



Regione Veneto  
Provincia di Venezia

## Comune di Fossalta di Portogruaro

**Ricognizione urbanistica costituente variante al Piano degli Interventi in attuazione delle prescrizioni di cui alla scheda progetto n. 36 allegata al PI approvata con pratica SUAP n. 00717800247-06072017-1328**

# Ricognizione Urbanistica

Ditta: Zignago Holding S.p.a.  
Sede legale, Direzione, Amministrazione: Fossalta di Portogruaro

Oggetto: Ricognizione urbanistica e scheda progetto in variante al PI

Progettista: arch. ing. DE MARCHI Marcello

**Ing. arch. Marcello De Marchi**  
Ordine Ingegneri Udine Sezione A/a N. 3385  
Ordine Architetti Udine Sezione A/a N. 730

Data: aprile 2020

## Premessa

La presente ricognizione urbanistica che costituisce variante al piano degli interventi ha origine da una prescrizione contenuta nella scheda progetto n. 36 allegata al piano degli interventi ed approvata all'interno della procedura **SUAP n. 00717800247-06072017-1328** presentata da Zignago Vetro s.p.a., società del gruppo Zignago, in occasione della richiesta di permesso ad edificare per il forno 1bis oltre che alla costruzione del nuovo forno 14 del cui progetto fanno parte integrante e sostanziale.

La predetta scheda, al punto b. delle prescrizioni particolari, prevedeva che: ***“Dovrà essere fatta una ricognizione generale di tutta l'area che comprende il perimetro di progetto unitario e restante Z.TO D1.10 di pertinenza del complesso della vetreria Zignago vetro; tale ricognizione potrà essere contemporanea al progetto unitario e comunque entro tre anni dall'approvazione della presente scheda progetto”.***

L'origine della richiesta di variante, con riferimento alla legge regionale 31.12.2012 n. 55, art. 4, sta tutta nelle necessità di ampliamento dell'attività e nel tipo di sistema di produzione scelto dalla ditta che ha programmato la realizzazione di un nuovo forno con il suo nuovo ciclo di lavorazione e la necessità di impianti e nuovi capannoni di servizio così come meglio evidenziato negli elaborati allegati alla pratica SUAP e nel contempo effettua una ricognizione dell'intera area D.1 interessata dal complesso industriale zignago.

La presente documentazione è redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge Regionale 11/2004 e riguarda la proposta di variante al Piano degli Interventi comunale vigente unitamente ad una ricognizione complessiva prevista dalla scheda progetto n. 36 allegata al P.I. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 22.12.2014 e sue varianti successive, formulata dalla ditta Vetreria Zignago.

Gli elaborati predisposti sono pertanto tesi a soddisfare la prescrizione della scheda progetto n. 36 che prevede una ricognizione urbanistica dell'intera area zignago oltre che alla costruzione del nuovo forno 14 del cui progetto fanno parte integrante e sostanziale.

## **OBIETTIVO DELLA RICOGNIZIONE**

In tale ottica trova inquadramento il presente elaborato di ricognizione che, partendo dall'intero perimetro della zona D.1/1.08, D.1/1.09, D.1/1.10 di proprietà del gruppo Zignago, ne analizza la struttura proprietaria, lo stato di fatto ed i parametri urbanistici con lo scopo di ordinare e rendere leggibile lo stato di fatto e le residue capacità edificatorie mediante una scheda progetto chiara e di facile gestione che permetta, con semplicità, la verifica di rispondenza al piano degli insediamenti per i futuri interventi.

L'area di cui trattasi, è regolata dall'art. 26 delle vigenti NTO cui verrà fatto riferimento come base di verifica assumendone in toto le previsioni di superficie coperta ammissibile ivi previste con la conseguenza che non vi sono modifiche nel dimensionamento e nelle previsioni del piano degli interventi.

La proposta di progetto in variante al PI vigente oggetto della presente relazione, prevede la revoca procedurale delle perimetrazioni dei due PUA, già uniti con la scheda progetto n. 36 in quanto sostanzialmente attuati nelle loro previsioni urbanistiche e quasi completamente anche in quelle edilizie rimanendo sostanzialmente un unico lotto libero ed il mantenimento di un'unica perimetrazione da sottoporre a progetto unitario, di cui all'art. 3 delle NTO del PI, e soggetto a Scheda progetto. Con tale operazione, effettuata nel rispetto delle norme vigenti si affronta, una volta per tutte, l'intera questione del comparto anche in considerazione che è inutile mantenerlo spezzettato ed assoggettato alle medesime norme di attuazione. In contemporanea diventa molto più agevole il controllo dei parametri nel rilascio dei successivi permessi ad edificare da parte dell'amministrazione comunale.

## **AREA INTERESSATA**

L'area di interesse individuata è una porzione di territorio comunale situata a sud del capoluogo, al di sotto della S.S. 14 in località Villanova Santa Margherita, e confina a nord con via Manzoni, ad est con la roggia canale La Vecchia, a sud con la via Ita Marzotto ed a ovest con via Manzoni.

Le aree interessate, individuano anche le zone D.1/1.08 e D.1/1.09 che definiscono le perimetrazioni dei due Piani Urbanistici attuativi individuati nei grafici del PI di cui sopra. Si tratta del PUA del 1983 (d'ora in poi PUA 1983), oramai scaduto, per il quale

rimangono in vigore gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso (art. 20, comma 9 della L.R. 11/2004) e del PUA del 2011 (d'ora in poi PUA 2011), ancora in vigore ma sostanzialmente attuato per quanto riguarda le previsioni urbanistiche e D1/1.10.

## **STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Il PI classifica l'area interessata come ZTO D1/1 Industriale di completamento e conferma i PUA approvati. La parte a nord è la ZTO n. 08, ha Rapporto di copertura pari al 50%. La parte sud è la ZTO n. 09 ed ha gli stessi parametri della n. 08. All'interno della ZTO 08 è individuata una piccola area che fa parte del sistema dei servizi e della mobilità classificata Fb 37 ZTO per attrezzature di interesse comune. Un'altra annotazione riguarda il vincolo di metanodotto (è la rete che serve la vetreria) che si inserisce brevemente nel perimetro sul lato ovest dell'area al di sopra delle costruzioni residenziali esistenti; completa il tutto la zona di completamento ZTO D.1/1.10.

L'intera ZTO D1/1 è regolamentata dall'art. 26 delle NTO del PI.

Sia il PUA del 1983 che quello del 2011 risultano completamente attuati nelle opere di urbanizzazione ed anche nelle loro capacità edificatorie che sono le medesime della zona D1/1.10.

Con l'approvazione della scheda progetto n. 36, i due PUA erano stati accorpati un unico perimetro sottoposto a progetto unitario, di cui all'art. 3 delle NTO del PI, e soggetto a Scheda progetto.

## **VARIANTE E PROCEDURA DI APPROVAZIONE**

Il presente progetto in variante è parte del progetto unitario, la cui approvazione avverrà ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 152/2006, dell'art. 11 della L.R. n. 4/2016 e del DPR n. 160/2010 e trae origine ai sensi dell'art. 7 ed 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 4 delle legge regionale 55/2012 con la procedura di cui agli articoli dal 23 al 27bis del decreto legislativo 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

## **CONTENUTI DELLE TAVOLE DI ANALISI**

La presente ricognizione costituente variante al PI mediante scheda progetto, ha lo scopo di promuovere la variante per la costruzione del nuovo forno 14 e di formulare

una proposta organica complessiva e monitorabile dell'intera area industriale D1/1 di pertinenza del gruppo industriale zignago così come richiesto dalla scheda di progetto n. 36 allegata al PI vigente e si basa su una serie di tavole d'analisi che costituiscono allegato alla presente relazione così come la scheda progetto finale.

Di seguito il contenuto delle tavole d'analisi:

**Tavola 1u** *“Planimetria su base catastale con indicazione grafica della struttura delle proprietà”.*

In questa tavola sono analizzate e riportate le varie proprietà del gruppo comprese all'interno della zona urbanistica D1/1 (D1/1-8, D1/1-9, D1/1-10) suddivise per realtà societaria con indicazione dei mappali catastali e delle relative superfici. Il tutto è riassunto in una serie di tabelle inserite nella tavola stessa.

**Tavola 2u** *“Planimetria individuazione superfici coperte manufatti da rilievo strumentale”.*

In questa tavola, realizzata su base di rilievo strumentale, sono indicate tutte le superfici coperte esistenti, delle aree parcheggio e verdi che costituisce di fatto una fotografia della situazione attuale all'interno di tutta l'area. Anche la presente tavola grafica, completa di tabelle riassuntive, è redatta per singola società del gruppo. Da tale tavola si evince anche l'attuale rispetto delle superfici a parcheggio e verde previste dalle vigenti NTO.

**Tavola 3u** *“Planimetria individuazione superfici coperte manufatti da progetto autorizzato”.*

In questa tavola, realizzata su base di rilievo strumentale, sono indicate tutte le superfici coperte esistenti ed autorizzate ancorché non ancora edificate, delle aree parcheggio e verdi che costituisce di fatto una fotografia della situazione attualmente autorizzata all'interno di tutta l'area. Anche la presente tavola grafica, completa di tabelle riassuntive, è redatta per singola società del gruppo. Da tale tavola si evince anche il rispetto delle superfici a parcheggio e verde previste dalle vigenti NTO in questa fase.

## **CONTENUTI DELLE TAVOLE DI PROGETTO**

Le tavole grafiche che accompagnano la scheda progetto di cui si dirà nel proseguo, sono descritte brevemente di seguito:

**Tavola 1** *“Individuazione grafica dell’area interessata dal progetto che comporta variante al PI vigente – stato di fatto”.*

Costituisce di fatto lo stato di fatto urbanistico vigente dell’area.

**Tavola 2** *“Individuazione grafica dell’area interessata dal progetto che comporta variante al PI vigente - stato di progetto”.*

Costituisce di fatto lo stato di progetto urbanistico dell’area vigente dopo la sua approvazione.

**Scheda di progetto allegata al PI :**

Costituisce la scheda di progetto dell’intero comparto vigente dopo la sua approvazione.

## **CONTENUTI DELLA RICOGNIZIONE CHE COSTITUISCE VARIANTE AL P.I. E DELLA SCHEDA PROGETTO**

La proposta di progetto in variante al PI vigente oggetto della presente relazione, come già specificato, prevede l’accorpamento dei due PUA esistenti, già conglobati in unico PUA con l’approvazione della scheda progetto n. 36 in quanto sostanzialmente attuati nelle loro previsioni urbanistiche e convenzionali, con la zona D/1.10, accorpandoli in un unico perimetro da sottoporre a progetto unitario, di cui all’art. 3 delle NTO del PI, e soggetto a Scheda progetto.

La proposta di variante conterrà, oltre all’unione in un unico ambito le ZTO n. D/1.08, n. D/1.09 e D/1.10 e la sua perimetrazione con obbligo di progetto unitario, anche una Scheda progetto di cui all’art. 19 della NTO del PI.

Automaticamente, a far data dalla vigenza della presente ricognizione che costituisce variante, s’intendono non più vigenti i PUA e la scheda progetto n. 36 in quanto completamente conglobati nella scheda di progetto di variante stante anche il fatto che, l’intera zona D/1 (composta dalle sottozone D/1.8, D/1.9, D/1.10) hanno la medesima zonizzazione e normativa tecnica afferente all’art. 26 delle vigenti NTO.

La scheda progetto fornirà prescrizioni sulle caratteristiche edilizie dei progetti, soprattutto sagome planimetriche laddove necessario ed altezze; sulla loro collocazione all’interno dell’ambito e sulla gestione delle aree che rimarranno inedificate; sulla do-

tazione delle infrastrutture e degli impianti a rete. Saranno comprese anche prescrizioni sulle quantità di aree a verde e sugli elementi per garantire una sufficiente sostenibilità del complesso industriale verrà aumentata leggermente l'altezza massima prevista.

## **AGGIORNAMENTO DELLA ZONIZZAZIONE**

La presente proposta di variante prevede la modifica alle seguenti tavole del PI:

tav. 1.2 PI Intero territorio comunale "Zoning centro" scala 1:5.000;

tav. 2.4 Zone significative Stiago – Sacilato – Villanova Santantonio scala 1:2.000

tav. 2.5 PI Zone significative Villanova scala 1:2.000

tav. 3.2 PI Intero territorio comunale "Vincoli centro" scala 1:5.000;

## **INTEGRAZIONE NORMATIVA**

Nella Scheda Progetto sono utilizzate deroghe all'altezza dei fabbricati di progetto dovute essenzialmente all'ampliamento della linea di produzione con la possibilità d'inserimento di un ulteriore impianto ed ai condizionamenti tecnologici che ne derivano.

Le ragioni di questo aumento delle altezze degli impianti tecnologici, camini, torri e simili, è dovuta alla necessità di adeguamento ad una serie di Normative tecniche europee (BAT) che specifichiamo di seguito riportando quanto pubblicato sul sito ARPAV:

*"Migliori Tecnologie Disponibili (BAT)*

*Le BAT sono le migliori soluzioni tecniche impiantistiche, gestionali e di controllo in grado di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente attraverso, ad esempio, bassi livelli di emissioni di inquinanti e l'ottimizzazione delle materie prime utilizzate nel processo. Le BAT vengono periodicamente aggiornate in funzione delle innovazioni e dei progressi tecnologici raggiunti. I documenti di riferimento, finalizzati a rendere diffusa ed efficace la conoscenza sulle BAT disponibili, sono i BAT reference documents (BRefs).*

*Le conclusioni sulle BAT forniscono le basi tecniche per stabilire le condizioni per rilasciare l'autorizzazione per le installazioni di cui al capo II della direttiva 2010/75/UE (ALLEGATO I).*

*Autorizzazioni Integrate Ambientali e conseguenti controlli, in riferimento a quanto disposto dall'art. 29-bis del D.Lgs 152/06, hanno come riferimento l'adozione delle BAT e conseguente tempistica di adeguamento per gli insediamenti”.*

## **EFFETTI SUL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) E SULLA SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)**

Nessun effetto sul dimensionamento del Piano e sulla SAU.

## **EFFETTI SUL PAT E COMPATIBILITA'**

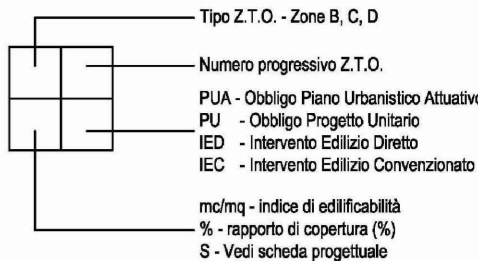
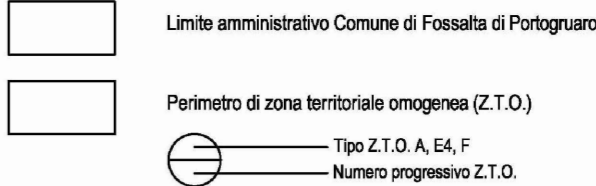
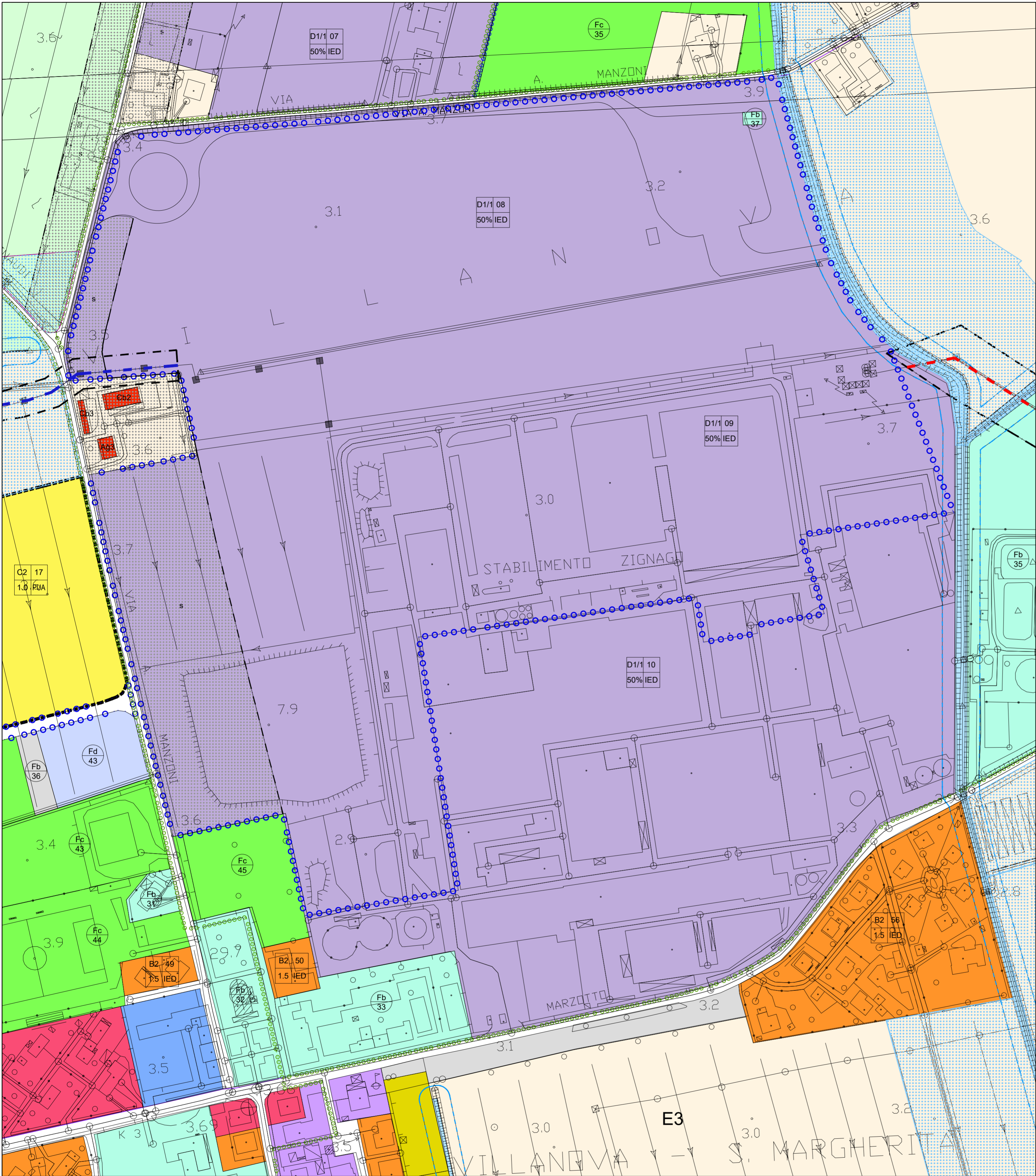
Il PAT indica che le zone oggetto del progetto in variante sono comprese nell'ambito degli insediamenti industriali esistenti di completamento. L'oggetto della variante è compatibile e non altera gli obiettivi e le strategie di piano.

## **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

Il progetto comporta variante urbanistica (peraltro assai limitata e per certo non incidente sulla strategia complessiva degli strumenti urbanistici vigenti), non è soggetto a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS, a maggior ragione in relazione a quanto segue. Considerati le normative vigenti in materia ed il parere espresso dalla Commissione regionale VAS n. 73 del 02.07.2013; i contenuti del Rapporto Ambientale del PAT; il parere motivato della Commissione regionale VAS n. 110 del 22.10.2013 relativo al Rapporto Ambientale del PAT di Fossalta di Portogruaro, si ritiene che la presente proposta di Variante al Piano degli interventi non richieda l'avvio di una verifica di assoggettabilità a VAS in quanto non modifica previsioni azzonative, non prevede nuove costruzioni o modifiche dei parametri delle NTO vigenti fatto salva l'altezza di impianti tecnologici necessaria per il rispetto delle citate BAT.

ESTRATTO P.I. - VIGENTE

Scala 1:2000



SISTEMA RESIDENZIALE

- Art. 21 Z.T.O. A
- Art. 22 Z.T.O. B1 - B2 - B3
- Art. 23 Z.T.O. C1
- Art. 24 Z.T.O. C2

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA MOBILITA'

- Art. 49 Z.T.O. Fa per l'istruzione
- Art. 50 Z.T.O. Fb per attrezzature di interesse comune
- Art. 51 Z.T.O. Fc per attrezzature a parco, gioco, sport
- Art. 52 Z.T.O. Fd per parcheggi
- Art. 54 Viabilità di progetto
- Art. 54 Percorso pedonale o ciclabile

SISTEMA PRODUTTIVO

- Art. 26 Z.T.O. D1/1 industriale di completamento
- Art. 27 Z.T.O. D1/2 industriale di espansione
- Art. 28 Z.T.O. D2/1 commerciale e terziaria di completamento
- Art. 29 Z.T.O. D2/2 commerciale e terziaria di espansione
- Art. 30 Z.T.O. D3/1 turistica e ricettiva di completamento
- Art. 31 Z.T.O. D3/2 turistica e ricettiva di espansione
- Art. 32 Z.T.O. D4/1 agroindustriale di completamento
- Art. 33 Z.T.O. D5/1 industriale e logistica di completamento
- Art. 34 Z.T.O. D6/2 industriale e logistica di espansione

SISTEMA AMBIENTALE

- Art. 39 Z.T.O. E1 ambientale
- Art. 40 Z.T.O. E2 agricolo ambientale
- Art. 41 Z.T.O. E3 agricolo produttiva
- Art. 42 Z.T.O. E4 nucleo residenziale in ambito agricolo
- Art. 43 Verde privato
- Art. 45 Filare alberi alto fusto
- Art. 46 Cono visuale

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- Art. 10 Piano Urbanistico Attuativo (PUA) confermato
- Art. 10 Obbligo Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- Art. 3 Obbligo Progetto Unitario (PU)
- Art. 10 Area di degrado
- Art. 19 Scheda progettuale

CARATTERISTICHE INTERVENTI

- Art. 22,23 Nuova residenza realizzabile con max 600 mc
- Art. 22,23 Nuova residenza realizzabile con max 800 mc
- Art. 61 Limite di non edificazione
- Art. 55 Allineamento



Regione Veneto  
Provincia di Venezia

Comune di Fossalta di Portogruaro

Variente Piano Interventi

Proprietà dell' area: ZIGNAGO Vetro S.p.a.

Oggetto: Individuazione grafica area interessata dal progetto che comporta variante al P.I. VIGENTE

Scala: 1:2000

Il tecnico: ing.arch. DE MARCHI Marcello

Data: 22 luglio 2020  
Revisione: n° 00

Timbro e firma

Ing. arch. Marcello De Marchi  
Ordine Ingegneri Udine Sezione A/a N. 3395  
Ordine Architetti Udine Sezione A/a N. 730

Progettazione: ing. arch. DE MARCHI Marcello  
ing. TITTON Sandro  
Collaboratori: geom. COLLAVIN Enea

Indirizzo: Studio Tecnico De Marchi e Titton  
via Libertà n°2  
33058 San Giorgio di Nogaro (UD)  
Tel./Fax 0431 620525  
e-mail: tecnico@demarchietitton.it

ELEMENTI PUNTUALI

- Art. 13 Edificio storico con grado di protezione  
X - "tipo" edificio generale  
x - tipologia architettonica  
N - grado di protezione
- Art. 13 Manufatto di interesse storico
- Art. 44 Edificio non funzionale alla conduzione del fondo
- Art. 35 Attività produttiva in zona impropria
- Attività produttiva da confermare  
■ Attività produttiva da bloccare  
▲ Attività produttiva da trasferire

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

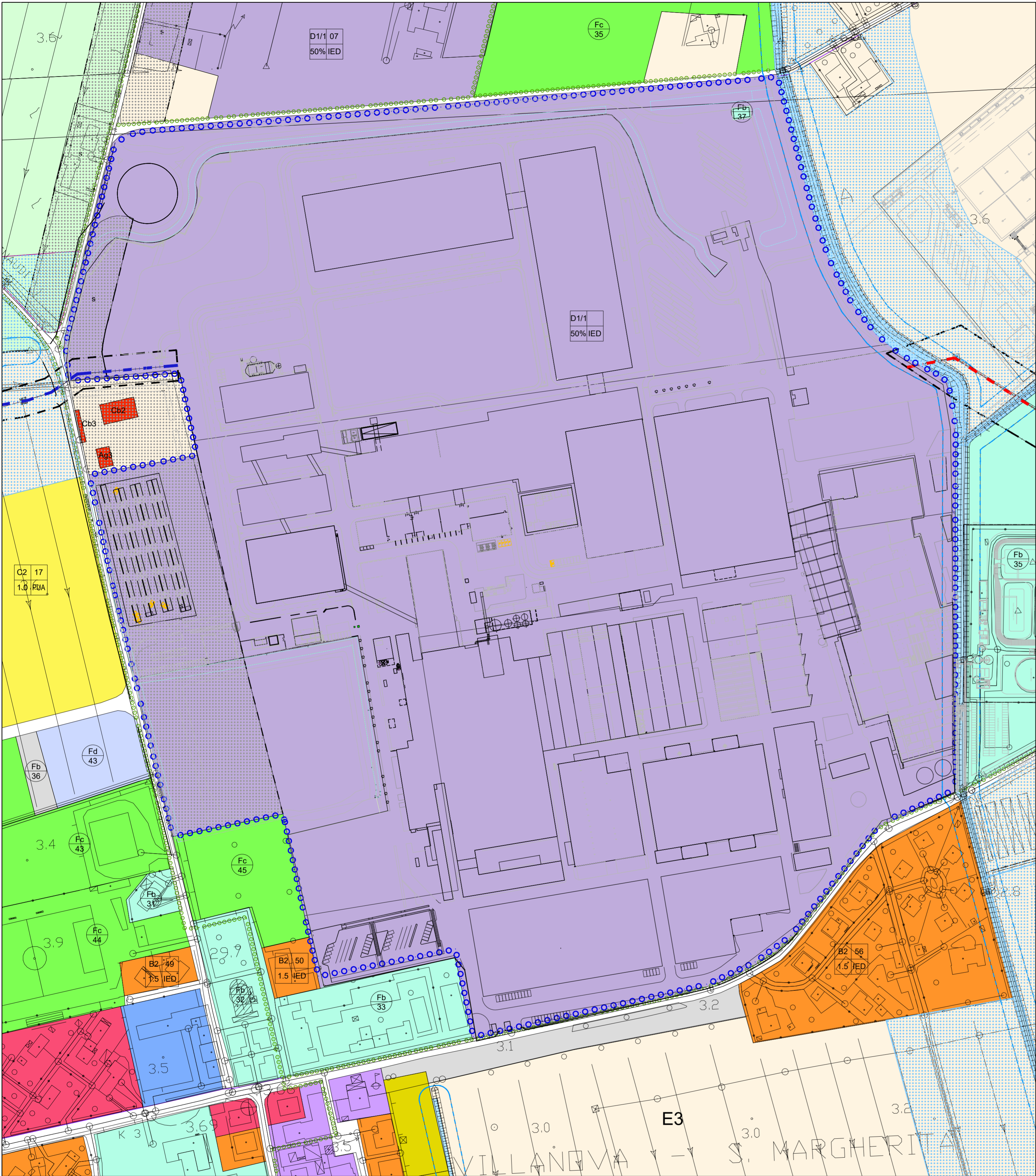
- Art. 57 Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 corsi d'acqua ex L. 431/1985
- Art. 60 Fascia di rispetto idraulica - RD 368/1940 e RD 523/1904
- Art. 61 Fascia di tutela idraulica - LR 11/2004 (art. 41)
- Art. 61 Fascia di tutela ambientale
- Art. 62 Fascia di rispetto stradale o ferroviaria
- Art. 63 Eletrodotto
- Art. 63 Metanodotto
- Fascia di rispetto  
Art. 64 c - Cimitero  
Art. 65 ca - Cava  
Art. 63 d - Depuratore  
Art. 63 e - Eletrodotto
- Art. 62 f - Ferrovia  
Art. 63 m - Metanodotto  
Art. 62 s - Strada

PERIMETRO AREA SOGGETTA A PROGETTAZIONE UNITARIA (PU)

Z.T.O. D1/1 - Industriale di completamento

ESTRATTO P.I. - VARIANTE

Scala 1:2000



Limite amministrativo Comune di Fossalta di Portogruaro

Perimetro di zona territoriale omogenea (Z.T.O.)

Tipo Z.T.O. A, E4, F

Numero progressivo Z.T.O.

Tipo Z.T.O. - Zone B, C, D

Numero progressivo Z.T.O.

PUA - Obbligo Piano Urbanistico Attuativo

PU - Obbligo Progetto Unitario

IED - Intervento Edilizio Diretto

IEC - Intervento Edilizio Convenzionato

mq/mq - indice di edificabilità

% - rapporto di copertura (%)

S - Vedi scheda progettuale

SISTEMA RESIDENZIALE

- Art. 21
- Art. 22
- Art. 23
- Art. 24

Z.T.O. A

Z.T.O. B1 - B2 - B3

Z.T.O. C1

Z.T.O. C2

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA MOBILITA'

- Art. 49
- Art. 50
- Art. 51
- Art. 52
- Art. 54
- Art. 54

Z.T.O. Fa per l'istruzione

Z.T.O. Fb per attrezzature di interesse comune

Z.T.O. Fc per attrezzature a parco, gioco, sport

Z.T.O. Fd per parcheggi

Viabilità di progetto

Percorso pedonale o ciclabile

SISTEMA PRODUTTIVO

- Art. 26
- Art. 27
- Art. 28
- Art. 29
- Art. 30
- Art. 31
- Art. 32
- Art. 33
- Art. 34

Z.T.O. D1/1 industriale di completamento

Z.T.O. D1/2 industriale di espansione

Z.T.O. D2/1 commerciale e terziaria di completamento

Z.T.O. D2/2 commerciale e terziaria di espansione

Z.T.O. D3/1 turistica e ricettiva di completamento

Z.T.O. D3/2 turistica e ricettiva di espansione

Z.T.O. D4/1 agroindustriale di completamento

Z.T.O. D5/1 industriale e logistica di completamento

Z.T.O. D5/2 industriale e logistica di espansione

SISTEMA AMBIENTALE

- Art. 39
- Art. 40
- Art. 41
- Art. 42
- Art. 43
- Art. 45
- Art. 46

Z.T.O. E1 ambientale

Z.T.O. E2 agricolo ambientale

Z.T.O. E3 agricolo produttiva

Z.T.O. E4 nucleo residenziale in ambito agricolo

Verde privato

Filare alberi alto fusto

Cono visuale

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- Art. 10
- Art. 10
- Art. 3
- Art. 10
- Art. 19

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) confermato

Obbligo Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Obbligo Progetto Unitario (PU)

Area di degrado

Scheda progettuale

CARATTERISTICHE INTERVENTI

- Art. 22,23 24,42
- Art. 22,23 24,42
- Art. 61
- Art. 55

Nuova residenza realizzabile con max 600 mc

Nuova residenza realizzabile con max 800 mc

Limite di non edificazione

Allineamento



Regione Veneto

Provincia di Venezia

Comune di Fossalta di Portogruaro

Variante Piano Interventi

Proprietà dell' area: ZIGNAGO Vetro S.p.a.

Oggetto: Individuazione grafica area interessata dal progetto che comporta variante al PI VARIANTE

Scala: 1:2000

Il tecnico: ing.arch. DE MARCHI Marcello

Data: 04 marzo 2020

Revisione: n° 01 del 22 luglio 2020

Tav.

2

Timbro e firma

Ing. arch. Marcello De Marchi

Ordine Ingegneri Udine Sezione A/a N. 3395

Ordine Architetti Udine Sezione A/a N. 730

ELEMENTI PUNTUALI

- Art. 13
- Art. 13
- Art. 44
- Art. 35
- Edificio storico con grado di protezione
- X - "tipo" edificio generale
- X - tipologia architettonica
- N - grado di protezione
- Manufatto di interesse storico
- Edificio non funzionale alla conduzione del fondo
- Attività produttiva in zona impropria
- Attività produttiva da confermare
- Attività produttiva da bloccare
- Attività produttiva da trasferire

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- Art. 57
- Art. 60
- Art. 61
- Art. 61
- Art. 62
- Art. 63
- Art. 63
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 corsi d'acqua ex L. 431/1985
- Fascia di rispetto idraulica - RD 368/1940 e RD 523/1904
- Fascia di tutela idraulica - LR 11/2004 (art. 41)
- Fascia di tutela ambientale
- Fascia di rispetto stradale o ferroviaria
- Elettrodotto
- Metanodotto

Fascia di rispetto

Art. 64 c - Cimitero

Art. 65 ca - Cava

Art. 63 d - Depuratore

Art. 63 e - Elettrodotto

Art. 62 f - Ferrovia

Art. 63 m - Metanodotto

Art. 62 s - Strada

PERIMETRO AREA SOGGETTA A PROGETTAZIONE UNITARIA (PU)

Progettazione: ing.arch. DE MARCHI Marcello

ing. TITTON Sandro

Collaboratori: geom. COLLAVIN Enea

Indirizzo: Studio Tecnico De Marchi e Titton

via Libertà n°2

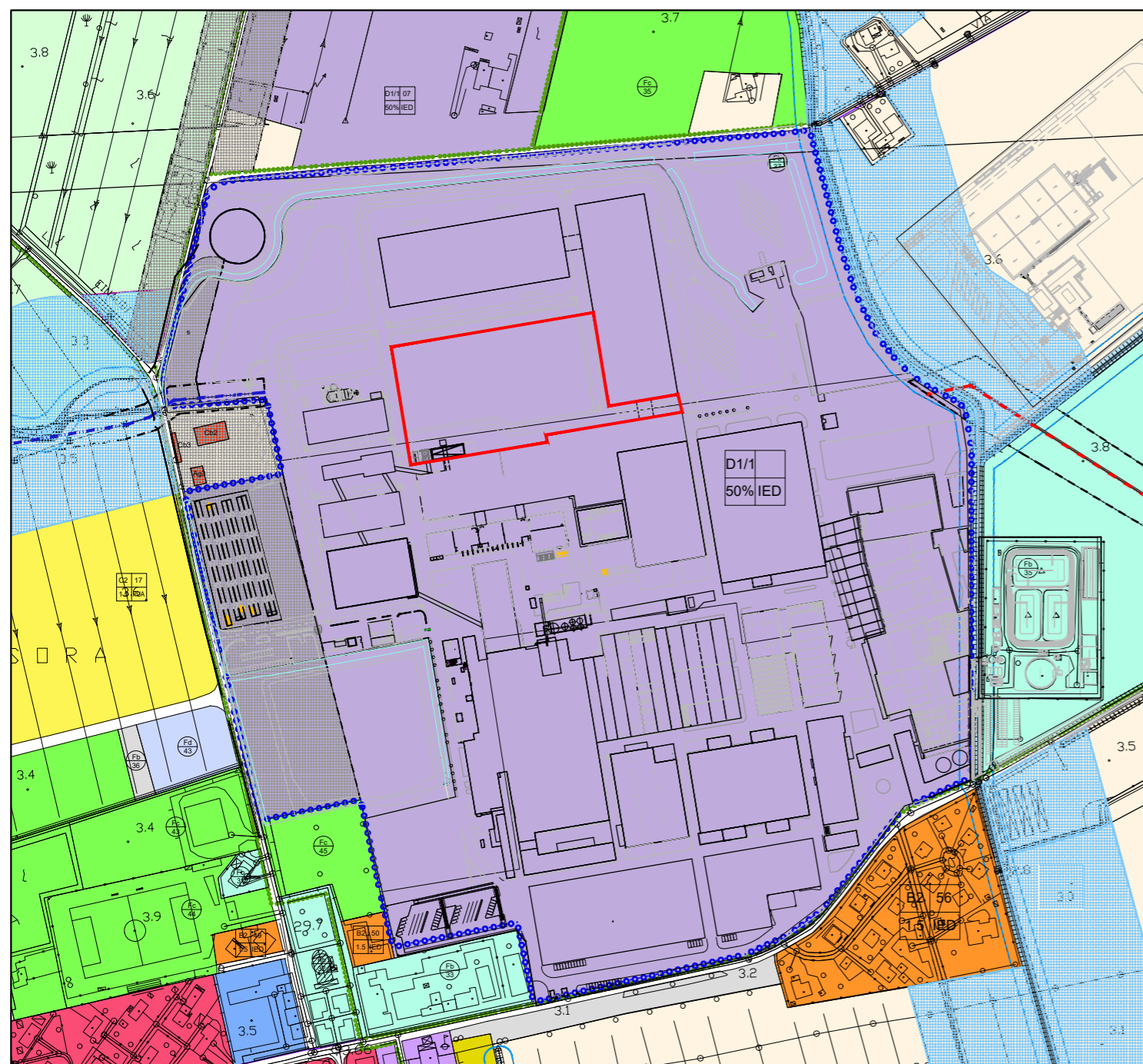
33058 San Giorgio di Nogaro (UD)

Tel./Fax 0431 620525

e-mail: tecnico@demarchititton.it

# ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) IN VARIANTE

Scala 1:5000



## LEGENDA

- PERIMETRO AREA SOGGETTA A PROGETTAZIONE UNITARIA (PU)
- Z.T.O. D1/1 - Industriale di completamento

Ing. arch. Marcello De Marchi  
Ordine Ingegneri Udine Sezione A/a N. 3335  
Ordine Architetti Udine Sezione A/a N. 730

Scheda  
Progetto n.



Località: Villanova - S. Margherita

Zona PI: D1/1 Industriale di completamento

Superficie nuova  
perimetrazione (PU): 392600 m<sup>2</sup> (superficie misurata su base rilievo strumentale della proprietà "Zignago" mantenendo perimetrazione originaria con depurazione superficie ricadente su lotti di proprietà di persona fisica)

Superficie attualmente  
edificata: - Edifici m<sup>2</sup> 139159.88  
- Tettoie m<sup>2</sup> 9836.66

Destinazione d'uso: Art. 26 e 27 delle NTO

Modalità di intervento: Intervento edilizio diretto con scheda progetto

Indice di fabbricabilità  
fondiaria (If): -

Volume di progetto: -

Rapporto di copertura  
fondiario (Rcf): - non superiore al 50% per edifici (max m<sup>2</sup> 196300)  
- non superiore al 10% per le strutture leggere (max m<sup>2</sup> 39260)  
completamente aperte da almeno 2 lati

Altezza fabbricati (H): - altezza massima edifici produttivi, macchine e  
feeders: metri 27  
- altezza massima edifici di servizio: metri 16  
- altezza massima silos ed impianti tecnologici e  
stoccaggi materie prime: metri 36

Numero dei piani (N): -

Distanza dai confini (Dc): - m 6,00 e ammessa la costruzione a confine nel caso di  
edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti  
- per le strutture leggere completamente aperte sui lati  
destinate alla copertura e alla protezione dei parcheggi,  
di H massima pari a m 2.50, è ammessa la costruzione in  
aderenza al fabbricato con Dc pari a 3.00 m

Distanza dai fabbricati (Df): m 12,00

Distanza dalla strada (Ds): m 10,00

Prescrizioni particolari:

- Area per la costruzione di nuovi impianti ed edifici anche con autonomia produttiva
- La percentuale minima del:
  - 10% della Sf deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di piante autoctone;
  - 10% della Sf deve essere sistemata a parcheggio.
- Nelle rimanenti aree, qualsiasi sia la loro attuale destinazione, è possibile ampliare, anche come corpo staccato e/o di riconvertire le attività esistenti, nel rispetto dei parametri previsti dalla presente scheda progetto e dalle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti all'atto di presentazione dei progetti comprese le necessarie opere di urbanizzazione ed impianti

Schede Progettuali