

---

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE

---



COMUNE DI LIGNANO SABBIAADORO

---

PIANO ATTUATIVO COMUNALE  
“PARCO LAGUNA”  
**VARIANTE**

---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

**LOGIS srl**  
Lignano Sabbiadoro (UD)

Revisione: Luglio 2016

---

Progettista:

**STUDIO DI ARCHITETTURA “TZ” via Ruffo n. 11/A - 33077 SACILE (Pordenone)**

---

## NORME DI ATTUAZIONE

### ART. 1 NORME GENERALI

Il presente Piano attuativo comunale (Pac) di iniziativa privata denominato "Parco Laguna" è redatto ai sensi dell'art. 25 della Legge regionale 23 febbraio 2007 n. 5 e successive modifiche ed integrazioni.

Esso regola l'attuazione del comparto di "Zona D2H2 – Produttiva prevista" come individuata a livello cartografico e normativo dal vigente strumento urbanistico generale. In particolare si tratta dell'area limitrofa al depuratore comunale nella zona del "Pantanel". In coerenza con i limiti di flessibilità dello strumento urbanistico, l'area oggetto della presente pianificazione attuativa, rappresenta circa 1/5 della perimetrazione prevista dalla cartografia di piano.

Il Pac "Parco Laguna" apporta delle modifiche normative e di zonizzazione allo strumento urbanistico generale seguendo in ciò gli indirizzi delle N.T.A. del vigente Prg, ed in particolare ai disposti di cui agli articoli:

- 01 - Norme generali;
- 02 - Piano particolareggiato;
- 33 – Definizioni.

La durata del Pac, ai fini dell'attuazione di tutte le sue infrastrutture, è fissata in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di cui all' art. 4 della L.R. n. 12/2008.

### ART. 2. SUDDIVISIONE IN ZONE

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee produttive e per servizi ed attrezzature collettive:

| Zona | Sottozona | Tipo   |
|------|-----------|--|
| DH   | D2H2      | Produttiva prevista                              |
| S    | S6        | Per servizi ed attrezzature collettive per varie |

2. Nelle zone sono ammesse opere e usi direttamente corrispondenti al titolo delle destinazioni d'uso ivi elencate, e opere e usi strettamente strumentali o complementari. Resta salva l'applicazione di norme specifiche.

### ART. 3 ZONA S6b – PER VARIE – centro per rifiuti

#### A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso di centro per rifiuti.
2. In zona di centro per rifiuti sono vietati:
  - a) discarica;
  - b) trattamento di rifiuti causante pericolo per la salute pubblica o pregiudizio all'ambiente.
3. In zona di centro per rifiuti sono comunque ammessi, previa autorizzazione:
  - a) deposito temporaneo di rifiuti per un periodo non superiore ad un anno;

b) stoccaggio di rifiuti in attesa di recupero o trattamento per un periodo inferiore a tre anni.

## **B) Indici.**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) altezza: m 12 o pari a esistente;
  - b) distanza da confine: m 5 o pari a esistente, è ammessa la costruzione a confine;
  - c) distanza da strada: m 5 o pari a esistente;
  - d) rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0,6 o pari a esistente + 200 m<sup>2</sup> per ogni unità funzionale.

## **C) Disposizioni particolari.**

Le aree per servizi tecnologici sono normalmente circondate da barriere o da argini con alberi ed arbusti con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

## **ART. 4 ZONA D2H2 - PRODUTTIVA, PREVISTA**

### **A) Destinazioni d'uso.**

1. Il Pac prevede opere che 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.
- 1bis** nella fascia compresa tra i 100 ed i 150 m dal depuratore, sono previste le destinazioni d'uso di deposito, magazzini ed attività artigianali nel rispetto del punto 1.9.1.1 dell'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008. Nella fascia compresa tra i 150 ed i 200 m dal depuratore sono previste le attività di commercio all'ingrosso; è ammessa la vendita di prodotti alimentari esclusivamente confezionati.
2. E' vietata l'abitazione anche di custodia.
3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ad autorizzazione Permesso di costruire.
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.
6. E' riservato uno spazio agli operatori nautici ed è riservato uno spazio per bombole a gas come individuato nella Tav 3V.

## B) Indici.

1. Il Pac prevede opere che 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 e da via Pantanel: 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:  $m^2/m^2$  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  $m^2$  400 e superficie coperta complessiva di  $m^2$  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) i parcheggi di relazione possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.
- h) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima:  $m^2$  800.
- i) superficie coperta complessiva di esercizio commerciale, massima:  $m^2$  1.500, o pari a esistente.
- l) è possibile accorpate la superficie di due o più esercizi commerciali.
- m) la superficie commerciale al minuto di vendita globale in un Pac non può superare  $m^2$  2.500.

## C) D) Tipologie edilizie

1. Il Pac prevede:

- a) **Lotto A** – Formazione di quattro “capannoni” singoli suddivisibili in unità a schiera doppia e schiera singola, tali da determinare un massimo di tredici unità a destinazione d'uso di deposito, magazzini ed attività artigianali, con superficie coperta variabile da un minimo di 410  $m^2$  a un massimo di 1230  $m^2$ . Aree scoperte a supporto dei depositi, magazzini ed attività artigianali con superficie variabile da un

minimo di 430 m<sup>2</sup> ad un massimo di 1610 m<sup>2</sup>. Viene prevista una porzione con superficie scoperta di 5200 m<sup>2</sup> infrastrutturata per parcheggio di autocorriere.

**b) Lotto B** – Formazione di due “capannoni” singoli suddivisibili in unità a schiera, nel rispetto della superficie complessiva, tali da determinare:

**massimo dieci unità** con superficie coperta variabile da un minimo di 640 m<sup>2</sup> ad un massimo di 1250 m<sup>2</sup> ;

**minimo sette unità** con superficie coperta variabile da un minimo di 1298 m<sup>2</sup> ad un massimo di 1425 m<sup>2</sup> .

2. I corpi di fabbrica rispettano una matrice a maglia quadrata di 10 m di lato elaborando delle figure geometriche riconducibili possibilmente alle proporzioni rettangolari. Negli “scarti” irregolari vengono previste delle tettoie e/o pensiline a protezione degli accessi o per il deposito di materiali al coperto. I manufatti, del tipo prefabbricato, sono previsti con coperture piane e a sheds, della lunghezza pari a due moduli di 10 m. I tamponamenti saranno del tipo liscio o in alternativa rivestiti con pannellature di tipo industriale. Le tettoie di grandi dimensioni saranno realizzate in calcestruzzo a vista, mentre le pensiline a protezione degli accessi saranno preferibilmente in struttura metallica. Gli accessi saranno “regolati” con portoni di tipo industriale, preferibilmente, a libro semplice o a taglio termico in funzione delle esigenze del mercato. Le vetrate e/o i serramenti saranno realizzati con profilati estrusi in lega di alluminio a taglio termico.

#### **ART. 4 bis      DISPOSIZIONI PARTICOLARI.**

1. Il Pac prevede:

**a)** In deroga a quanto disposto dall’art. 27 del Prgc, le opere di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione comportano obbligo di piantagione di alberi di alto fusto di altezza all’impalcato minima di m 2,5, e circonferenza minima di cm 18, almeno 1 ogni 40 m<sup>2</sup>, e fornitura gratuita al Comune di un pari numero di alberi della specie *Pinus pinea*, che potranno essere eventualmente monetizzati.

A scomputo totale o parziale della monetizzazione delle alberature, il richiedente può obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione per una quota di pari importo.

**b)** 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 Pac prevede verso zona omogenea diversa da DH fascia di verde costituita da:

**1)** n. 170 alberi di carpino, 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)** n. 330 arbusti misti di ilatro sottile, oleandro e eleagno, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte libero da accessi;

**3)** n. 40 alberi di frassino e/o leccio, di densità media di almeno 1 ogni 10 metri sul fronte stradale di via Pantanel e della viabilità perpendicolare di progetto;

**4)** n. 120 alberi di carpino di densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte a mascheratura della piazzola ecologica e sul lato est della viabilità interna;

**5)** n. 160 arbusti misti di ilatro sottile, oleandro e eleagno, di densità media di almeno 1 per ogni metro a mascheratura della piazzola ecologica;

**6)** n. 65 alberi di frassino, di densità di almeno 1 ogni 6 metri su doppia fila ad interasse di 4 metri nell’area verde interna;

**c)** entro i limiti del Pac le recinzioni dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

**1)** altezza massima complessiva di mt. 2,00;

**2)** recinzioni in elementi di ferro profilato fissati su muretto in calcestruzzo del tipo continuo avente altezza non superiore a mt 0,50;

**3)** recinzioni a maglie metalliche plasticate con elementi di sostegno in metallo od in legno.

## **ART. 5            ATTIVITA' PRODUTTIVE.**

1. Per opere e attività comportanti produzione, lavorazione e/o deposito di beni il Comune può richiedere documentazione su:
  - a) stato di strutture, materiali, forme e colori di opere principali;
  - b) presenza di opere secondarie e depositi all'aperto;
  - c) stato di aree scoperte;
  - d) stato di viabilità di accesso;
  - e) stato di accessi;
  - f) stato di parcheggi;
  - g) stato di verde arboreo;
  - h) prossimità ad acque superficiali;
  - i) rischio di allagamento;
  - l) emissioni e immissioni in atmosfera;
  - m) emissioni sonore;
  - n) presenza di rifiuti;
  - o) scarichi liquidi;
  - p) produzione di vibrazioni del suolo;
  - q) rischio di incidenti;
  - r) traffico indotto.
2. In relazione a caratteristiche ed effetti di opere e attività il Comune può prescrivere:
  - a) adeguamento di strutture, materiali, forme e colori di opere principali;
  - b) rimozione od occultamento di opere secondarie e/o di depositi all'aperto. I depositi all'aperto se non rimossi sono comunque occultati;
  - c) sistemazione di aree scoperte;
  - d) adeguamento di viabilità di accesso;
  - e) chiusura, adeguamento e/o regolamentazione di accessi;
  - f) realizzazione, integrazione e/o adeguamento di parcheggi, anche oltre lo standard ove ritenuto necessario in relazione alla situazione;
  - g) realizzazione, integrazione e/o adeguamento di verde arboreo e arbustivo;
  - h) adozione di misure antinquinamento di acque superficiali;
  - i) adozione di misure antinquinamento per il caso di allagamento;
  - l) verifica e adeguamento di emissioni e immissioni in atmosfera;
  - m) verifica e adeguamento di emissioni sonore;
  - n) verifica e adeguamento del sistema di raccolta interna e allontanamento di rifiuti;
  - o) verifica e adeguamento di scarichi liquidi;
  - p) verifica ed eliminazione o attenuazione di vibrazioni del suolo;
  - q) verifica e adeguamento di misure di prevenzione del rischio di incidenti;
  - r) adozione di misure per limitare o regolamentare il traffico o migliorarne la sicurezza.

Il Comune può subordinare l'intervento per l'attività economica a presentazione di garanzia per adempimento delle prescrizioni mediante fideiussione.
3. I depositi per materie potenzialmente inquinanti il suolo e l'acqua sono dotati di pavimento impermeabile e rialzo perimetrale di muro pieno continuo o altro sistema per contenimento di eventuale sversamento. Il Comune può prescrivere la copertura.
4. Le aree scoperte per movimentazione di materie potenzialmente inquinanti il suolo e l'acqua sono dotate di pavimento e sistema di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.
5. Per usi produttivi esistenti è applicabile in ogni tempo il regio decreto 1265/1934, articoli 216 e 217.

## ART. 6 VIABILITA'.

La viabilità del Pac si distingue in:

- a) pubblica:
  - 1) strada esistente - Via Pantanel;
  - 2) strada di previsione compresa nel regime convenzionale;
- b) privata:
  - 1) area di distribuzione e di manovra dei parcheggi interni, estranea al regime convenzionale.

## TABELLE

**Tab. 1. Limiti di distanza del Pac.**

| Opera  | m               |
|--|-----------------|
| Acquedotto (adduttrice esterna a strada)                             | 3               |
| Acqua pubblica a cielo aperto (sponda di magra o piede di argine)    | 10 (1)          |
| Cimitero (limite di impianto)  | 150/200 (2)     |
| Depuratore di liquami prodotti da terzi (limite di impianto)         | 100/150/200 (3) |
| Elettrodotta (conduttori)  | (4)             |
| Fognatura, condotta a mare e collettore principale (limite di opera) | 2,5             |

(1) O pari a esistente se inferiore.

(2) Secondo zonizzazione.

(3) La misura 100 vale in genere. La misura 150 vale per attività di produzione o trattamento di alimenti e per attività implicanti permanenza rilevante di persone al loro interno; con esclusione dei depositi, magazzini ed attività artigianali nel rispetto del punto 1.9.1.1 dell'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008. Nella fascia compresa tra i 150 ed i 200 mt possono essere previste le destinazioni della zona D2H2 ed in particolare il commercio all'ingrosso; è ammessa la vendita di prodotti alimentari esclusivamente confezionati.

(4) Secondo decreto ministeriale.

### **Nota:**

La rappresentazione grafica di limiti di distanza e linee di infrastrutture è indicativa. La distanza prevista da tabella 1 è applicata rispetto a posizione di opere verificata in sede di Pac e/o progetto.

---

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA-GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE

---



COMUNE DI LIGNANO SABBIAADORO

---

PIANO ATTUATIVO COMUNALE  
“PARCO LAGUNA”  
**VARIANTE**

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
CONFRONTO CON N.T.A. APPROVATE DEL PAC

---

**LOGIS srl**  
Lignano Sabbiadoro (UD)

Revisione: Luglio 2016

---

**Progettista:**

**STUDIO DI ARCHITETTURA “TZ” via Ruffo n. 11/A - 33077 SACILE (Pordenone)**

---



## NORME DI ATTUAZIONE

### ART. 1 NORME GENERALI

Il presente Piano attuativo comunale (Pac) di iniziativa privata denominato "Parco Laguna" è redatto ai sensi dell'art. 25 della Legge regionale 23 febbraio 2007 n. 5 e successive modifiche ed integrazioni.

Esso regola l'attuazione del comparto di "Zona D2H2 – Produttiva prevista" come individuata a livello cartografico e normativo dal vigente strumento urbanistico generale. In particolare si tratta dell'area limitrofa al depuratore comunale nella zona del "Pantanel". In coerenza con i limiti di flessibilità dello strumento urbanistico, l'area oggetto della presente pianificazione attuativa, rappresenta circa 1/5 della perimetrazione prevista dalla cartografia di piano.

Il Pac "Parco Laguna" ~~rispecchia in modo lineare le previsioni dello~~ **apporta delle modifiche normative e di zonizzazione allo** strumento urbanistico generale, ~~senza modificarne minimamente i suoi aspetti normativi e di zonizzazione,~~ seguendo in ciò gli indirizzi delle N.T.A. del vigente Prg, ed in particolare ai disposti di cui agli articoli:

- 01 - Norme generali;
- 02 - Piano particolareggiato;
- 33 – Definizioni.

La durata del Pac, ai fini dell'attuazione di tutte le sue infrastrutture, è fissata in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di cui all' art. 4 della L.R. n. 12/2008.

### ART. 2. SUDDIVISIONE IN ZONE

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee produttive **e per servizi ed attrezzature collettive:**

| Zona | Sottozona    | Tipo  |
|------|--------------|---|
| DH   | D2H2<br>D3H3 | Produttiva<br>prevista<br><del>esistente</del>              |
| S    | S6           | <b>Per servizi ed attrezzature collettive<br/>per varie</b> |

2. Nelle zone sono ammesse opere e usi direttamente corrispondenti al titolo delle destinazioni d'uso ivi elencate, e opere e usi strettamente strumentali o complementari. Resta salva l'applicazione di norme specifiche.

### ART. 3 ZONA S6b – PER VARIE – centro per rifiuti

#### A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso di centro per rifiuti.
2. In zona di centro per rifiuti sono vietati:
  - a) discarica;
  - b) trattamento di rifiuti causante pericolo per la salute pubblica o pregiudizio all'ambiente.
3. In zona di centro per rifiuti sono comunque ammessi, previa autorizzazione:

- a) deposito temporaneo di rifiuti per un periodo non superiore ad un anno;
- b) stoccaggio di rifiuti in attesa di recupero o trattamento per un periodo inferiore a tre anni.

## B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) altezza: m 12 o pari a esistente;
  - b) distanza da confine: m 5 o pari a esistente, è ammessa la costruzione a confine;
  - c) distanza da strada: m 5 o pari a esistente;
  - d) rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0,6 o pari a esistente + 200  $m^2$  per ogni unità funzionale.

## C) Disposizioni particolari.

Le aree per servizi tecnologici sono normalmente circondate da barriere o da argini con alberi ed arbusti con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

## ART. 4 ZONA D2H2 - PRODUTTIVA, PREVISTA

### A) Destinazioni d'uso.

1. Il Pac prevede Le opere che 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;~~
  - d) di deposito e magazzino;
  - e) direzionale di servizio industriale, artigianale o commerciale;
  - f) industriale;
  - g) di trasporto di merci.
- 1bis** nella fascia compresa tra i 100 ed i 150 m dal depuratore, sono previste le destinazioni d'uso di deposito, magazzini ed attività artigianali nel rispetto del punto 1.9.1.1 dell'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008. Nella fascia compresa tra i 150 ed i 200 m dal depuratore sono previste le attività di commercio all'ingrosso; è ammessa la vendita di prodotti alimentari esclusivamente confezionati.
2. E' vietata l'abitazione anche di custodia.
3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ad ~~autorizzazione~~ **Permesso di costruire**.
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.

**6.** E' riservato uno spazio agli operatori nautici ed è riservato uno spazio per bombole a gas come individuato nella Tav 3V.

## **B) Indici.**

1. Il Pac prevede le opere che 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 e da via Pantanel: 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: m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 400 e superficie coperta complessiva di m<sup>2</sup> 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) i parcheggi di relazione possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne.
- h) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m<sup>2</sup> 800.
- i) superficie coperta complessiva di esercizio commerciale, massima: m<sup>2</sup> 1.500, o pari a esistente.
- l) è possibile accorpare la superficie di due o più esercizi commerciali.**
- m) la superficie commerciale al minuto di vendita globale in un Pac non può superare m<sup>2</sup> 2.500.**

## **C) ~~D~~) Tipologie edilizie**

1. Il Pac prevede:

- a) **Lotto A** – Formazione di quattro “capannoni” singoli suddivisibili in unità a schiera doppia e schiera singola, tali da determinare un massimo di tredici unità a destinazione d'uso di deposito, ~~e/o~~ magazzini ed attività artigianali, con superficie

coperta variabile da un minimo di 410 m<sup>2</sup> a un massimo di 1230 m<sup>2</sup>. Aree scoperte a supporto dei depositi, **magazzini ed attività artigianali** con superficie variabile da un minimo di 430 m<sup>2</sup> ad un massimo di 1610 m<sup>2</sup>. Viene prevista una porzione con superficie scoperta di 5200 m<sup>2</sup> infrastrutturata per parcheggio di autocorriere.

**b) Lotto B** – Formazione di due “capannoni” singoli suddivisibili in unità a schiera, nel rispetto della superficie complessiva, tali da determinare:

**massimo dieci unità** con superficie coperta variabile da un minimo di 640 m<sup>2</sup> ad un massimo di 1250 m<sup>2</sup> ;

**minimo sette unità** con superficie coperta variabile da un minimo di 1298 m<sup>2</sup> ad un massimo di 1425 m<sup>2</sup> .

2. I corpi di fabbrica rispettano una matrice a maglia quadrata di 10 m di lato elaborando delle figure geometriche riconducibili possibilmente alle proporzioni rettangolari. Negli “scarti” irregolari vengono previste delle tettoie e/o pensiline a protezione degli accessi o per il deposito di materiali al coperto. I manufatti, del tipo prefabbricato, sono previsti con coperture piane e a sheds, della lunghezza pari a due moduli di 10 m. I tamponamenti saranno del tipo liscio o in alternativa rivestiti con pannellature di tipo industriale. Le tettoie di grandi dimensioni saranno realizzate in calcestruzzo a vista, mentre le pensiline a protezione degli accessi saranno preferibilmente in struttura metallica. Gli accessi saranno “regolati” con portoni di tipo industriale, preferibilmente, a libro semplice o a taglio termico in funzione delle esigenze del mercato. Le vetrate e/o i serramenti saranno realizzati con profilati estrusi in lega di alluminio a taglio termico.

#### **ART. 4 bis** ☞ **DISPOSIZIONI PARTICOLARI.**

1. Il Pac prevede:

**a)** **In deroga a quanto disposto dall’art. 27 del Prgc, le opere di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione comportano obbligo di piantagione di alberi di alto fusto di altezza all’impalcato minima di m 2,5, e circonferenza minima di cm 18, almeno 1 ogni 40 m<sup>2</sup>, e fornitura gratuita al Comune di un pari numero di alberi della specie *Pinus pinea*, che potranno essere eventualmente monetizzati.**

**A scomputo totale o parziale della monetizzazione delle alberature, il richiedente può obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione per una quota di pari importo.**

~~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;~~

**b)** **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 Pac prevede verso zona omogenea diversa da DH fascia di verde costituita da:**

**1)** n. 170 alberi di carpino, 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)** n. 330 arbusti misti di ilatro sottile, oleandro e eleagno, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte libero da accessi;

**3) e.1)** n. 40 alberi di frassino e/o leccio, di densità media di almeno 1 ogni 10 metri sul fronte stradale di via Pantanel e della viabilità perpendicolare di progetto;

- 4) n. 120 alberi di carpino di densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte a mascheratura della piazzola ecologica e sul lato est della viabilità interna;
  - 5) n. 160 arbusti misti di ilatro sottile, oleandro e eleagno, di densità media di almeno 1 per ogni metro a mascheratura della piazzola ecologica;
  - 6) n. 65 alberi di frassino, di densità di almeno 1 ogni 6 metri su doppia fila ad interasse di 4 metri nell'area verde interna;
  - ~~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) riserva di uno spazio a operatori nautici;~~
  - ~~h) costituzione ove possibile di bacino o vasche di servizio nautico, con accesso dal canale di Bevazzana;~~
  - ~~i) esclusione di tipologie d'uso incompatibili con le caratteristiche e la funzione turistica del territorio;~~
  - ~~l) articolazione di altezze rispetto a esigenze funzionali e di contenimento di impatto paesaggistico verso la laguna e il canale di Bevazzana;~~
  - ~~m) riserva di uno spazio per deposito di bombole di gas;~~
  - ~~n) divieto di accesso da viale Europa.~~
  - c) ~~e)~~ entro i limiti del Pac le recinzioni dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
    - 1) altezza massima complessiva di mt. 2,00;
    - 2) recinzioni in elementi di ferro profilato fissati su muretto in calcestruzzo del tipo continuo avente altezza non superiore a mt 0,50;
    - 3) recinzioni a maglie metalliche plasticate con elementi di sostegno in metallo od in legno.
- ~~2. La superficie commerciale al minuto di vendita globale in un Pac non può superare m<sup>2</sup> 2.500.~~
- ~~3. In assenza di Pac sono ammessi deposito all'aperto e opere strumentali o complementari rimovibili facilmente non compromettenti l'attuazione del Prg. Il deposito all'aperto è mascherato con opere di verde.~~

## **ART. 5            ATTIVITA' PRODUTTIVE.**

1. Per opere e attività comportanti produzione, lavorazione e/o deposito di beni il Comune può richiedere documentazione su:
  - a) stato di strutture, materiali, forme e colori di opere principali;
  - b) presenza di opere secondarie e depositi all'aperto;
  - c) stato di aree scoperte;
  - d) stato di viabilità di accesso;
  - e) stato di accessi;
  - f) stato di parcheggi;
  - g) stato di verde arboreo;
  - h) prossimità ad acque superficiali;
  - i) rischio di allagamento;
  - l) emissioni e immissioni in atmosfera;
  - m) emissioni sonore;
  - n) presenza di rifiuti;
  - o) scarichi liquidi;
  - p) produzione di vibrazioni del suolo;
  - q) rischio di incidenti;
  - r) traffico indotto.
2. In relazione a caratteristiche ed effetti di opere e attività il Comune può prescrivere:
  - a) adeguamento di strutture, materiali, forme e colori di opere principali;

- b) rimozione od occultamento di opere secondarie e/o di depositi all'aperto. I depositi all'aperto se non rimossi sono comunque occultati;
  - c) sistemazione di aree scoperte;
  - d) adeguamento di viabilità di accesso;
  - e) chiusura, adeguamento e/o regolamentazione di accessi;
  - f) realizzazione, integrazione e/o adeguamento di parcheggi, anche oltre lo standard ove ritenuto necessario in relazione alla situazione;
  - g) realizzazione, integrazione e/o adeguamento di verde arboreo e arbustivo;
  - h) adozione di misure antinquinamento di acque superficiali;
  - i) adozione di misure antinquinamento per il caso di allagamento;
  - l) verifica e adeguamento di emissioni e immissioni in atmosfera;
  - m) verifica e adeguamento di emissioni sonore;
  - n) verifica e adeguamento del sistema di raccolta interna e allontanamento di rifiuti;
  - o) verifica e adeguamento di scarichi liquidi;
  - p) verifica ed eliminazione o attenuazione di vibrazioni del suolo;
  - q) verifica e adeguamento di misure di prevenzione del rischio di incidenti;
  - r) adozione di misure per limitare o regolamentare il traffico o migliorarne la sicurezza. Il Comune può subordinare l'intervento per l'attività economica a presentazione di garanzia per adempimento delle prescrizioni mediante fideiussione.
3. I depositi per materie potenzialmente inquinanti il suolo e l'acqua sono dotati di pavimento impermeabile e rialzo perimetrale di muro pieno continuo o altro sistema per contenimento di eventuale sversamento. Il Comune può prescrivere la copertura.
  4. Le aree scoperte per movimentazione di materie potenzialmente inquinanti il suolo e l'acqua sono dotate di pavimento e sistema di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.
  5. Per usi produttivi esistenti è applicabile in ogni tempo il regio decreto 1265/1934, articoli 216 e 217.

## **ART. 6       IMPIANTI.**

1. ~~Ove possibile:~~
  - a) ~~le condutture aeree:~~
    - 1) ~~sono poste lungo assi attrezzati o linee esistenti;~~
    - 2) ~~sono mascherate rispetto a strade principali mediante cortine arboree e/o arbustive;~~
    - 3) ~~attraversano le strade principali a distanza da svincoli o incroci di traffico rilevante, in corrispondenza di curve;~~
  - b) ~~i sostegni di condutture aeree rilevanti:~~
    - 1) ~~sono posti distanti da edifici, nei punti meno visibili da strade principali;~~
    - 2) ~~sono realizzati snelli, di materiale e forma non dissonanti con il paesaggio;~~
  - c) ~~gli elettrodotti di alta tensione sono interrati.~~
2. ~~I ripetitori per televisione, radiofonia, ponti radio e telefonia cellulare di potenza superiore a 5 watt sono ammessi solo in zona D2H2 a nord del canale Lovato. I ripetitori esistenti in zone diverse possono comunque essere sostituiti con nuovi produttori impatto sul paesaggio e sulla salute pubblica minore.~~
3. ~~Le opere per ripetitori per televisione, radiofonia, ponti radio e telefonia cellulare rispettano i criteri seguenti:~~
  - a) ~~dimensioni: limitate al minimo necessario;~~
  - b) ~~colori: neutri;~~
  - c) ~~superfici: non riflettenti;~~
  - d) ~~applicazione: su opere esistenti o pali;~~
  - e) ~~antenne: aderenti più possibile all'opera di sostegno;~~
  - f) ~~collegamento di cavi: interrato;~~

~~g) alloggiamento di apparati: in opere esistenti, o in opere a terra, di geometria elementare.~~

### VIABILITA'.

La viabilità del Pac si distingue in:

- a) pubblica:
  - 1) strada esistente - Via Pantanel;
  - 2) strada di previsione compresa nel regime convenzionale;
- b) privata:
  - 1) area di distribuzione e di manovra dei parcheggi interni, estranea al regime convenzionale.

### TABELLE

Tab. 1. Limiti di distanza **del Pac**.

| Opera  | m                   |
|--|---------------------|
| Acquedotto (adduttrice esterna a strada)                             | 3                   |
| Acqua pubblica a cielo aperto (sponda di magra o piede di argine)    | 10 (1)              |
| Cimitero (limite di impianto)  | 150/200 (2)         |
| Depuratore di liquami prodotti da terzi (limite di impianto)         | 100/170/150/200 (3) |
| Elettrodotta (conduttori)  | (4)                 |
| Fognatura, condotta a mare e collettore principale (limite di opera) | 2,5                 |

- (1) O pari a esistente se inferiore.
- (2) Secondo zonizzazione.
- (3) La misura 100 vale in genere. La misura ~~170~~ 150 vale per attività di produzione o trattamento di alimenti e per attività implicanti permanenza rilevante di persone al loro interno; **con esclusione dei depositi, magazzini ed attività artigianali nel rispetto del punto 1.9.1.1 dell'Allegato IV del D.Lgs. 81/2008.** Nella fascia compresa tra i ~~170-150~~ ed i 200 mt possono essere previste le destinazioni della zona D2H2 ed in particolare il commercio all'ingrosso; **è ammessa la vendita di prodotti alimentari esclusivamente confezionati.** ~~esclusa attività di produzione, deposito e commercio di alimenti.~~
- (4) Secondo decreto ministeriale.

**Nota:**

La rappresentazione grafica di limiti di distanza e linee di infrastrutture è indicativa. La distanza prevista da tabella 1 è applicata rispetto a posizione di opere verificata in sede di Pac e/o progetto.