

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMUNE DI TERRE D'ADIGE



PIANO REGOLATORE GENERALE

**VARIANTE DI ACCORPAMENTO DEI PRG DEGLI EX
COMUNI DI NAVE SAN ROCCO E DI ZAMBANA**

PRIMA ADOZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

FA FRANCO ALLOCCA
ARCHITETTO

TERRE D'ADIGE, 24 agosto 2023

DOCUMENTI CHE COMPONGONO LA VARIANTE 2022 DEL PRG. PRIMA ADOZIONE

Relazione illustrativa

Norme di Attuazione del PRG

Norme di Attuazione del PRG - Raffronto tra Norme Vigenti e di Variante.

Note in merito agli usi civici.

Documento di verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con la Variante al PRG

Relazione di rendicontazione urbanistica e autovalutazione.

Cartografia del Sistema ambientale - scala 1/5000

Cartografia del Sistema insediativo - scala 1/5000

Cartografia del Sistema insediativo: abitato di Zambana Vecchia - scala 1/2000

Cartografia del Sistema insediativo: abitato di Zambana Nuova - scala 1/2000

Cartografia del Sistema insediativo: abitato di Nave San Rocco - scala 1/2000

Allegato A - Nuclei di edilizia storica: Territorio di Zambana

Allegato B - Centro Storico: Territorio di Nave San Rocco

Allegato C - Criteri ed indirizzi per la pianificazione delle aree residenziali di Zambana Vecchia

Stralcio cartografico con varianti urbanistiche previste in 1. Adozione - scala 1/1000

Risposte alle richieste / proposte pervenute ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE GENERALE DEL PRG.

PREMESSA: FINALITÀ DELLA VARIANTE.

In seguito dell'avvenuta fusione tra i comuni di Zambana e Nave San Rocco e considerata la necessità di dare pienamente atto all'integrazione dei due PRG vigenti nei comuni originari, è emersa l'esigenza di promuovere una variante ordinaria dello strumento urbanistico comunale, con il duplice scopo di garantire la più ampia integrazione della disciplina urbanistica comunale e di aggiornare il Piano alle istanze ed esigenze maturate dopo l'unificazione dei comuni.

Ciò premesso, le principali motivazioni che sostanziano la Variante riguardano i seguenti aspetti:

- la necessità di adeguare cartografia e normative attualmente affini, per le quali era già stato predisposto un notevole grado di compatibilità, in modo da renderle pienamente coerenti e unificati i due testi in un unico documento integrato;
- l'aggiornamento delle norme del Piano sia per situazioni territoriali che richiedono una revisione, sia per l'adeguamento a indirizzi e varianti della norma urbanistica provinciale adottati dopo il 2019, ovvero dopo l'approvazione dei due PRG precedenti;
- un adeguamento ciclico del PRG a fronte della richiesta espressa da proprietari delle aree edificabili al fine di renderle temporaneamente inedificabili ai sensi del comma 4 dell'art. 45 della L. P. 15/2015;
- la valutazione delle richieste pervenute in questi ultimi anni da parte dei censiti di rivedere o modificare il PRG per consentire o rettificare le previsioni urbanistiche e favorire un migliore uso del territorio;
- la necessità di incentivare e promuovere le previsioni del PRG in vigore, che in determinate situazioni richiedono degli aggiustamenti o dei correttivi per essere attuate.

Con tali finalità è stata elaborata la variante da approvare in 1. Adozione, della quale si riportano di seguito le motivazioni e gli esiti per ciascuna singola variante, attribuibile a tre categorie fondamentali:

- variazioni in seguito alla richiesta di sospensione dell'edificabilità prevista dall'art. 45 della L.P. 15/2015;
- variazioni in seguito all'accoglimento di proposte non vincolanti ai sensi dell'art. 37 comma 1 della l.p. 15/2015
- variazioni avanzate dall'Amministrazione comunale

VARIANTI PUNTUALI DELL'ASSETTO URBANISTICO TERRITORIALE.

A) VARIAZIONI IN SEGUITO ALLA RICHIESTA DI SOSPENSIONE DELL'EDIFICABILITÀ PREVISTA DALL'ART. 45 DELLA L.P. 15/2015

VARIANTE N. 1

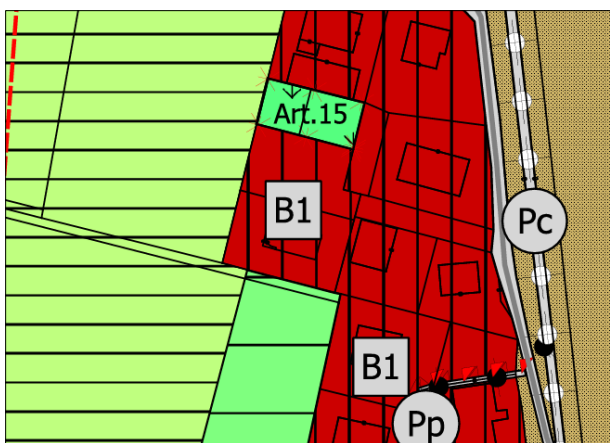
Riguarda la p.f. 155/12 in C.C. Nave San Rocco.

La particella in oggetto si colloca in ambito urbano in area edificata satura B1 (art. 22) e in adiacenza a un'area a verde privato (art. 27). La particella attualmente è a verde con accesso da via Lungo Adige.

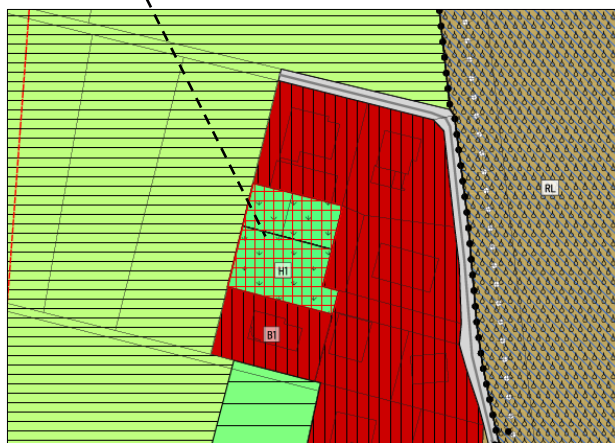
La temporanea sospensione dell'edificabilità prevista dall'art. 45 della norma urbanistica provinciale non ha ripercussioni su eventuali sviluppi urbanistici della zona né sull'edificabilità di lotti limitrofi, trattandosi di area residenziale satura.

Non vi sono pertanto ostacoli all'applicazione del comma 4 dell'art. 45 "Durata ed effetti degli strumenti urbanistici" della L.P. 15/2015 con il cambio di destinazione urbanistica da area residenziale satura B1 ad area a verde privato.

PRG vigente



Variante



VARIANTE N. 2

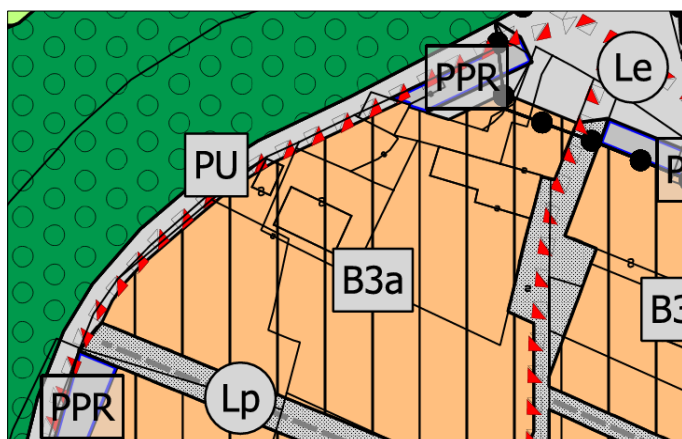
Riguarda le pp.ff. 63/2 e 239/4 in C.C. Zambana I.

Le particelle in oggetto si collocano in ambito urbano edificato, in area residenziale B3a, in adiacenza alla viabilità pubblica e a un'area a parcheggio.

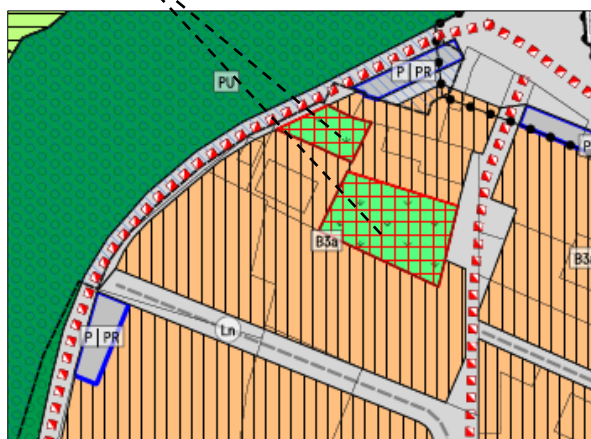
La possibilità di sospensione dell'edificabilità concessa dall'art. 45 della L.P. 15/2015 non contrasta con il futuro sviluppo a fini residenziali delle particelle circostanti, e mantiene un'area verde nel tessuto urbano del centro abitato. Per tale motivo si trasforma in area a verde privato (art. 27).

La trasformazione in verde privato della p.ed. 63/2 è parziale, vista l'insistenza sulla particella di un edificio che assorbe parte della edificabilità.

PRG vigente



Variante



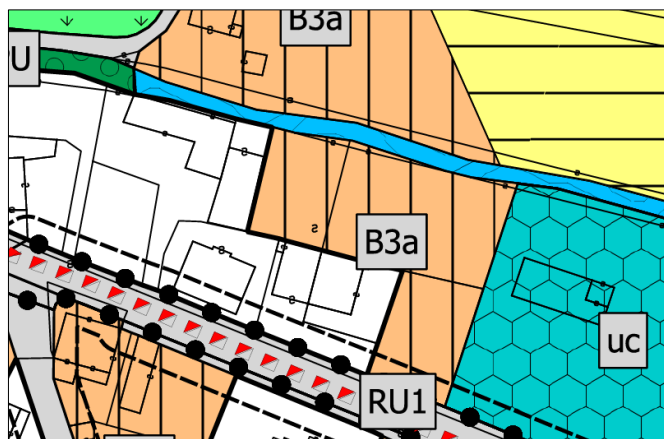
VARIANTE N. 3

Riguarda la p.f. 82/1 in C.C. Zambana.

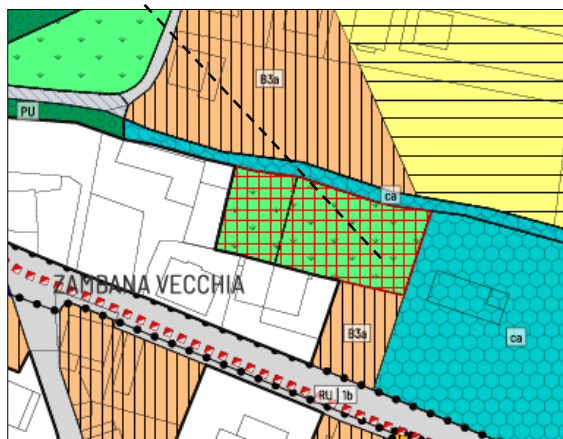
La particella in oggetto si colloca in ambito urbano edificato, in adiacenza al nucleo storico di Zambana Vecchia, e si presenta come un'area a verde con piantumazioni di alberi.

La possibilità di sospensione dell'edificabilità concessa dall'art. 45 della L.P. 15/2015 non contrasta con il futuro sviluppo a fini residenziali delle particelle circostanti. E quindi possibile trasformare l'attuale area residenziale B3a in area a verde privato (art. 27) con vincolo di non edificabilità per 10 anni.

PRG vigente



Variante



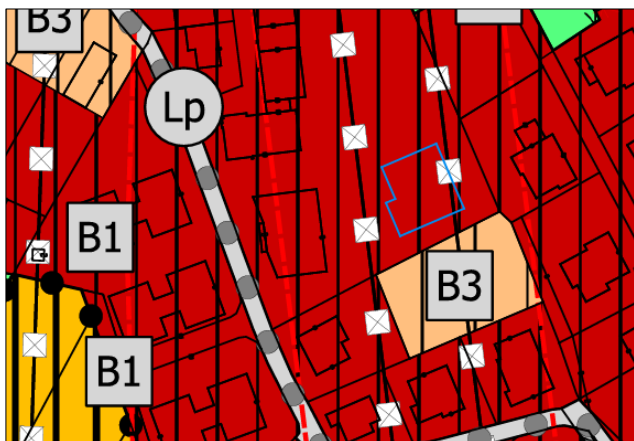
VARIANTE N. 4

Riguarda la p.f. 28/2 in C.C. Nave San Rocco.

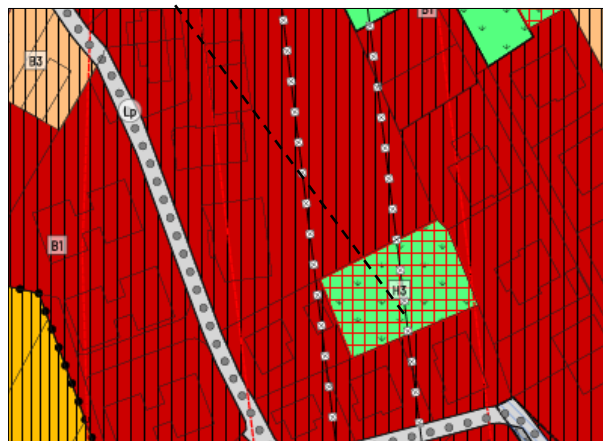
La particella in oggetto si colloca in ambito urbano edificato, in area residenziale B3. Vi si accede da via Fornaci e allo stato attuale risulta coltivata. Sulla particella, come evidenziato in richiesta, grava la presenza di un elettrodotto che impedisce, a seguito di un elaborato tecnico prodotto da Terna S.p.A., l'edificazione su quel terreno.

La temporanea sospensione dell'edificabilità prevista dall'art. 45 della norma urbanistica provinciale non comporta ripercussioni su eventuali sviluppi urbanistici della zona né sull'edificabilità di lotti limitrofi, già in buona parte edificati, né impedimenti per gli accessi o per lo sviluppo di futura viabilità. Non vi sono pertanto ostacoli all'applicazione del comma 4 dell'art. 45 "Durata ed effetti degli strumenti urbanistici" della L.P. 15/2015 con il cambio di destinazione urbanistica da area residenziale di completamento B3 ad area a verde privato (art. 27)

PRG vigente



Variante



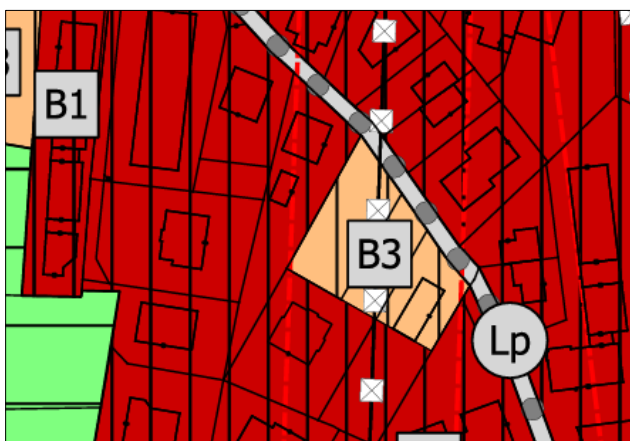
VARIANTE N. 5

Riguarda la p.f. 2330/5 in C.C. Nave San Rocco.

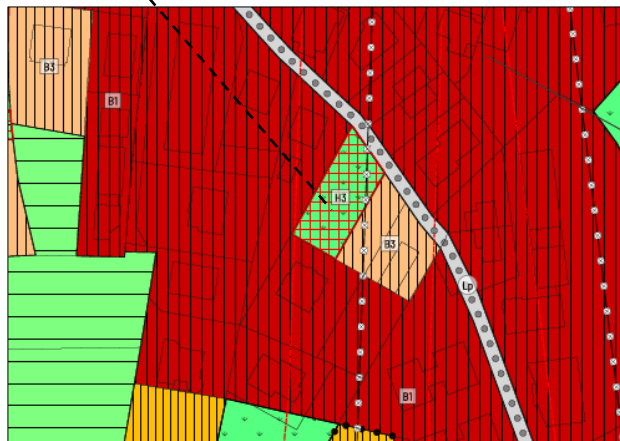
La particella in oggetto si colloca in ambito urbano edificato, con destinazione urbanistica di area residenziale di completamento B3. Vi si accede da via Fornaci e attualmente risulta coltivata a orto. Sulla particella, grava la presenza di un elettrodotto che impedisce, o limita fortemente, l'edificazione del lotto.

La temporanea sospensione dell'edificabilità prevista dall'art. 45 della norma urbanistica provinciale non comporta ripercussioni su eventuali sviluppi urbanistici della zona né sull'edificabilità di lotti limitrofi, già in buona parte edificati, né impedimenti per gli accessi o per lo sviluppo di futura viabilità. Non vi sono pertanto ostacoli all'applicazione del comma 4 dell'art. 45 con il cambio di destinazione ad area a verde privato (art. 27).

PRG vigente



Variante

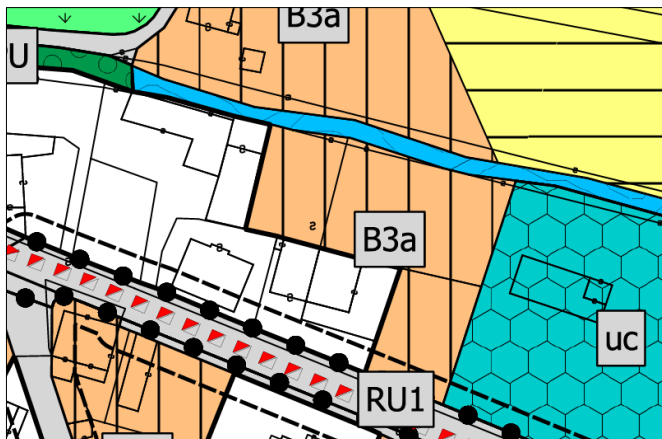


VARIANTE N. 6

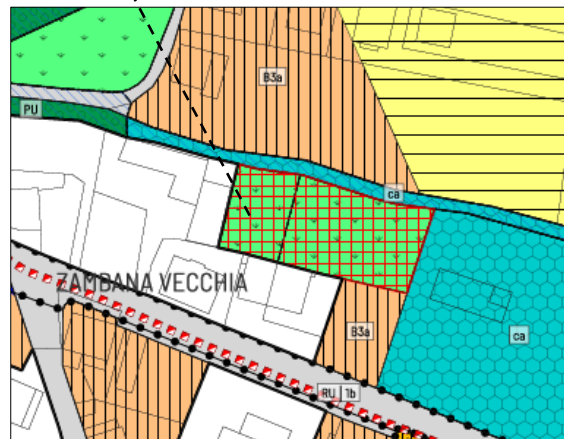
Riguarda la p.f. 82/5 in C.C. Zambana I.

La richiesta riguarda una particella confinante con la 82/1 e presenta le medesime condizioni urbanistiche. La destinazione urbanistica è di area residenziale B3a. Analogamente è quindi possibile sospendere l'edificabilità, secondo quanto previsto dall'art. 45 della L.P. 15/2015, per la mancanza di contrasti con il futuro sviluppo a fini residenziali delle particelle circostanti. Si trasforma l'attuale area residenziale B3a in area a verde privato (art. 27) con vincolo di non edificabilità per 10 anni.

PRG vigente



Variante



B) VARIAZIONI IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DI PROPOSTE NON VINCOLANTI AI SENSI DELL'ART. 37 COMMA 1 DELLA L. P. 15/2015

VARIANTE N. 7

La variante riguarda le pp. ff. 2251/12, 2251/11, 2251/8 in C.C. Nave San Rocco, collocate attualmente in aree: per insediamenti residenziali di nuova formazione C1, Area agricola.

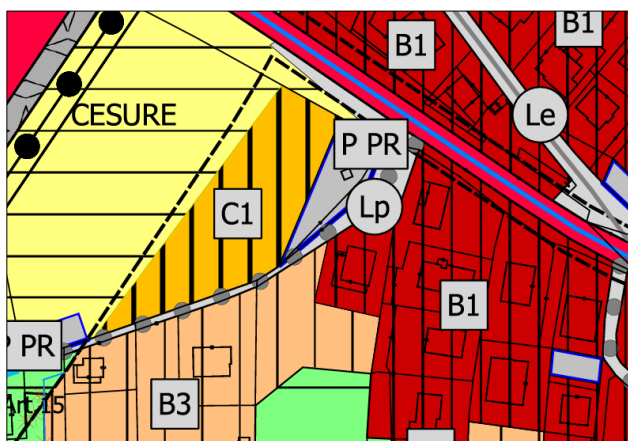
Quanto richiesto riguarda una regolarizzazione che comporta la trasformazione della destinazione urbanistica di una porzione di terreno assai esigua, allo stato attuale a destinazione agricola, compresa tra il limite della zona C1 e la fascia di rispetto dell'autostrada con una superficie stimabile intorno ai 400 mq.

L'accorpamento di questa superficie con la limitrofa zona C1, soggetta a piano di Lottizzazione, comporta per la zona un incremento di Sun pari a mq. 152 rispetto ai mq. 1.017 già previsti dal PRG (all'incirca un incremento del 15%).

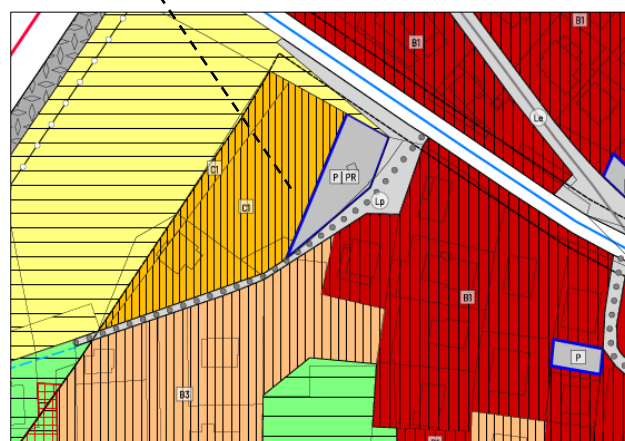
La richiesta va letta con quella presentata da Remo Roncador, fatta congiuntamente e con lo stesso protocollo, e proposta come compensazione urbanistica.

Fermo restando il riferimento alla compensazione, che non corrisponde a una opportunità di accordo pubblico – privato, la richiesta pare accoglibile nella misura in cui favorisce una migliore organizzazione dell'edificazione dell'area e risolve le problematiche di un piccolo lotto intercluso ed effettivamente molto esiguo che si presenta come un refuso del disegno urbano.

PRG vigente



Variante



VARIANTE N. 8

La variante riguarda le pp. ff. 2251/12, 2263 in C.C. Nave San Rocco che attualmente si trova in Area a parcheggio di progetto.

Quanto richiesto consiste nella cancellazione di un parcheggio di progetto, che nelle previsioni del PRG soddisfa il raggiungimento degli standard urbanistici e che in via di massima interessa una superficie di mq. 270 + 232 per un totale di mq. 502.

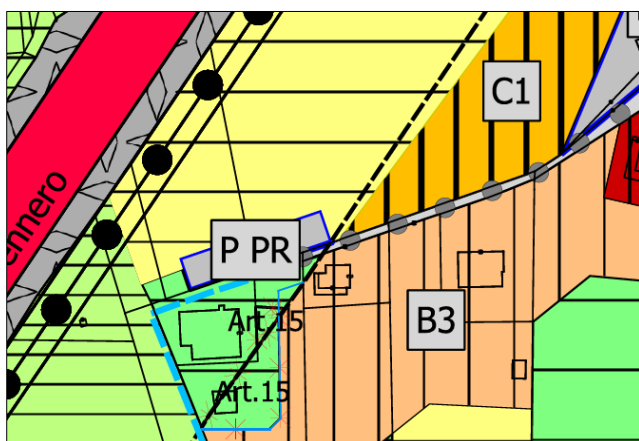
Il richiedente motiva la richiesta, assieme alla proprietaria delle aree in C1, come possibile compensazione dichiarando che "farebbe rimanere sostanzialmente invariata la cubatura edificabile in lottizzazione". La proposta di compensazione risulta del tutto errata perché la rinuncia al parcheggio non porta nessun vantaggio al Comune.

Resta il fatto che la collocazione del parcheggio in un'area residenziale ormai edificata e già dotata di parcheggi non pare indispensabile, perché gli edifici ubicati in via Paganella hanno ampie pertinenze utilizzabili a parcheggio oltre allo standard minimo richiesto per legge.

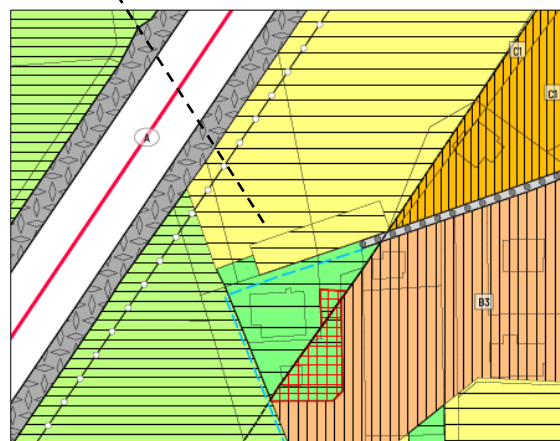
Si aggiunga il fatto che il previsto parcheggio insiste su aree soggette a fascia di rispetto dell'autostrada e che quindi la sua realizzazione risulta di non facile attuazione, per l'indisponibilità dell'Ente proprietario a concedere la proroga in tal senso.

Da una verifica del rispetto degli standard urbanistici riferiti alla precedente variante al PRG l'eliminazione della previsione urbanistica non inficia il rispetto dello standard minimo sia per l'abitato di Nave San Rocco sia a livello dell'intero territorio comunale.

PRG vigente



Variante



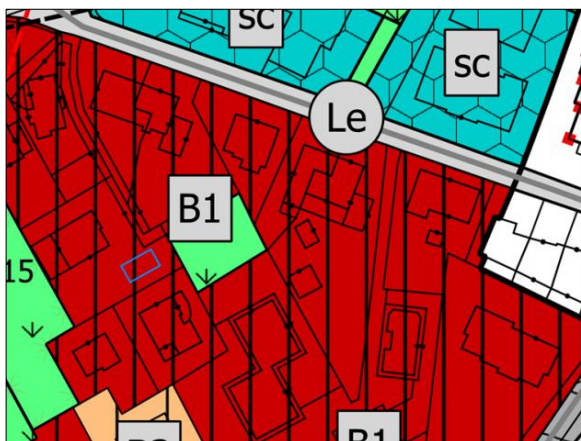
VARIANTE N. 9

La variante riguarda la p.f. 20/20 in C.C. Nave San Rocco che attualmente si trova in area a verde privato.

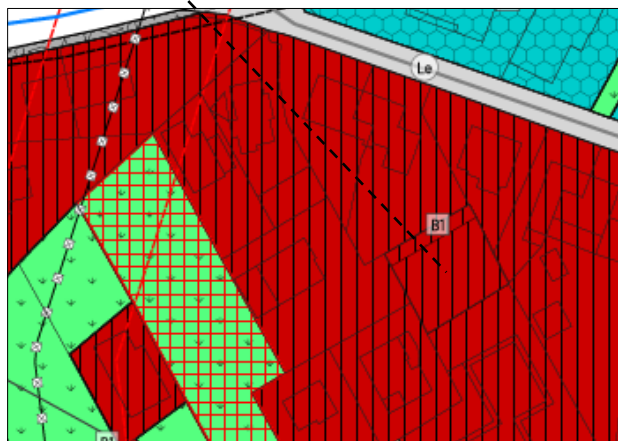
L'area in oggetto è stata declassificata nella precedente Variante al PRG da area residenziale B3 ad area a verde privato e la stradina ad area residenziale B1, in analogia alle destinazioni presenti nel sito. La motivazione della variazione era la seguente: La dimensione della particella non raggiunge la superficie minima di mq. 500 richiesta per l'edificazione del lotto. Pertanto non ha senso, visto l'intorno densamente abitato, mantenere in essere la destinazione residenziale se non per una piccola parte della particella destinata alla viabilità. Pertanto si ritiene utile trasformare l'attuale destinazione urbanistica in Area a verde privato, e una piccola porzione in Zona residenziale satura B1.

La nuova previsione urbanistica in Variante di ridurre la superficie del lotto minimo edificabile a mq. 400 consentirebbe l'utilizzo di un lotto residuo anche di maggiori dimensioni, se come da richiesta ampliabile tramite acquisizione di ulteriore superficie dai lotti limitrofi purché non sfruttata precedentemente per l'edificazione di altre costruzioni

PRG vigente



Variante



C) VARIAZIONI AVANZATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

VARIANTE N. 10

La modifica riguarda le pp. ff. 1674/1, 1664/2, 1634/2, 1636 in C.C. Nave San Rocco, consistenti in appezzamenti coltivati, posti in adiacenza all'area per attrezzature sportive di Nave San Rocco.

Allo stato attuale sono rubricati all'interno del PRG come area per attrezzature sportive, previste nelle precedenti pianificazioni come superfici di possibile ampliamento dei campi sportivi.

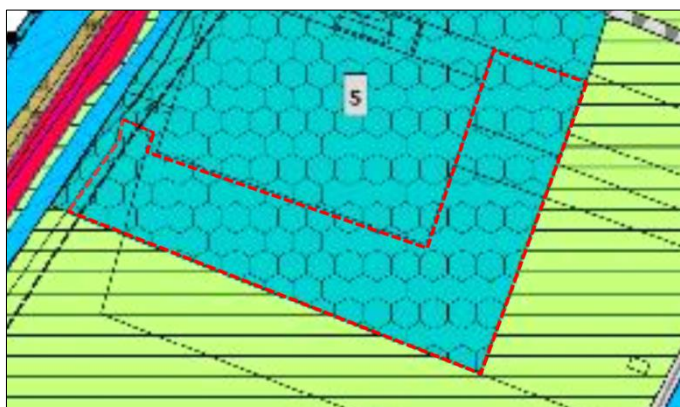
L'art. 48 della L.P. 15/2015 (Durata ed effetti dei vincoli preordinati all'espropriazione della L.P. 15/015) impone che le previsioni del PRG che assoggettano beni determinati a vincoli preordinati all'espropriazione conservino efficacia per dieci anni.

Entro tale termine è necessario, a pena di decadenza del vincolo, che quanto previsto sia realizzato o, almeno, che sia depositata la domanda diretta a promuovere il procedimento espropriativo o che entri in vigore il piano attuativo che comporta la dichiarazione di pubblica utilità.

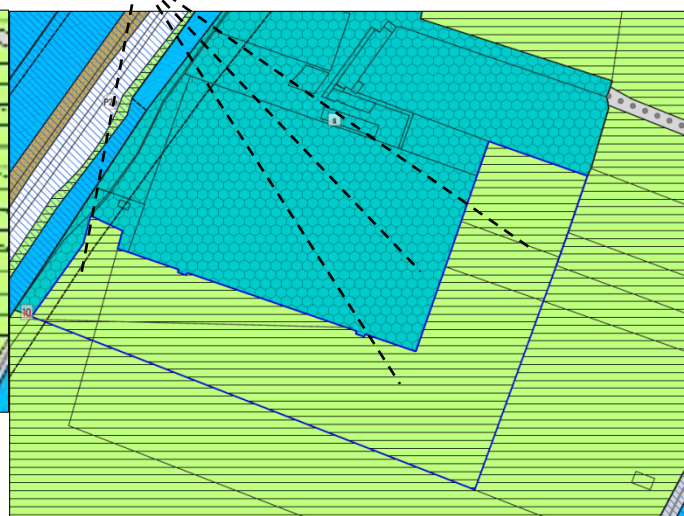
In caso di decadenza il vincolo può essere motivatamente e tempestivamente reiterato per una sola volta, con procedimento di variante al PRG, e per un periodo massimo di ulteriori cinque anni. Per le particelle fondiarie adiacenti agli impianti spostivi all'aperto situati sul territorio di nave San Rocco, interessate da una destinazione urbanistica quali aree per attrezzature pubbliche (art. 36 delle NA del PRG), sono ampiamente (ben oltre i 10 anni) scaduti i termini di temporalità del vincolo, e in mancanza di previsioni o di interesse da parte dell'Amministrazione pubblica per lo sviluppo dell'attuale area sportiva necessitano quindi obbligatoriamente di una revisione della previsione urbanistica, riconoscendone l'attuale uso agricolo, in coerenza con le previsioni urbanistiche del contesto.

Pertanto, le aree deputate per la realizzazione di attrezzature pubbliche sono trasformate in Aree agricole di pregio.

PRG vigente



Variante



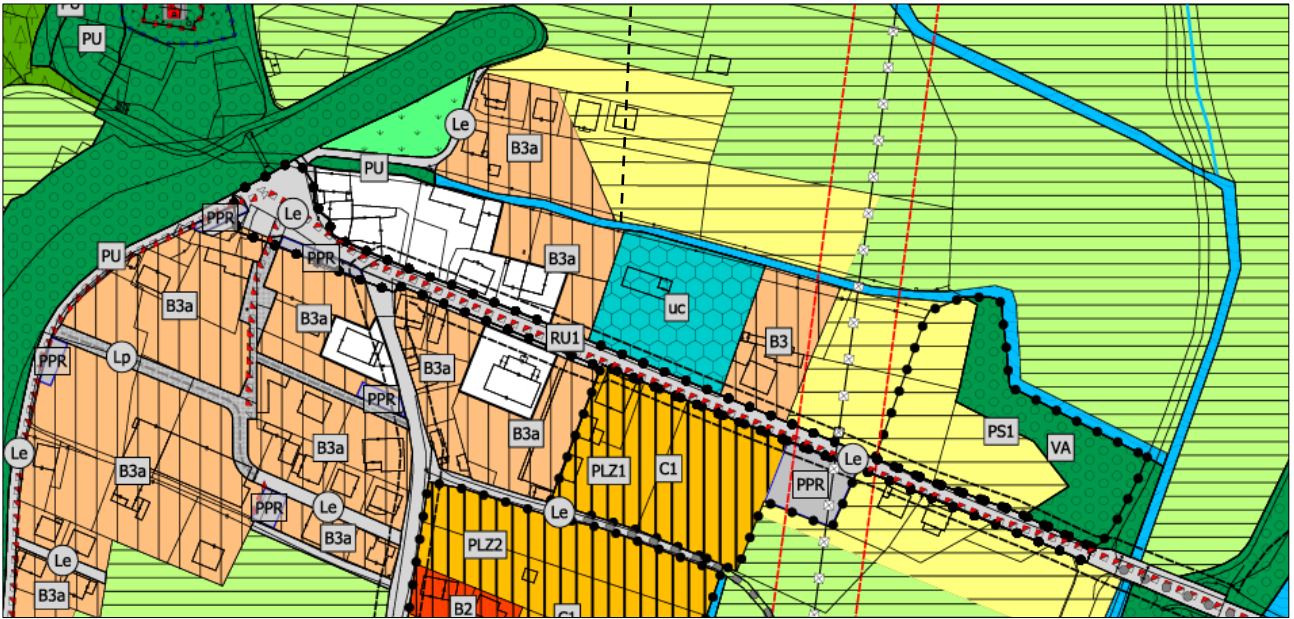
VARIANTE N. 11

La variazione riguarda la p.f. 676/4, di proprietà demaniale, denominata Fossa Vatti-Ischiotta che è rubricata nel PRG erroneamente come corso d'acqua, ma che in realtà è l'alveo del torrente che in periodo antecedenti la frana del 1956 scorreva attraverso il paese. Dal 1958, con la deviazione dell'originario corso d'acqua e la realizzazione del vallo tomo, del rio non è rimasto che una depressione asciutta invasa dalla vegetazione spontanea.

La prima azione consiste nel riconoscere la necessità di una correzione della destinazione urbanistica, come entità diversa da acqua pubblica, così come afferma una nota del Servizio Bacini Montani della PAT che sancisce la realtà dei luoghi.

L'ex roggia diventa quindi un'area per attrezzature pubbliche per il tratto che va dall'area con la stessa definizione fino alla viabilità a lato del vallo-tomo, mentre quanto resta della particella demaniale è destinato ad area a verde - parco urbano. Il successivo che arriva alla controfossa del Noce, toglie la destinazione a corso d'acqua, rimane in area agricola come il resto della particella fondiaria.

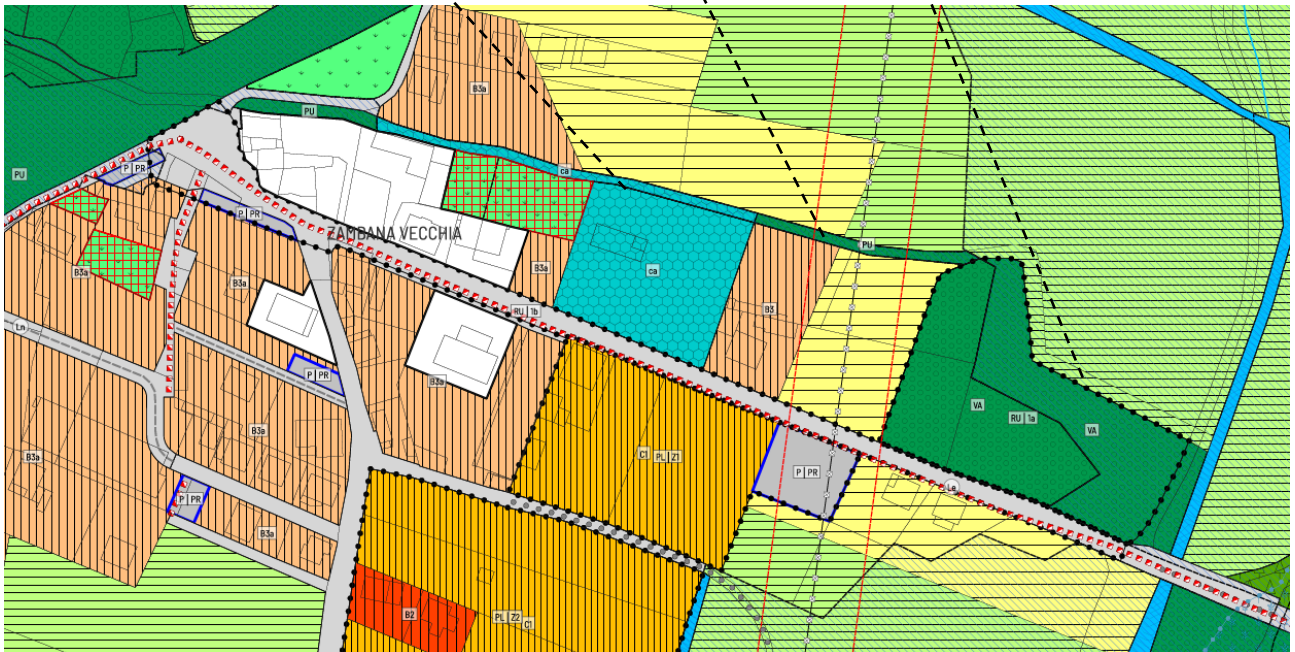
PRG VIGENTE – corso d'acqua non esistente



VARIANTE: attrezzature. pubbliche

parco urbano

area agricola



VARIANTI DI CARATTERE NORMATIVO.

La finalità della Variante al PRG è principalmente di natura normativa, ovvero tesa alla riunificazione e armonizzazione delle Norme di Attuazione precedentemente vigenti e che trovano, in questa sede, una loro riedizione unitaria.

Le linee guida di questa riedizione normativa tengono conto di almeno tre fattori:

- la completa integrazione delle norme che, pur con alcuni distinguo legati alla peculiarità territoriale dei precedenti comuni che necessariamente rimane, formano un corpus unitario di riferimento;
- un adeguamento normativo alla legge urbanistica provinciale, in costante definizione e approfondimento, che richiede adeguati interventi uniformativi e di recepimento che trovano stazione nella disciplina urbanistica comunale;
- la necessità di perseguire con maggiore incisività alcuni indirizzi strategici, di carattere urbanistico, paesaggistico, ambientale e socio-economico, che sono alla base della pianificazione urbanistica a livello comunale e che, nello specifico, riguardano: la ricerca di una generale semplificazione e logicità della norma, la promozione di interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio in sintonia con le finalità della pianificazione provinciale e locale, il recupero dell'esistente l'utilizzo delle opportunità offerte dalla realtà locale ai fini del risparmio del territorio e di uno sviluppo maggiormente sostenibile e rispettoso dell'ambiente.

Pertanto, fatte salve integrazioni e armonizzazione del testo normativo, le principali novità introdotte nelle Norme di Attuazione riguardano:

- la ridefinizione della superficie del lotto minimo, che ora si determina per tutte le destinazioni urbanistiche in mq. 400, in modo da favorire l'uso di piccole particelle o di lotti residui non autonomamente utilizzabili, presenti in diversi casi nei tessuti urbani dei centri abitati che, specie per quanto riguarda Zambana Vecchia e Zambana nuova costretti da forti limiti territoriali e/o amministrativi, richiedono un uso intelligente e parsimonioso di ogni superficie inclusa tra le aree edificabili o urbanizzabili (vedi art. 21 comma 4);
- con le stesse finalità si è deciso di permettere un riuso più agevole dei sottotetti nelle aree residenziali di completamento (B3) e per gli edifici esistenti, che possono usufruire di un innalzamento della copertura non più ridotto al massimo 1 m., ma consentito ora fino a m. 2,00, senza per questo aumentare i livelli dell'edificio o derogare dal rispetto delle distanze (art. 24.1 comma 3);
- sempre nelle aree residenziali di completamento (B3) per favorire l'accorpamento di edifici esistenti o il loro ampliamento laterale, si è portata la lunghezza massima del fronte da m. 15,00 a m. 18,00 (art. 24.1 comma 2);
- per la trasformazione di edifici esistenti in area agricola, con destinazione diversa da quella agricola è stato ridefinito il limite temporale cui fare riferimento per la loro esistenza, che, in sintonia con le indicazioni del Servizio Urbanistica della PAT passa dal dicembre 1987 alla data del 25 giugno 1993 (art. 29 comma 7);

Per quanto riguarda le altre modifiche introdotte nelle Norme di Attuazione del PRG, si riportano di seguito le specifiche riguardanti ogni articolo:

CAPITOLO I: GENERALITA'

Indice integrati i due indici precedenti

- Art. 1 modificato l'elenco dei documenti di Piano con migliori specificazioni e alcuni accorpamenti. Eliminato il riferimento alle tavole dei centri storici in quanto contenute negli appositi allegati A e B;
- Art. 2 aggiunta precisazione con richiamo alla norma urbanistica provinciale
- Art. 3 invariato

CAPITOLO II: VINCOLI IDROGEOLOGICI ED AMBIENTALI

- Art. 4 aggiornato il riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità al posto del PGUAP; riportate specifiche prescrizioni per l'edificazione nelle nuove aree residenziali di Zambana Vecchia;
- Art. 5 precisazione in merito a prelievi da nuovi pozzi;
- Art. 6 invariato
- Art. 7 riportato per intero elenco invarianti del territorio di Zambana;
- Art. 8 riportato per intero elenco dei siti di rilevanza culturale del territorio di Zambana;
- Art. 9 riportato per intero elenco delle aree d'interesse archeologico del territorio di Zambana;
- Art. 10 riportate precisazioni relative agli ambiti di protezione fluviale valide per Zambana con relative prescrizioni; è stato aggiornato il riferimento alla norma che riguarda la CSP;
- Art. 11 riportati per intero gli elenchi dei siti d'interesse naturalistico del territorio di Zambana e di quello di Nave San Rocco;
- Art. 12 riportato l'elenco dei siti da bonificare o bonificati del territorio di Zambana con la precisazione contenuta originariamente nel Piano di Nave San Rocco circa la realizzazione di interventi finalizzati solo alla coltivazione agricola o boschiva nei siti già recuperati;

CAPITOLO III: CRITERI DI TUTELA AMBIENTALE

- Art. 13 invariato

CAPITOLO IV: DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI

- Art. 14 invariato
- Art. 15 invariato

- Art. 16 invariato
- Art. 17 aggiunta la precisazione che per altezza di controllo, nelle aree residenziali, si intende l'altezza del fronte;
- Art. 18 riportato il riferimento all'articolo 77 della L.P. 15/2015,
- Art. 20 si riporta agevolazione per le aree a parcheggio presente nelle norme di Zambana; in considerazione della morfologia del fondovalle, aggiunta nota circa il rispetto della CSP per i parcheggi interrati;
- Art. 20.1 stralciato il comma 1 del PRG di Zambana in quanto ridondante; riportate le norme speciali per il centro storico di Nave San Rocco e aggiustamenti del testo;
- Art. 20.2 riorganizzazione complessiva dell'articolo con l'inclusione dell'elenco dei nuclei di edilizia storica di Nave San Rocco e dei relativi interventi edilizi ammessi. Per Zambana si fa riferimento all'allegato "A" del PRG che contiene la schedatura degli edifici.
- Art. 21 viene introdotto un nuovo riferimento al PTC per le attività commerciali ammesse; è stata fissata la dimensione del lotto minimo in mq. 400 rispetto alle versioni dei PRG precedenti in cui il valore era specificato per ogni destinazione urbanistica; piccole costruzioni ammesse anche in centro storico oltre che in area residenziale;
- Art. 22 - aree residenziali sature: per il territorio di Zambana confermato indice di utilizzazione fondiaria (Sun) in mq./mq. 0,70
- Art. 23 viene riportato l'articolo valevole originariamente solo per Zambana relativo alle aree residenziali totalmente edificate;
- Art. 24.1 viene cancellata la premessa introduttiva relativa alle aree B3 di Zambana e riportato l'art. originariamente denominato 24.1 nel quale viene aumentata l'altezza massima del sottotetto da m. 1,00 a m. 2,00 all'imposta del tetto in modo da consentire il riuso e la trasformazione a fini residenziali del sottotetto in un territorio così densamente edificato dove spesso non sono possibili aumenti laterali o nuove costruzioni. Viene specificata la modalità di misura di tale altezza di m. 2,00 e stralciato il precedente riferimento a una altezza massima di m. 2,20; è ampliata la lunghezza del fronte da m. 15,00 a m. 18,00
- Art. 24.2 il riferimento è all'area residenziale speciale di completamento B3a presente solo sul territorio di Zambana, con l'aggiunta della specificazione che: l'Amministrazione comunale potrà predisporre successivi elaborati di dettaglio, secondo quanto previsto nell'Allegato C - Criteri e indirizzi per la pianificazione delle aree residenziali di Zambana Vecchia al PRG, per promuovere un migliore assetto urbanistico dell'area. Restano invariati i parametri edilizi e urbanistici dell'area;
- Art. 25 invariato
- Art. 26 è stralciato l'elenco delle attività ammesse, presente nelle norme di Nave San Rocco, a favore del testo di Zambana: in queste aree sono ammesse le attività previste dall'articolo 118 della L.P. n. 15/2015 e dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale; viene estesa a tutto il territorio comunale la precisazione che: nelle aree sopra menzionate aventi carattere multifunzionale specificatamente individuate dal PRG sono ammessi anche esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; viene corretto il riferimento al permesso di costruire al posto della citata concessione edilizia;

- Art. 27 sono introdotte nelle norme le prescrizioni già valevoli per un'area adiacente il municipio a Nave San Rocco;
- riportate le precisazioni contenute nelle norme di Zambana circa le attività ammesse e la quantità di superficie coperta massima;
in termini di inedificabilità corretto il riferimento alla CSP e stralciato il comma 7 perché ridondante;
- Art. 28 si riporta la norma valevole per Zambana, in quanto le cave sono presenti solo in quel territorio;
- Art. 29 stralciato l'elenco delle attività ammesse contenuto nelle norme di Nave San Rocco;
al comma 7 modificata la possibilità di riuso degli edifici esistenti, ammesso per manufatti presenti sul territorio alla data del 25 giugno 1993, in sintonia con le recenti indicazioni del Servizio Urbanistica della PAT;
stralciata la definizione di "edificio" come definito sulle norme di Nave San Rocco a favore della più semplice enunciazione contenuta nelle norme di Zambana, precisando che: sono comunque esclusi manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili;
riportati limiti all'edificazione presenti nelle norme di Zambana nelle aree con pericolosità P3 (penalità media) e penalità P4 (penalità elevata);
- Art. 30 riportati limiti all'edificazione e all'ampliamento presenti nelle norme di Zambana nelle aree con pericolosità P3 (penalità media) e penalità P4 (penalità elevata);
estese ulteriori limitazioni per l'attività agricola nelle zone agricole poste lungo i corsi d'acqua demaniali e interessate dagli ambiti fluviali ecologici
- Art. 31 il testo dell'articolo è ripreso dalle norme di Nave San Rocco;
Introdotta una Sun massima dei fabbricati realizzabili, pari a 1.500 mq., mentre vengono specificati i rapporti copertura a seconda del tipo di attività menzionata nell'articolo;
- Art. 32 riportato il testo riguardante le norme di Nave San Rocco, senza variazioni;
- Art. 32bis riportato il testo riguardante le norme di Zambana. Senza variazioni;
- Art. 33 riportato il testo riguardante le norme di Zambana. Senza variazioni;
- Art. 34 riportato il testo riguardante le norme di Zambana. Senza variazioni;
- Art. 35 riportato il testo riguardante le norme di Zambana. Senza variazioni;
- Art. 36 riportati i parametri edilizi per la realizzazione di attrezzature pubbliche specifiche per ogni comune originario. Senza variazioni;
- Art. 37 l'articolo è integrato con alcuni commi delle norme di Zambana riguardanti il parco urbano;
- Art. 38 stralciata la descrizione delle aree a parcheggio presente sulle norme di Nave San Rocco;

CAPITOLO VI: OPERE DI INFRASTRUTTURA DEL TERRITORIO

- Art. 39 si riporta la precisazione contenuta nelle norme di Zambana che: per la viabilità interna alle aree specificatamente destinate all'insediamento, vale quanto specificato nella Tabella "C" dell'ALLEGATO N. 1 delle Norme di Attuazione del PRG;
introdotta piccola precisazione per una migliore leggibilità del testo;

- Art. 40 introdotto per intero e senza variazioni il testo riguardante le norme di Zambana;
- Art.41 aggiunto all'elenco degli impianti tecnologici urbani il centro di raccolta dei materiali presente nel territorio di Nave San Rocco;
- Art. 42 invariato
- Art. 43 menzionato che l'abitato di Zambana Nuova risulta collegato all'impianto di depurazione pubblico sito nel Comune di Lavis;
riportato il testo riguardante le norme di Zambana, senza variazioni;
- Art. 44 introdotto il testo riguardante le norme di Nave San Rocco, senza variazioni;
- Art. 45 invariato
- Art. 46 introdotti i riferimenti alle linee presenti sul territorio di Nave San Rocco
- Art. 47 introdotto il testo riguardante le norme di Zambana. Senza variazioni;

CAPITOLO VII: STRUMENTI ATTUATIVI DELLE PREVISIONI DEL PRG

- Art. 48 invariato
- Art. 48.1 introdotto il testo riguardante le norme di Zambana. Senza variazioni;
- Art. 48.1a introdotto il testo riguardante le norme di Zambana. Senza variazioni;
- Art. 48.1b introdotto il testo riguardante le norme di Zambana. Senza variazioni;
- Art. 48.2 introdotto il testo riguardante le norme di Zambana. Senza variazioni;
- Art. 48.3 introdotto il testo riguardante le norme di Nave San Rocco. Senza variazioni;
- Art. 48.4 introdotto il testo riguardante le norme di Nave San Rocco. Senza variazioni;

CAPITOLO VIII: PRESCRIZIONI FINALI

- Art. 49 invariato
- Art. 50 invariato
- Art. 51 invariato
- Art. 52 - introdotto il testo riguardante le norme di Zambana. Senza variazioni;

DISCIPLINA COMMERCIALE

- Art. 1 invariato
- Art. 2 invariato
- Art. 3 invariato
- Art. 4 invariato

Art. 5	invariato
Art. 6	invariato
Art. 7	modificato il riferimento al permesso di costruire rispetto alla concessione; per le aree a parcheggio è stato corretto il riferimento normativo che ora è: l'art. 77 della L.P. 15/2015 e al Capo III - Spazi di parcheggio del REUP (Tabella A - articolo 13 del REUP – Categoria C1).
Art. 8	invariato
Art. 9	invariato
Art. 10	invariato
Art. 11	invariato
Art. 12	invariato
Art. 13	invariato