

1 Premessa

Il PAC Lovato 2.1 va a sostituire il previgente PRPC Lovato 2, le cui opere di urbanizzazione sono già state completate e collaudate in data 13.07.2006 Certificato n. 39190.

All'interno dell'ambito è già stato realizzato un edificio commerciale per la vendita di generi alimentari al minuto, giusta C.E n. 8361 del 28/06/2005 e Certificato di Agibilità n. 5254 del 01/02/2006

Trattandosi quindi di un'area già urbanizzata ed in parte edificata, si reputa che le nuove NTA debbano riprendere, per quanto possibile, le NTA già previste nel PRPC previgente e senza porsi in contrasto con le normativa attualmente vigenti.

Le nuove NTA del PAC Lovato 2.1 rispettano, anche nelle modifiche, quanto previsto dalle NTA del PRG vigente NTA Var. 40 e nello specifico:

- Art. 1 Norme Generali
- Art. 2 Piano Particolareggiato
- Art. 8 Zona D2/H2 - Produttiva prevista-
- Norme di Flessibilità Var. 40

come evidenziato anche nella Relazione Illustrativa facente parte del presente progetto.

Si elencano di seguito le Norme di Attuazione per il nuovo PAC Lovato 2.1 i con evidenziate le differenze e/o le modifiche effettuate rispetto alle NTA del PRPC Lovato 2 previgente.

Si allegano, inoltre alla fine del presente documento, le NTA originali facenti parte del PRPC Lovato 2.

2 Comparazione NTA PRPC Lovato 2 - NTA Lovato 2.1

2.1 Destinazione di Zona

2.1.a PRPC Lovato 2

Zona D2/H2 - Produttiva prevista

2.1.b PAC Lovato 2.1

Zona D2/H2 - Produttiva prevista

2.2 Destinazioni d'uso

2.2.b PRPC Lovato 2

E' consentita la realizzazione di edifici tipo capannone a destinazione artigianale, commerciale o per altre attività produttive dello stesso tipo previsto nelle zone A e B di via degli artigiani est ed ovest. Non sono ammesse attività comunque indicate come inquinanti. E' prescritta la rispondenza delle aziende ai requisiti di cui alla Legge 27/05/56 n.860 ed alla LR 04/02/70 n. 6 E' ammessa una abitazione per lotto all'interno dell'edificio servito, per un massimo di 120 mq utili.

2.2.b PAC Lovato 2.1

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti

- a) artigianale;
- b) commerciale all'ingrosso;
- c) commerciale al minuto ~~E' però vietata la vendita di generi alimentari, se non~~

~~prodotti, lavorati o confezionati direttamente nella zona D2H2:~~(1)

(1) (Norma non presente nel PRPC previgente ed eliminata in forza di quanto disposto nelle NTA Var. 40 Art. 2 comma 2b)

- d) di deposito e magazzino;
- e) direzionale di servizio industriale, artigianale o commerciale;
- f) industriale;
- g) di trasporto di merci.

~~2. E' vietata l'abitazione anche di custodia.~~

(Norma non presente nel PRPC previgente ed eliminata in forza di quanto disposto nelle NTA Var. 40 Art. 2 comma 2b)

L'art. 2 viene sostituito dal seguente:

2 E' ammessa una abitazione per lotto all'interno dell'edificio servito, per un massimo di 80mq utili.

3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ad autorizzazione.

4. Sono vietate attività industriali o artigianali:

- a) di deposito, lavorazione o trattamento di rifiuti prodotti da terzi;
- b) comportanti rischio di incidenti rilevanti;
- c) di produzione di fitosanitari o biocidi;
- d) di produzione di gas tossici richiedenti autorizzazione;
- e) di produzione, utilizzazione o trattamento di materiali a rischio biologico;
- f) di trattamento, arricchimento o stoccaggio di materiali o residui nucleari;
- g) di conceria;
- h) di produzione, confezionamento o recupero di esplosivi o polveri esplodenti;
- i) di prima fusione per la produzione di ghisa o acciaio;
- l) comportanti emissioni contemporaneamente tossiche, stabili e bioaccumulabili rilevanti;
- m) altre soggette a valutazione di impatto ambientale.

5. Sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe.

2.3 Indici

2.3.1 PRPC Lovato 2

A) Indici

- Area del lotto non inferiore a mq 800
e non superiore a mq 1.500
- E' consentito l'accorpamento di lotti
- Altezza massima utile interna m 6,00
- Area coperta massima 50%
con un massimo di 500 mq per lotto
- Distacco dai confini minimo m 6,00
(o a confine)
- La distanza minima tra superfici finestrate m 10,00
- Distacco dalle strade minimo m 10,00
(bordo interno marciapiede)
- Verde minimo 15%
- Parcheggi adeguati al tipo di attività con minimo di un posto macchina ogni 2 addetti.

B) disposizioni particolari

- Recinzioni in muratura fino ad un massimo di 1.00 m d'altezza più eventuale rete od inferriata fino ad un massimo di 2.50 m complessivi.

- Nessuna limitazione per i materiali purchè non siano causa di inquinamento.
- E' consentito il commassamento di lotti per attività che siano ritenute compatibili dall'Amministrazione comunale, come pure il frazionamento, sia dopo che prima dell'edificazione, purchè ogni singola particella abbia una superficie non inferiore a 800 mq.
- I fabbricati possono essere frazionati in condominio.
- Ogni frazionamento è subordinato all'esecuzione delle opere d'urbanizzazione integrative. Non sono comunque ammesse nuove strade.

2.3.2 PAC Lovato 2.1

A) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza:
 - 1) in genere: m 10;
 - 2) per opere per nautica: m 12;
- b) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5;
 - 2) per tettoia per parcheggio alta non più di m 5: m 0 + 2,5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;
 - 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui di zona DH: m 0;
- c) distanza tra parete e parete di edificio antistante: m 10;
- d) distanza da strada:
 - 1) in genere: m 10;
 - 2) presso viale Europa: m 20;
- e) distanza da zone B, C e S5:
 - 1) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;
 - 2) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;
 - 3) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito;
- f) rapporto di copertura: m²/m² 0,5;
- g) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
 - 1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) di Su commerciale all'ingrosso e di deposito e magazzino: 40%;
 - 2.2) di Sv commerciale al minuto:
 - 2.2.1) in genere: 100%;
 - 2.2.2) per esercizio, centro commerciale al dettaglio e complesso commerciale compreso tra superficie di vendita di mq 400 e superficie coperta complessiva di mq 5.000: 200%;
 - 2.3) di Su direzionale: 80%;
 - 2.4) di Su industriale o artigianale: 10%;
 - 2.5) di Su di opera di interesse collettivo: 80%;

h) ~~superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: mq 800~~

(Norma non presente nel PRPC previgente ed eliminata in forza di quanto disposto nelle NTA Var. 40)

Art. 2 comma 2b)

- ~~i) superficie coperta complessiva di esercizio commerciale, massima: mq 1.500, e pari a esistente~~

(Norma non presente nel PRPC previgente ed eliminata in forza di quanto disposto nelle NTA Var. 40 Art. 2 comma 2b)

C) Disposizioni particolari.

1. Il PAC prevede:

- a) organizzazione interna economica, circa consumo di spazio e ottimizzazione dell'uso di opere di urbanizzazione;
- b) destinazione a servizi ed attrezzature collettive, per parcheggi e verde, e ove necessario per infermeria, mensa, uffici consorziali ed altri usi eventuali, di una superficie complessiva minima pari al 7,5% della superficie fondiaria, o maggiore se prevista in zonizzazione di Prg;
- c) strutturazione della trama fondiaria di base di aree libere in funzione di possibili aggregazioni o disaggregazioni degli spazi edificabili;
- d) individuazione di requisiti di opere e attività, in funzione di omogeneità dell'insediamento e del suo inserimento nel contesto territoriale;
- e) individuazione di una struttura di spazi a verde, in funzione di ricreazione, arredo o mascheramento e costituzione eventuale di percorsi pedonali e/o ciclabili. In particolare il Prp prevede verso zona omogenea diversa da DH fascia di verde costituita da:
 - 1) alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, di densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte;
 - 2) arbusti preminentemente autoctoni, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte; per l'intero fronte libero da accessi;
- f) fissazione di criteri di ammissibilità igienico-sanitaria di attività, ammettendosi industrie insalubri di prima classe solo se compatibili con le zone per servizi ed attrezzature collettive circostanti e l'ambiente lagunare;
- g) esclusione di tipologie d'uso incompatibili con le caratteristiche e la funzione turistica del territorio;

- ~~2. La superficie commerciale al minuto di vendita globale in un Prp non può superare mq 2.500.~~

(Norma non presente nel PRPC previgente ed eliminata in forza di quanto disposto nelle NTA Var. 40 Art. 2 comma 2b)

2. Nelle aree oggetto di cessione all'interno dell'ambito del PAC, è fatto esplicito divieto di apporre impianti pubblicitari di qualsiasi tipo.

3 NTA Lovato 2.1 -

3.1 Destinazioni D'uso

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti

- a) artigianale;
- b) commerciale all'ingrosso;
- c) commerciale al minuto
- d) di deposito e magazzino;
- e) direzionale di servizio industriale, artigianale o commerciale;
- f) industriale;
- g) di trasporto di merci.

2. E' ammessa una abitazione per lotto all'interno dell'edificio servito, per un massimo di 80mq utili.

3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ad autorizzazione.

4. Sono vietate attività industriali o artigianali:

- a) di deposito, lavorazione o trattamento di rifiuti prodotti da terzi;
- b) comportanti rischio di incidenti rilevanti;
- c) di produzione di fitosanitari o biocidi;
- d) di produzione di gas tossici richiedenti autorizzazione;
- e) di produzione, utilizzazione o trattamento di materiali a rischio biologico;
- f) di trattamento, arricchimento o stoccaggio di materiali o residui nucleari;
- g) di conceria;
- h) di produzione, confezionamento o recupero di esplosivi o polveri esplodenti;
- i) di prima fusione per la produzione di ghisa o acciaio;
- l) comportanti emissioni contemporaneamente tossiche, stabili e bioaccumulabili rilevanti;
- m) altre soggette a valutazione di impatto ambientale.

5. Sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe.

3.2 Indici

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza:
 - 1) in genere: m 10;
 - 2) per opere per nautica: m 12;
- b) distanza da confine:
 - 1) in genere: m 5;
 - 2) per tettoia per parcheggio alta non più di m 5: m 0 + 2,5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;
 - 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui di zona DH: m 0;
- c) distanza tra parete e parete di edificio antistante: m 10;
- d) distanza da strada:
 - 1) in genere: m 10;
 - 2) presso viale Europa: m 20;
- e) distanza da zone B, C e S5:

- 1) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;
- 2) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;
- 3) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito;

f) rapporto di copertura: m²/m² 0,5;

g) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

- 1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
- 2) di relazione:
 - 2.1) di Su commerciale all'ingrosso e di deposito e magazzino: 40%;
 - 2.2) di Sv commerciale al minuto:
 - 2.2.1) in genere: 100%;
 - 2.2.2) per esercizio, centro commerciale al dettaglio e complesso commerciale compreso tra superficie di vendita di mq 400 e superficie coperta complessiva di mq 5.000: 200%;
 - 2.3) di Su direzionale: 80%;
 - 2.4) di Su industriale o artigianale: 10%;
 - 2.5) di Su di opera di interesse collettivo: 80%;

3.3 Disposizioni particolari.

1. Il PAC prevede:

- a) organizzazione interna economica, circa consumo di spazio e ottimizzazione dell'uso di opere di urbanizzazione;
- b) destinazione a servizi ed attrezzature collettive, per parcheggi e verde, e ove necessario per infermeria, mensa, uffici consorziali ed altri usi eventuali, di una superficie complessiva minima pari al 7,5% della superficie fondiaria, o maggiore se prevista in zonizzazione di Prg;
- c) strutturazione della trama fondiaria di base di aree libere in funzione di possibili aggregazioni o disaggregazioni degli spazi edificabili;
- d) individuazione di requisiti di opere e attività, in funzione di omogeneità dell'insediamento e del suo inserimento nel contesto territoriale;
- e) individuazione di una struttura di spazi a verde, in funzione di ricreazione, arredo o mascheramento e costituzione eventuale di percorsi pedonali e/o ciclabili. In particolare il Prp prevede verso zona omogenea diversa da DH fascia di verde costituita da:
 - 1) alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, di densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte;
 - 2) arbusti preminentemente autoctoni, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte; per l'intero fronte libero da accessi;
- f) fissazione di criteri di ammissibilità igienico-sanitaria di attività, ammettendosi industrie insalubri di prima classe solo se compatibili con le zone per servizi ed attrezzature collettive circostanti e l'ambiente lagunare;
- g) esclusione di tipologie d'uso incompatibili con le caratteristiche e la funzione turistica del territorio;

2. Nelle aree oggetto di cessione all'interno dell'ambito del PAC, è fatto esplicito divieto di apporre impianti pubblicitari di qualsiasi tipo.

4 TIPOLGIE EDILIZIE

4.1 Come già previsto nel PRPC previgente, visto la modesta entità dell'intervento e la ancora più modesta entità della parte ancora da edificare, non si ritiene necessario porre particolari vincoli architettonici alle strutture edilizia, fatto salvo tutto quello già previsto nelle NTA del punto precedente.

All'interno dell'ambito del PAC si trova già realizzata una struttura commerciale per la vendita al minuto di generi alimentari, con architettura ben definita che esula dalla struttura del classico capannone commerciale.

Si propone quindi l'adozione di tipologie edilizie che contemplino l'uso di strutture, tamponamenti e coperture del tipo di quelle già esistenti.

In alternativa si possono prevedere tipologie con corpi di fabbrica che rispettino una matrice a maglia quadra o rettangolare.

I manufatti, potranno essere anche del tipo prefabbricato, con coperture piane e a sheds, o inclinate a falda come quelle già esistenti.

I tamponamenti potranno essere del tipo liscio o in alternativa rivestiti con pannellature di tipo industriale o del tipo già esistente.

Le coperture e le tettoie potranno essere a falda orizzontale o inclinata.

Gli accessi saranno "regolati" con portoni di tipo industriale o commerciale in funzione delle esigenze del mercato.

Le vetrate e/o i serramenti saranno realizzati con profilati estrusi in lega di alluminio a taglio termico o pari a quelli esistenti

Si prevede anche, compatibilmente con le altezze massime previste, la possibilità di realizzare edifici di tipo commerciale a copertura piana portante, al fine di poter ricavare parcheggi anche sopra il piano di copertura stesso, con accesso mediante rampe di tipo elicoidale o lineare.

Si allegano a seguire le NTA previste nel PRPC Lovato 2 previgente

Lignano Sabbiadoro li' 16.03.2015

Arch Marco Sostero