzioni e **privati** o assimilabili, la maggior parte dei quali sono a Talmassons capoluogo.

I **servizi pubblici** o di istituzioni sono nelle categorie di trasporto, culto, vita associativa e cultura, istruzione, assistenza e sanità, verde, sport e spettacoli, e servizi tecnologici.

Tra più importanti vi sono **uffici amministrativi**, specie spazi per **vita associativa**, **scuole**, spazi di **verde** e per **sport**.

I **servizi privati** o assimilabili sono banche, posta, farmacia, edicola, servizi alle imprese, servizi alla casa e servizi alla persona.

Per diversi servizi pubblici e privati di livello superiore il comune gravita principalmente su **Codroipo** e **Latisana**.

Le attività **commerciali** al dettaglio sono **53**, di cui **12** del settore alimentare, **9** del settore **misto** e **32** del settore **non alimentare**.

Raggruppate in **2** soli **settori**, secondo la **prevalenza**, le attività sono **16** del settore **alimentare**, e **37** del settore **non alimentare**.

La gran parte delle attività commerciali al dettaglio è di **vicinato** (di superficie di vendita fino a m² **250**) o **media minore** (di superficie di vendita da m² **201** a m² **400**), localizzata nel nucleo storico di **Talmassons** capoluogo.

Un solo esercizio è di struttura **media maggiore** (di superficie di vendita da m² **400** fino a m² **1.500**), alimentare in centro a **Flumignano**.
Gli esercizi **extra-alimentari** sono essenzialmente lungo la strada **regionale 252** (di Palmanova).

A queste attività sono da aggiungersi **esercizi pubblici** (bar, ristoranti, agriturismi, circa **15** in totale), situati preminentemente nel contesto degli **insediamenti abitativi**.

Le aziende agricole all'anno **2010** sono **257**, **38%** in meno rispetto all'anno **2000**.

Diversi sono gli **allevamenti** zootecnici, anche di grande consistenza, spesso a ridosso dei centri abitati.

A 2.3) LE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO.

Il territorio di Talmassons e il suo intorno immediato sono interessati dal passaggio di importanti **infrastrutture di trasporto**.

Rilevante è nel territorio comunale, e particolarmente presso le aree interessate dalla variante, il passaggio della strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), andante da **Codroipo** a **Campolongo** al Torre (Cavenzano), nella parte nord del territorio, in linea con gli insediamenti, a **nord** di questi.

La strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) ha:

- a) una **sezione** trasversale di **2 corsie**, per complessivi metri circa **8,5**, di cui **7,5** la carreggiata e metri **0,5** ciascuna le banchine;
- b) **accessi laterali non canalizzati**;
- c) un traffico nell'**ora di punta** commerciale di giorno feriali (**17,00 - 18,00**) di:
 - 1) **500 – 560** veicoli equivalenti/ora verso Palmanova;
 - 2) **430 – 450** veicoli equivalenti/ora verso Codroipo;
- d) un livello di **saturatione** nell'ora di punta commerciale di giorno feriali inferiore al **40%**;
- e) un **livello di servizio**, in una scala decrescente da **A** a **F**, oscillante da **B** a **C**;
- f) tre **rotatorie**: una presso l'**incrocio** con la strada **provinciale 78** (di Mortegliano), all'altezza di **Talmassons - Flumignano**, una presso l'**incrocio** con la strada **provinciale 7** (di Latisana), sempre all'altezza di **Talmassons**, e una presso l'**incrocio** con la strada **provinciale 43** (del Torsa), all'altezza di **Flumignano**.

La strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) è **classificata** dal piano regionale delle infrastrutture di trasporto della mobilità delle merci e della logistica (**PRITMML**) viabilità di **primo livello**.

La strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) incrocia a nord ovest di Flambro la strada **provinciale 95** (di Madrisio), anch'essa **classificata** dal **piano regionale** delle infrastrutture di trasporto della mobilità delle merci e della logistica (**PRITMML**) di **primo livello**.

I **caselli autostradali** più vicini sono a **Udine Sud**, alla distanza di circa chilometri **15**, e a **Latisana**, alla distanza di circa chilometri **24**.

Il sistema viario presenta delle **criticità**, di cui le principali per quanto riguarda la variante qui presentata sono:

- a) l'**attraversamento** della strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) mediante strade provinciali e comunali dove non vi è una sistemazione a rotatoria;
- b) il passaggio di **mezzi pesanti** attraverso i centri abitati, particolarmente a **Talmassons** capoluogo e a **Flambro**.

La viabilità di **primo livello** presente nel comune di Talmassons e le sue **connessioni** con il contesto territoriale determinano comunque nel comune una rilevante **suscettività** a iniziative economiche, industriali artigianali e commerciali.

In particolare lungo la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) sono presenti:

- a) un nucleo **commerciale** all'altezza di **Flambro**;
- b) due nuclei **commerciali** all'altezza di **Talmassons**, a nord est.
Qui uno dei due nuclei è in corso di **rigenerazione**;
- c) un nucleo **commerciale** all'altezza di **Flumignano**, nell'ambito di un piano per insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge **865/1971**, articolo **27**.

Altre due attività **commerciali** di un certo rilievo territoriale sono nei centri abitati: una a **Talmassons** e una a **Flumignano**.

La strada **provinciale 78** (di Mortegliano), che incrocia la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) a nord est di Talmassons capoluogo ha un traffico nell'ora di **punta** commerciale di giorno feriali (**17,00 - 18,00**) di:

- a) **90 - 105** veicoli equivalenti/ora per senso a **sud ovest**;
- b) **150 - 220** veicoli equivalenti/ora per senso a **nord est** della strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica).

A 2.4) IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.

Gli elementi principali del **PRGC** vigente per quanto può interessare sono:

- a) classificazione con zona **A** (di **interesse storico-artistico** o di pregio ambientale), dei **complessi e nuclei storici**;
- b) classificazione con zona **B** (di completamento) di aree di edificazione preminentemente storica, ma non ritenuta di **speciale** interesse, o di edificazione **recente**;
- c) individuazione di una zona **C** (di espansione), a **Flambro**, in buona parte attuata;
- d) individuazione di alcune limitate zone **D2** (industriali e artigianali, prevista e in corso).

Le zone sono a **nord di Flumignano**, presso la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica);

- e) riconoscimento con zona **D3** (industriale e artigianale esistente) di insediamenti **industriali o artigianali esistenti**;
- f) classificazione con zona **E** (agricola) del territorio extraurbano in genere;
- g) classificazione con zona **F4** (di **tutela ambientale**, in zona di interesse agricolo paesaggistico) dell'area di risorgive del fiume **Stella** e della palude **Moretto**;
- h) individuazione di una zona **H2 (commerciale prevista)** in continuità con la zona **D2** presso la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), all'altezza di **Flumignano**;
- i) riconoscimento con zona **H3** (commerciale esistente) di insediamenti **commerciali esistenti**.

La zona è articolata in:

- 1) zona **H3 G** (commerciale esistente generica): due aree minori nei **nuclei storici**, una a Talmassons e una a Flumignano, e altre presso la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica);
- 2) zona **H3 I** (commerciale esistente incompleta di infrastrutture) un'area con edifici dismessi, ora in corso di **rigenerazione**, presso la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) all'altezza di Talmassons - Flumignano;
- 3) zona **H3 II** (commerciale esistente incompleta di infrastrutture inedificabile): un'area presso la zona **H3 I** verso la campagna, a ovest;
- 4) zona **H3 BI** (commerciale esistente di basso impatto) un'area presso la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), all'altezza di Flambro.

- l) individuazione di **viabilità, esistente e prevista**.

Qui rileva particolarmente l'individuazione di **4 rotatorie** lungo la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), di cui **3 esistenti**, a Talmassons e Flumignano, e **1 prevista**, a Flambro;

- m) individuazione di **percorsi ciclabili**, di servizio urbano e turistico;
- n) individuazione mediante specifico perimetro, linea o simbolo di limite di area soggetta a **piano attuativo**, a **vincolo paesaggistico**, limiti di distanza da **strade extraurbane**, linee di **elettrodotti di alta tensione (2)**, a nord della strada regionale 252, di Palmanova, o Napoleonica), **gasdotto**

(1, al limite nord del territorio comunale), e **acquedotto** (1, laterale alla strada regionale 252, di Palmanova, o Napoleonica, a sud di questa) e linee di **falda**, **allevamento** zootecnico consistente e altro.

Per quanto riguarda il **commercio**, rileva che il piano regolatore generale comunale vigente pone un limite di superficie di vendita di m² **1.600** nelle zone **D2**, **D3**, **H3 G** e **H3 I**, e che il commercio esercitabile nelle zone **D2**, **D3** e **H3 BI** è solo quello **non alimentare a basso impatto**, oltre che, nelle zone **D2** e **D3**, quello connesso alle **produzioni proprie**.

Tra gli elaborati di piano regolatore generale comunale aventi efficacia regolatrice, oltre a **zonizzazione**, vi sono:

- a) un testo di **norme di attuazione**;
- b) una tavola di **strategia di piano**;
- c) un testo di **obiettivi, strategie e limiti di flessibilità**.

I **limiti di flessibilità** sono divenuti **inefficaci** per effetto della legge regionale **21/2015**, articolo **25**, comma **2**.

A 2.5) PIANI DI SETTORE.

Il Comune è dotato tra l'altro dei piani di settore seguenti:

- a)** piano di classificazione **acustica**;
- b)** piano del **commercio**, valido per le **grandi strutture** di vendita;
- c)** piano per la **telefonia** mobile;
- d)** piano del **traffico** e dei percorsi ciclabili.

Per il **commercio** il Comune è dotato anche di **criteri** e **modalità** disciplinanti il rilascio delle autorizzazioni amministrative per **medie strutture** di vendita.

Il piano di settore del **commercio** è **antecedente** alle leggi regionali **15/2012** e **19/2016**, recepitenti la direttiva europea **2006/123/CE** (Bolkenstein), prevedente che le attività commerciali **non** possono essere soggette a **limiti** riferiti a **quote di mercato** predefinito.

Il **piano** di settore del **commercio** a suo tempo formato dal comune su **quote di mercato** è dunque **superato**.

A 3) STATO DI FATTO LOCALE.

A 3.1) L'AREA OGGETTO DI INSEDIAMENTO DI GRANDE STRUTTURA.

La variante qui presentata ha per oggetto la **modifica** e integrazione delle **norme di attuazione** del piano regolatore generale comunale in corrispondenza con il nuovo **piano di settore del commercio** al dettaglio per le grandi strutture di vendita.

Il nuovo **piano di settore del commercio** al dettaglio per le **grandi strutture** di vendita interessa un'area sola, a nord-est di Talmassons capoluogo, laterale alla strada **regionale 252** (di Palmanova), a sud, tra questa e la strada **provinciale 78** (di Mortegliano), presso la rotatoria di intersezione tra le due.

La superficie è di circa ettari **2,23**.

La forma è sub-trapezoidale, con il lato lungo la strada **regionale 252** (di Palmanova) di circa metri **200**, e il lato lungo la strada **provinciale 78** (di Mortegliano) di circa metri **180**.

L'area è **pianeggiante**, lievemente ribassata rispetto alla strada **regionale 252** (di Palmanova), lievemente pendente da nord verso sud.

L'area, **era** fino a poco tempo fa occupata da **edifici** di tipologia capannone o simile.

L'area è stata oggetto di un piano attuativo comunale (**PAC**) di zona commerciale, **approvato** nell'anno **2014**.

A seguito del **PAC**, gli **edifici** pre-esistenti sono stati **demoliti**, ed è stato **avviato** il **cantiere** per la realizzazione di **nuove** opere.

L'area è accessibile a sud, dalla strada **provinciale 78** (di Mortegliano).

L'immediato intorno è di aree **agricole coltivate**.

Talmassons capoluogo, a sud-ovest, è alla distanza di circa metri **600**.

A est, alla distanza di circa **800** metri, vi è la **zona industriale** di interesse comunale, anch'essa laterale alla strada regionale **252** (di Palmanova), all'altezza di Flumignano.

A sud dell'area, oltre la strada **provinciale 78** (di Mortegliano), corre il **canale di Martignacco**, un canale artificiale secondario derivato dal **canale Ledra** primario all'altezza di Martignacco.

A 3.2) IL QUADRO AMBIENTALE.

Il territorio della strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) è **pianeggiante**.

Il **suolo** presenta uno strato di materiale **terroso**, spesso centimetri **30 - 40**.

Il **sottosuolo** è **ghiaioso**, di depositi grossolani, con passaggio da nord a sud da depositi spesso cementati a depositi sciolti.

Ne deriva che suolo e sottosuolo hanno:

- a) buone caratteristiche **geologico-tecniche**;
- b) un alto grado di **permeabilità**;
- c) una **fertilità** agricola naturale **scarsa**.

Nel comune e immediati dintorni **non** esistono **centraline** di rilevazione della qualità dell'**aria**.

Per il gas **radon** misure compiute nel Comune di Talmassons da ARPA FVG in **17** abitazioni private nel semestre invernale ottobre 2005 - marzo 2006 hanno dato un valore medio particolarmente elevato.

A **valle**, alla distanza di circa **1** chilometro e più, nascono rogge, che unite danno origine poi al fiume **Stella**.

Per le **acque sotterranee** alcuni macrodescrittori dello stato chimico indicano un impatto da ridotto a rilevante.

Nel contesto dell'area oggetto di variante la **falda** è profonda più di **2** metri.

Il piano comunale per la **telefonia** mobile di Talmassons indica generalmente un'**intensità** di campo elettromagnetico **inferiore** a **1** V/m.

Ecologicamente la parte non urbanizzata del territorio comunale **nord** può definirsi di **connettivo agricolo**.

A 3.6) INQUADRAMENTO DELLE AREE SU CUI INCIDE LA VARIANTE NEL PRGC VIGENTE.

Il piano regolatore generale comunale (**PRGC**) **vigente**:

- a) classifica le aree dell'**insediamento** commerciale **H3 I** (commerciale incompleta di infrastrutture) la gran parte, e **H3 II** (commerciale incompleta di infrastrutture normativamente inedificabili) una fascia a ovest;
- b) individua in corrispondenza delle zone **H3 I** e **H3 II** lungo la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) verso la stessa strada fasce di zona **V3** (di verde privato - di protezione della strada regionale 252);

Per destinazioni d'uso e indici la zona **H3 I** (articolo **11 bis**) rimanda sostanzialmente alla zona **H3 G** (articolo **11**), che prevede di rilevante:

(...) le **destinazioni d'uso** seguenti:

- a) *commerciale al minuto, esclusi gli esercizi singoli ed i centri e complessi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.600 m² (e secondo le disponibilità di superficie di vendita previste dal Piano Commerciale Comunale) e con superficie coperta complessiva superiore a 5.000 m²;*
- b) *commerciale all'ingrosso;*
- c) (...);
- d) (...);
- e) *artigianale di produzione e lavorazione di beni destinati a commercializzazione diretta, nei limiti di una Su [superficie utile] massima pari al 50% di Su [superficie utile] complessiva;*
- f) (...);
- g) (...).

(...)

(...) gli **indici** seguenti:

- a) *rapporto di copertura: m²/m² 0,5, o pari a esistente + 200 m² per ogni unità funzionale.
In area distante da zone **A, B, C, H** diverse e **S** escluse zone di impianti tecnologici meno di m 100 il Comune può però vietare integrazione per usi produttori grave insalubrità ambientale, pericolo o molestia.
(...);*
- b) *distanza da strada:*
 - 1) *regionale: m 40, o pari a esistente se inferiore;*
 - 2) *provinciale e comunale: m 10, o pari a esistente se inferiore.**Rispetto alle strade regionale 252 e provinciale 95 le distanze di cui ai punti 1) e 2) valgono nel centro abitato.
Per opere fuori dal centro abitato vale la tabella 1;*
- c) (...);
- d) (...);
- e) *altezza: m 9,5;*

- f) (...);
- g) superficie per parcheggio (...), minima:
- 1) stanziale, nel lotto: **1** posto - macchina per ogni **2** addetti;
 - 2) di relazione, nel lotto o fino a distanza di **200** m di percorso, anche in zona diversa (esclusa quella agricola):
 - 2.1) di Su [superficie utile] artigianale: **30%**;
 - 2.2) di Su [superficie utile] commerciale all'ingrosso: **60%**;
 - 2.3) di Sv [superficie di vendita] commerciale al dettaglio:
 - 2.3.1) per attività inferiore a **400** m²:
 - 2.3.1.1) in genere: **100%**
 - 2.3.1.2) per commercio di generi non alimentari a basso impatto di cui alla legge regionale **29/2005**, art. **2**, comma **1**, lettera **e**): **50%**;
 - 2.3.2) per commercio superiore a **400** m² ed inferiore a **1.500** m²:
 - 2.3.2.1) in genere: **150%**;
 - 2.3.2.2) per commercio di generi non alimentari a basso impatto di cui alla legge regionale **29/2005**, art. **2**, comma **1**, lettera **e**): **70%**;
 - 2.3.3) per commercio superiore a **1.500** m²:
 - 2.3.3.1) in genere: **200%**;
 - 2.3.3.2) per commercio di generi non alimentari a basso impatto di cui alla legge regionale **29/2005**, art. **2**, comma **1**, lettera **e**): **80%**;
 - 2.4) (...);
 - 2.5) (...);
 - 2.6) (...);
 - h) distanza da zone **A**, **B0**, **B1**, **B2**, **B3**, **C** e **S** escluse zone di impianti tecnologici e zone funzionali a zone **D2** o **D3**, in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività:
 - 1) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe: m **150**;
 - 2) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m **50**.

Il piano regolatore generale comunale contiene indicazioni di destinazione d'uso **commerciale** al **minuto** anche in zona **D2** (industriale e artigianale, prevista o in corso) (articolo **7**) e in zona **D3** (industriale e artigianale, esistente) (articolo **8**).

In zona **H2** (commerciale prevista) (articolo **10 bis**), una sola, disclocata all'altezza di Flumignano, presso la strada **regionale 252** (di Palmanova o Napoleonica) per **commercio** il piano regolatore generale comunale prevede solo l'**ingrosso**.

Il piano regolatore generale comunale (**PRGC**) vigente prevede mediante le norme di attuazione **cautele ambientali**, tra cui rilevano:

- a) i **limiti** e **divieti** di cui alla lettera **a**) degli indici di zona;

- b) la **distanza** di cui alla lettera **h**) degli indici di zona;
- c) **prescrizioni** previste all'articolo **15** (attività produttive).

Una fascia di circa **36** metri lungo la strada regionale **252** (di Palmanova, o Napoleonica) è classificata zona **V3** (verde privato di protezione della SS 252 Napoleonica).

Le norme di zona **V3** prevedono tra l'altro che *In corrispondenza di zone **D** e **H** sono ammesse opere (...) per parcheggi a cielo aperto e per verde, opere stradali e opere a rete per servizi tecnologici. I parcheggi e il verde compresi nella zona **V3** non possono concorrere al soddisfacimento dello standard di servizi e attrezzature collettive richiesto dalle norme di attuazione di zone **D** e **H**.*

Altra indicazione rilevante del piano regolatore generale comunale interessante l'area oggetto di piano di settore del commercio è la ricomprensione di zona **H3 I**, **H3 II** e zona **V3** in un **unico perimetro di piano attuativo**, come cennato già formato e approvato.

Il **piano** regolatore generale **comunale (PRGC)** classifica le aree circostanti alle zone **H** generalmente zona **E5 G** (di preminente interesse agricolo - generica).

Il **piano** regolatore generale **comunale** inoltre:

- a) riporta l'indicazione di adduttrice di **acquedotto** a sud della strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica);
- b) riporta la linea di **soggiacenza** della **falda** di metri **2**, a **sud**, così che l'area in cui opera la variante ne è esclusa.
All'indicazione di **soggiacenza** della **falda** di metri **2** corrisponde una norma secondo cui *nella realizzazione dei vani interrati dovrà essere garantita la loro sicurezza ed integrità idraulica mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo della stessa, e presentata al Comune una dichiarazione di liberazione del Comune da ogni responsabilità per danni eventuali;*
- c) permette in tutte le zone, salvo specifica norma di zona o vincolo ambientale, opere per **impianti a rete** (articolo **1, 9, a**);
- d) contiene norme per **viabilità** (articolo **14**), attività **produttive** (articolo **15**), vincoli **ambientali** (articolo **16**) e **definizioni** (articolo **17**).

A 4) LA VARIANTE.

A 4.1) OBIETTIVI E PREVISIONI.

La **variante di piano regolatore** generale comunale si accompagna al nuovo **piano di settore del commercio**, per la parte trattante le **grandi strutture** di vendita (di superficie di vendita **superiore a m² 1.500**).

Il **piano di settore del commercio** prevede una ridefinizione delle superfici di vendita in alcuni tipi di zona, e in particolare un aumento della superficie di vendita nella zona **H3 I**, laterale alla strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), presso l'**intersezione** con la strada **provinciale 78** (di Mortegliano).

L'**evoluzione** della società e dell'economia ha comportato nel periodo recente una modificazione delle **abitudini di spesa** e delle **dinamiche commerciali**.

Obiettivi generali possono essere:

- a) **migliorare** il **servizio** al consumatore, affinché possa attuare le scelte in rapporto alla **facilità, comodità e qualità** del **servizio**, nonché alla qualità e al prezzo del prodotto;
- b) individuare il contesto **localizzativo** più **idoneo** sotto il profilo della **accessibilità** e della **fruibilità** da parte del consumatore;
- c) promuovere un processo di **evoluzione** del commercio locale verso un moderno **sistema distributivo**, capace di equilibrare le esigenze del commercio **organizzato** e del commercio **tradizionale**, nella logica di uno sviluppo **sostenibile**, ponendo attenzione ai **vantaggi sociali** generali (accessibilità, fruibilità, prezzi, qualità eccetera);
- d) **aumentare** i livelli generali di **attrattività** commerciale del comune, anche fruendo del fatto che l'**intersezione** tra la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) e la strada **provinciale 78** (di Mortegliano) è sistemato a **rotatoria**, e quindi in grado di assicurare un elevato livello di **accessibilità in sicurezza**;
- e) collegare in maniera sempre più salda la **pianificazione commerciale** a quella **urbanistica**, sempre con particolare riguardo alla correlazione tra **commercio e viabilità**, con sfruttamento dei **flussi di traffico** gravitanti sulle **maggiori arterie** stradali passanti per il Comune.

I **criteri e parametri** assunti dal nuovo piano di settore del commercio sono:

- a) valutazione della **dislocazione** sul territorio, per **evitare disomogeneità** nel servizio ai residenti e ai clienti di passaggio;
- b) **facilità di accesso**;
- c) grado di **saturazione** delle **infrastrutture** di trasporto e **inquinamento** ambientale e acustico.

Alla fine il **piano di settore del commercio** individua per **grande struttura** una sola localizzazione, presso l'**intersezione** a rotatoria esistente tra la strada

regionale 252 (di Palmanova, o Napoleonica) e la strada **provinciale 78** (di Mortegliano).

La previsione può contribuire a:

- a) **riqualificare** mediante **recupero** e **riuso** un'area precedentemente edificata dismessa o sottoutilizzata;
- b) costituire un'attività economica capace di sortire effetti positivi sull'**economia** e l'**occupazione** locale;
- c) costituire servizi commerciali diretti preminentemente agli **utenti** della strada regionale **252** (di Palmanova, o Napoleonica);
- d) valorizzare il commercio locale con la promozione della capacità di **competere** con i sistemi distributivi dell'area vasta;
- e) **contrastare** il fenomeno del processo di **depauperamento** economico dell'area territoriale.

Le **modifiche** e integrazioni previste sono essenzialmente:

- a) **riduzione** a un massimo di m² **1.500** della superficie di **vendita** nelle zone **D2, D3 e H3 G**;
- b) **incremento** fino a m² **3.000** della superficie di **vendita** nella zona **H3 I**.
Di questi m² **3.000** il **piano** di settore del **commercio** prevede m² **2.000** massimo per il settore merceologico **alimentare**, e m² **1.000** per il resto;
- c) limitazione a m² **1.500** della superficie di vendita nella zona **H3 BI**;
- d) **adattamento** per coordinamento tra le nuove previsioni nelle diverse zone.

Ai fini di verificare la sostenibilità della nuova **superficie di vendita** nella zona **HB I** è stato redatto uno studio di impatto sulla strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), denominato **Studio degli impatti della struttura di vendita sulla viabilità**.

Secondo lo **studio**:

- a) attualmente il **sistema viario** è in uno stato di **buona efficienza** (paragrafo **2.2**, capoverso **ultimo**);
- b) per la strada **provinciale 78** (di Mortegliano) e per il ramo stradale tra la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) e il centro di Talmassons **non** si rilevano **criticità** significative, se non legate alla velocità, e vi possono escludere problemi di **congestione** (paragrafo **2.3**, capoverso **2°**);
- c) nello **scenario infrastrutturale** di riferimento **non** sono emerse **criticità** funzionali tali da richiedere specifiche azioni di modifica del sistema infrastrutturale.

In corrispondenza del **nuovo accesso** al sito è invece / comunque previsto un **allargamento** stradale per consentire la realizzazione di corsie di **accumulo** centrali per meglio disciplinare gli ingressi e le uscite con svolta a sinistra.

La previsione ha già ricevuto un **parere favorevole** dall'ente competente (Provincia di Udine) (in sede di piano attuativo approvato, *nds*) (capitolo **3**);

- d) i **livelli di funzionalità** ammissibili definiti nel Piano regionale delle infrastrutture di trasporto della mobilità delle merci e della logistica

- (**PRITMML**) e più in generale nei criteri di **sostenibilità viaria** da adottarsi per le valutazioni sugli insediamenti di carattere commerciale sono **rispettati** (capitolo **4**, capoverso **ultimo**);
- e)** le **condizioni** attuali di **deflusso** sul sistema stradale d'influenza permarranno **adeguate** per effetto della superficie di vendita prevista (capitolo **5**, capoverso **1°**).

Vista la legge regionale **26/2012**, articolo **166**, comma **1**, periodo **1°**, lettera **a)**, e interferendo la previsione di questa variante con la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), costituente viabilità di **primo livello**, è necessario il preventivo **parere vincolante** delle struttura regionale competente in materia di **viabilità e infrastrutture** in ordine all'impatto dei flussi di traffico previsti.

Lo **studio** di impatto sulla viabilità contiene una **indicazione**, che viene riportata nella **variante**.

A 4.2) RAPPORTI CON OBIETTIVI E STRATEGIE DI PRGC.

La variante qui presentata è coerente con gli **obiettivi** del piano regolatore generale comunale (**PRGC**) vigente per **insediamenti commerciali** esistenti, quali sono individuati gli insediamenti classificati zona **H3**, particolarmente laddove questo prevede:

- a) consolidamento** e sviluppo dell'**economia** e dell'**occupazione**;
- b) riqualificazione** commerciale e ambientale;
- c) controllo** dell'incidenza sulla **residenza** e sulla viabilità;
- d) ottimizzazione** di uso del **suolo**.

La variante è poi coerente con le **strategie** del piano regolatore generale comunale particolarmente laddove questo prevede:

- a) riconoscimento** di insediamenti rilevanti esistenti in area idonea;
- b) fissazione** di norme per **mitigazione** dell'impatto ambientale e inserimento nel contesto territoriale;
- c) ammissione** di attività **compatibili** con il contesto territoriale.
Quest'ultimo punto, compatibilità con il contesto territoriale, va **garantito** mediante verifiche, autorizzazioni, prescrizioni e controllo in sede di **titolo abilitativo** e **gestione** dello stabilimento.

La **non incidenza** sugli obiettivi e strategie del piano regolatore generale comunale fa sì che per la variante qui presentata **non** necessitino **direttive**.

A 4.3) RAPPORTI CON IL PURG.

La classificazione di insediamento commerciale con zona **H3 I** e **H3 II** è conforme al **piano urbanistico regionale generale (PURG)** (decreto del presidente della Giunta regionale **826/1978**) laddove questo prevede, nelle **norme di attuazione** articolo **33**, che:

(...)

gli azzonamenti funzionali considerati dai piani dovranno essere suddivisi e riportati nelle seguenti zone omogenee:

(...)

Zona omogenea H - le parti del territorio destinate all'insediamento di attrezzature commerciali.

(...)

È data facoltà in sede di redazione ed adozione dei piani subordinati sempre nel rispetto delle presenti norme, di suddividere ogni zona, (...), in sottozone, agli effetti di precisare differenti vincoli, prescrizioni, modalità o tempi di attuazione dei piani.

A 4.4) RAPPORTI CON NORME DI SETTORE.

Le norme di settore rispetto alle quali potrebbe incidere la variante sono essenzialmente, per **acustica**, per **telefonia** mobile, per **traffico** urbano e soprattutto per **commercio**.

Per **acustica** il comune è dotato di un **piano di classificazione**.

Il piano comunale di classificazione acustica definisce essenzialmente:

- a) le zone **H** dell'oggetto di variante: classe **IV**, salvo quanto previsto alle lettere successive;
- b) la **campagna** circostante: classe **II**;
- c) una fascia di metri **100** laterale alla strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica): fascia di rispetto **100** m;
- d) una ulteriore fascia di metri **50** laterale alla strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica): fascia di rispetto **50** m;
- e) una **punta a est**: fascia di rispetto (dell'area di piano per insediamenti produttivi di Flumignano) in classe **III**.

Le classi acustiche costituiscono essenzialmente motivo di **limitazione** del rumore ivi emesso e/o immesso, e le fasce di rispetto stradale motivo di limitazione del rumore prodotto dal traffico.

Il piano di classificazione acustica indica anche, mediante un asterisco nero, una **criticità**.

Questa criticità, come leggesi nella relazione tecnica generale comunale del piano di classificazione acustica, è propria di **zone** a destinazione commerciale **isolate** prospicienti la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica).

Qui al fine di **conservarne** la destinazione d'uso e relativa classe **senza penalizzarla** acusticamente, si è verificato il **non superamento** dei limiti della classe **II** circostante, che **giustifica** la classificazione attribuita.

Per la **telefonia** mobile il Comune è dotato di un **piano**, approvato ai sensi della legge regionale **28/2004**, che tiene luogo del regolamento di cui alla legge regionale **3/2011** come previsto da questa stessa all'articolo **29**, comma **3**.

Il piano comunale per la telefonia mobile:

- a) riconosce che **né** nel sito **né** nelle immediate vicinanze vi sono **stazioni radio base**;
- b) **non** individua **né** nel sito **né** nelle immediate vicinanze **aree di ricerca** presentate dai gestori;
- c) **non** individua **né** nel sito **né** nelle immediate vicinanze come **area preferenziale** per l'installazione di **antenne**.

L'intensità di **campo elettromagnetico** rilevata dal piano comunale per la telefonia mobile nei **pressi** delle zone **H** è inferiore a **1 V/m**.

Ai fini della tutela della salute umana da sistemi fissi di telefonia cellulare il riferimento sono il decreto del Ministero dell'ambiente **381/1998** e il decreto del Presidente del consiglio dei ministri **8 7 2003**.

I decreti fissano come obiettivo di qualità un'intensità di campo elettrico di **6 V/m**.

Per il **traffico** il Comune è dotato di un **Piano** per il **traffico** e piano locale della viabilità e del **traffico ciclistico**.

Il piano, tra l'altro:

- a) classifica la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) come strada **primaria**;
- b) classifica la strada **provinciale 78** (di Mortegliano) come strada di **quartiere**;
- c) prevede la sistemazione dell'intersezione tra la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) e la strada **provinciale 78** (di Mortegliano) a **rotatoria**.
L'opera è già **compiuta**;
- d) prevede sulla strada **provinciale 78** (di Mortegliano) da Talmassons capoluogo alla strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) un percorso **ciclabile** sulla viabilità esistente.

Ancora per il **traffico**, la variante è coerente con il piano regionale delle infrastrutture di trasporto della mobilità delle merci e della logistica (**PRITMML**), prevedendo già le norme di attuazione del piano regolatore generale comunale per la zona **H** dalla strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica), classificata viabilità di primo livello, una distanza di **40** metri, come il **PRITMML** nelle **norme di attuazione**, articolo **6**, comma **1**, lettera **b**).

Per la compatibilità in ordine al traffico generato e interferente con la strada **regionale 252** (di Palmanova, o Napoleonica) vale uno **studio specifico** redatto separatamente.

Per commercio il comune è **dotato** di un **piano di settore**, formato da tempo, **superato** dalla legislazione vigente.

A 4.5) RAPPORTI CON LA LEGGE REGIONALE 21/2015.

La legge regionale **21/2015**, entrata in vigore il **1° ottobre 2015**:

- a)** aggiunge alla legge regionale **5/2007** l'articolo **63 quinquies**, secondo cui *La formazione degli strumenti urbanistici generali comunali e loro varianti i cui contenuti prevedono nuove zone omogenee D e H, come definite dal PURG approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 15 settembre 1978, n. 0826/Pres. (Approvazione del Piano urbanistico regionale generale), di seguito denominato PURG, ovvero l'ampliamento delle stesse, non rientranti nella fattispecie delle varianti di livello comunale di cui al capo II della legge regionale 25 settembre 2015, n. 21 (Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo del suolo), oltre a quanto disposto in materia di contenuti, procedure di adozione e approvazione, nonché di validità temporale e salvaguardia ai sensi degli articoli 63 bis e 63 ter, deve dimostrare e documentare tutte le condizioni riportate nel comma 5 e rispettare i criteri operativi dei commi 6 e 7 (legge regionale 5/2007, articolo 63 quinquies, comma 3; articolo 10, comma 3);*
- b)** prevede che *Sono, altresì, varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici dotati di rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura, quelle preordinate a:*
- (...);*
- b) recepire le previsioni dei piani comunali di settore di cui all'articolo 63 bis, comma 20, della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio), quando le eventuali modifiche da apportare all'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici vigenti rispettino le condizioni di cui all'articolo 3, i limiti di soglia di cui all'articolo 4 e le modalità operative di cui all'articolo 5;*
- (...);*
- f) modificare le norme tecniche di attuazione che disciplinano le zone e le categorie urbanistiche previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici vigenti, a condizione che si rispettino i carichi insediativi, gli obiettivi e le strategie, nonché gli indici di edificabilità, i rapporti di copertura massimi previsti negli strumenti stessi e i criteri tipologico insediativi previsti per le zone A, Bo e altre a esse assimilabili (legge regionale 21/2015, articolo 7, comma 1).*

La variante qui presentata **non** prevede **nuova** zona **H** o **ampliamento** della stessa, e perciò **non** ha **né** le **condizioni** da dimostrare e documentare, **né** i **criteri** operativi da rispettare.

Quanto alle **norme di attuazione** la variante:

- a)** prevede una **maggiore** superficie commerciale di **vendita**;
- b)** **rispetta** gli **obiettivi** e le **strategie** del piano regolatore generale comunale, come indicato al paragrafo **A 4.2)**;

- c) **mantiene** gli **indici** di **edificabilità** e i **rapporti** di **copertura** massimi già previsti dal piano regolatore generale comunale **vigente**;
- d) **non** riguarda zone **A**, **Bo** e altre a esse **assimilabili**.

La variante qui presentata **recepisce** le previsioni del nuovo **piano** comunale del **commercio**, che è piano di **settore** di cui alla legge regionale **5/2007**, articolo **63 bis**, comma **20**, ma **esorbita** dalle varianti di **livello comunale** di cui al capo **II** perché, con riguardo all'articolo **7**, comma **1**, incrementa il **carico insediativo** (lettera **f**), per quanto indicato qui più sopra, al capoverso **precedente**, lettera **a**).

B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.

Nelle **norme di attuazione**:

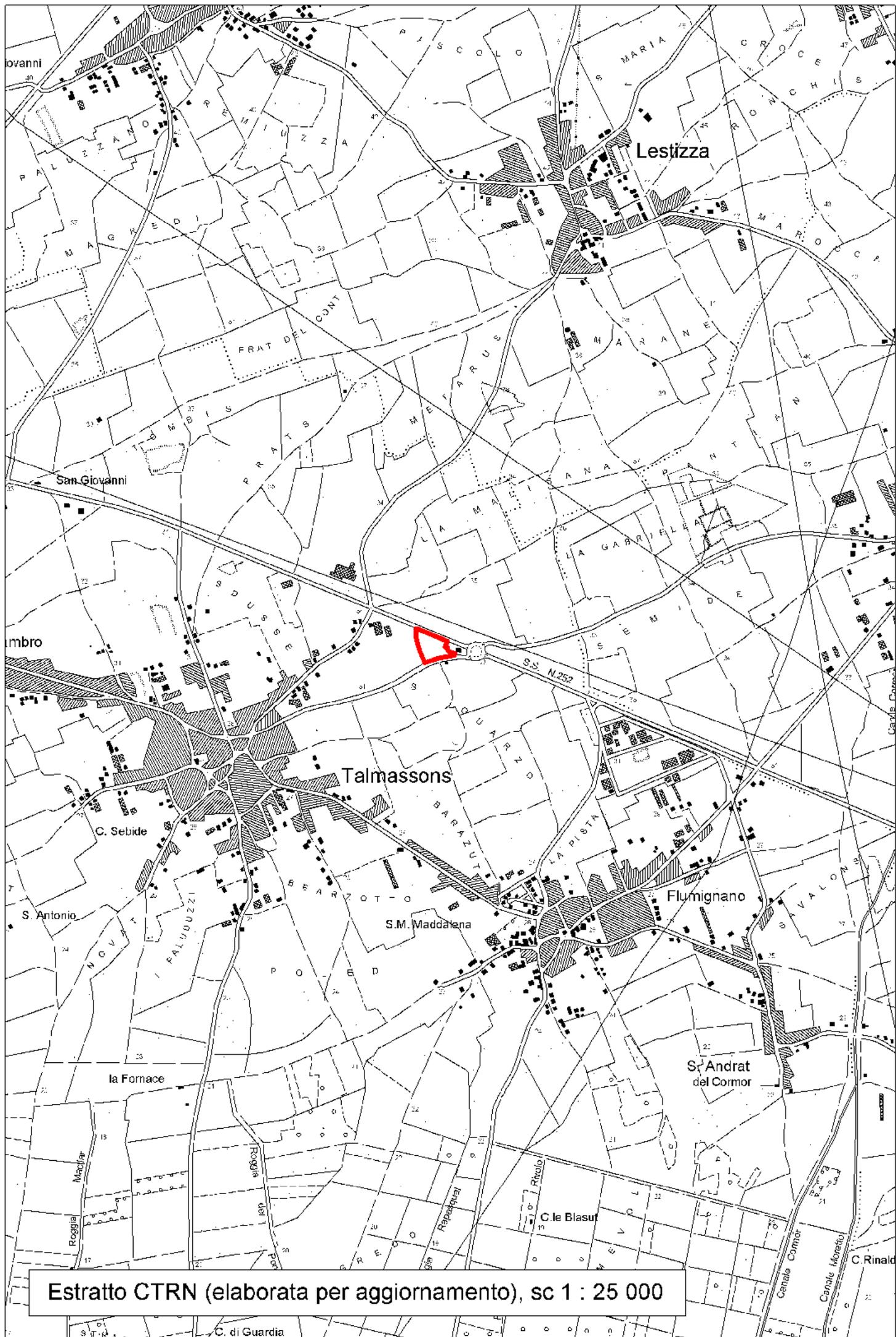
- a) all'articolo **7**, sezione **B**), comma **1**, lettera **i**), il numero «**1.600**» è sostituito con il seguente: «**1.500**»;
- b) all'articolo **8**, sezione **B**), comma **1**, lettera **i**), il numero «**1.600**» è sostituito con il seguente: «**1.500**»;
- c) all'articolo **11**:
 - 1) alla sezione **A**), comma **1**, lettera **a**), il numero «**1.600**» è sostituito con il seguente: «**1.500**», e le parole «(e secondo le disponibilità di superficie di vendita previste dal Piano Commerciale Comunale)» sono soppresse;
 - 2) alla sezione **B**), comma **1**, lettera **g**), il punto **2.3.3**) è soppresso;
 - 3) alla sezione **D**), il comma **4** è soppresso;
- d) all'articolo **11 BIS**:
 - 1) alla sezione **A**), comma **1**, alla **fine** sono inserite le parole seguenti: «, con la seguente particolarità: gli esercizi singoli ed i centri e complessi commerciali possono avere superficie di vendita massima di m² **3.000**, ma comunque nei limiti del piano di settore della grande distribuzione commerciale, con superficie coperta complessiva non superiore a **5.000 m²**»;
 - 2) alla sezione **B**), comma **1**.
 - 2.1) le parole «la seguente aggiunta» sono sostituite con le seguenti: «le seguenti aggiunte»;
 - 2.2) le parole da «la superficie dell'area» alla fine sono portate a capo precedute dalla lettera seguente: «a)»;
 - 2.3) dopo la lettera **a**) è inserita la seguente:
 - «b) la superficie per parcheggio privato, per nuova costruzione, ricostruzione, integrazione e ristrutturazione, minima, di relazione, nel lotto o fino a distanza di **200** m di percorso, anche in zona diversa (esclusa quella agricola), per commercio superiore a **1.500 m²**, rispetto alla superficie di vendita è:
 - 1) in genere: **200%**;
 - 2) per commercio di generi non alimentari a basso impatto di cui alla legge regionale **29/2005**, art. **2**, comma **1**, lettera **e**): **80%**.»;
 - 2) alla sezione **C**), comma **1**, alla **fine** è inserito il periodo seguente: «L'attivazione di nuovi esercizi commerciali al minuto è subordinata alla realizzazione in corrispondenza dell'accesso principale di corsie di accumulo centrali sulla strada provinciale **78** (di Mortegliano).»;
 - 3) alla sezione **D**), comma **1**, alla **fine** sono inserite le parole seguenti: «, con la seguente aggiunta: tutti gli esercizi commerciali di grande dettaglio provvedono altresì:

- a) al recupero, nell'area di pertinenza dell'iniziativa, di adeguate aree appositamente destinate al carico e scarico delle merci e al parcheggio dei mezzi di trasporto pari ad almeno il **5%** della superficie di vendita. Tali aree sono delimitate rispetto alle aree di parcheggio della clientela mediante apposite alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e dovranno essere raccordate con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti, meglio ancora se afferenti a strade pubbliche diverse;
- b) a riservare almeno un posto macchina ogni due addetti impiegati nell'esercizio, separato dagli stalli riservati alla clientela».

L'articolo **11 TER** è oggetto di variante separata in corso di formazione per limitare il commercio al dettaglio dei soli generi non alimentari a basso impatto, l'unico previsto, a esercizio di vicinato (piano regolatore generale comunale variante **29**).

C 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE (scala 1: 25 000).
Zona **H3 I - H3 II**: perimetrata di colore rosso.

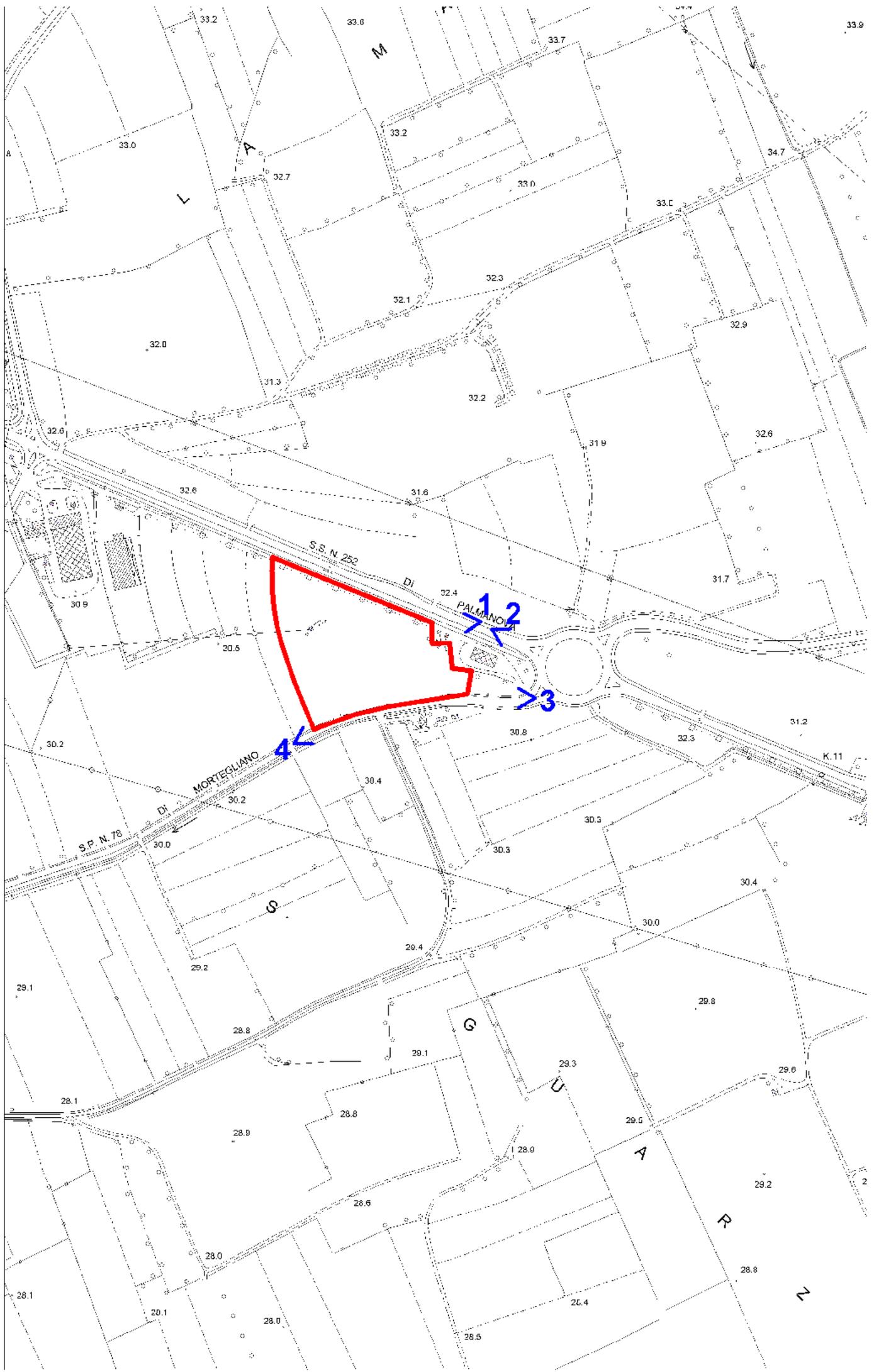
Estratto di Carta tecnica regionale numerica aggiornata.



Estratto CTRN (elaborata per aggiornamento), sc 1 : 25 000

C 2) FOTOGRAFIA ZENITALE (scala 1: 5 000 circa).
Zona **H3 I - H3 II**: perimetrata di colore rosso.







1



2



3



4

C 4) PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.

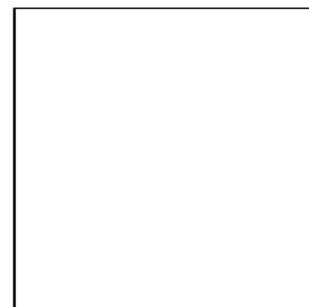
ZONIZZAZIONE.

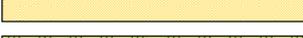
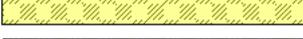
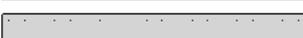
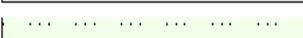
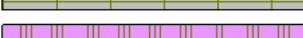
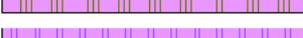
Tavola 1) **GENERALE NORD** (scala 1: 5 000). (Estratto).

Zona **H3 I - H3 II**: perimetrata di colore rosso.

LEGENDA

DI ZONIZZAZIONE



	Zona APR (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7)
	Zona A1 - di restauro
	Zona A2 - di conservazione tipologica
	Zona A7 - libera inedificabile
	Zona B0 G - di matrice storica - generica
	Zona B0 L - di matrice storica - limitata
	Zona B1 - intensiva
	Zona B2 G - estensiva - generica
	Zona B2 R - estensiva - rada
	Zona B3 - consolidativa
	Zona C - di espansione
	Zona D2 - industriale e artigianale - prevista o in corso
	Zona D3 esistente
	Zona E4 A - di interesse agricolo paesaggistico, presso acqua
	Zona E4 - di interesse agricolo paesaggistico
	Zona E5 G - di preminente interesse agricolo - generica
	Zona E5 DA - di preminente interesse agricolo - per depositi agricoli e affini
	Zona E5 RF - di preminente interesse agricolo - di riordino fondiario
	Zona E5 RR - di preminente interesse agricolo - di rispetto della residenza
	Zona E6 - di interesse agricolo
	Zona F4 - di tutela ambientale in zona di interesse agricolo paesaggistico
	Zona H2 - commerciale - prevista
	Zona H3 G - commerciale - esistente - generica
	Zona H3 I - commerciale - esistente - incompleta di infrastrutture
	Zona H3 II - commerciale - esistente - incompleta di infrastrutture inedificabile
	Zona H3 BI commerciale - esistente - di basso impatto



Zona S

- S1:** viabilità e trasporti
P = Parcheggi; SS = Servizio stradale;
- S2:** culto, vita associativa e cultura
BI = biblioteca; CH = edifici per il culto ed il ministero pastorale; DD = edifici per i diritti democratici e la vita associativa;
- S3:** istruzione
AN = nido d'infanzia; SMT = scuola d'infanzia; SE = scuola primaria; SM = scuola secondaria di primo grado;
- S4:** assistenza e sanità
CI = cimitero;
- S5:** verde, sport e spettacoli all'aperto
CS = sport al chiuso e all'aperto e spettacoli all'aperto; VB = verde gioco bambini; VE = nucleo elementare di verde; VQ = verde di quartiere;
- S6:** varie
EP = ecopiazzola; VT = varie (gas, elettricità, depositi, magazzini);

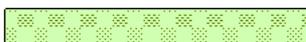
* = zona S di iniziativa privata.



Zona T - di parcheggio privato



Zona V1 - di verde privato - di protezione



Zona V2 - di verde privato - di pertinenza



Zona V3 - di verde privato - di protezione della strada regionale 252



Viabilità esistente / prevista



Percorso ciclabile



Diramazione o accesso da strada regionale 252 da chiudersi



Acqua



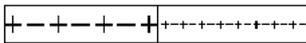
Centro ippico



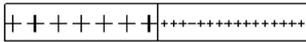
Area di osservazione faunistica



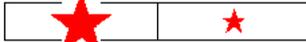
Osservatorio astronomico non professionale



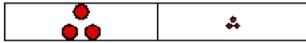
Piano attuativo previgente, perimetro



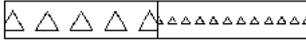
Piano attuativo previsto, perimetro



Vincolo culturale di cui al decreto legislativo 42/2004, cosa dichiarata



Sito di interesse archeologico



Vincolo paesaggistico, limite da acqua



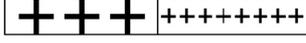
Sito di interesse comunitario (SIC), perimetro



Biotopo naturale, perimetro



Prato stabile naturale compreso nell'inventario regionale, perimetro



Prp di zona E4 e/o F4 previsto, perimetro



Elettrodotto di alta tensione



Gasdotto, dorsale o allacciamento comunale



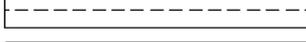
Acquedotto, adduttrice



Linea delle risorgive (variante 28)



Linea di soggiacenza della falda di metri 2 (variante 28)



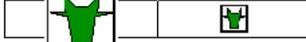
Limite di distanza



Linea di irrigazione



Confine comunale



Allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 Uba



D) NORME DI ATTUAZIONE.

(Parole in rosso barrate: sopresse).
(Parole in verde sottolineate: inserite).

ART. 7. ZONA D2 - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, PREVISTA O IN CORSO.

A) Destinazioni d'uso.

1. *Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:*

- a) *industriale;*
 - b) *artigianale;*
 - c) *direzionale;*
 - d) *commerciale al dettaglio, di:*
 - 1) *beni di produzione propria;*
 - 2) *beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;*
 - 3) *beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;*
 - 4) *beni anche di produzione diversa da propria, simili e accessori a quelli di produzione propria;*
 - 5) *beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.*

I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;
 - e) *commerciale all'ingrosso, di:*
 - 1) *beni di produzione propria;*
 - 2) *beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;*
 - 3) *beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;*
 - 4) *beni anche di produzione diversa da propria, simili e accessori a quelli di produzione propria;*
 - 5) *beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.*

I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;
 - f) *di deposito, magazzino e trasporto di merci;*
 - g) *servizi e attrezzature collettive di interesse industriale o artigianale o insuscettibili di localizzazione in zona residenziale;*
 - h) *servizi.*
2. *E' ammessa abitazione di custodia, una per ogni unità funzionale, purché la superficie lorda di pavimento di opere di cui al comma 1 diverse vi superi m² 400.*

B) Indici.

1. *Le opere rispettano gli indici seguenti:*

- a) *rapporto di copertura (Q): m²/m² 0,5;*
- b) *distanza da strada:*
 - 1) *regionale: m 40;*
 - 2) *provinciale: m 10;*
 - 3) *comunale: m 5.*

Rispetto alle strade regionale 252 e provinciale 95 le distanze di cui ai punti 1), 2) e 3) valgono nel centro abitato.

Per opere fuori dal centro abitato vale la tabella 1;

- c) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5;
 - 2) per opera compresa in programma unitario per lotti contigui e per tettoia per parcheggio: m 0;
 - d) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti residenziali: m 10;
 - e) altezza: m 10;
 - f) superficie utile abitabile di *una abitazione*: max m² 200;
 - g) superficie per parcheggio privato, *minima*:
 - 1) stanziale, nel lotto: 1 posto - macchina *per ogni 2* addetti;
 - 2) di relazione, nel lotto:
 - 2.1) di Su industriale e artigianale: 10%;
 - 2.2) di Su commerciale all'ingrosso e di deposito, *magazzino e trasporto di merci*: 25%;
 - 2.3) di Sv commerciale al dettaglio:
 - 2.3.1) in genere: 100%;
 - 2.3.2) *per esercizio singolo di Sv compresa tra m² 400 e m² 1.500*: 150%.
- Per commercio al dettaglio sono da ricavarsi inoltre parcheggi stanziali, area per carico e scarico delle merci e parcheggio di veicoli trasportanti le merci come previsti dalle norme di settore;*
- 2.4) di Su direzionale: 80%;
 - 2.5) di Su di servizi e attrezzature collettive: 80%;
 - 2.6) di Su di servizi: 80%;
- 3) (soppresso);
- h) distanza da zone **A**, **B0**, **B1**, **B2**, **B3**, **C** e **S** escluse zone di impianti tecnologici e zone funzionali a zone **D2** o **D3**, in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività:
 - 1) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;
 - 2) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50.

È ammessa distanza minore previo parere dell'Ass;

- i) *superficie di vendita di esercizio commerciale non alimentare a basso impatto, massima: m² ~~1.600~~ 1.500, e comunque non superiore al 40% della superficie coperta complessiva.*
2. Le opere esistenti destinate a usi non rispettanti le distanze di cui al comma 1, lettera h) possono essere recuperate e integrate fino al rapporto di copertura generalmente previsto purché:
- a) producano inquinamento atmosferico nullo, poco significativo o ridotto;
 - b) producano rumore in ambiente esterno minore di dB(A) 65 diurno e 45 notturno;
 - c) non sia aumentata la superficie per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima o seconda classe, se non rispettandosi le distanze

come previste in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività.

3. (Soppresso).

C) Attuazione.

1. Le opere sono realizzate mediante Prp.

D) Disposizioni particolari.

1. Il Prp è formato o revisionato nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) *ottimizzazione dell'utilizzo* del sistema infrastrutturale esistente (*viabilità*, spazi edificabili, rete fognaria, depuratore, rete gas, sistema stradale), verificandone la funzionalità, l'efficacia e le potenzialità.
Le previsioni di viabilità nella zonizzazione di Prg hanno carattere indicativo dello schema strutturale;
 - b) strutturazione di trama fondiaria di base di aree libere in funzione di possibili aggregazioni e disaggregazioni di spazi edificabili;
 - c) individuazione di requisiti di opere e attività, in funzione *della qualità e omogeneità* di insediamento e di suo inserimento nel contesto territoriale;
 - d) individuazione di una struttura di spazi a verde, in funzione di ricreazione, arredo, mascheramento e costituzione eventuale di percorsi pedonali e/o ciclabili ed interventi di protezione ambientale con individuazione di *fasce di rispetto piantumate e mantenute a verde alberato verso l'edificato e la viabilità pubblica* in maniera da mitigarne la presenza.
Le previsioni di verde nella zonizzazione di Prg hanno carattere indicativo dello schema strutturale;
 - e) definizione di criteri di *ammissibilità* igienico-sanitaria di attività, in base a stato di fatto e parere dell'Ass;
 - f) definizione delle aree, dispositivi e attrezzature tecnologiche destinate alla funzione di smaltimento dei rifiuti di produzione in accordo con le norme vigenti e con il regolamento comunale.
 - g) *adozione di misure contro lo sversamento* di sostanze tossiche ed inquinanti e *per protezione della falda*;
 - h) *adozione di linee guida* circa la tipologia edilizia, che dev'essere improntata a principi di composizione semplice e lineare;
 - i) *individuazione dei servizi ed attrezzature collettive per le imprese, gli addetti e i visitatori, nella misura minima del 10% della superficie territoriale*;
 - l) *individuazione di misure per evitare limitazioni allo svolgimento delle attività agricole.*
- 2. L'abitazione di custodia è consentita** esclusivamente entro lotto con altre opere di cui a sezione **A)**, comma **1**, esistenti o previste.
Il certificato di abitabilità per l'*abitazione* è subordinato a presenza e possibilità di uso delle altre opere.

3. L'*abitazione* di custodia è *realizzata* fisicamente *integrata* con altre opere di cui a sezione **A)**, comma **1**.
4. Il *Prp*, per quanto attiene alla viabilità di collegamento, *si attiene* alle previsioni dello studio predisposto dalla provincia di Udine in merito alla messa in sicurezza della *strada regionale 252* (Napoleonica).
5. Il *Prp indica* altresì le soglie di compatibilità ambientale in relazione alle diverse tipologie di insediamenti al fine di prevenire una eccessiva concentrazione di elementi di rischio e di mantenere il livello dei potenziali fattori di inquinamento (rumore, emissioni in atmosfera, scarichi idrici *eccetera*) all'interno delle soglie indicate da parte degli organi preposti al monitoraggio ambientale, facendo riferimento, in questo caso, alla dimensione complessiva del polo artigianale-industriale ubicato a nord di Flumignano;
6. In caso di *Prp* di iniziativa privata, la *convenzione* da sottoscrivere prima del rilascio *dei titoli abilitativi regola* i rapporti tra *attuatore e Comune* in relazione:
 - a) alle dotazioni infrastrutturali dell'area, ai tempi della loro realizzazione ed ai tempi e modalità di edificazione delle aree, avviamento delle attività produttive e smaltimento dei rifiuti di produzione;
 - b) all'impegno di osservare tutte le normative vigenti in materia di scarichi e ad assumere ogni responsabilità circa l'idoneità delle opere.
7. In generale il progetto *per opere di imprese industriali e artigianali è corredato di informazioni circa*:
 - a) le qualità e quantità di materie prime in ingresso o prodotti in arrivo;
 - b) i cicli di trasformazione previsti ed i prodotti finiti o semilavorati in uscita;
 - c) la quantità e qualità dei prodotti solidi, liquidi o gassosi necessari alle esigenze tecnologiche dei cicli di trasformazione;
 - d) la quantità e qualità degli effluenti solidi, liquidi e gassosi da considerarsi come scarti finali dei cicli di trasformazione;
 - e) le qualità e quantità dei flussi energetici necessari ai cicli di trasformazione.

Eventuali modifiche delle caratteristiche dei dati sui depositi, sui cicli di trasformazione e sugli effluenti *sono tempestivamente segnalate*.
8. Il rilascio *del permesso di costruire* é subordinato in rapporto ai dati forniti e nel rispetto delle leggi vigenti *all'impegno di* realizzazione di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi o gassosi prima dell'immissione nelle reti comunali di fognatura o nell'aria.
Il *rilascio del certificato di agibilità delle opere* è subordinato *all'impegno di* osservare tutte le normative vigenti in materia di scarichi e ad assumere ogni responsabilità circa l'idoneità delle opere.
9. *(Soppresso)*.
10. *(Soppresso)*.
11. Le aree a verde non possono essere inferiori al **10%** della superficie fondiaria del lotto.
12. *(Soppresso)*.

13. L'eventuale ubicazione di depositi di materiali giudicati pericolosi è prevista separata dal corpo di fabbrica produttivo.
14. Lo smaltimento dei rifiuti e l'ammasso in attesa di smaltimento può essere effettuato secondo le modalità previste dalla legislazione in materia, all'interno del lotto.
I punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti *sono* individuati in aree specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili al pubblico.
Ogni singolo punto di stoccaggio è opportunamente recintato e occultato mediante essenze vegetali a carattere cespuglioso e arboreo armonizzate con la sistemazione complessiva delle aree verdi.
In alternativa i punti di stoccaggio *sono* contenuti nei fabbricati con osservanza delle norme *igienico-sanitarie* del caso.
15. I punti *pubblici* di raccolta dei rifiuti *sono segnalati e resi* perfettamente agibili, ed inoltre chiaramente distinti da quelli dei rifiuti provenienti dalle attività commerciali.
La raccolta dei rifiuti è *organizzata differenziata* al minimo secondo le seguenti tipologie:
a) carta e cartone;
b) vetro;
c) plastica;
d) alluminio;
e) rifiuti pericolosi (pile, farmaci *eccetera*);
f) rifiuti urbani;
g) rifiuti urbani ingombranti;
h) rifiuti speciali di natura organica.
Il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta è preventivamente *sottoposto* all'approvazione *del Comune*.
16. *(Soppresso)*.
17. *(Soppresso)*.

ART. 8. ZONE D3 - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI, ESISTENTI.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) industriale;
- b) artigianale;
- c) *commerciale al dettaglio, di:*
 - 1) *beni di produzione propria;*
 - 2) *beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;*
 - 3) *beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;*
 - 4) *beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria;*
 - 5) *beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.*

I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;
- d) *commerciale all'ingrosso, di:*
 - 1) *beni di produzione propria;*
 - 2) *beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio artigianale;*
 - 3) *beni soggetti a lavorazione parziale o finitura;*
 - 4) *beni anche di produzione diversa da propria, similari e accessori a quelli di produzione propria;*
 - 5) *beni non alimentari a basso impatto come definiti dalle norme di settore.*

I beni di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) sono commerciabili nel lotto delle opere di destinazione d'uso artigianale o industriale;
- e) residenziale, in funzione di custodia, ove la superficie lorda di pavimento di opere di cui a lettere precedenti superi m² **200** o la zona **D3** sia contigua a zona **A, B o C**.
E' in funzione di custodia *una abitazione* per ogni unità funzionale;
- f) *direzionale;*
- g) *di deposito, magazzino e trasporto di merci;*
- h) *servizi.*

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) rapporto di copertura: m^2/m^2 **0,5**.
In area distante da zone **A, B, C, H e S** escluse zone di impianti tecnologici meno di m **100** il Comune può però vietare integrazione per usi producenti grave insalubrità ambientale, pericolo o molestia.
In insediamento di cui al periodo secondo l'integrazione è comunque vietata per usi compresi in elenco di cui a *tabella 2*;
- b) distanza da strada:

- 1) regionale: m **40**, o pari a esistente se inferiore;
- 2) provinciale: m **10**, o pari a esistente se inferiore;
- 3) comunale: m **5**, o pari a esistente se inferiore.

Rispetto alle strade regionale 252 e provinciale 95 le distanze di cui ai punti 1), 2) e 3) valgono nel centro abitato.

Per opere fuori dal centro abitato rispetto alle strade regionale 252 e provinciale 95 vale la tabella 1;

- c) distanza da confine:
 - 1) in genere: m **5**, o pari a esistente se inferiore;
 - 2) per opera compresa in programma unitario per lotti contigui: m **0**;
- d) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti residenziali: m **10**;
- e) altezza:
 - 1) in genere: m **7,5**;
 - 2) nelle zone di Flumignano, via 1° Maggio, via Degli Artigiani, via 8 Marzo e vie direttamente connesse con queste: m **10**;
- f) superficie utile abitabile di una abitazione: max m² **200**;
- g) superficie per parcheggio privato, per nuova costruzione, ricostruzione e integrazione, minima:
 - 1) stanziale, nel lotto: 1 posto - macchina per ogni **2** addetti;
 - 2) di relazione, nel lotto o fino a distanza di 100 m di percorso, anche in zona diversa:
 - 2.1) di Su industriale e artigianale: **10%**;
 - 2.2) di Su commerciale all'ingrosso e di deposito, magazzino e trasporto di merci: **25%**;
 - 2.3) di Sv commerciale al dettaglio:
 - 2.3.1) in genere: **100%**;
 - 2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra m² **400** e m² **1.500**: **150%**.

Per commercio al dettaglio sono da ricavarsi inoltre parcheggi stanziali, area per carico e scarico delle merci e parcheggio di veicoli trasportanti le merci come previsti dalle norme di settore;

 - 2.4) di Su direzionale: **80%**;
 - 2.5) di Su di servizi: **80%**;
- h) distanza da zone **A, B0, B1, B2, B3, C** e **S** escluse zone di impianti tecnologici e zone funzionali a zone **D2** o **D3**, in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività:
 - 1) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe: m **150**;
 - 2) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m **50**.

È ammessa distanza minore previo parere dell'Ass;
- i) superficie di vendita di esercizio commerciale non alimentare a basso impatto, massima: m² ~~1.600~~ **1.500**, e comunque non superiore al **40%** della superficie coperta complessiva.

2. Le opere esistenti destinate a usi non rispettanti le distanze di cui al comma 1, *lettera h*), possono essere recuperate e integrate secondo indici purché:
 - a) producano inquinamento atmosferico nullo, poco significativo o ridotto;
 - b) producano rumore in ambiente esterno minore di dB(A) **65** diurno e **45** notturno;
 - c) non sia aumentata la superficie per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima o seconda classe, se non rispettandosi le distanze come previste in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività.

C) Attuazione.

1. Le opere sono realizzate mediante Id.
Ove previsto perimetro le opere sono realizzate mediante Prp.

D) Disposizioni particolari.

1. Gli edifici residenziali esistenti non funzionali a custodia di azienda possono essere ristrutturati e integrati fino a **200** m³ di volume.
Vi è vietato aumento del numero di unità immobiliari.

ART. 11. ZONA H3 G - COMMERCIALE, ESISTENTE, *GENERICA*.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) commerciale al minuto, esclusi gli esercizi singoli ed i centri e complessi commerciali con superficie di vendita superiore a ~~4.600~~ 1.500 m² ~~(e secondo le disponibilità di superficie di vendita previste dal Piano Commerciale Comunale)~~ e con superficie coperta complessiva superiore a **5.000** m²;
 - b) commerciale all'ingrosso;
 - c) *direzionale*;
 - d) *servizi*;
 - e) artigianale di produzione e lavorazione di beni destinati a commercializzazione diretta, nei limiti di una Su massima pari al **50%** di Su complessiva;
 - f) *servizi e attrezzature collettive connesse* con destinazioni di cui a lettere precedenti;
 - g) residenziale, in funzione di custodia, ove la superficie utile di opere di cui a lettere precedenti superi m² **200**.
E' in funzione di custodia *una abitazione* per ogni unità funzionale.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) rapporto di copertura: m²/m² **0,5**, o pari a esistente + **200** m² per ogni unità funzionale.
In area distante da zone **A, B, C, H** diverse e **S** escluse zone di impianti tecnologici meno di m **100** il Comune può però vietare integrazione per usi produttori grave insalubrità ambientale, pericolo o molestia.
In insediamento di cui al periodo secondo l'integrazione è comunque vietata per usi compresi in elenco di cui a *tabella 2*;
 - b) distanza da strada:
 - 1) *regionale*: m **40**, o pari a esistente se inferiore;
 - 2) *provinciale e comunale*: m **10**, o pari a esistente se inferiore.
Rispetto alle strade regionale 252 e provinciale 95 le distanze di cui ai punti 1) e 2) valgono nel centro abitato.
Per opere fuori dal centro abitato vale la tabella 1;
 - c) distanza da confine:
 - 1) in genere: m **5**, o pari a esistente se inferiore;
 - 2) per opera compresa in programma unitario per lotti contigui: m **0**;
 - d) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti residenziali: m **10**;
 - e) *altezza*: m **9,5**;
 - f) superficie utile abitabile di *una abitazione*: max m² **200**;
 - g) superficie per parcheggio privato, per nuova costruzione, ricostruzione, integrazione e ristrutturazione, *minima*:

- 1) stanziale, nel lotto: **1** posto - macchina *per ogni 2* addetti;
 - 2) di relazione, nel lotto o fino a distanza di **200** m di percorso, anche in zona diversa (esclusa quella agricola):
 - 2.1) di Su artigianale: **30%**;
 - 2.2) di Su commerciale all'ingrosso: **60%**;
 - 2.3) di Sv commerciale al *dettaglio*:
 - 2.3.1) per attività inferiore a **400** m²:
 - 2.3.1.1) in genere: **100%**
 - 2.3.1.2) per commercio di generi non alimentari a basso impatto *di cui alla legge regionale 29/2005, art. 2, comma 1, lettera e)*: **50%**;
 - 2.3.2) per commercio superiore a **400** m² ed inferiore a **1.500** m²:
 - 2.3.2.1) in genere: **150%**;
 - 2.3.2.2) per commercio di generi non alimentari a basso impatto *di cui alla legge regionale 29/2005, art. 2, comma 1, lettera e)*: **70%**;
 - 2.3.3) ~~per commercio superiore a **1.500** m²:~~
 - ~~2.3.3.1) in genere: **200%**;~~
 - ~~2.3.3.2) per commercio di generi non alimentari a basso impatto *di cui alla legge regionale 29/2005, art. 2, comma 1, lettera e)*: **80%**;~~

(soppresso):
 - 2.4) di Su direzionale: **80%**;
 - 2.5) di Su di servizi e attrezzature collettive: **80%**;
 - 2.6) di Su di servizi: **80%**;
 - h) distanza da zone **A, B0, B1, B2, B3, C** e **S** escluse zone di impianti tecnologici e zone funzionali a zone **D2** o **D3**, in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività:
 - 1) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe: m **150**;
 - 2) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m **50**.
2. Le opere esistenti destinate a usi non rispettanti le distanze di cui al comma 1, *lettera b)*, possono essere recuperate e integrate secondo indici purché:
- a) producano inquinamento atmosferico nullo, poco significativo o ridotto;
 - b) producano rumore in ambiente esterno minore di dB(A) **65** diurno e **45** notturno;
 - c) non sia aumentata la superficie per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima o seconda classe, se non rispettandosi le distanze come previste in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività.

C) Attuazione.

1. Le opere sono realizzate mediante Id.

D) Disposizioni particolari.

1. Gli edifici residenziali esistenti non funzionali a custodia di azienda possono essere ristrutturati e integrati fino a **200 m³** di volume.
Vi è vietato aumento del numero di unità immobiliari.
2. Le aree destinate a parcheggio sono realizzate con tecniche e materiali tali da rendere la superficie la più permeabile possibile alle acque meteoriche.
3. Tutti gli esercizi commerciali di medio dettaglio del settore merceologico alimentare e misto con superficie di vendita superiore a **400 m²** *provvedono* altresì al recupero, nell'area di pertinenza dell'iniziativa, di adeguate aree appositamente destinate al carico e scarico delle merci e al parcheggio dei mezzi di trasporto pari ad almeno il **5%** della superficie di vendita.
Tali aree sono delimitate rispetto alle aree di parcheggio della clientela quanto meno mediante apposita segnaletica orizzontale e verticale.
4. ~~Tutti gli esercizi commerciali di grande dettaglio provvedono altresì:
a) al recupero, nell'area di pertinenza dell'iniziativa, di adeguate aree appositamente destinate al carico e scarico delle merci e al parcheggio dei mezzi di trasporto pari ad almeno il 5% della superficie di vendita.
Tali aree sono delimitate rispetto alle aree di parcheggio della clientela mediante apposite alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e dovranno essere raccordate con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti, meglio ancora se afferenti a strade pubbliche diverse;
b) a riservare almeno un posto macchina ogni due addetti impiegati nell'esercizio, separato dagli stalli riservati alla clientela.~~

(Soppresso).

ART. 11 BIS. ZONA H3 I - COMMERCIALE INCOMPLETA DI INFRASTRUTTURE.

A) Destinazioni d'uso.

1. Valgono le norme di zona H3 G, con la seguente particolarità: gli esercizi singoli ed i centri e complessi commerciali possono avere superficie di vendita massima di m² 3.000, ma comunque nei limiti del piano di settore della grande distribuzione commerciale, con superficie coperta complessiva non superiore a 5.000 m².

B) Indici.

1. Valgono le norme di zona H3 G, con ~~la seguente aggiunta~~ le seguenti aggiunte:
 - a) la superficie dell'area su cui si applicano gli indici è quella di zona H3 G, e ne resta esclusa la zona H3 II;
 - b) la superficie per parcheggio privato, per nuova costruzione, ricostruzione, integrazione e ristrutturazione, minima, di relazione, del lotto o fino a distanza di 200 m di percorso, anche in zona diversa (esclusa quella agricola), per commercio superiore a 1.500 m², rispetto alla superficie di vendita è:
 - 1) in genere: 200%;
 - 2) per commercio di generi non alimentari a basso impatto di cui alla legge regionale 29/2005, art. 2, comma 1, lettera e): 80%.

C) Attuazione.

1. Le opere sono realizzate attraverso la preventiva formazione ed approvazione di Prp di iniziativa privata.
In mancanza di Prp approvato sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
L'obiettivo del Prp è quello di organizzare e realizzare la connessione dell'area commerciale alla rete stradale pubblica, a quella esistente (via Battisti) e a quella prevista (parallela alla strada regionale 252).
L'attivazione di nuovi esercizi commerciali al minuto è subordinata alla realizzazione in corrispondenza dell'accesso principale di corsie di accumulo centrali sulla strada provinciale 78 (di Mortegliano).
2. La rappresentazione grafica della viabilità riportata in cartografia ha carattere indicativo.
Questa viabilità è specificata in sede di Prp.
3. Per la zona V3 compresa entro il perimetro di Prp valgono le norme della zona V3 stessa.

D) Disposizioni particolari.

1. Valgono le norme di zona **H3 G**, con la seguente aggiunta: tutti gli esercizi commerciali di grande dettaglio provvedono altresì:
 - a) al recupero, nell'area di pertinenza dell'iniziativa, di adeguate aree appositamente destinate al carico e scarico delle merci e al parcheggio dei mezzi di trasporto pari ad almeno il 5% della superficie di vendita. Tali aree sono delimitate rispetto alle aree di parcheggio della clientela mediante apposite alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e dovranno essere raccordate con l'innesto alla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti, meglio ancora se afferenti a strade pubbliche diverse;
 - b) a riservare almeno un posto macchina ogni due addetti impiegati nell'esercizio, separato dagli stalli riservati alla clientela.