

Provincia di

UDINE

Città di

LIGNANO SABBIADORO

Oggetto

PAC LOVATO 2.1 VARIANTE NORMATIVA 2.2

Ubicazione

**Lignano Sabbiadoro, Via Lovato 30
Fg. 41 mappale 495-545-546-547-548-549-550-551**

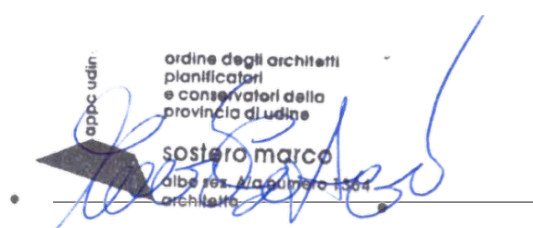
Titolo

02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PAC 104 - VARIANTE 2.2

Progettista

arch. Marco Sostero

apac udin
ordine degli architetti
planificatori
e conservatori della
provincia di Udine
sostero marco
albo res. Al. numero 1364
architetto



MAGGIO 2020

M S
ARCHITETTURA & DESIGN

Comparazione NTA Lovato 2.1 - NTA Lovato 2.2

Nota: le modifiche vengono evidenziate con carattere di colore blu

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.

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:

- 50;
- 1) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m
 - 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 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 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 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 TIPOLOGIE EDILIZIE

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 scheds, 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.

NTA Lovato 2.2

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.

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 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 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;

4 Tipologie edilizie

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.

Lignano Sabbiadoro li' 20.05.2020

Arch Marco Sostero

ordine degli architetti
planificatori
e conservatori della
provincia di udine
sostero marco
albo res. n. 1304
architetto

