

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI **77/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE



GIUDICE

Dott.ssa Maria Raffaella Gigantesco

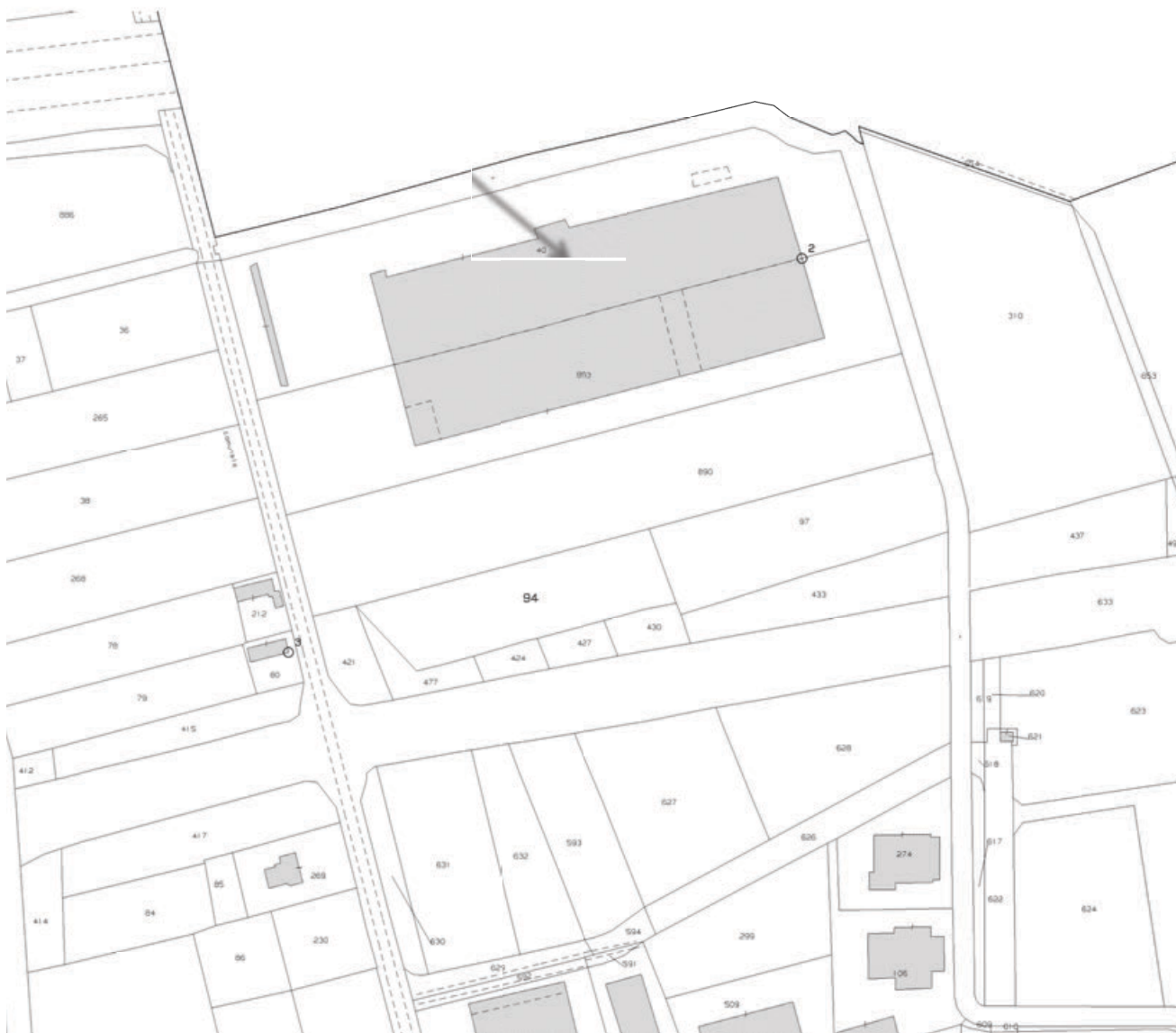
LOTTO 1

ALLEGATI PRIVACY

**ORTOFOTO, ESTRATTO MAPPA, VISURA CATASTALE, PLANIMETRIE
CATASTALI, OMI, ESTRATTO PRGC, CERTIFICATO LOCAZIONE, CDU
PLANIMETRIA ESPLICATIVA DIFFORMITA', RILIEVO FOTOGRAFICO**



O.terzo - Via Igino Castellani - Comune di Roncole di Lucciana (CS)



Estratto di mappa (non in scala) Comune di Ronchis –Fg.15 mapp. 40

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/05/2023

Dati identificativi: Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40**

Classamento:

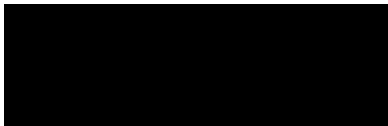
Rendita: **Euro 20.828,00**

Categoria **D/7^a**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **7**

Indirizzo: VIA IGINO CASTELLARIN n. 22 Piano T-1

> Intestati catastali



> Dati identificativi

 dal **29/01/2020**

Immobile attuale

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **7**

VARIAZIONE del 28/01/2020 Pratica n. UD0009208 in atti dal 29/01/2020 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1806.1/2020)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **RONCHIS (H533) (UD)**
Foglio **15** Particella **40** Subalterno **3**
Foglio **15** Particella **40** Subalterno **4**
Foglio **15** Particella **40** Subalterno **5**

> Indirizzo

📅 dal 29/01/2020

Immobile attuale

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **7**

VIA IGINO CASTELLARIN n. 22 Piano T-1

VARIAZIONE del 28/01/2020 Pratica n. UD0009208 in atti dal 29/01/2020 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1806.1/2020)

> Dati di classamento

📅 dal 29/01/2020 al 02/09/2020

Immobile attuale

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **7**

Rendita: **Euro 12.054,00**

Categoria **D/7^a**

VARIAZIONE del 28/01/2020 Pratica n. UD0009208 in atti dal 29/01/2020 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1806.1/2020)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 02/09/2020

Immobile attuale

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **7**

Rendita: **Euro 20.828,00**

Categoria **D/7^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2020 Pratica n. UD0071276 in atti dal 02/09/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28574.1/2020) Notifica effettuata con protocollo n. UD0077190 del 07/07/2021

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RONCHIS (H533)(UD) Foglio 15 Particella 40 Sub. 7

📅 dal 28/01/2020

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/01/2020 Pratica n. UD0009208 in atti dal 29/01/2020 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1806.1/2020)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/05/2023

Dati identificativi: Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40**

Classamento:

Rendita: **Euro 284,05**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **8**

Indirizzo: VIA IGINO CASTELLARIN n. 22 Piano T

Dati di superficie: Totale: **101 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **101 m²**

> Intestati catastali



Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

 dal 29/01/2020

Immobile attuale

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **8**

VARIAZIONE del 28/01/2020 Pratica n. UD0009208 in atti dal 29/01/2020 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1806.1/2020)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **3**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **4**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **5**

> **Indirizzo**

📅 dal 29/01/2020

Immobile attuale

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **8**

VIA IGINO CASTELLARIN n. 22 Piano T

VARIAZIONE del 28/01/2020 Pratica n. UD0009208 in atti dal 29/01/2020 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1806.1/2020)

> **Dati di classamento**

📅 dal 29/01/2020 al 02/09/2020

Immobile attuale

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **8**

Rendita: **Euro 284,05**

Categoria **A/3^o**, Classe **3**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE del 28/01/2020 Pratica n. UD0009208 in atti dal 29/01/2020 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1806.1/2020)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 02/09/2020

Immobile attuale

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **8**

Rendita: **Euro 284,05**

Categoria **A/3^o**, Classe **3**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2020 Pratica n. UD0071277 in atti dal 02/09/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28575.1/2020)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

📅 dal 29/01/2020

Immobile attuale

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **8**

Totale: **101 m²**

Totale escluse aree scoperte : **101 m²**

VARIAZIONE del 28/01/2020 Pratica n. UD0009208 in atti dal 29/01/2020 Protocollo NSD n. DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1806.1/2020) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/01/2020, prot. n. UD0009208

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RONCHIS (H533)(UD) Foglio 15 Particella 40 Sub. 8



📅 dal 28/01/2020

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/01/2020 Pratica n. UD0009208
in atti dal 29/01/2020 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.
1806.1/2020)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) A/3: Abitazioni di tipo economico

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/05/2023

Dati identificativi: Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40**

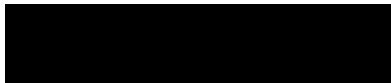
Classamento:

Categoria **F/5^a**, Consistenza **4800 m²**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **9**

Indirizzo: VIA IGINO CASTELLARIN n. SNC Piano 2

> **Intestati catastali**



Diritto di: Proprietà' per 1/1

> **Dati identificativi**

📅 dal 06/10/2022

Immobile attuale

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **9**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 06/10/2022 Pratica n. UD0152844 in atti dal 06/10/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE.7046621.06/10/2022 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 152844.1/2022)

> **Indirizzo**

📅 dal 06/10/2022

Immobile attuale

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **9**

VIA IGINO CASTELLARIN n. SNC Piano 2

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 06/10/2022 Pratica n. UD0152844 in atti dal 06/10/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE.7046621.06/10/2022 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 152844.1/2022)

> **Dati di classamento**

📅 dal 06/10/2022

Immobile attuale

Comune di **RONCHIS (H533) (UD)**

Foglio **15** Particella **40** Subalterno **9**

Categoria **F/5^a**, Consistenza **4800 m²**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 06/10/2022 Pratica n. UD0152844 in atti dal 06/10/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE.7046621.06/10/2022 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 152844.1/2022)

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **RONCHIS (H533)(UD)** Foglio **15** Particella **40** Sub. **9**



📅 dal 06/10/2022

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 06/10/2022 Pratica n. UD0152844 in atti dal 06/10/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE.7046621.06/10/2022 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 152844.1/2022)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/5: Lastrico solare

Ultima planimetria in atti

Data: 16/05/2023 - n. T427286 - Richiedente: FLRMRA66T24L483D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0009208 del 29/01/2020
Comune di Ronchis
Via Igino Castellarin

civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione: 15
Foglio: 15
Particella: 40
Subalterno: 7

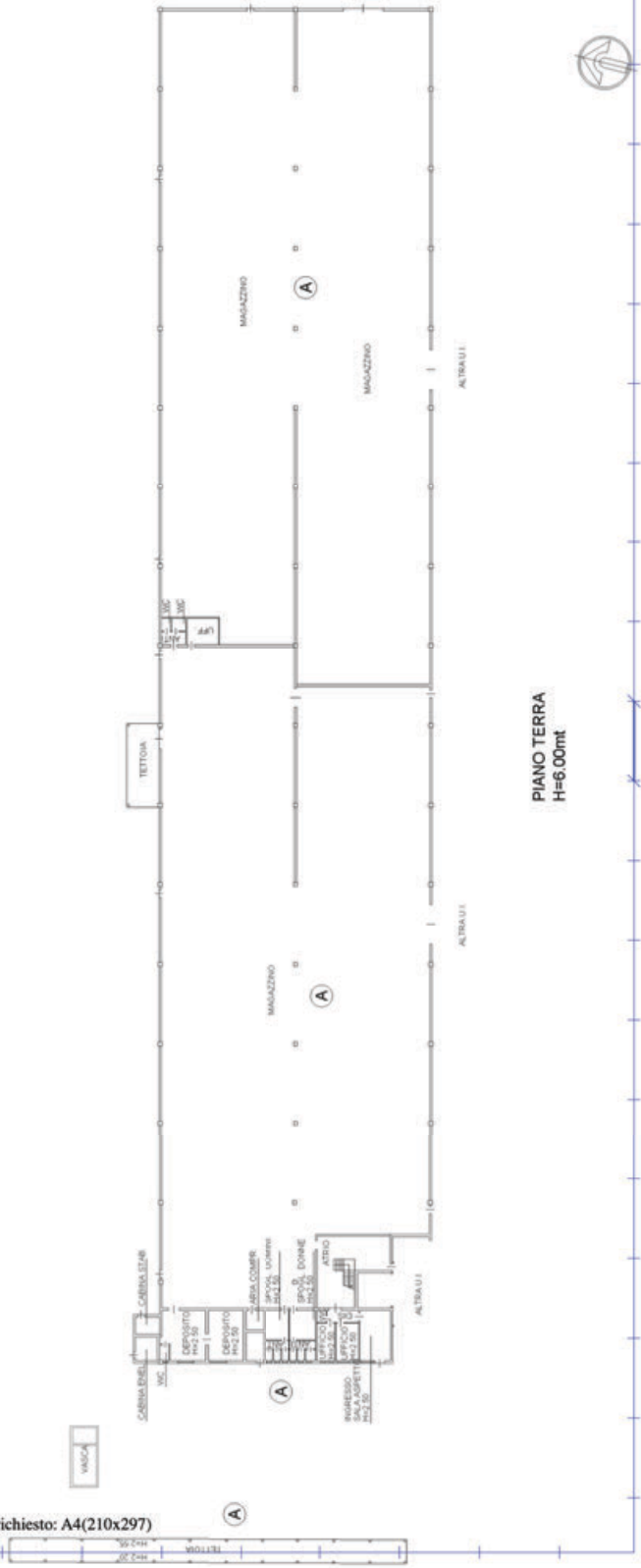
Compilata da:
Pasquale Maurizio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine

N. 2490

Scala 1: 500



PIANO PRIMO



PIANO TERRA
H=6.00mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2023 - Comune di RONCHIS(4533) - c. Foglio 15 - Particella 40 - Subalterno 7 -
Liqui 01
VIA IGINO CASTELLARIN n. 22 Piano T-1

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0009208 del 29/01/2020

Comune di Ronchis

Via Iginio Castellarin

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 40

Subalterno: 8

Compilata da:

Pascutto Maurizio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2490

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H=3.25mt



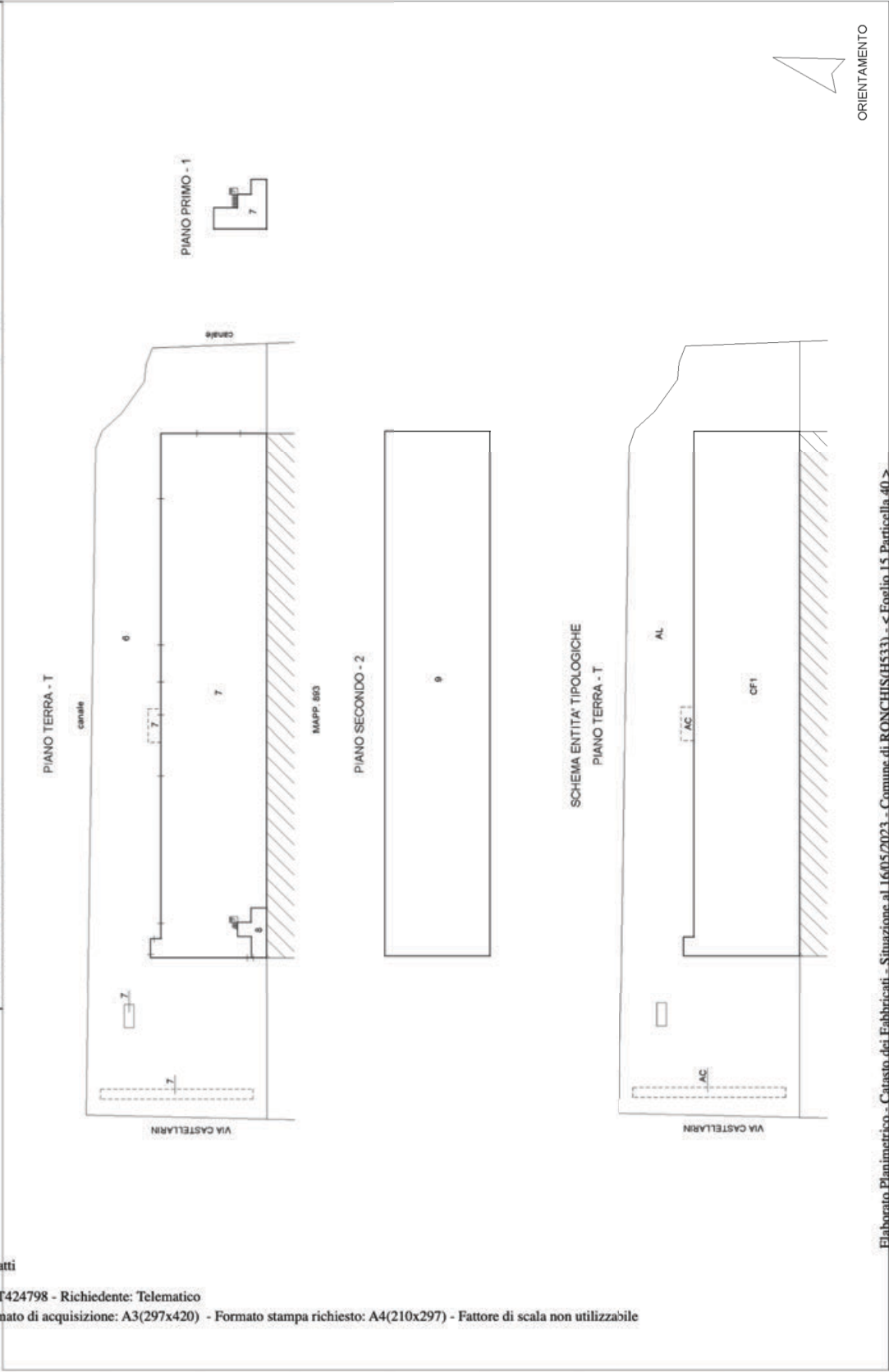
Ultima planimetria in atti

Data: 16/05/2023 - n. T427287 - Richiedente: FLMRA66T24L483D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2023 - Comune di RONCHIS(H533) - < Foglio 15 - Particella 40 - Subalterno 8 >
VIA IGINO CASTELLARIN n. 22 Piano T

ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Mediselli Michele	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Milano	N. 30553
Comune di Ronchis	Sezione: Foglio: 15	Particella: 40	Prot. 009234 n. 06/10/2022	dal
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n.			dal	Scala 1 : 1000



Udine, lì 18 maggio 2023

Al per.ind.

MAURO FLORIT

Mauro.florit@pec.epi.it

info@mauroflorit.it

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 77/2023. Richiesta informazioni contratti di locazione registrati a nome della ditta [REDACTED]

In risposta alla nota sopra richiamata, Le comunico che per la ditta [REDACTED] da interrogazioni in Anagrafe Tributaria non ci risulta in essere nessun contratto di locazione attivo registrato per eventuali immobili siti in comune di RONCHIS (UD) al fg.15 mapp.890-40-94-97-421-427-430-433-437-477.

Si rilascia la presente dichiarazione al per.ind. Mauro FLORIT, perito autorizzato dal Tribunale di Udine, per gli usi consentiti dalla legge.

Distinti saluti.

IL COORDINATORE AREA GESTIONE RISORSE

(*) Gianluca Marinelli

* Firma su delega del Direttore Provinciale, (Paolo De Luca)

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Udine - Via Gorgi 18 – 33100 Udine
Tel. 0432 1925111 - Fax 0432 1925320 - e-mail: dp.udine@agenziaentrate.it

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: UDINE
Comune: RONCHIS
Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	180	230	L	0,7	1	L
Capannoni tipici	NORMALE	280	390	L	1,1	1,6	L
Laboratori	NORMALE	340	410	L	1,4	1,9	L



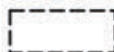
Estratto Prgc Comune di Ronchis – Zona D3



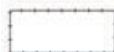
ZONA RESIDENZIALE B1

11

NUMERO PROGRESSIVO SINGOLE SOTTOZONE IN CUI E' SUDDIVISA LA ZONA B1



PERIMETRO AREE INTERNE ALLA ZONA B1 SOGGETTE ALLA PRESENTAZIONE PREVENTIVA DI UN PROGETTO UNITARIO RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE



PERIMETRO AREE DI CUI AL TERZO COMMA DEL PUNTO 2.4.2 DELLE NORME DI ATTUAZIONE



CENTRI AZIENDALI DI STRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE INTERNI ALLA ZONA B1



ZONA RESIDENZIALE B2



ZONA RESIDENZIALE C



PERIMETRO SINGOLI PIANI ATTUATIVI

1

NUMERO PROGRESSIVO SINGOLE SOTTOZONE IN CUI E' SUDDIVISA LA ZONA C



ZONA MISTA COMMERCIALE, ARTIGIANALE DI SERVIZIO E RESIDENZIALE



PERIMETRO PIANO ATTUATIVO

ZONE OMOGENEE PRODUTTIVE



ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE D2 DI INTERESSE COMUNALE E COMPRESORIALE DI PROGETTO



PERIMETRO SINGOLI PIANI ATTUATIVI

1

NUMERO PROGRESSIVO SINGOLE AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA



ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE D3 ESISTENTE



ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE D3 ESISTENTE - AREE UTILIZZABILI PER ATTIVITA' DI DEPOSITO



PERIMETRO AREE CLASSIFICATE COME ZONA D3 SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

1

NUMERO PROGRESSIVO SINGOLE AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA



ZONA PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA CON SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA SUPERIORE A 15.000 MQ. E PER ATTIVITA' DI SVAGO E DI INTRATTENIMENTO



PERIMETRO PIANO ATTUATIVO



ZONA COMMERCIALE H3 DI INTERESSE COMUNALE ESISTENTE



ZONA ATTREZZATA PER I SERVIZI DI ACCOGLIENZA



COMUNE DI RONCHIS

AREA TECNICA

Prot. generato automaticamente
Prot. prec.: 2638/2023

ESENTE DA MARCA DA BOLLO
(ai sensi dell'art. 4 della tabella B allegata al
DPR 6 ottobre 1972, n. 642)

Ronchis, lì 19 dicembre 2023
N.: 30/2023

OGGETTO: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e L.R. 11 novembre 2009, n. 19 - Certificato di destinazione urbanistica.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA l'istanza presentata il 20.03.2020 dal per. ind. Mauro Florit, nato a Udine il 24.12.1968 con studio a Tolmezzo (UD) in piazza Centa, 8, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato dal Tribunale di Udine;

VISTO il Piano Regolatore Generale Comunale vigente (variante n. 4 al vigente Piano Regolatore Generale come aggiornata fino alla variante n. 29 e successive varianti n. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40);

VISTO il vigente P.R.P.C. n. 5 di iniziativa privata denominato "Rivis di Miež", approvato con deliberazione di C.C. in seduta pubblica n. 46 del 04.09.2006;

VISTA la convenzione urbanistica in data 29.11.2006 Rep. n. 216.124 Racc. n. 35.676 del Notaio dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrata a Vicenza il 13.12.2006 al n. 5.844 serie 1T e trascritta a Udine il 18.12.2006 ai nn. 41.018-26.640;

VISTA l'istruttoria eseguita;

ESEGUITI gli opportuni accertamenti;

CERTIFICA

che gli immobili siti in comune di Ronchis e distinti in catasto con i mappali sottosegnati, hanno nel vigente P.R.G.C. (variante n. 4 al vigente Piano Regolatore Generale come aggiornata fino alla variante n. 29 e successive varianti n. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40), la seguente destinazione urbanistica a fianco di essi segnata:

FOGLIO	MAPPALI	DESTINAZIONE
15	40, 94, 97, 421, 427, 430, 433, 477, 890	Zona artigianale ed industriale D.3 esistente (comparto 2)(art. 2.8 delle NTA), all'interno del perimetro del P.R.P.C. n. 5 di iniziativa privata denominato "Rivis di Miež", approvato con deliberazione di C.C. in seduta pubblica n. 46 del 04.09.2006 - Convenzione urbanistica del 29.11.2006 Rep. n. 216.124 Racc. n. 35.676 del Notaio dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrata a Vicenza il 13.12.2006 al n. 5.844 serie 1T e trascritta a Udine il 18.12.2006 ai nn. 41.018-26.640 Tale P.R.P.C. risulta scaduto a far data dal 19.10.2019. Parte del mappale 40 ricade in fascia di rispetto autostradale di ml. 60 (art. 3.9 delle NTA). Parte dei mappali 40, 97, 433 e 890, ricadono in zona Boschiva E2 (art. 2.10 delle NTA).
15	437	Zona artigianale ed industriale D2 di interesse comunale e comprensoriale di progetto (comparto 5) (art. 2.7 delle NTA).

Gli immobili sopra citati ricadono all'interno del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali di cui all'art. 7 della Direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.Lgs 49/2010 e s.m.i.:

Fg. 15 Mapp. 40, 94, 97, 421, 427, 430, 433, 437, 477 e 890, in area classificata "P1 - Pericolosità idraulica moderata" ed "R2 - rischio idraulico medio";

Pagina 1 di 13 File: 2023_30.doc	corso Italia, 72 33050 Ronchis / tel. 043156014 - fax 043156481 PEC comune.ronchis@certopx.fvg.it - www.comune.ronchis.ud.it C.F. 83000490306 - P.I. 00481620306	Orari di apertura al pubblico: Lunedì 15:30-17:30 Venerdì 10:00-13:00
-------------------------------------	---	---

Si rilascia, a norma dell'art. 30 del DPR 380/2001 (18 - 3° comma - della legge 28.2.1985 n. 47, art. 7 bis - comma 1 - del D.L. n. 146/1985, convertito in legge 21.6.1985 n. 298 e D.Lgs 267/2000) e ai sensi dell'art. 34 della L.R. 19/2009 e s.m.i.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi come disposto dall'art. 15 – comma 1 – della L. 183/2011 (legge di stabilità 2012).

Si rilascia il presente certificato di destinazione urbanistica in bollo e con validità annuale, salvo modificazioni degli strumenti urbanistici comunali, per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- dott. pian. David PITTA -
(documento sottoscritto digitalmente)



PITTA
DAVID
19.12.2023
17:31:38
GMT+01:00

COMUNICAZIONE ai sensi degli artt. 4 e 7 L. 241/1990 e s.m.i

Responsabile del Procedimento: dott. pian. David Pitta – david.pittai@comune.ronchis.ud.it

Responsabile dell'istruttoria: arch. Antonio Francesco Miorin – antoniofrancesco.miorin@comune.ronchis.ud.it

Soggetto titolare del potere sostitutivo: segretario comunale.

Si informa che i dati personali saranno trattati dall'Ente per i soli fini istituzionali nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. n. 196/2003 – Codice in materia di protezione dei dati personali), senza alcuna diffusione all'esterno, fatta salva l'eventuale comunicazione a terzi in qualità di soggetti interessati al procedimento ai sensi della L. n. 241/90.

ART. 2.7 - ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE D2 DI INTERESSE COMUNALE E COMPENSORIALE DI PROGETTO

- Tale zona è costituita dalle parti di territorio corrispondenti alle nuove zone artigianali di interesse comunale e comprensoriale.

2.7.1 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

- In tali zone l'attuazione è indiretta tramite la predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata secondo i perimetri individuati sugli elaborati grafici di progetto.
- Il piano attuativo relativo ai comparti 7 ed 8 dovrà essere unico; tale piano dovrà ricomprendere al suo interno anche l'adiacente zona industriale ed artigianale D3 esistente adiacente al comparto 7 la cui area verrà notevolmente ridotta a seguito della realizzazione del nuovo svincolo autostradale.
- I piani attuativi potranno procedere all'accorpamento dei comparti attuativi, ricomprendendo anche le aree classificate come zona artigianale ed industriale D3 esistente assoggettate a pianificazione attuativa.
- In tali zone la sostituzione delle attività esistenti è soggetta all'espressione del giudizio di ammissibilità da parte dell'ASSL. In ogni caso si dovrà fare stretto riferimento alle proposte di compatibilità urbanistico – ambientale contenute nell'elaborato A 5 "Giudizio di compatibilità" allegato al progetto di nuovo P.R.G.C. (variante n°4).
- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) attività industriali ed artigianali;
 - b) attività di commercializzazione all'ingrosso ed al minuto dei manufatti prodotti dalle attività di cui alla lettera a);
 - c) attività di deposito;
 - d) attività di deposito e di commercializzazione all'ingrosso delle merci con esclusione della vendita al dettaglio;
 - e) attività tecniche ed amministrative connesse funzionalmente sul medesimo lotto ad una o più delle precedenti attività;
 - f) depositi intermedi e finali connessi alle attività di cui alla lettera a);
 - g) impianti ed attrezzature connessi alle attività produttive e di deposito;
 - h) esercizi di vendita di generi non alimentari a basso impatto di cui all'art. 2 , comma 1, lettera e) della L.R. 05.12.2005, n. 29 nei limiti previsti dal Piano comunale di settore del commercio;
 - i) servizi ed attrezzature collettive per il personale quali infermeria, mensa, verde attrezzato, etc. quando non sia altrimenti soddisfatto il relativo fabbisogno;
 - l) eventuali locali per il personale di custodia;
 - m) aree stradali, pubbliche o private;
 - n) parcheggi stanziali e parcheggi di relazione;
 - o) zone scoperte a verde attrezzato od alberato.
- Nella fascia di rispetto relativa all'autostrada sono ammesse solo le destinazioni d'uso di cui alle lettere m, n ed o previo rilascio dell'attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore del progetto di adeguamento dell'autostrada A4 .
- Il comparto individuato con il n°8 sull'elaborato grafico di progetto P2.3 in scala 1:2.000, è destinato al trasferimento delle due attività di recupero e vendita rottami metallici attualmente situate a sud del capoluogo.
- Il comparto individuato con il n°7 sull'elaborato grafico di progetto P2.3 in scala 1:2.000, è destinato prioritariamente alla ricollocazione dell'attività produttiva insediata nell'adiacente zona industriale ed artigianale D3 la cui area verrà notevolmente ridotta a seguito della realizzazione del nuovo svincolo autostradale ed all'installazione ex novo di attività compatibili con l'attività ricollocata e con le attività di recupero e vendita rottami metallici; le nuove attività ammesse non dovranno quindi trovare nessun ostacolo al regolare svolgimento delle varie fasi produttive dalle caratteristiche

impattanti delle attività a cui è prioritariamente destinato il comparto n°7 ed a cui è destinato esclusivamente il comparto n°8.

- Per i comparti individuati con i numeri 6, 7 e 8 sull'elaborato grafico di progetto P2.3 in scala 1:2.000 l'approvazione dei P.R.P.C. e la sottoscrizione delle relative convenzioni potrà avvenire solo contestualmente o successivamente alla realizzazione del nuovo casello autostradale, della variante alle SS.PP. n. 7 e 75 nonché della nuova viabilità di collegamento Ronchis – Palazzolo; nel comparto n°6 potrà trovare collocazione una sola attività produttiva.
- Per quanto riguarda i servizi e le attrezzature collettive di cui alla precedente lettera i), i singoli piani attuativi dovranno sempre individuare apposite aree a verde attrezzato; non è necessaria l'individuazione di aree per gli altri tipi di servizi ed attrezzature collettive per il personale qualora venga dimostrato che le singole aziende riusciranno a soddisfare il relativo fabbisogno o all'interno delle singole strutture produttive o avvalendosi di strutture esterne già esistenti, anche se poste al di fuori del territorio comunale (ad esempio presso il P.I.P. di Latisana o per le emergenze sanitarie presso l'ospedale di Latisana).
- Il Sindaco, su parere della competente Azienda per i Servizi Sanitari, potrà vietare l'insediamento di attività che non diano sufficienti garanzie sulla loro innocuità dal punto di vista ambientale.
- Non è ammessa l'installazione ex novo di attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe (D.M. 05.09.1994), data la particolare localizzazione della zona. La ricollocazione nel comparto individuato con il n°7 dell'attività presente alla data di adozione della presente variante nell'adiacente area classificata come " Zona artigianale ed industriale D3 esistente", rientrante nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe, non deve considerarsi installazione ex novo ma prosecuzione, anche se in zona territoriale omogenea diversa, di attività esistente.
- Qualora il piano attuativo individuato con il numero 2 preveda l'individuazione di un'area specifica che consenta, grazie all'introduzione di particolari accorgimenti e cautele, l'esercizio di attività potenzialmente rischiose senza arrecare alcun danno alla salute sia degli abitanti stabili della zona industriale sia degli automobilisti in transito, sarà ammessa anche l'installazione di industrie insalubri di prima classe che dovranno comunque essere a basso impatto ambientale. Le attività a basso impatto ambientale sono quelle che, sebbene potenzialmente classificabili come industrie insalubri di 1ª classe, hanno un limitato impatto sull'ambiente. A puro titolo d'esempio si considerano a basso impatto ambientale le carrozzerie, le officine, le attività di carpenteria, le attività di rimessaggio nautico; si considerano ad alto impatto ambientale le attività che operano nel campo dei rifiuti, gli inceneritori, le attività di frantumazione degli inerti, gli impianti di produzione di asfalti e/o di conglomerati cementizi, le industrie chimiche, ecc. L'autorizzazione all'installazione sarà rilasciata dal Sindaco, previo parere favorevole della competente Azienda dei Servizi Sanitari.
- Qualora l'introduzione di nuove tecnologie, finora non sperimentate, permetta l'esercizio delle attività di cui sopra senza arrecare alcun danno alla salute degli addetti agli impianti artigianali ed industriali adiacenti, il Sindaco, previo parere favorevole dell'Unità Sanitaria Locale della competente Azienda dei Servizi Sanitari, può rilasciare l'autorizzazione all'installazione di dette attività.
- Di norma non è consentita la realizzazione di un'abitazione per il proprietario o per il personale di custodia; dovrà essere valutata di volta in volta la necessità per i singoli insediamenti di dover disporre di personale di custodia presente in loco anche al di fuori del normale orario di lavoro: in tal caso potrà essere concessa, previo parere favorevole dell'Azienda dei Servizi Sanitari, considerata la compatibilità con il contesto circostante, la realizzazione per locali per tale personale. Tali locali non potranno avere una superficie utile superiore a 50 mq. e non potranno essere utilizzati come stabile dimora di una famiglia.
- Le attività ammesse dovranno assicurare la scrupolosa osservanza della legislazione vigente in materia di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico.

2.7.2 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- Nell'elaborazione dei piani attuativi ci si dovrà attenere alle prescrizioni di seguito riportate, fatte salve le prescrizioni specifiche per alcuni comparti successivamente specificate:
 - Q: 0,50
 - H: ml. 10,00 (salvo diversa esigenza del ciclo produttivo, i serbatoi e le ciminiere)
 - Distanza dai confini di proprietà: min. ml. 7,00
 - E' ammessa la costruzione a confine a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti : min. ml. 10,00
 - Distanze dalle strade:
 - per il tratto autostradale interessato dal progetto preliminare di ampliamento dell'autostrada A4 con la terza corsia da Quarto d'Altino a Villesse approvato dal CIPE con deliberazione n. 13 del 18.03.2005, ci si dovrà attenere alle fasce di rispetto individuate negli elaborati grafici allegati alla deliberazione;
 - per la viabilità di accesso all'autostrada dal nuovo casello di Ronchis ml. 60,00 dal confine stradale dell'autostrada e dal limite di zona, riducibile a ml.30,00, dal limite di occupazione dell'autostrada stessa, ai sensi dell'art. 9 della L.729/1961, previo nullaosta dell'Ente gestore dell'autostrada;
 - ml. 10,00 dal confine stradale delle altre strade, anche di quelle interne di servizio.
 - Caratteristiche tecniche della viabilità di progetto: carreggiata composta da due corsia di ampiezza minima di ml. 3,50 ml. ciascuna, un marciapiede dell'ampiezza di ml. 1,50 ed una pista ciclabile monodirezionale dell'ampiezza minima di ml.1,80 con relativa aiuola spartitraffico di ampiezza minima di ml.0,50.
 - In sede di piani attuativi dovrà essere verificata la possibilità di prevedere, attraverso indicazioni planovolumetriche, un adeguato assetto di questa zona produttiva con particolare riferimento all'aspetto architettonico delle fronti degli edifici da realizzarsi lungo la prevista viabilità di accesso all'autostrada.
 - Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere i seguenti spazi da riservare a parcheggi stanziali e di relazione:
 - 1) per le attività artigianali ed industriali dovranno essere rinvenuti spazi per parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti, con un minimo per lotto di un posto macchina (tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies della L.1150/1942 come modificato dall'art.2 della L.122/1989) e spazi per parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici;
 - 2) per le attività di deposito e di commercializzazione all'ingrosso delle merci dovranno essere rinvenuti spazi per parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore al 40% della superficie utile dell'edificio;
 - 3) per le attività di commercializzazione all'ingrosso e al minuto dei manufatti prodotti dalle attività industriali ed artigianali dovranno essere rinvenuti spazi per parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore al 100% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza o nelle immediate vicinanze (tali parcheggi dovranno essere alberati); in assenza di specifica superficie di vendita, gli spazi per parcheggi dovranno essere dimensionati in rapporto al presunto numero di utenti ed in ogni caso non dovranno essere inferiori al 15% della superficie coperta, escluse le sedi viarie.
 - L'organizzazione complessiva dei parcheggi dovrà essere realizzata in modo da risultare funzionale alle esigenze complessive dell'insediamento.
 - I parcheggi individuati negli elaborati grafici di progetto verranno computati al fine del soddisfacimento delle superfici prescritte per parcheggi di relazione di cui sopra. La localizzazione di tali parcheggi ha valore indicativo.

- Per il comparto individuato con il n°7 sull'elaborato grafico di progetto P2.3 in scala 1:2.000, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
 - Distanza dai confini di proprietà: min. ml. 10,00
 - La viabilità interna all'area individuata sull'elaborato grafico di progetto P2.3 in scala 1:2.000 ha valore esclusivamente indicativo; qualora tale viabilità risulti a fondo cieco dovrà essere previsto un adeguato spazio di manovra per l'inversione del senso di marcia di automezzi pesanti. In ogni caso il Piano attuativo dovrà prevedere un accesso autonomo attraverso viabilità di adeguata dimensione al fabbricato produttivo classificato in " Zona artigianale ed industriale D3 esistente", la cui area verrà notevolmente ridotta a seguito della realizzazione del nuovo svincolo autostradale.
 - Il piano attuativo dovrà contenere precise indicazioni planovolumetriche che individuino gli elementi che dovranno caratterizzare dal punto di vista tipologico ed architettonico le fronti degli edifici, in modo particolare quelle prospettanti la viabilità autostradale a nord e la viabilità di connessione locale Ronchis – Palazzolo a sud : il nuovo insediamento potrà anche essere costituito da fabbricati autonomi facenti parte però di un disegno organico complessivo e non dovrà presentarsi come l'assemblaggio casuale di singoli fabbricati. Particolare cura dovrà essere posta nella ricerca di un inserimento il meno impattante possibile del complesso produttivo nel contesto circostante utilizzando a tal fine gli spazi a verde. Relativamente all'impatto visivo la zona dovrà dotarsi di barriere arbustive ed arboree poste sia in corrispondenza della viabilità a nord ed a sud che del corso d'acqua ad est. Nelle aree a verde dovranno essere messe a dimora essenze arboree e/o arbustive autoctone in quantità non inferiore a due essenze arboree ogni 100 mq e tre essenze arbustive ogni 100 mq. I parcheggi posti non in aderenza ai fabbricati dovranno essere pavimentati con materiale drenante ed arborati in ragione di un albero autoctono ogni due stalli.

- Per il comparto individuato con il n°8 sull'elaborato grafico di progetto P2.3 in scala 1:2.000, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
 - Distanza dai confini di proprietà: min. ml. 10,00
 - La viabilità interna all'area individuata sull'elaborato grafico di progetto P2.3 in scala 1: 2.000 ha valore esclusivamente indicativo; qualora tale viabilità risulti a fondo cieco dovrà essere previsto un adeguato spazio di manovra per l'inversione del senso di marcia di automezzi pesanti.
 - Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni in materia di rifiuti speciali imposte dai piani sovraordinati (piani provinciali e regionali).
 - I depositi per le materie potenzialmente inquinanti il suolo dovranno essere dotati di pavimento impermeabile e di sistemi per il contenimento di eventuali sversamenti; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere la copertura di detti depositi.
 - Le aree scoperte per la movimentazione di materie potenzialmente inquinanti il suolo dovranno essere dotate di idonea pavimentazione e di sistema di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.
 - Relativamente all'impatto visivo la zona dovrà dotarsi di barriere arbustive ed arboree poste sia in corrispondenza della viabilità a nord che del corso d'acqua ad est dal quale qualsiasi accumulo di materiale o elemento simile dovrà mantenere una distanza minima di 5 ml. Nelle aree a verde dovranno essere messe a dimora essenze arboree e/o arbustive autoctone in quantità non inferiore a due essenze arboree ogni 100 mq e tre essenze arbustive ogni 100 mq. I parcheggi posti non in aderenza ai fabbricati dovranno essere pavimentati con materiale drenante ed arborati in ragione di un albero autoctono ogni due stalli.
 - Il piano attuativo potrà prevedere l'attuazione delle opere per fasi, collegandole alle diverse esigenze delle due aziende da trasferire che dovranno presentare i relativi piani aziendali in cui dovranno essere specificate le fasi di lavorazione previste con la quantificazione delle aree coperte e scoperte necessarie per il loro svolgimento e la tempistica per la realizzazione delle opere previste. In ogni caso

dovrà essere assicurato per primo l'utilizzo delle aree prospicienti la viabilità di connessione locale Ronchis – Palazzolo. Il dimensionamento delle infrastrutture tecnologiche dovrà essere tale da supportare l'intera area soggetta a pianificazione attuativa anche se la realizzazione delle stesse potrà avvenire per stralci successivi.

- Per quanto riguarda la soluzione del raccordo tra la viabilità di connessione locale Ronchis – Palazzolo e la viabilità interna alle zone individuate con i numeri 7 e 8 sull'elaborato grafico di progetto P2.3 in scala 1 : 2.000, il piano attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - la dimensione e l'esatto posizionamento della rotatoria individuata sugli elaborati grafici di progetto dovranno essere attentamente analizzati in sede di pianificazione attuativa al fine di valutarne l'impatto sui flussi di traffico ipotizzabili dopo la realizzazione della viabilità di collegamento Ronchis – Palazzolo, attenendosi alle prescrizioni ed indicazioni del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; la rotatoria prevista dovrà rientrare nella tipologia delle rotatorie convenzionali di cui al punto 4.5.1 dell'allegato al decreto sopra citato;
 - la soluzione proposta dovrà essere preliminarmente concordata con gli enti che hanno sottoscritto il protocollo d'intesa per la realizzazione del nuovo casello autostradale e della relativa viabilità di supporto;
 - l'onere per la realizzazione della viabilità di accesso sarà a completo carico dei proponenti il piano attuativo.
 - Per il comparto individuato con il n°6 sull'elaborato grafico di progetto P2.3 in scala 1:2.000, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
 - Distanza dai confini di proprietà: min. ml. 10,00.
 - Il piano attuativo, dato che nell'area potrà insediarsi una sola attività produttiva, dovrà contenere prescrizioni tali da garantire una conformazione planivolumetrica unitaria e dovrà specificare gli elementi architettonici ed i materiali che caratterizzeranno le fronti degli edifici in modo particolare quelle prospettanti la viabilità autostradale a sud. Particolare cura dovrà essere posta nella ricerca di un inserimento il meno impattante possibile del complesso produttivo nel contesto circostante utilizzando a tal fine gli spazi a verde già individuati sugli elaborati del piano; la fascia boschiva ad est dovrà essere oggetto di un intervento di rinaturalizzazione per riqualificare il corso d'acqua limitrofo e per creare una chiara separazione con l'insediamento produttivo.
 - Nelle aree a verde dovranno essere messe a dimora essenze arboree e/o arbustive autoctone in quantità non inferiore a due essenze arboree ogni 100 mq. ed a tre essenze arbustive ogni 100 mq.
 - I parcheggi posti non in aderenza ai fabbricati dovranno essere pavimentati con materiale drenante ed arborati in ragione di un albero autoctono ogni due stalli.

In generale l'applicazione degli indici edilizi previsti nelle zone industriali di nuovo impianto ad est del nuovo svincolo autostradale dovrà essere sempre congruo con le misure di mitigazione che il Piano Operativo richiede di adottare.

ART. 2.8 - ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE D3 ESISTENTE

- Tale zona è costituita dalle parti di territorio già parzialmente destinate ad attività industriali ed artigianali in cui si intende riconfermare e potenziare tali funzioni.

2.8.1 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

- In tale zone l'attuazione è diretta, tramite rilascio di autorizzazione o concessione singola o indiretta, tramite la predisposizione di Piani Regolatori Particolareggiati Comunali di iniziativa privata.
- Nelle zone assoggettate a pianificazione attuativa ed individuate con i numeri 1, 2, 3 e 4 dovrà essere redatto un Piano Regolatore Particolareggiato di iniziativa privata, esteso all'intera area, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. In assenza di tale piano potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia, ampliamenti degli edifici esistenti e nuovi edifici connessi con le attività presenti nella zona nel limite del 20% della superficie coperta.
- Qualora siano state classificate come zona D3 fabbricati e relative aree di pertinenza adiacenti ad edifici od a zone residenziali, il proseguimento o la sostituzione dell'attività sono vincolati al rispetto delle indicazioni contenute nella relazione sugli insediamenti industriali – artigianali e relativo giudizio di compatibilità di cui alla Circolare n°3/1990, che costituisce parte integrante del presente piano.
- La sostituzione delle attività esistenti è soggetta al giudizio di ammissibilità da parte dell'ASSL. In ogni caso si dovrà fare stretto riferimento al rispetto delle condizioni di compatibilità urbanistico – ambientale contenute nell'elaborato A 5 "Giudizio di compatibilità" allegato al progetto di nuovo P.R.G.C..
- Anche nei casi in cui gli altri interventi ammessi aventi rilevanza urbanistica comportino modifiche alla quantità e soprattutto alla qualità degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, sarà necessaria la presentazione di una dichiarazione contenente gli elementi della notifica di cui al comma precedente.
- Il rilascio delle autorizzazioni e concessioni dovrà essere subordinato al rispetto delle condizioni indicate nell'elaborato A 5 "Giudizio di compatibilità" allegato al progetto di nuovo P.R.G.C., al giudizio di ammissibilità da parte dell'ASSL nonchè alla realizzazione delle aree a parcheggio ed a verde attrezzato di cui al successivo punto 2.8.2.
- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, sempre che siano compatibili con l'espressione del giudizio di ammissibilità da parte dell'ASSL ed all'elaborato A 5 "Giudizio di compatibilità" collegato al progetto di nuovo P.R.G.C. :
 - d) attività industriali ed artigianali;
 - e) attività di commercializzazione all'ingrosso ed al minuto dei manufatti prodotti dalle attività di cui alla lettera a);
 - f) attività di deposito;
 - g) attività di deposito e di commercializzazione all'ingrosso delle merci con esclusione della vendita al dettaglio limitatamente alle zone adiacenti alla zona D2;
 - h) attività tecniche ed amministrative connesse funzionalmente sul medesimo lotto ad una o più delle precedenti attività;
 - i) depositi intermedi e finali connessi alle attività di cui alla lettera a);
 - j) attività a servizio del traffico commerciale (logistica);
 - k) impianti ed attrezzature connessi alle attività produttive o di deposito;
 - l) servizi ed attrezzature collettive per il personale;
 - l) esercizi di vendita di generi non alimentari a basso impatto con superficie di vendita non superiore a 400 mq. di cui all'art. 2 , comma 1, lettera e) della L.R. 05.12.2005, n. 29 nei limiti previsti dagli strumenti comunali di programmazione del settore commerciale;
 - m) abitazione per il proprietario o per il personale di custodia;
 - n) aree stradali, pubbliche o private;
 - o) parcheggi stanziali e parcheggi di relazione;

- p) zone scoperte a verde attrezzato od alberato.
- Non è ammessa l'installazione ex novo di attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe (D.M. 05.09.1994). Qualora l'area soggetta a piano attuativo individuata con il numero 4 preveda, grazie all'introduzione di particolari accorgimenti e cautele, l'esercizio di attività potenzialmente rischiose senza arrecare alcun danno alla salute sia degli abitanti stabili della zona industriale sia degli automobilisti in transito, sarà ammessa anche l'installazione di industrie insalubri di prima classe che dovranno comunque essere a basso impatto ambientale. Per la definizione di attività a basso impatto ambientale si rimanda alla definizione del precedente articolo. L'autorizzazione all'installazione sarà rilasciata dal Sindaco, previo parere favorevole della competente Azienda dei Servizi Sanitari.
- Nelle fasce di rispetto relative alle strade provinciali e alla viabilità di accesso all'autostrada sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere n, o e p.
- Il mutamento della destinazione d'uso verso le attività di cui alla lettera g) sarà ammesso previa verifica della compatibilità dei flussi di traffico previsti con le caratteristiche della viabilità su cui prospettano le singole aree che si intendono riconvertire e con la destinazione prevalente delle aree contermini.
- Il mutamento della destinazione d'uso verso il settore commerciale sarà ammesso solo nel caso riguardi la commercializzazione delle attività di cui alla lettera a) e gli esercizi di cui alla lettera l) nei limiti previsti dagli strumenti comunali di programmazione del settore commerciale...
- Le zone artigianali ed industriali contrassegnate con la lettera D sugli elaborati grafici di progetto potranno essere utilizzate esclusivamente per attività di deposito (lettera c) e per le funzioni necessarie per il corretto funzionamento di tale attività (lettere e, h, i, o e p).

2.8.2 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- Nell'elaborazione dei piani attuativi e dei progetti con procedura di attuazione diretta ci si dovrà attenere alle prescrizioni di seguito riportate :
 - Q: 0,50.
 - H: ml. 10,00 (salvo diversa esigenza del ciclo produttivo, i serbatoi e le ciminiere).
 - Distanze dai confini laterali e posteriori: ml. 7,00, riducibile a ml. 6,00 qualora corrisponda alla distanza esistente alla data di adozione della presente variante.
 - Nel caso di due o più lotti contigui, gli ampliamenti e gli eventuali nuovi manufatti possono essere edificati in aderenza a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario.
 - Distanze dai corsi d'acqua: ml. 10,00.
 - Distanze dalle strade:
 - ml. 60,00 dal confine stradale dell'autostrada e dal limite di zona in corrispondenza della nuova viabilità di accesso all'autostrada, riducibile a ml.30,00, dal limite della zona di occupazione dell'autostrada stessa, ai sensi dell'art.9 della L.729/1961, previo nullaosta dell'Ente gestore dell'autostrada;
 - ml. 20,00 dal confine stradale delle strade provinciali;
 - ml. 10,00 dal confine stradale delle altre strade comunali.
 - Per quanto riguarda le distanze dai confini stradali, gli eventuali ampliamenti di edifici attualmente esistenti, posti a distanza inferiore alla profondità delle fasce di rispetto stradale prescritte, potranno mantenere le distanze intercorrenti alla data di adozione del presente piano tra gli edifici ed il confine stradale, ad eccezione della viabilità autostradale.
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti : min. ml. 10,00
 - L'abitazione per il proprietario o per il personale di custodia potrà avere una cubatura massima di mc. 500; tale cubatura si riferisce ad ogni singolo lotto e dovrà, ove possibile, essere ricompresa all'interno dell'edificio principale. Qualora all'interno dell'area individuata come zona D3 non esista già un'abitazione per il proprietario o per il personale di custodia, dovrà essere valutata di volta in volta la

compatibilità con l'attività esercitata e con il contesto circostante, in modo particolare negli insediamenti adiacenti alla zona D2. In seguito alla valutazione espressa, sentito il parere dell'Azienda dei Servizi Sanitari, potrà venire concessa o la realizzazione di un alloggio o soltanto di locali per il personale di custodia. Nel secondo caso (locali per il personale di custodia), tali locali non potranno avere una superficie utile superiore a 50 mq. e non potranno essere utilizzati come stabile dimora di una famiglia.

- Relativamente alla zona assoggettata a pianificazione attuativa ed individuata con il numero 1 la viabilità interna dovrà immettersi sulla viabilità di distribuzione della zona industriale adiacente a nord e non più direttamente sulla strada provinciale n°75 delle Bandite.
- Relativamente alla zona assoggettata a pianificazione attuativa ed individuata con il numero 2 la viabilità interna dovrà immettersi sulla viabilità di distribuzione della zona industriale adiacente ad ovest e non direttamente sulla nuova viabilità Ronchis - Palazzolo.
- E' ammessa la realizzazione di posti macchina coperti o autorimesse anche lungo i confini di proprietà purchè il muro posto a confine sia cieco e non superi l'altezza di ml.3,00; detto muro potrà essere realizzato ex novo purchè gli eventuali edifici esistenti sulla proprietà confinante abbiano una distanza minima dal confine di ml.5,00.
- Nei casi di ampliamento e di mutamento di destinazione d'uso verso il commercio all'ingrosso delle attività presenti dovranno essere reperiti adeguati spazi a parcheggio; tali aree dovranno essere dimensionate in rapporto al numero degli addetti ed al numero degli utenti, tenendo conto delle eventuali punte e non dovranno essere inferiori al 25% della superficie coperta, escluse le sedi viarie,
- Relativamente alle zone assoggettate a pianificazione attuativa ed individuate con i numeri 1, 2 e 3 dovranno essere previsti i seguenti spazi per parcheggi stanziali e di relazione:
 - per le attività artigianali ed industriali dovranno essere rinvenuti spazi per parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti, con un minimo per lotto di un posto macchina (tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies della L.1150/1942 come modificato dall'art.2 della L.122/1989) e spazi per parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici;
 - per le attività di deposito e di commercializzazione all'ingrosso delle merci dovranno essere rinvenuti spazi per parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore al 40% della superficie utile dell'edificio;
 - per le attività di commercializzazione all'ingrosso e al minuto dei manufatti prodotti dalle attività industriali ed artigianali dovranno essere rinvenuti spazi per parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore al 100% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza o nelle immediate vicinanze; in assenza di specifica superficie di vendita, gli spazi per parcheggi dovranno essere dimensionati in rapporto al presunto numero di utenti ed in ogni caso non dovranno essere inferiori al 15% della superficie coperta, escluse le sedi viarie.
 - per gli esercizi di vendita di generi non alimentari a basso impatto dovranno essere rinvenuti spazi per parcheggi in misura non inferiore al 100% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza o nelle immediate vicinanze, sempre all'interno di aree classificate come zona D3; tali parcheggi dovranno essere alberati.
- Tutte le aree scoperte, esclusi gli spazi per la sosta e la manovra dei veicoli, dovranno essere convenientemente piantumate, utilizzando esclusivamente essenze di tipo locale; idonee fasce arbustive ed arborate dovranno essere utilizzate, laddove opportuno, come barriere con funzione paesaggistica, antinquinamento ed antirumore.

- Relativamente alle zone assoggettate a pianificazione attuativa ed individuate con i numeri 1 e 2, il 10% dell'intera area dovrà essere destinata a verde attrezzato o alberato da collocarsi prioritariamente lungo i corsi d'acqua esistenti o lungo la viabilità principale.
- Relativamente alla zona assoggettata a pianificazione attuativa ed individuata con il numero 3, particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di barriere vegetali con funzione antinquinamento ed antirumore a confine con zone a destinazione anche in parte residenziale integrate da altri tipi di barriere che potenzino gli effetti delle prime; le essenze arbustive ed arboree dovranno essere disposte su più file parallele con i singoli elementi vegetali sfalsati.
- Negli elaborati grafici di progetto è individuato il perimetro dell'area relativa alla ditta B.M. la cui attuazione, tramite concessione edilizia diretta, è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sulla viabilità di penetrazione, da realizzare tramite atto d'obbligo (art. 90 co. 2 della L.R. 52/91).
- Relativamente all'area individuata a sud di via Guerin e prospiciente sia su via Guerin che su via Lignano (strada provinciale n°75 delle Bandite), si dovranno seguire le seguenti prescrizioni:
 - ☐ l'accesso meccanico all'area dovrà avvenire unicamente da via Guerin;
 - ☐ dovrà essere realizzato un ampio parcheggio a ridosso dell'accesso da via Guerin;
 - ☐ dovranno essere realizzate barriere vegetali di adeguata consistenza a confine con le aree edificate adiacenti.

ART. 2.10 - ZONA BOSCHIVA E2

- Il presente piano individua lungo alcune arterie viarie , lungo corsi di acqua o lungo limiti di zona fasce arborate di diversa profondità, in parte già esistenti, al fine di riconnettere armonicamente tra di loro ambiti urbani e/o naturali significativi o al fine di creare una suddivisione a grandi maglie nelle aree di bonifica o una separazione tra ambiti con caratteristiche nettamente diverse.

2.10 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONI D'USO E PRESCRIZIONI EDILIZIE

- In tali zone l'attuazione è diretta, salvo diversa indicazione contenuta negli elaborati grafici di progetto: i progetti di ricostruzione vegetale potranno prevedere la realizzazione degli interventi per fasi successive.
- Qualora tali zone fiancheggiino viabilità di nuova costruzione, la loro realizzazione spetterà all'ente che attuerà tale viabilità in quanto nel caso specifico tali zone hanno la funzione di protezione di insediamenti abitativi; l'attuazione della viabilità e delle fasce boschive dovrà essere contestuale. La realizzazione dell'ampliamento di alcuni ambiti di zona boschiva effettuato dalla variante n°14 per riportarli alle dimensioni previste dalla variante generale n°4 al momento della sua adozione sarà a carico dei proprietari delle adiacenti zone artigianali ed industriali D2 e D3 e della zona di interesse agricolo E6 (vedi allegato grafico C).
- Qualora tali zone risultino adiacenti a zone residenziali o a zone artigianali ed industriali, all'atto della presentazione di richieste di autorizzazione e/o concessione dei proprietari sia di zone boschive che di zone residenziali ed artigianali, dovrà essere imposta la realizzazione contestuale degli interventi relativi alle due zone. Non si potrà quindi procedere al rilascio dell'agibilità o dell'abitabilità qualora non siano stati realizzati in modo appropriato gli interventi di piantumazione relativi alla zona E2.
- Qualora tali zone risultino adiacenti a zone di interesse agricolo E6, a zone di preminente interesse agricolo E5 e a zone di interesse agricolo – paesaggistico E4, all'atto della presentazione di richieste di autorizzazione e/o concessione dei proprietari sia di zone boschive che di zone agricole, dovrà essere imposta la realizzazione contestuale degli interventi relativi alle due zone.
- In tali fasce sono ammessi tutti gli interventi necessari per realizzare un ambiente naturale con caratteristiche simili a quello delle superstiti aree naturali esistenti nel territorio comunale e per assicurarne la conservazione ed il potenziamento.
- Le essenze utilizzate per la piantumazione di tali aree dovranno essere scelte tra quelli facenti parte del paesaggio storico - naturale della singola area (Acer campestre, Carpinus betulus, Fraxinus angustifolia, Populus nigra, Quercus robur, Quercus campestre, Salix alba, Salix cinerea, Ulmus campestris, Ulmus minor, ecc.). Qualora all'interno della zona ricadano parti di pioppeti, è consentito portare a termine il loro ciclo produttivo, ma alla fine dello stesso non si potrà procedere al reimpianto di tale tipo di essenza.
- All'interno di tali fasce è possibile creare percorsi pedonali e piste ciclabili dell'ampiezza massima di ml.2,50; il manto di tali eventuali percorsi dovrà essere in terra battuta o in spezzato di cava o ghiaio.
- I proprietari dei terreni classificati nella presente zona potranno computare la superficie di loro proprietà ai fini della formazione dei volumi edificabili previsti dalla normativa nelle zone di preminente interesse agricolo E5, di preminente interesse agricolo E5* e di interesse agricolo E6, secondo i relativi indici.

ART. 3.9 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

- Nelle fasce di rispetto stradali (striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili) sono ammesse le opere di cui al D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e s.m. ed i. e del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 nonché quelle espressamente previste dalle presenti norme. Pur essendo tali fasce inedificabili, ciò non esclude che aree situate all'interno del limite delle fasce di rispetto possano concorrere con la loro superficie alla formazione del volume edificabile in aree situate all'esterno del limite delle fasce di rispetto. In tali fasce è ammessa, previa autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, in corrispondenza delle fermate dei mezzi di trasporto pubblici, la realizzazione di elementi scatolari per la sosta ed il riparo degli utenti di tali servizi.
- Le fasce di rispetto della viabilità nelle zone agricole individuate dal Piano hanno la seguente articolazione, salvo diversa indicazione grafica:
 - fasce relative alla viabilità autostradale: come individuate dalle tavole progettuali U01.4 e U01.5 del progetto preliminare dei lavori di "Ampliamento dell'autostrada A4 con la terza corsia tra le progressive Km 11+650 e Km 106+150 da Quarto d'Altino a Villesse e del nuovo casello autostradale di Meolo" riportate sugli elaborati di piano; all'interno di dette fasce di rispetto non possono essere rilasciati permessi di costruire né altri titoli abilitativi in assenza dell'attestazione di compatibilità tecnica da parte dell'ANAS;
 - fasce relative alla viabilità autostradale che collega il nuovo casello con lo svincolo autostradale all'esterno dei centri abitati: ml. 60;
 - fasce relative alla viabilità autostradale che collega il nuovo casello con lo svincolo autostradale all'interno dei centri abitati: ml. 30;
 - fasce relative alla viabilità di grande comunicazione: ml. 40;
 - fasce relative alla viabilità di interesse regionale: ml. 30;
 - fasce relative alla viabilità locale: ml. 20;
 - fasce relative alla viabilità vicinale: ml. 10.
- In corrispondenza di intersezioni stradali alla fascia di rispetto di cui al comma precedente deve essere aggiunta l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite al comma di cui sopra, ed il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.
- Nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 ml, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nel terzo comma del presente punto, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

ta: 16/05/2023 n. T427286 - Richiedente: FLMRA66T24L483D
tale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ta: 16/05/2023
tale scheda: 1 -

n. T427286 - Richiedente: FLMRA66T24L483D
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato st

FOFI

Dichiarazione protocollo n. UD0009208 del 29/01/2020
Comune di Ronchis
Via Igino Castellarin

Identificativi Catastali:
Sesione:
Foglio: 15
Particella: 40
Subalterno: 7

Compilata da:
Pascutto Maurizio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine
N. 2490

Scale 1: 500

oiv. 22

N. 2490

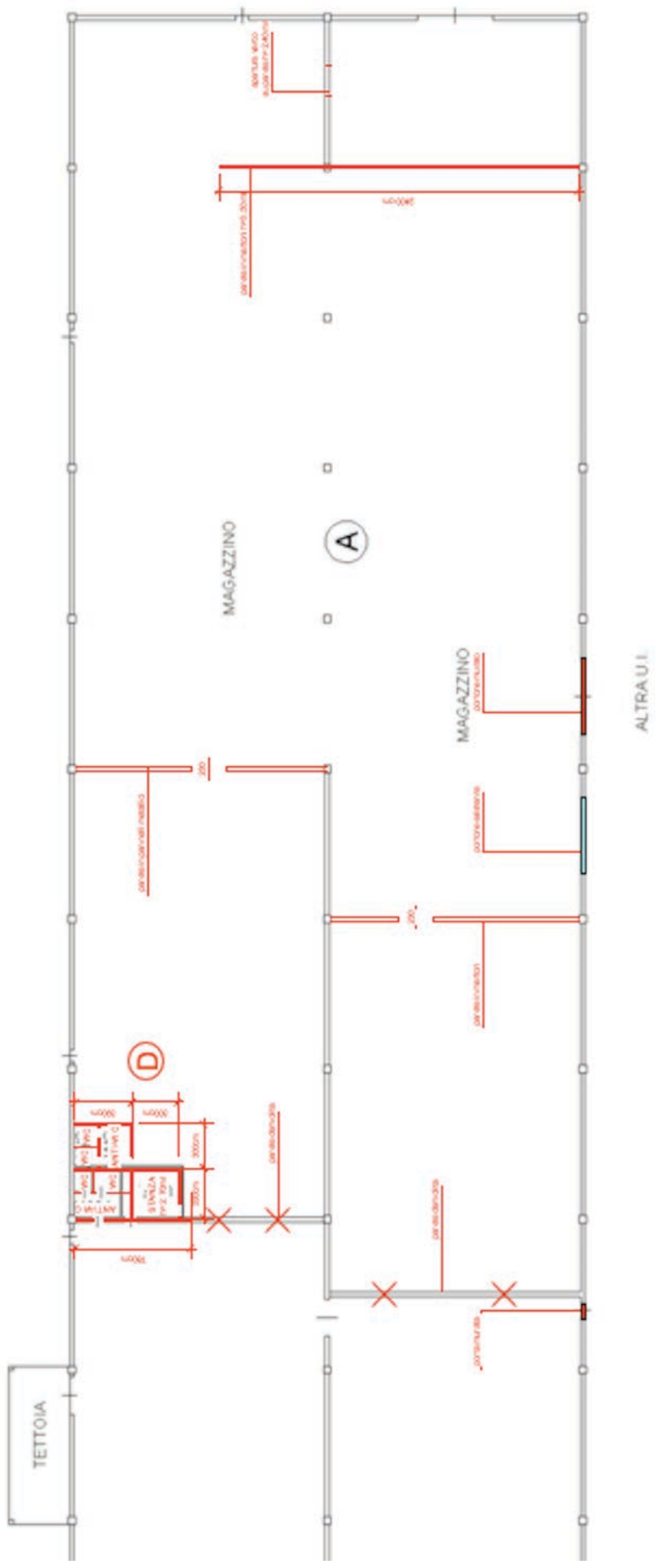
PIANO PRIMO

VASCAR

[illegible]

PIANO TERRA
H=6.00mt

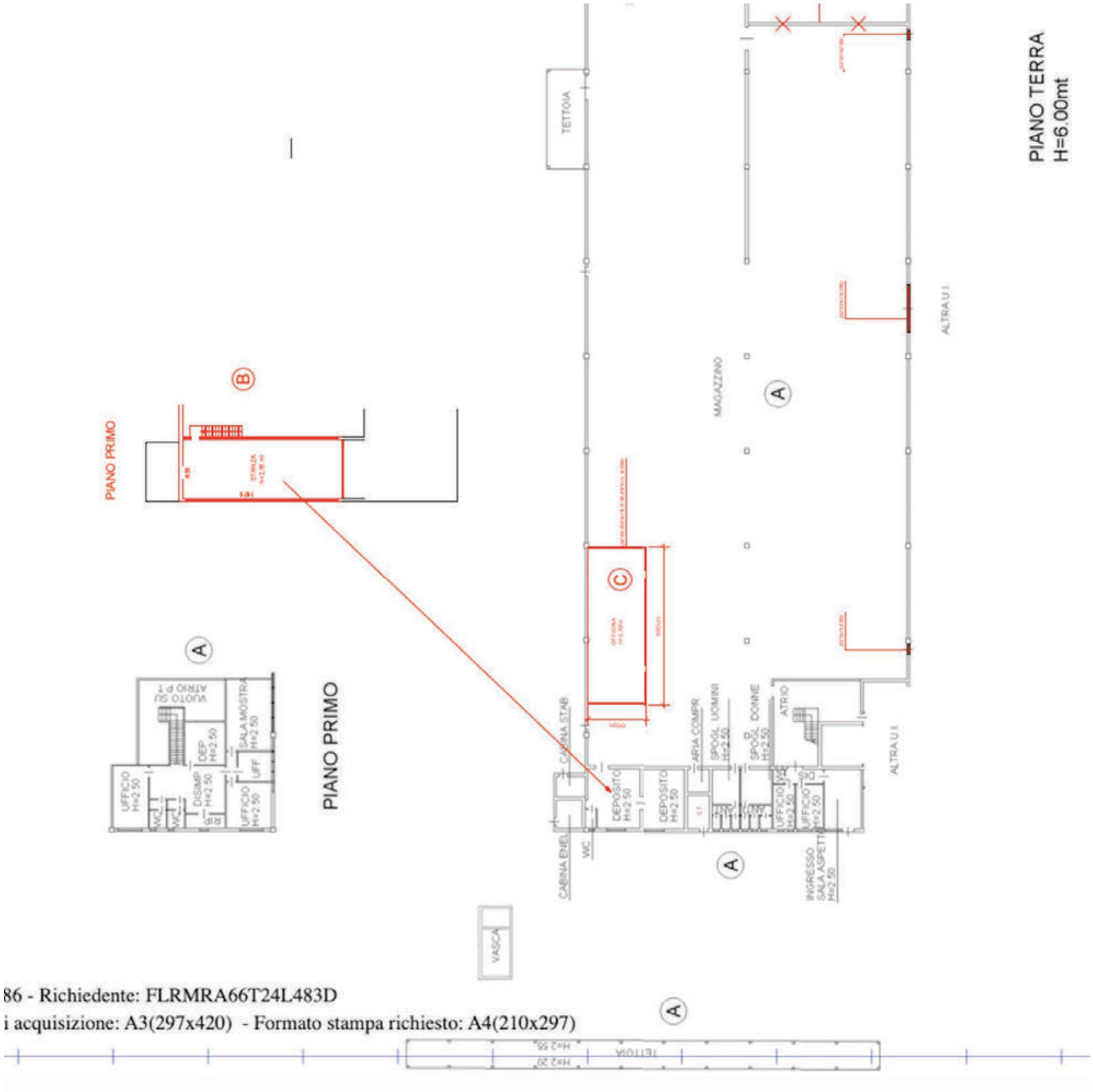
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2023 - Comune di RONCHIS(H533) - < Foglio 15 - Particella 40 - Subalterno 7 >
10 metri



PIANO TERRA
H=6.00mt



86 - Richiedente: FLRMRA66T24L483D
i acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Fotografia A.1 - Viabilità direzione sud



Fotografia A.2 - Viabilità direzione Nord



Fotografia A.3 - Ingresso pedonale e carraio comune con altra proprietà



Fotografia A.4 - Piazzale antistante - prospetto ovest



Fotografia A.5 - Corpo A - Copertura per auto



Fotografia A.6 - Ingresso uffici e appartamento lato Ovest



Fotografia A.7 - Corpo A - Prospetto Nord



Fotografia A.8 - Corpo A - Prospetto nord - cabina enel



Fotografia A.9 - Corpo A - Prospetto Ovest



Fotografia A.10 - Corpo A - Ingresso Uffici PT



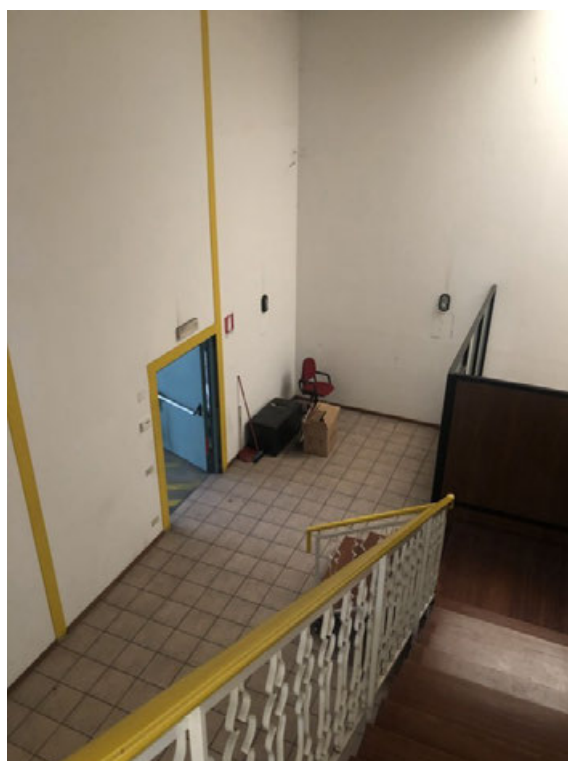
Fotografia A.11 - Corpo A - Disimpegno Uffici PT



Fotografia A.12 - Corpo A - Ufficio PT



Fotografia A.13 - Collegamento da uffici a capannone e appartamento



Fotografia A.14 - Accesso dall'atrio al capannone con scala di accesso uffici PP



Fotografia A.15 - Corpo A - Particolare ripostiglio con porta di accesso esterno lato ovest per futura scala



Fotografia A.16 - Corpo A - Arrivo scala Uffici PP



Fotografia A.17 - Corpo A - Disimpegno Uffici PP



Fotografia A.18 - Corpo A - Uffici PP



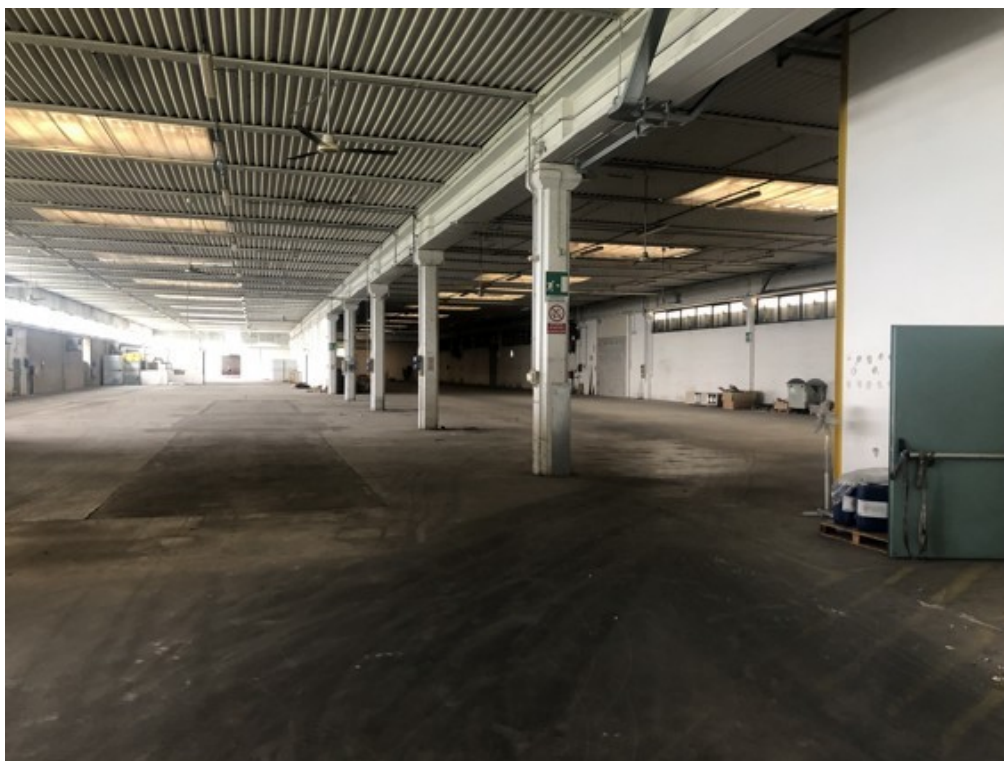
Fotografia A.19 - Corpo A - Uffici PP



Fotografia A.20 - Servizio Igienico PP



Fotografia A.21 - Corpo A - Capannone - servizi PT



Fotografia A.22 - Corpo A - Capannone zona lavorazione



Fotografia A.23 - Corpo A - Capannone vista dall'alto - Officina blocco C



Fotografia A.24 - Corpo A - Capannone - parete prefabbricata con porta scorrevole



Fotografia A.25 - Corpo A - Capannone - Parete muratura con porta scorrevole



Fotografia A.26 - Corpo A - Capannone angolo sud-est



Fotografia A.27 - Corpo A - Capannone angolo sud-est - muratura con varco



Fotografia A.28 - Corpo A - Capannone lato a sud - aderenza con altra proprietà



Fotografia A.29 - Corpo A - Capannone particolare danni copertura



Fotografia A.30 - Corpo A - Capannone particolare danni copertura



Fotografia A.31 - Corpo A - Capannone - particolare blocco D



Fotografia A.32 - Corpo A - Capannone - particolare servizi igienici donne blocco D



Fotografia A.33 - Corpo A - Capannone - particolare servizi igienici uomini blocco D



Fotografia A.34 - Corpo A - Capannone - particolare blocco D



Fotografia A.35 - Corpo A - Capannone - particolare quadro elettrico



Fotografia A.36 - Corpo A - Capannone - particolare finestrature su fabbricato 893



Fotografia A.37 - Corpo A - Capannone particolare scala accesso piano primo stanza blocco B



Fotografia A.38 - Corpo A - Capannone - particolare scala accesso piano primo blocco B



Fotografia A.39 - Corpo A - Capannone - particolare centarle termica accesso esterno lato ovest



Fotografia A.40 - Corpo A - Capannone - particolare stanza PP blocco B



Fotografia A.41 - Corpo A - Particolare androne e porta accesso appartamento alloggio custode



Fotografia A.42 - Corpo B - Ingresso



Fotografia A.43 - Corpo B - Ingresso appartamento



Fotografia A.44 - Corpo B - Disimpegno appartamento



Fotografia A.45 - Corpo B - Particolare collegamenti caldaia murale rimossa - pranzo



Fotografia A.46 - Corpo B - Cucina



Fotografia A.47 - Corpo B - Cantina



Fotografia A.48 - Corpo B - Servizio igienico



Fotografia A.49 - Corpo B - Camera