

COMUNE DI RONCHIS

P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA
“AREA CASELLO”
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE: - 2015
FASSINA IMMOBILIARE SPA
ODORICO GIANNI – VENUDO LUCIA TIZIANA

IL TECNICO

geom. Lorio Murello

arch. Marco Furlano

PROGECO
SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI

Via Risorgimento n.68 tel. 0431-517447 Web: www.studio-progeco.it
33053 Latisana (UD) fax.0431-513005 @-mail : tecnico@studio-progeco.it

Indice:

TITOLO I – Contenuti del Piano.....	3
Oggetto del PAC.....	3
Riferimenti legislativi e rapporti con gli strumenti urbanistici vigenti.....	3
Elementi costitutivi del piano.....	3
Validità del PAC.....	5
TITOLO II – Regolamentazione generale degli interventi.....	5
Zonizzazione.....	5
Zona per attività commerciali, di pubblico esercizio e direzionali “CC”.....	6
Zona per attività artigianali “A”.....	11
Zona a parcheggio pubblico “P”.....	15
Parcheggi privati.....	16
Zona a verde pubblico “VP”.....	16
Zona per la viabilità “V”.....	16
Caratteristiche e requisiti delle reti tecnologiche.....	17
Tempi di attuazione.....	17
Fasi di attuazione.....	18
Richiamo alle norme di legge e di regolamento.....	18
ALLEGATO:	19
Norme di riferimento: NTA del PR.G.C. Vigente – variante n. 22 -.....	19

TITOLO I – Contenuti del Piano

Oggetto del PAC

Il PAC di cui alle presenti Norme tecniche di attuazione ha per oggetto un'area compresa: tra il casello autostradale (ad est), la SP 75 (ad ovest), area privata ad uso terziario (a sud), area artigianale (a nord), catastalmente individuata al foglio 19 mappali 29-30-264-31-378-33-205-51-52-55-189-68-273-274-275-276-28/porz.-306/porz. così come definita negli elaborati grafici di progetto di cui al successivo sottotitolo

Riferimenti legislativi e rapporti con gli strumenti urbanistici vigenti

La formazione e l'approvazione del presente Piano viene effettuata secondo i contenuti e le procedure stabilite dalla L.R. n. 5/2007 e successivo D.P.R. n. 86/pres. del 20.03.2008 e art. 4 della LR 12/2008.

Il presente PAC è strumento attuativo del Piano Regolatore Generale Comunale di Ronchis attualmente in vigore. Esso detta le norme di attuazione urbanistica ed edilizia per gli interventi ricadenti all'interno dell'ambito di piano attuativo.

Per quanto non normato nelle presenti Norme tecniche di attuazione, si rimanda alle Norme di attuazione del PRGC attualmente in vigore.

Elementi costitutivi del piano

Il presente PAC è composto dai seguenti elaborati:

Tavole di rilievo

- Tav. R1 – Estratto PRGC
- Tav. R2 – Estratti catastali
- Tav. R3 – Perimetro di P.A.C. di P.R.G.C. e perimetro modificato con la flessibilità di P.A.C. su estratto catastale, estratto di P.R.G.C. con la previsione di P.A.C.
- Tav. R4 – Individuazione dei mappali di proprietà su estratto catastale

- Tav. R5.1 – Rilievo topografico
- Tav. R5.2 – Documentazione fotografica
- Tav. R6 – Identificazione della delimitazione catastale e dell'ambito di P.A.C. su base rilievo

Tavole di progetto

- Tav. P1 – Zonizzazione di Piano Regolatore
- Tav. P2 – Zonizzazione di P.A.C.
- Tav. P3.1 – Zonizzazione di progetto
- Tav. P3.2 – Suddivisione in ambiti di intervento
- Tav. P4 – Superfici da cedere al Comune (comprese superfici dei non proponenti)
- Tav. P5.1 – Planivolumetrico
- Tav. P5.2 – Proposta planivolumetrica per la zona per le attività commerciali “CC”
- Tav. P5.3 – Proposta planivolumetrica per la zona per le attività commerciali all'ingrosso o di deposito “CC”
- Tav. P5.4 - Proposta planivolumetrica per la zona per le attività artigianali “A”
- Tav. P6.1 – Viabilità di progetto e verde pubblico
- Tav. P6.2 – Sezioni stradali e particolari
- Tav. P7 – Dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche
- Tav. P8 – Reti tecnologiche: fognature acque nere
- Tav. P9 – Reti tecnologiche: fognature acque meteoriche
- Tav. P10 – Reti tecnologiche: acquedotto e gas metano
- Tav. P11 – Reti tecnologiche: Enel e illuminazione pubblica
- Tav. P12 – Reti tecnologiche: Telecom e Banda Larga
- Tav. P13.1 – Particolari costruttivi
- Tav. P13.2 – Particolari costruttivi
- Tav. P13.3 – Particolari costruttivi
- Asseverazioni
- Atti notori attestanti la proprietà dei proponenti
- Relazione illustrativa, preventivo di spesa, costi per espropriazioni, estratto delle visure catastali
- Relazione idraulica

- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di convenzione
- Proposte per la gestione integrata dei rifiuti

Validità del PAC

Il presente PAC entra in vigore nei modi e nei termini di cui all'art. 25 della LR n. 5/2007 ed ha validità 10 anni dalla data di entrata in vigore.

Decorso tale termine restano in vigore, per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le previsioni specificate dal PAC.

Tutti gli interventi di attuazione del PAC saranno autorizzati mediante il rilascio dei rispettivi Permessi di costruire.

Ai sensi dell'art. 9, comma 6, del D.P.R. n. 86/pres. del 20.03.2008, le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal PAC, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e che comunque non rispondano a prescrizioni vincolanti specificatamente individuate, non necessitano di pronunce deliberative in variante al PAC.

TITOLO II – Regolamentazione generale degli interventi

Zonizzazione

Il PRGC fissa gli obiettivi e detta le indicazioni e le prescrizioni da perseguire nella formazione del PAC.

Il presente piano recepisce tali obiettivi, indicazioni e prescrizioni, precisandone la natura e le caratteristiche secondo le seguenti proprie zone omogenee:

1. Zona per attività commerciali, di pubblico esercizio e direzionali "CC"
2. Zona per attività artigianali "A"
3. Zona a parcheggio pubblico "P"
4. Zona a verde pubblico "VP"
5. Zona per la viabilità "V"

Zona per attività commerciali, di pubblico esercizio e direzionali “CC”

Tale zona corrisponde alla zona fondiaria di ambito di piano attuativo destinata alla realizzazione delle volumetrie edilizie atte all'insediamento di tutte le destinazioni consentite dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. fatte proprie dal PAC con l'unica eccezione della destinazione d'uso di attività artigianale. In detta area, quindi, sono possibili praticamente tutte le destinazioni previste dall'art. 2.18.1 delle NTA del PRGC: commerciale al minuto, commerciale all'ingrosso, direzionale, deposito, magazzini, ristorazione, pubblico esercizio, direzionale e residenziale limitatamente alle necessità di custodia.

Tale zona occupa una superficie fondiaria pari a mq. 52.294.

A tale zona, costituita dai lotti n. C1 – C2 – C3 – C4 - C5, si destina una dimensione di superficie coperta massima di mq. 30.618

Il planivolumetrico allegato al PAC non costituisce un elemento vincolante.

Le aree scoperte di detto ambito non utilizzate per la realizzazione di volumi edilizi potranno essere utilizzate per: camminamenti, arredo urbano, porti macchina (sia privati che ad uso pubblico e in questo ultima destinazione si dovrà contestualmente stipulare un atto di asservimento a tale funzione) compresi tutti i necessari sottoservizi con le modalità previste nelle NTA del P.R.G.C. Variante 22

Gli indici urbanistico-edilizi afferenti tale zona omogenea sono determinati in base alle indicazioni del PRGC con le modalità di seguito riportate.

LOTTO C1

Superficie fondiaria del lotto (Sf) mq. 9.657

Indici urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta max (Sc): mq. 5.980
- Altezza max (H): da m. 10,00 la maggiore altezza legata alla possibilità di installare elementi di identificazione del sito giustificati dal punto di vista architettonico e manufatti tecnologici
- Ds minima dal confine autostradale: ml. 60,00 riducibile a ml. 30,00 previo nulla osta dell'Ente gestore
- Ds minima dalla viabilità di interesse regionale: ml. 30,00
- Dc minima dal confine di proprietà: ml. 10,00
- DC minima dal confine di zona: ml. 10,00

- Distanza da impianti: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22 e prescrizioni degli Enti gestori
- Distanza tra pareti finestrate: ml. 10,00 ove una delle pareti sia finestrata e adempia a funzioni di abitazione o di ufficio; ml. 5,00 nel caso che le pareti finestrate non adempiano a tale funzione
- Distanza tra pareti non finestrate: nessuna limitazione
- Parcheggi: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22

LOTTO C2

Superficie fondiaria del lotto (Sf) mq. 21.941

Indici urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta max (Sc): mq. 13.395
- Altezza max (H): da m. 10,00 la maggiore altezza legata alla possibilità di installare elementi di identificazione del sito giustificati dal punto di vista architettonico e manufatti tecnologici
- Ds minima dal confine autostradale: ml. 60,00 riducibile a ml. 30,00 previo nulla osta dell'Ente gestore
- Ds minima dalla viabilità di interesse regionale: ml. 30,00
- Dc minima dal confine di proprietà: ml. 10,00
- DC minima dal confine di zona: ml. 10,00
- Distanza da impianti: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22 e prescrizioni degli Enti gestori
- Distanza tra pareti finestrate: ml. 10,00 ove una delle pareti sia finestrata e adempia a funzioni di abitazione o di ufficio; ml. 5,00 nel caso che le pareti finestrate non adempiano a tale funzione
- Distanza tra pareti non finestrate: nessuna limitazione
- Parcheggi: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22

LOTTO C3

Superficie fondiaria del lotto (Sf) mq. 8.526

Indici urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta max (Sc): mq. 5.174

- Altezza max (H): da m. 10,00 la maggiore altezza legata alla possibilità di installare elementi di identificazione del sito giustificati dal punto di vista architettonico e manufatti tecnologici
- Ds minima dal confine autostradale: ml. 60,00 riducibile a ml. 30,00 previo nulla osta dell'Ente gestore
- Ds minima dalla viabilità di interesse regionale: ml. 30,00
- Dc minima dal confine di proprietà: ml. 10,00
- DC minima dal confine di zona: ml. 10,00
- Distanza da impianti: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22 e prescrizioni degli Enti gestori
- Distanza tra pareti finestrate: ml. 10,00 ove una delle pareti sia finestrata e adempia a funzioni di abitazione o di ufficio; ml. 5,00 nel caso che le pareti finestrate non adempiano a tale funzione
- Distanza tra pareti non finestrate: nessuna limitazione
- Parcheggi: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22

LOTTO C4

Superficie fondiaria del lotto (Sf) mq. 7.809

Indici urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta max (Sc): mq. 4.685
- Altezza max (H): da m. 10,00 la maggiore altezza legata alla possibilità di installare elementi di identificazione del sito giustificati dal punto di vista architettonico e manufatti tecnologici
- Ds minima dal confine autostradale: ml. 60,00 riducibile a ml. 30,00 previo nulla osta dell'Ente gestore
- Ds minima dalla viabilità di interesse regionale: ml. 30,00
- Dc minima dal confine di proprietà: ml. 10,00
- DC minima dal confine di zona: ml. 10,00
- Distanza da impianti: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22 e prescrizioni degli Enti gestori
- Distanza tra pareti finestrate: ml. 10,00 ove una delle pareti sia finestrata e adempia a funzioni di abitazione o di ufficio; ml. 5,00 nel caso che le pareti finestrate non adempiano a tale funzione

- Distanza tra pareti non finestrate: nessuna limitazione
- Parcheggi: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22

LOTTO C5

Superficie fondiaria del lotto (Sf) mq. 4.257

Indici urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta max (Sc): mq. 1.384
- Altezza max (H): da m. 10,00 la maggiore altezza legata alla possibilità di installare elementi di identificazione del sito giustificati dal punto di vista architettonico e manufatti tecnologici
- Ds minima dal confine autostradale: ml. 60,00 riducibile a ml. 30,00 previo nulla osta dell'Ente gestore
- Ds minima dalla viabilità di interesse regionale: ml. 30,00
- Dc minima dal confine di proprietà: ml. 10,00
- DC minima dal confine di zona: ml. 10,00
- Distanza da impianti: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22 e prescrizioni degli Enti gestori
- Distanza tra pareti finestrate: ml. 10,00 ove una delle pareti sia finestrata e adempia a funzioni di abitazione o di ufficio; ml. 5,00 nel caso che le pareti finestrate non adempiano a tale funzione
- Distanza tra pareti non finestrate: nessuna limitazione
- Parcheggi: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22

Per tutti gli edifici da edificare in questa zona in merito a:

- ✓ aree per operazioni di carico e scarico
- ✓ gestione delle aree scoperte

si dovrà fare riferimento alle NTA del P.R.G. Variante 22.

Per quanto attiene ai seguenti argomenti:

- x gestione dello stoccaggio e smaltimento dei rifiuti in relazione alla attività esercitata
- x verifica di eventuali fenomeni di liquefazione del terreno in relazione alla tipologia di fondazioni adottate

- x smaltimento delle acque dei piazzali in relazione all'utilizzo dei medesimi e alle modalità di loro pavimentazione

i singoli progetti edilizi dovranno essere corredati da analisi di fattibilità non potendo il PAC, in questa fase, prevedere le fattispecie edilizie che andranno ad insediarsi e le eventuali problematiche indotte stante una possibilità troppo vasta di ipotesi per ciascuno dei sopra citati argomenti. In particolare, per quanto riguarda la progettazione delle fondazioni dei fabbricati, la stessa dovrà essere preceduta da attente valutazioni di tipo geologico e geotecnico da allegare in sede di richiesta di permesso di Costruire quale attestato volto a garantire il rispetto della prescrizione espressa dalla Direzione Centrale Ambiente e Lavori Pubblici, Servizio geologico, con propria nota del 22.06.2009 prot. ALP.6/17063 UD/PG/V.

I singoli lotti potranno essere accorpati per sviluppare l'edificazione degli stessi su un'area più vasta. In tal caso la campitura di "ambito edificabile" evidenziata nella Tav. P5.1 verrà estesa venendo meno la necessità di mantenere la distanza di ml. 10,00 dal confine presente tra i lotti da accorpare; la superficie coperta dei singoli lotti andrà a sommarsi.

Nel caso che l'accorpamento riguardi anche il lotto C4 lo stesso potrà traslare dal dall'Ambito di intervento 2 all'Ambito di intervento 1 in quanto, in tal caso, potrà utilizzare le urbanizzazioni del primo ambito di intervento di cui alla Tav. P3.2.

Materiali e colori

I materiali da utilizzare saranno conseguenti alla tipologia architettonica e quindi tendenti alla rappresentazione tecnologica dell'edificio. Acciaio, vetro, lamiera (colorate e non) pannelli in calcestruzzo (naturale o colorato) saranno posti, di norma, alla base delle future scelte estetiche. Le quali, stante l'importanza della funzione alla quale verrà dedicato l'edificio, non vengono, né possono esserlo, imbrigliate in una forma ben definita volendo il planivolumetrico allegato, non vincolante, rappresentare un indirizzo tipologico.

Nelle linee dell'edificio dovranno trovare inserimento architettonico sia pannelli fotovoltaici che per la produzione dell'acqua calda; questi ultimi potranno essere tralasciati (obblighi di legge – D. Leg. 192/2005 - permettendo) qualora sia faccia la scelta di utilizzare le risorse geotermiche presenti nel sottosuolo.

La vista prospettica allegata ha lo scopo specifico di visualizzare alcuni riferimenti estetici e compositivi proposti dal piano attuativo.

Prescrizioni di carattere idrogeologico

Nel PAC è vietata la realizzazione di vani seminterrati e/o scantinati.

Alla progettazione edilizia viene demandata la valutazione in merito alla possibilità di utilizzazione della falda con caratteristiche termali, presente nel sottosuolo, per un suo utilizzo energetico con corrispondente risparmio sulle fonti tradizionali e conseguenti minori emissioni nocive in atmosfera.

Quota minima di pavimentazione interna del piano terra consigliata +6,50.

Zona per attività artigianali "A"

Tale zona corrisponde alla zona fondiaria di ambito di piano attuativo destinata alla realizzazione delle volumetrie edilizie atte all'insediamento della destinazione d'uso di attività artigianale. In detta area, quindi, sono possibili praticamente le destinazioni artigianali di basso impatto così come definite nell'art. 2.7 delle NTA del P.R.G.C. Variante 22 (zona artigianale ed industriale D2 di interesse comunale e comprensoriale di progetto) che non dovranno arrecare disturbo alle altre attività ammesse e non dovranno creare problemi di inquinamento idrico, acustico ed atmosferico.

Tali attività artigianali potranno avere una porzione del fabbricato destinata alla vendita dei beni di produzione propria o alla fornitura al cliente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio ai sensi della lettera f), primo comma, dell'art. 4 della LR 29/2005.

Tale zona occupa una superficie fondiaria pari a mq. 14.721

A tale zona, costituita dai lotti n. A1 – A2 - A3, si destina una dimensione di superficie coperta massima di mq. 5.900

Il planivolumetrico allegato al PAC non costituisce un elemento vincolante.

Le aree scoperte di detto ambito non utilizzate per la realizzazione di volumi edilizi potranno essere utilizzate per: camminamenti, arredo urbano, porti macchina (sia privati che ad uso pubblico e in questa ultima destinazione si dovrà contestualmente stipulare un atto di asservimento a tale funzione) compresi tutti i necessari sottoservizi con le modalità previste nelle NTA del P.R.G.C. Variante 22

Gli indici urbanistico-edilizi afferenti tale zona omogenea sono determinati in base alle indicazioni del PRGC con le modalità di seguito riportate.

LOTTO A1

Superficie fondiaria del lotto (Sf) mq. 5.239

Indici urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta max (Sc): mq. 1.700
- Altezza max (H): da m. 10,00 la maggiore altezza legata alla possibilità di installare elementi di identificazione del sito giustificati dal punto di vista architettonico e manufatti tecnologici
- Ds minima dal confine autostradale: ml. 60,00 riducibile a ml. 30,00 previo nulla osta dell'Ente gestore
- Ds minima dalla viabilità di interesse regionale: ml. 30,00
- Dc minima dal confine di proprietà: ml. 10,00
- DC minima dal confine di zona: ml. 10,00
- Distanza da impianti: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22 e prescrizioni degli Enti gestori
- Distanza tra pareti finestrate: ml. 10,00 ove una delle pareti sia finestrata e adempia a funzioni di abitazione o di ufficio; ml. 5,00 nel caso che le pareti finestrate non adempiano a tale funzione
- Distanza tra pareti non finestrate: nessuna limitazione
- Parcheggi: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22

LOTTO A2

Superficie fondiaria del lotto (Sf) mq. 4.744

Indici urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta max (Sc): mq. 2.100
- Altezza max (H): da m. 10,00 la maggiore altezza legata alla possibilità di installare elementi di identificazione del sito giustificati dal punto di vista architettonico e manufatti tecnologici
- Ds minima dal confine autostradale: ml. 60,00 riducibile a ml. 30,00 previo nulla osta dell'Ente gestore
- Ds minima dalla viabilità di interesse regionale: ml. 30,00
- Dc minima dal confine di proprietà: ml. 10,00
- DC minima dal confine di zona: ml. 10,00

- Distanza da impianti: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22 e prescrizioni degli Enti gestori
- Distanza tra pareti finestrate: ml. 10,00 ove una delle pareti sia finestrata e adempia a funzioni di abitazione o di ufficio; ml. 5,00 nel caso che le pareti finestrate non adempiano a tale funzione
- Distanza tra pareti non finestrate: nessuna limitazione
- Parcheggi: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22

LOTTO A3

Superficie fondiaria del lotto (Sf) mq. 4.738

Indici urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta max (Sc): mq. 2.100
- Altezza max (H): da m. 10,00 la maggiore altezza legata alla possibilità di installare elementi di identificazione del sito giustificati dal punto di vista architettonico e manufatti tecnologici
- Ds minima dal confine autostradale: ml. 60,00 riducibile a ml. 30,00 previo nulla osta dell'Ente gestore
- Ds minima dalla viabilità di interesse regionale: ml. 30,00
- Dc minima dal confine di proprietà: ml. 10,00
- DC minima dal confine di zona: ml. 10,00
- Distanza da impianti: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22 e prescrizioni degli Enti gestori
- Distanza tra pareti finestrate: ml. 10,00 ove una delle pareti sia finestrata e adempia a funzioni di abitazione o di ufficio; ml. 5,00 nel caso che le pareti finestrate non adempiano a tale funzione
- Distanza tra pareti non finestrate: nessuna limitazione
- Parcheggi: vedi NTA del P.R.G.C. Variante 22

Per tutti gli edifici da edificare in questa zona in merito a:

- ✓ aree per operazioni di carico e scarico
- ✓ gestione delle aree scoperte

si dovrà fare riferimento alle NTA del P.R.G. Variante 22.

Per quanto attiene ai seguenti argomenti:

- x gestione dello stoccaggio e smaltimento dei rifiuti in relazione alla attività esercitata
- x verifica di eventuali fenomeni di liquefazione del terreno in relazione alla tipologia di fondazioni adottate
- x smaltimento delle acque dei piazzali in relazione all'utilizzo dei medesimi e alle modalità di loro pavimentazione

i singoli progetti edilizi dovranno essere corredati da analisi di fattibilità non potendo il PAC, in questa fase, prevedere le fattispecie edilizie che andranno ad insediarsi e le eventuali problematiche indotte stante una possibilità troppo vasta di ipotesi per ciascuno dei sopra citati argomenti. In particolare, per quanto riguarda la progettazione delle fondazioni dei fabbricati, la stessa dovrà essere preceduta da attente valutazioni di tipo geologico e geotecnico da allegare in sede di richiesta di permesso di Costruire quale attestato volto a garantire il rispetto della prescrizione espressa dalla Direzione Centrale Ambiente e Lavori Pubblici, Servizio geologico, con propria nota del 22.06.2009 prot. ALP.6/17063 UD/PG/V.

I singoli lotti potranno essere accorpati per sviluppare l'edificazione degli stessi su un'area più vasta. In tal caso la campitura di “ambito edificabile” evidenziata nella Tav. P5.1 verrà estesa venendo meno la necessità di mantenere la distanza di ml. 10,00 dal confine presente tra i lotti da accorpare; la superficie coperta dei singoli lotti andrà a sommarsi.

Materiali e colori

I materiali da utilizzare saranno conseguenti alla tipologia architettonica e quindi tendenti alla rappresentazione tecnologica dell'edificio. Acciaio, legno lamellare, lamiere (colorate e non) pannelli in calcestruzzo (naturale o colorato) saranno posti, di norma, alla base delle future scelte edilizie. Le quali, stante l'importanza della funzione alla quale verrà dedicato l'edificio, non vengono, né possono esserlo, imbrigliate in una forma ben definita volendo il planivolumetrico allegato, non vincolante, rappresentare un indirizzo tipologico.

Nelle linee dell'edificio dovranno trovare inserimento architettonico sia pannelli fotovoltaici che per la produzione dell'acqua calda; questi ultimi potranno essere tralasciati (obblighi di legge – D. Leg. 192/2005 - permettendo) qualora sia faccia la scelta di utilizzare le risorse geotermiche presenti nel sottosuolo.

La vista prospettica allegata ha lo scopo specifico di visualizzare alcuni riferimenti estetici e compositivi proposti dal piano attuativo.

Prescrizioni di carattere idrogeologico

Nel PAC è vietata la realizzazione di vani seminterrati e/o scantinati.

Alla progettazione edilizia viene demandata la valutazione in merito alla possibilità di utilizzazione della falda con caratteristiche termali, presente nel sottosuolo, per un suo utilizzo energetico con corrispondente risparmio sulle fonti tradizionali e conseguenti minori emissioni nocive in atmosfera.

Quota minima di pavimentazione interna del piano terra consigliata +6,50.

Zona a parcheggio pubblico "P"

Tale zona è riservata al parcheggio pubblico di relazione a soddisfacimento di una prima parte degli standard del P.R.G.C. relativi agli insediamenti artigianali di seguito riportati:

◆ Parcheggi di relazione artigianali

non inferiori al 10% della superficie utile degli edifici da ricavare in area di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile + 1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto

I parcheggi pubblici del PAC si articolano in due distinte aree poste a soddisfacimento parziale della zona artigianale "A"; dette zone soddisfano una prima quota di standard per mq. 2.051. Tale superficie concorrerà al soddisfacimento dello standard dei lotti A1 – A2 – A3 in quanto la loro superficie verrà conteggiata in proporzione alla superficie fondiaria di ciascun lotto.

Le aree corrispondenti alle zone di parcheggio dovranno essere realizzate, di norma, in manto bituminoso per la zona di manovra ed in materiale drenate per quella di parcheggio ad eccezione della porzione destinata al parcheggio dei mezzi più pesanti la quale sarà integralmente in asfalto. Le stesse avranno le caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tavola grafica Tav. P6.1 . Le aree a parcheggio saranno di tipo alberato.

Una volta realizzati gli interventi, in conformità a quanto previsto dallo Schema di convenzione allegato al presente piano attuativo, le aree saranno cedute al Comune di Ronchis quali opere di urbanizzazione primaria.

Parcheeggi privati

Tale zona è riservata al parcheggio privato ad uso pubblico stanziale a soddisfacimento degli standard del P.R.G.C.

Tali parcheggi saranno realizzati all'interno dei singoli lotti nel rispetto delle superfici riportate nello specifico capoverso al punto 2.18.2 delle NTA della Variante n. 22 al P.R.G.C.

Il rilascio di ogni singolo Permesso di costruire per la edificazione dei singoli fabbricati sarà subordinato alla verifica della sussistenza dei requisiti previsti dalle presenti norme in materia di parcheggi privati.

Zona a verde pubblico "VP"

Per la zona destinata a verde pubblico il P.R.G.C. fissa una superficie percentuale del 10% della superficie territoriale, il PAC individua in mq. 15.510 la superficie complessiva da destinare a tale funzione.

Il verde pubblico del PAC deve adempiere, oltre ad un ruolo ornamentale, al compito di rappresentare un raccordo armonico con il territorio circostante.

La proposta riguardante l'assetto generale delle aree a verde pubblico è rappresentata nella Tav. P6.1.

Una volta realizzati gli interventi, in conformità a quanto previsto dallo Schema di convenzione allegato al presente piano attuativo, le aree saranno cedute al Comune di Latisana quali opere di urbanizzazione primaria.

Zona per la viabilità "V"

La viabilità ha lo scopo, oltre che di consentire l'accesso ai lotti, di delimitare le varie funzioni edilizie che il Piano attuativo è chiamato a prevedere. Le dimensioni della stessa devono essere rispettose delle norme del Piano regolatore generale e soprattutto del Decreto del Ministero dei Trasporti del 5 novembre 2001. Le sedi stradali sono state definite con sezioni uguali o superiori a minimi di legge.

Nello specifico:

- l'accesso alla SP 75 è stato oggetto di una verifica preventiva con l'organo tecnico provinciale;

- la viabilità del PAC apparterrà alla categoria “Urbana di quartiere E”. Da ciò si è fatta discendere una sezione di 2 corsie da ml. 3,00 con banchina in destra di ml. 0,50 ,un parciapiede da ml. 1,50 e una pista ciclopedonale da ml. 1,80 separata da un cordolo da ml 0,50;
- le curve della strada del PAC sono di tipo policentrico al fine di consentire una corretta manovra anche a mezzi di elevata dimensione.

Una volta realizzati gli interventi, in conformità a quanto previsto dallo Schema di convenzione allegato al presente piano attuativo, le aree saranno cedute al Comune di Latisana quali opere di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche e requisiti delle reti tecnologiche

Le reti tecnologiche appartenenti al presente ambito di PAC dovranno possedere le caratteristiche di cui alle tavole grafiche Tav. P8 – P9 – P10 – P11 – P12 ed i requisiti richiesti dagli Enti gestori.

Una volta realizzati gli interventi, in conformità a quanto previsto dallo Schema di convenzione allegato al presente piano attuativo, le reti che insistono su spazi pubblici saranno cedute al Comune di Ronchis quali opere di urbanizzazione.

Tempi di attuazione

Tutte le opere di urbanizzazione comprese nel presente PAC dovranno essere realizzate entro il termine massimo di dieci anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione da parte di tutti i soggetti interessati, proponenti e non.

Le opere potranno essere iniziate con gradualità per singole fasi di intervento fermo restando il fatto che il rilascio del certificato di agibilità relativo ai volumi edilizi assentiti per ciascun lotto è subordinato al completamento ed al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi relativi allo stralcio funzionale di intervento entro la quale il lotto è ricompreso.

Fasi di attuazione

Il Piano Attuativo Comunale disciplinato dalle presenti Norme si articola nelle seguenti due fasi di intervento:

- Fase 1°: stralcio funzionale relativo alla porzione di PAC posta a nord e corrispondente con buona parte del complesso commerciale;
- Fase 2°: stralcio funzionale relativo alla porzione di PAC posta a sud e corrispondente all'insediamento artigianale e la restante parte commerciale.

Richiamo alle norme di legge e di regolamento

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme tecniche di attuazione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, al Codice Civile, alle disposizioni dello strumento urbanistico comunale generale e di settore e dei regolamenti comunali.

Latisana, lì 19.11.2014

Il Progettista
Arch. Marco Furlano

ALLEGATO:

Norme di riferimento: NTA del PR.G.C. Vigente – variante n. 22 -

ART. 2.18 BIS - ZONA COMMERCIALE H2 DI PROGETTO INTEGRATA DA ATTIVITA' DIREZIONALI E ARTIGIANALI

- Tale zona corrisponde alle parti del territorio, totalmente inedificate, dove è prevista la realizzazione di un nuovo insediamento con strutture commerciali al dettaglio con superficie coperta complessiva non superiore a metri quadri 5.000 affiancate da strutture commerciali all'ingrosso, da strutture direzionali ed artigianali.

2.18.1. – STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

- In tale zona l'attuazione è indiretta attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata.
- L'apertura delle attività consentite nella zona è subordinata alla concreta realizzazione ed apertura al pubblico transito della rotonda posta a ridosso della "Zona attrezzata per i servizi di accoglienza" e della rotonda posta immediatamente a sud dell'autostrada sulla variante alla strada provinciale n°7.
- Saranno consentite le seguenti destinazioni d'uso dei suoli e dei volumi da realizzare:
 - a) attività commerciali al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto di vicinato, di media struttura e di grande struttura organizzati come esercizio singolo, centro commerciale al dettaglio o come complesso commerciale;
 - b) attività commerciali all'ingrosso;
 - c) attività artigianali;
 - d) depositi, magazzini;
 - e) attività di ristorazione e di pubblico esercizio;
 - f) attività direzionali;
 - g) servizi per il personale;
 - h) un alloggio per il personale eventualmente addetto alla sorveglianza per l'intero complesso nei limiti di 120 mq. di superficie utile abitabile;
 - i) autorimesse;
 - j) parcheggi ed aree di sosta;
 - k) aree scoperte a verde attrezzato o alberato;
 - l) aree per le operazioni di carico e scarico delle merci;
 - m) aree per lo stoccaggio dei rifiuti;
 - n) aree stradali pubbliche e/o private.
- Nella fascia di rispetto relativa all'autostrada sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere j, k e n previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada ai sensi del vigente Codice della Strada.
- La destinazione commerciale, che dovrà risultare la funzione prevalente nell'ambito dell'intero piano attuativo, potrà prevedere per quanto riguarda le attività al dettaglio la commercializzazione di generi non alimentari a basso impatto per una superficie coperta complessiva non superiore a 5.000 mq. come consentito dal Piano comunale di settore del commercio.
- Le attività artigianali ammesse dovranno essere a basso impatto ambientale, così come definite nell'art. 2.7 delle presenti norme (Zona artigianale ed industriale D2 di interesse

- comunale e comprensoriale di progetto)¹, non dovranno arrecare disturbo alle altre attività ammesse e non dovranno creare problemi di inquinamento idrico, acustico ed atmosferico.
- Le attività artigianali ammesse potranno avere una porzione dei fabbricati destinata alla vendita dei beni di produzione propria o alla fornitura al cliente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio ai sensi della lettera f), primo comma, dell'articolo 4 della L.R. 29/2005.
 - La superficie fondiaria destinata alle attività artigianali non potrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria complessiva.
 - Il piano attuativo, partendo dai risultati dello studio sulla viabilità di cui al primo alinea delle successive prescrizioni sulla viabilità, dovrà indicare i limiti percentuali minimi e/o massimi delle destinazioni consentite, ferma restando la prevalenza della destinazione commerciale, e dovrà indicare le tipologie delle attività commerciali all'ingrosso, individuando quelle con basso afflusso di utenti.
 - Il piano attuativo dovrà inoltre indicare le varie destinazioni d'uso previste per ambiti.
 - Il piano attuativo dovrà regolamentare i possibili futuri cambi di destinazione d'uso tra le destinazioni d'uso consentite condizionandoli a:
 - compatibilità con le caratteristiche dell'ambiente esterno e dell'ambiente costruito;
 - compatibilità con le strutture viarie ed i relativi servizi (parcheggi stanziali e di relazione, aree di manovra, accessi, etc.);
 - compatibilità con le infrastrutture tecnologiche esistenti o dotazione ex novo di infrastrutture adeguate alle nuove necessità;
 - dimostrazione dell'inesistenza di possibili inquinamenti dell'aria, dell'acqua e del sottosuolo.

2.18.2 – INDICI E PRESCRIZIONI URBANISTICI ED EDILIZI

- Nell'elaborazione del piano attuativo ci si dovrà attenere alle prescrizioni di seguito riportate :
 - Sc : la superficie coperta massima relativa sia alle attività commerciali che alle altre destinazioni ammesse non potrà essere superiore al 40% della Superficie territoriale, comprensiva della fascia boschiva individuata a nord della zona.
 - H : ml.10,00, fatta eccezione per singoli elementi verticali utilizzati come elementi di identificazione del sito, giustificati dal punto di vista architettonico e per manufatti tecnologici
 - Distanza dal confine dell'autostrada : ml. 60,00, dal confine stradale dell'autostrada, riducibile a ml. 30,00, previo nullaosta dell'Ente gestore dell'autostrada
 - Distanza dal confine della viabilità di interesse regionale : ml. 30,00
 - Distanza dai confini di proprietà : ml.10,00
 - Distanza dai confini di zona : ml.10,00
 - Distanza dalle condotte del metanodotto : per fabbricati a qualsiasi uso destinati ml. 2,00 dalle tubazioni a media pressione e ml. 1,00 dalle tubazioni a bassa pressione; ml.10,00 per dispersori di corrente e/o messe a terra sia di edifici che di pali di illuminazione
 - Distanza dalla recinzione della cabina esistente di riduzione del metano: ml. 10,00 per gli edifici; ml. 1,00 per i parcheggi a raso; ml.10,00 per dispersori di corrente e/o messe a terra sia di edifici che di pali di illuminazione

¹ Le attività a basso impatto ambientale sono quelle che, sebbene potenzialmente classificabili come industrie insalubri di 1^a 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.

- Distanza tra pareti finestrate : il piano attuativo dovrà definire le distanze minime tra pareti fronteggiate appartenenti allo stesso edificio e ad edifici diversi in base alle altezze ed alle destinazioni previste
- Parcheggi
 - per le attività commerciali al dettaglio :
 1. per esercizi inferiori a 400 mq. di superficie di vendita : $\geq 100\%$ della superficie di vendita
 2. per esercizi singoli compresi tra 400 mq. e 1.500 mq. di superficie di vendita : $\geq 150\%$ della superficie di vendita
 3. per esercizi singoli con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. : $\geq 200\%$ della superficie di vendita + 1 posto auto ogni 2 addetti
 - per le attività commerciali all'ingrosso : $\geq 25\%$ della superficie utile dell'edificio; per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti dell'edificio misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici
 - per le attività commerciali miste al dettaglio e all'ingrosso : si applicano le percentuali di cui ai due punti precedenti riferite rispettivamente alla superficie di vendita per le attività commerciali al dettaglio ed alla superficie utile per le attività commerciali all'ingrosso
 - per le attività direzionali: $\geq 80\%$ della superficie utile delle singole attività + 1 posto auto ogni 2 addetti
 - per le attività di ristorazione e di pubblico esercizio : ≥ 1 posto auto ogni 2 coperti per i ristoranti o 1 posto auto ogni 2 utenti potenziali per i locali quali bar e simili+1 posto auto ogni 2 addetti
 - per le attività artigianali : $\geq 10 \%$ della superficie utile degli edifici per i parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile + 1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di un posto auto, per i parcheggi stanziali.
 - La consistenza dei parcheggi per gli esercizi di grande distribuzione deve essere progettata complessivamente per tutta la relativa superficie, mediante la previsione e realizzazione di aree verdi attrezzate, alberature, percorsi pedonali ed eventualmente ciclabili che migliorino la qualità dell'insediamento, assicurando continuità con le funzioni limitrofe.
 - Le aree a parcheggio dovranno essere alberate e dotate di specifiche aree verdi; le pavimentazioni delle aree riservate alla sosta delle autovetture dovranno essere realizzate in materiali (ghiaia, struttura alveolare in calcestruzzo con terra inerbata, etc.) tali da consentire il drenaggio delle acque meteoriche; le aree destinate alla sosta degli automezzi pesanti dovranno essere dotate di pavimentazioni impermeabili e di sistema di raccolta e di trattamento delle acque di prima pioggia.
 - Nel caso in cui le aree a parcheggio e/o i posti auto necessari a soddisfare lo standard richiesto siano realizzati all'interno di edifici, questi non potranno costituire edifici isolati ma dovranno essere inseriti armonicamente nel complesso edilizio (autorimesse di tipo misto) e la progettazione dei fronti nonché il livello di finitura degli stessi dovrà essere di pari livello di quello degli esercizi commerciali e delle attività di servizio.
- Le aree non occupate da altre funzioni dovranno essere preferibilmente destinate a verde opportunamente piantumato con essenze arboree ed arbustive locali.

In ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere la destinazione a verde di una superficie almeno pari al 10% della superficie territoriale e dovrà specificare sia le essenze utilizzabili che gli standard dimensionali di impianto.

Potranno essere computate nelle aree a verde anche gli spazi a verde lungo la viabilità.

- Per gli ambiti destinati alle attività commerciali al dettaglio, il piano attuativo dovrà prevedere adeguati spazi per le operazioni di carico e scarico delle merci e per le relative manovre degli automezzi addetti al trasporto e per il parcheggio dei veicoli merci. Per le medie strutture di vendita tali aree saranno preferibilmente delimitate con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili ; in ogni caso dovranno essere delimitate almeno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale. Per le grandi strutture di vendita tali aree saranno delimitate con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili. Nelle grandi strutture di vendita l'area per le operazioni di carico e scarico merci deve essere raccordata alla viabilità pubblica, ove possibile, con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.
- Il piano attuativo dovrà essere completato con uno studio – programma per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti in base alle vigenti disposizioni legislative anche con l'individuazione di eventuali aree per lo stoccaggio dei rifiuti in attesa del loro avvio a smaltimento o recupero.
- Organizzazione dell'area, tipologie edilizie e materiali
 - Per quanto riguarda l'organizzazione delle costruzioni, dato l'obiettivo di sfruttare l'effetto “vetrina” offerto dalla presenza della viabilità autostradale, particolare cura dovrà essere rivolta ad ottenere un'immagine unitaria del complesso, con specifica attenzione alla definizione del fronte autostradale. Il piano attuativo dovrà definire le tipologie ammesse, armonicamente correlate e non contrapposte.
 - Tale piano dovrà inoltre indicare i materiali utilizzabili per i paramenti esterni, limitando il numero degli stessi.
 - Il piano attuativo dovrà inoltre farsi carico di raccordare armonicamente il nuovo complesso con il territorio circostante, utilizzando opportunamente gli spazi a verde che devono risultare elementi di caratterizzazione e / o di delimitazione delle singole aree.
 - Dovrà essere realizzata una fascia boscata immediatamente a sud della “Zona artigianale ed industriale D3 esistente” contraddistinta dal n°1 sugli elaborati grafici di progetto; la profondità della fascia individuata sugli elaborati grafici riveste carattere indicativo.
 - Le aree a verde dovranno essere utilizzate negli ambiti destinati all'insediamento di attività artigianali per creare fasce arboree ed arbustive continue di delimitazione nei casi in cui risulti opportuna una chiara separazione funzionale e visiva dalle attività commerciali e direzionali.
 - Dovrà essere prevista una fascia arborata della profondità minima di 20,00 ml. in corrispondenza del limite occidentale dell'area per assicurare la protezione degli edifici residenziali esistenti.
 - L'alloggio per il personale eventualmente addetto alla sorveglianza non potrà costituire una costruzione autonoma isolata ma dovrà essere integrato all'interno della volumetria complessiva e non potrà essere utilizzato come stabile dimora di una famiglia.

- Viabilità
 - Il piano attuativo dovrà farsi carico di approfondire lo studio sul complesso del sistema viabilistico, tenendo conto della sovrapposizione dei flussi di traffico ingenerati dalle attività commerciali di grande distribuzione previste nei comuni di Ronchis e di Latisana.
 - Il piano attuativo dovrà fornire soluzioni tecniche atte a garantire la fluidità del traffico, escludendo attraversamenti di corsia sia in entrata che in uscita dalla strada provinciale delle Bandite.
 - Il piano attuativo dovrà prevedere, per quanto possibile, la separazione tra la viabilità riservata agli utenti e quella riservata al personale ed ai mezzi di servizio.
 - Il piano attuativo dovrà garantire l'accesso all'impianto in superficie del metanodotto (cabina di riduzione) con una viabilità di larghezza pari o superiore a quella esistente.

- Altre prescrizioni
 - Il piano attuativo relativamente agli impianti del metanodotto dovrà contenere le seguenti prescrizioni:
 - eventuali incroci e/o parallelismi con fognature, acquedotti, cavi telefonici e/o elettrici dovranno mantenere una distanza operativa e di sicurezza non inferiore a ml. 0,50 negli incroci e ml. 1,00 nel caso di parallelismi e dovranno prevedere la protezione meccanica ed elettrica degli impianti del metanodotto;
 - l'attuale profondità di posa delle tubature del metanodotto non potrà essere ridotta ed eventuali riporti di materiale non potranno superare i 30 – 40 cm.
 - Avendo lo studio geologico evidenziato il fenomeno della liquefacibilità emerso da una prova penetrometrica, in sede di pianificazione attuativa e in sede di richiesta del permesso di costruzione si dovrà procedere ad indagini di adeguata tipologia ed a maglie progressivamente più strette osservando le seguenti prescrizioni :
 - l'intervento edificatorio previsto deve essere supportato da una campagna di indagini geognostiche, commisurata all'importanza dell'intervento stesso, mirata alla conoscenza dettagliata delle caratteristiche geotecniche dei terreni presenti;
 - deve essere attentamente considerato il fenomeno di liquefazione delle sabbie in caso di evento sismico : a tal fine devono essere eseguiti specifici test volti ad escludere che il fenomeno possa verificarsi; qualora, al contrario, ne avvenisse accertata la possibilità, devono essere adottati idonei accorgimenti tecnici, quali ad esempio l'asporto dell'orizzonte liquefacibile e la sua sostituzione con litotipi non liquefacibili o la scelta di adeguate scelte fondazionali.
 - E' vietata la realizzazione di vani interrati o seminterrati.
 - Nella progettazione delle opere di urbanizzazione primaria una particolare attenzione dovrà essere rivolta al problema della pianificazione dello smaltimento delle acque meteoriche che, data

l'impermeabilità dei suoli, dovrà avvenire nel rispetto delle portate massime dei corsi d'acqua recipienti (tali portate andranno calcolate in base a precipitazioni con tempo di ritorno non inferiore a 100 anni), creando, se necessario, nuovi canali a supporto dell'attuale rete idrica superficiale. Lo smaltimento delle acque meteoriche, di prima, seconda pioggia e di piazzale, dovrà essere attuato garantendo il rispetto dei corpi idrici locali sia a livello di singolo insediamento che onnicomprensivo.

- Il piano attuativo dovrà contenere indicazioni per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
- In sede di rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere acquisita l'autorizzazione provinciale allo scarico delle fognature comunali di cui è prevista la realizzazione.
- In sede di rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere edilizie dovrà essere effettuata la stima dell'impatto acustico prevista dall'art. 28 della L.R. 16/2007 redatta secondo le indicazioni della delibera regionale n. 2006 del 2.09.2009 o del piano comunale se già vigente, nonché la verifica del rispetto delle misure di contenimento dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R. 15/2007.

.....