
P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA

DENOMINATO "ZONA H"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTI:

PETROL SERVICE SRL

PROMOCENTER 2000 SRL

I TECNICI

arch. Fabiola Molinaro

geom. Lorio Murello



Staff Tecnici Associati

Via G. Radaelli n.10
33053 Latisana (UD)
tel. 0431-512030
fax. 0431-59242
@mail : staff@staff-ta.it

Indice:

TITOLO I – Contenuti del Piano.....	3
<i>Oggetto del PAC.....</i>	3
<i>Riferimenti legislativi e rapporti con gli strumenti urbanistici vigenti.....</i>	3
<i>Elementi costitutivi del piano.....</i>	3
<i>Ruolo e Validità del PAC.....</i>	5
TITOLO II – Regolamentazione generale degli interventi.....	6
<i>Zonizzazione.....</i>	6
<i>Zona per complesso commerciale “CC”.....</i>	6
<i>Zona per attività alberghiere “A”.....</i>	9
<i>Zona a parcheggio ad uso pubblico “P”.....</i>	12
<i>Parcheggi privati.....</i>	13
<i>Zona a verde pubblico “VP”.....</i>	14
<i>Zona per la viabilità di urbanizzazione primaria.....</i>	14
<i>Zona per la viabilità ad uso pubblico.....</i>	15
<i>Zona di servizi ed impianti privati.....</i>	16
<i>Caratteristiche e requisiti delle reti tecnologiche.....</i>	16
<i>Tempi di attuazione.....</i>	16
<i>Fasi di attuazione.....</i>	17
<i>Richiamo alle norme di legge e di regolamento.....</i>	17

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 la viabilità di raccordo al casello autostradale (ad ovest), la SS 14 (ad sud), area privata ad uso vivaio (a sud), fossi demaniali (ad est), confine comunale a nord e catastalmente individuata al foglio 4 mappali 44 – 519 – 521 – 523 – 28 – 525 – 527 – 29 – 177 – 152 – 153 – 510 – 24 – 25 - 26 – 30 – 46 – 148 – 149 – 27 – 178 – 45 – 47 – 572 – 23 – 611 – 614 – 132 – 133 – 231 – 240 – 384 – 388 – 494 – 48 – 612/porz. - 613/porz. - 386/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.

Il presente PAC è strumento attuativo del Piano Regolatore Generale Comunale di Latisana 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 catastale ed estratto del PRGC
- Tav. R2 – Rilievo planoaltimetrico
- Tav. R3 – Documentazione fotografica
- Tav. R4 – Planimetria di rilievo su base PRGC e identificazione del perimetro di P.A.C. di P.R.G.C.

- Tav. R5.1 – Applicazione della Flessibilità per l'identificazione della zona “H” di PAC
- Tav. R5.2 – Applicazione della Flessibilità per l'identificazione del perimetro di P.A.C.
- Tav. R6 – Planimetria di Rilievo su estratto catastale con individuazione dei mappali soggetti a P.A.C.
- Tav. R7 – Delimitazione del P.A.C. su base di rilievo e riproduzione dei vincoli

Tavole di progetto

- Tav. P1.1 - Zonizzazione di P.A.C. per ambiti territoriali
- Tav. P1.2 – Zonizzazione di P.A.C. per ambiti fondiari
- Tav. P2.1 – Progetto
- Tav. P2.2 – Suddivisione per ambiti di intervento
- Tav. P3 - Superfici da cedere al Comune
- Tav. P4 - Planivolumetrico
- Tav. P5.1 – Viste di sintesi: Complesso commerciale
- Tav. P5.2 – Viste di sintesi: profili Complesso commerciale
- Tav. P5.3 – Viste di sintesi e planivolumetrico Albergo
- Tav. P6 – Viabilità di progetto, parcheggi e verde pubblico
- Tav. P7.1 – Sezioni stradali
- Tav. P7.2 – Particolari stradali
- Tav. P8 – Dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche
- Tav. P9.1 – Progetto del Verde
- Tav. P9.2 – Dettaglio del progetto del Verde
- Tav. P10.1 - Reti tecnologiche: Fognature
- Tav. P10.2 – Reti tecnologiche: dettagli esecutivi della fognatura
- Tav. P11 – Reti tecnologiche: Telecom e banda larga
- Tav. P12 – Reti tecnologiche: ENEL
- Tav. P13 – Reti tecnologiche: Illuminazione pubblico
- Tav. P14 – Reti tecnologiche: Acquedotto e gas metano
- Tav. P15 – Particolari costruttivi stradali e delle sottostrutture
- Asseverazioni
- Atti notori attestanti la proprietà dei proponenti o atto notarile

- Relazione illustrativa, preventivo di spesa, costi per espropriazioni, estratto delle visure catastali
- Relazione idraulica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di convenzione
- VAS
- Prescrizioni e progettazione generale del verde
- Progetto per la gestione integrata dei rifiuti
- Studio di impatto sulla viabilità
- Relazione idro-geologica
- Previsioni sull'impatto luminoso
- Previsioni sull'impatto acustico

Ruolo e Validità del PAC

Il presente PAC costituisce anche variante al PRGC limitatamente a quanto attiene alla “zona H” di quest'ultimo e, nel dettaglio, per quanto elencato nella specifica asseverazione che costituisce parte integrante 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. Con la precisazione che eventuali modificazioni alla viabilità ad uso pubblico non incidono sulle dotazioni di cui sopra.

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:

- Zona per Complesso Commerciale CC
- Zona per attività alberghiere A
- Zona a parcheggio ad uso pubblico P
- Zona per parcheggio privato Pp
- zona per parcheggio dipendenti DP
- zona per carico e scarico CS
- Zona a verde pubblico VP
- Zona per la viabilità di urbanizzazione primaria
- Zona per la viabilità ad uso pubblico
- zona di servizi ed impianti privati

Zona per complesso commerciale “CC”

Tale zona corrisponde alla zona fondiaria di ambito di piano attuativo destinata alla realizzazione delle volumetrie edilizie costituenti il complesso commerciale.

Ai fini del rilascio del Permesso di costruire non rilevano le variazioni al perimetro di ambito “CC” non superiori al 5 per cento rispetto a quanto definito nella apposita tavola grafica.

La definizione di complesso commerciale, per la quale si fa riferimento alla LR 29 del 5 dicembre 2005, accomuna, e quindi non esclude, la possibilità di insediamento di altre tipologie della grande distribuzione assimilabili tra le quali, ad esempio, il centro commerciale ed il parco commerciale.

In detta area, quindi, sono possibili molte delle destinazioni previste dall'art. 24 delle NTA del PRGC: commerciale al minuto, commerciale all'ingrosso, direzionale connessa con

le prevalenti attività commerciali, artigianale di servizio, residenziale limitatamente alle necessità di custodia, intrattenimento e svago.

Tale zona occupa una superficie fondiaria pari a mq. 57.925 dal conteggio della quale è esclusa la superficie del canale Fosalon.

A tale zona, costituente lotto edificabile, si destina una dimensione di superficie coperta massima di mq. 57.925

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.

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

LOTTO CC

Superficie fondiaria del lotto (Sf) mq. 57.925

Indici urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta max (Sc): mq. 57.925
A tale valore è ammesso che si possa aggiungere la superficie coperta sull'area del canale previa autorizzazione demaniale
- Altezza max (H): da m. 10 a m. 15 limitando la maggiore altezza alla possibilità di installare impianti tecnologici e opere edilizie di natura puramente estetica
- Ds min: qualsiasi all'interno del perimetro della zona "CC"
- Dc min: qualsiasi all'interno del perimetro della zona "CC";
- distanze dei fabbricati dal raccordo autostradale ml 60 fatte salve le riduzioni della distanza ai sensi dell'art. 9 della L 729/1961

Prescrizioni

- in detta area si dovrà sviluppare, con destinazioni commerciale e con una superficie di vendita massima di mq. 20.500 (od altra definita successivamente dal Piano di Settore Commerciale Comunale), una superficie coperta con uno sviluppo minimo di almeno il 51% ed uno massimo del 90% della superficie coperta

complessiva realizzabile teoricamente dal PAC (40% della superficie territoriale della zona "H" del PAC la quale ha una superficie di mq. 195.484); di detta superficie coperta minima almeno il 70% dovrà essere organizzata in una unica struttura edilizia

Destinazioni ammesse:

- superficie commerciale al minuto fino ad un massimo di mq. 20.500 di superfici di vendita complessivi od altra ulteriore dimensione prevista nel Piano di Settore del Commercio Comunale
- commerciale all'ingrosso
- direzionale connessa con le prevalenti attività commerciali
- artigianale di servizio, purchè compatibile con le altre attività ammesse
- residenziale, limitatamente alla necessità del personale e/o titolari delle attività ammesse avente compiti di custodia
- intrattenimento e svago
- camminamenti e arredo urbano
- parcheggi privati o ad uso pubblico (per questi si dovrà procedere ad un contestuale atto di asservimento a tale destinazione)

All'interno delle singole categorie di destinazione d'uso si intendono comprese anche quelle di servizio e/o complementari alle stesse.

Gli eventuali alloggi non potranno avere un volume superiore a 600 mc e non potranno essere di numero superiore ad uno per ogni attività rispetto le quali sono al servizio.

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 edilizie. Le quali, stante l'importanza dell'edificio, non vengono, né possono esserlo, imbrigliate in una forma ben definita volendo il planivolumetrico allegato, ancorchè 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.

Il complesso commerciale e l'edificio ad uso alberghiero dovranno avere una impostazione formale edilizia omogenea e/o coerente in merito al linguaggio architettonico e all'uso dei materiali. Un tanto potrà essere garantito da una progettazione unitaria o, in mancanza, da un adeguamento tipologico a carico dell'intervento successivo.

Prescrizioni di carattere idrogeologico

In questo ambito è vietata la realizzazione di vani seminterrati e/o scantinati.

Dal punto di vista geotecnico, come evidenziato nella allegata relazione geologica, il terreno presenta delle caratteristiche geomeccaniche scadenti e pertanto il PAC richiede alla futura progettazione edilizia specifiche verifiche, in tal senso, da attuarsi in sede di redazione della progettazione delle opere strutturali. Alla richiesta del Permesso di costruire si dovrà allegare una puntuale verifica, tramite test geotecnici, dei parametri fisico-meccanici del terreno e della potenziale liquefacibilità dei livelli granulari.

Così come demanda alla progettazione edilizia 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.

Zona per attività alberghiere "A"

Tale zona corrisponde alla zona fondiaria di ambito di piano attuativo destinata alla realizzazione delle volumetrie edilizie a destinazione alberghiera.

Ai fini del rilascio del Permesso di costruire non rilevano le variazioni al perimetro di ambito "A" non superiori al 5 per cento rispetto a quanto definito nella apposita tavola grafica.

Tale zona occupa una superficie fondiaria pari a mq. 5.190

A tale zona, costituente lotto edificabile, si destina una dimensione di superficie coperta massima di mq. 4.152.

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.

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

LOTTO A

Superficie fondiaria del lotto (Sf) mq. 5.190

Indici urbanistici ed edilizi:

- Superficie coperta max (Sc): mq. 4.152
- Altezza max (H): m. 15
- Ds min: qualsiasi all'interno del perimetro della zona "A"
- Dc min: qualsiasi all'interno del perimetro della zona "A"; ml. 15,00 dai confini dell'ambito di PAC
- distanze dei fabbricati dal raccordo autostradale ml 60 fatte salve le riduzioni della distanza ai sensi dell'art. 9 della L 729/1961

Destinazioni ammesse:

- alberghiera
- residenziale, limitatamente alla necessità del personale e/o titolari dell'attività ammessa aventi compiti di custodia
- camminamenti e arredo urbano
- parcheggi privati o ad uso pubblico (per questi si dovrà procedere ad un contestuale atto di asservimento a tale destinazione)

All'interno delle singole categorie di destinazione d'uso si intendono comprese anche quelle di servizio e/o complementari alle stesse.

Gli eventuali alloggi non potranno avere un volume superiore a 600 mc e non potranno essere di numero superiore ad uno per ogni attività rispetto le quali sono al servizio.

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 di calcestruzzo (naturale e colorato), murature intonacate saranno posti, di norma, alla base delle future scelte edilizie. Le quali, stante l'importanza dell'edificio, non vengono, né possono esserlo, imbrigliate in una forma ben definita volendo il planivolumetrico allegato, ancorchè 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.

L'edificio ad uso alberghiero ed il complesso commerciale dovranno avere una impostazione formale edilizia omogenea e/o coerente in merito al linguaggio architettonico e all'uso dei materiali. Un tanto potrà essere garantito da una progettazione unitaria o, in mancanza, da un adeguamento tipologico a carico dell'intervento successivo.

Prescrizioni di carattere idrogeologico

In questo ambito è vietata la realizzazione di vani seminterrati e/o scantinati.

Dal punto di vista geotecnico, come evidenziato nella allegata relazione geologica, il terreno presenta delle caratteristiche geomeccaniche scadenti e pertanto il PAC richiede alla progettazione edilizia specifiche verifiche, in tal senso, da attuarsi in sede di redazione della progettazione delle opere strutturali. Alla richiesta del Permesso di costruire si dovrà allegare una puntuale verifica, tramite test geotecnici, dei parametri fisico-meccanici del terreno e della potenziale liquefacibilità dei livelli granulari.

Così come demanda alla progettazione edilizia 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.

Zona a parcheggio ad uso pubblico “P”

Tale zona è riservata al parcheggio ad uso pubblico di relazione a soddisfacimento degli standard del P.R.G.C. di seguito riportati:

- ◆ **Parcheggi**
 - commercio al minuto (attività di vendita): non inferiore a mq 2,0 di parcheggio ogni mq di superficie di vendita;
 - commercio al minuto (attività di ristorazione): non inferiore a 1 mq di parcheggio ogni mq di superficie utile;
 - commercio all'ingrosso: non inferiore a mq 0,25 di parcheggio ogni mq. di superficie utile con tale destinazione;
 - alberghiera: non inferiore a un posto macchina ogni due posti letto;
 - artigianale di servizio e direzionale: non inferiore a 1 mq di parcheggio ogni mq di superficie utile con tale destinazione;
 - la dotazione di parcheggi per i servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago, non dovrà comunque essere inferiore al 100 per cento della superficie utile di detti servizi;
 - intrattenimento e svago: il PAC per tale tipologia fissa lo standard per parcheggi del 100% della superficie utile, in recepimento dello standard fissato alla lettera f) del punto 6.10 dell'allegato 1 del DPR 86/pres del 20.03.2008.

I parcheggi ad uso pubblico del PAC si articolano in due distinte aree poste a supporto rispettivamente della zona Commerciale “CC” e della zona Alberghiera “A”; di dette zone sviluppano i necessari standard.

La quantificazione dei parcheggi di relazione presenti nel PAC è stata eseguita sulla scorta dei planivolumetrici allegati. In conseguenza al modificarsi delle superfici (di vendita o di altre superfici utili rappresentate negli elaborati del PAC) in sede di domanda di Permesso di Costruire si dovranno eseguire nuovamente le verifiche di soddisfacimento degli standard in applicazione ai parametri di PRGC (fatti propri dal PAC). Si precisa che, in caso di insufficienza, ulteriori parcheggi potranno essere reperiti anche all'interno dell'ambito che il PAC ha destinato alla edificabilità del complesso commerciale (zona “CC”) o dell'albergo (zona “A”). Gli ulteriori parcheggi reperiti in dette aree dovranno essere coerenti con la

funzione delle stesse, pertanto, non si potranno reperire parcheggi al servizio del complesso commerciale in zona “A” e viceversa.

Le aree corrispondenti alle zone di parcheggio dovranno essere realizzate, di norma, in manto bituminoso per la zona di manovra ed in materiale drenante per quella di parcheggio. Le stesse avranno le caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tavola grafica Tav. P6 e seguenti. La necessaria superficie drenante potrà essere ricavata, in alternativa all'area degli stalli, mediante la realizzazione di “disegni” sulla superficie dell'area destinata ai parcheggi al fine di rendere più caratterizzata tale area, in ciò utilizzando uno spazio equivalente a quello rappresentato dagli stalli.

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.

Le zone destinate a parcheggio ad uso pubblico a servizio del complesso commerciale hanno una superficie complessiva di mq. 55.649 alla quale si aggiungono n. 60 posti macchina a servizio della zona alberghiera.

Parcheggi privati

Tale zona è riservata al parcheggio privato stanziale a soddisfacimento degli standard del P.R.G.C. di seguito riportati:

- ◆ **Parcheggi**
 - alberghiera: non inferiore a un mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione;
 - residenziale: non inferiore a un mq di parcheggio (stanziale) ogni 10 mc di costruzione, con un minimo di un posto macchina per alloggio;
 - personale addetto: nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 addetti per tutte le attività previste all'interno della zona;
 - operazioni di carico/scarico merci: in aggiunta alle dotazioni sopra richieste vanno individuate apposite aree da destinare alle operazioni di carico e scarico merci e di parcheggio degli automezzi nella misura minima di 0,10 mq ogni mq di superficie di vendita per gli esercizi commerciali al dettaglio e di 0,05 ogni mq di superficie utile per tutte le altre destinazioni previste all'interno della zona;

Le aree corrispondenti alle zone di parcheggio dovranno essere realizzate, di norma, in manto bituminoso per la zona di manovra e in materiale drenante per quella di parcheggio. Le stesse avranno le caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tavola grafica Tav. P6 e seguenti. La necessaria superficie drenante potrà essere ricavata, in alternativa all'area degli stalli, mediante la realizzazione di “disegni” sulla superficie dei parcheggi al fine di rendere più caratterizzata tale area, in ciò utilizzando uno spazio equivalente a quello rappresentato dagli stalli.

Il rilascio di ogni singola concessione edilizia per la edificazione dei 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 15% della superficie territoriale, il PAC individua in mq. 37.519 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. Tale funzione viene programmata mediante le modalità contenute nella allegata relazione.

La proposta riguardante l'assetto generale delle aree a verde pubblico è rappresentata nelle Tav. P9.1 e P9.2

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 di urbanizzazione primaria

La viabilità ha lo scopo di consentire l'accesso ai lotti 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:

- la viabilità di collegamento tra la SS 14 e la rotonda posta in angolo nord-ovest (in corso di realizzazione da parte di Autovie Venete spa) apparterrà alla categoria “Extra urbana C1” (si è optato per tale configurazione pur avendo la possibilità di utilizzare la configurazione “C2”). Da ciò si è fatto discendere un profilo trasversale nel quale si rileva: un nastro stradale con 2 corsie di m. 3,75 e con al lato una banchina delle dimensioni di m. 1,50.

La viabilità è completata da una pista ciclabile dell'ingombro totale di m. 2,50; quest'ultima realizzata secondo i dettami del Decreto n. 557 del 30.11.1999 del Ministero dei LL PP. Nella fattispecie si è optato per una pista ciclabile su corsia riservata tale da poter essere utilizzata anche da marciapiede (art. 6 comma 2, lettera c del Decreto).

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 ad uso pubblico

Detta viabilità ha lo scopo di consentire l'accesso ai lotti. 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:

- la viabilità di accesso al complesso commerciale 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 e 2 marciapiedi da ml. 1,50;
- la viabilità di accesso all'hotel apparterrà alla categoria “Urbana di quartiere F”. Da ciò discende una sezione stradale minima di 2 corsie da ml. 2,75 con banchina in destra di ml. 0,50 e 2 marciapiedi da ml. 1,50 per il traffico pedonale. Il progetto, per quanto riguarda la carreggiata, ha adottato una sezione superiore optando per una dimensione di ml. 3,00.

La viabilità è completata da una pista ciclabile dell'ingombro totale di m. 2,50; quest'ultima realizzata secondo i dettami del Decreto n. 557 del 30.11.1999 del Ministero dei LL PP. Nella fattispecie si è optato per una pista ciclabile su corsia riservata tale da poter essere utilizzata anche da marciapiede (art. 6 comma 2, lettera c del Decreto).

Zona di servizi ed impianti privati

Le aree adibite a tali funzioni hanno lo scopo di consentire il posizionamento di alcuni servizi privati, ancorchè di utilizzo pubblico, che il PAC è tenuto a prevedere. Nella fattispecie la ubicazione di piazzole per la raccolta dei rifiuti e la collocazione dei manufatti di depurazione delle acque reflue.

In queste aree sono ammessi manufatti edilizi purchè della tipologia assimilabile ai vani tecnici. Detta tipologia di fabbricati non costituisce volume e/o superficie coperta. Non si richiedono distanze dai confini dello specifico ambito. Le distanze dal raccordo autostradale, ove assumano l'aspetto di edificio e non già di semplice manufatto, saranno di ml 60 fatte salve le possibilità di deroga ai sensi di legge.

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. P10.1 – P10.2 – P11 – P12 – P13 - P14 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 Latisana 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 sud e corrispondente con il complesso commerciale;
- Fase 2°: stralcio funzionale relativo alla porzione di PAC posta ad nord e corrispondente all'insediamento alberghiero

Le singole fasi di intervento potranno essere realizzate in ordine diverso rispetto a quanto su esposto.

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 30.04.2009

Il Progettista

Arch. Fabiola Molinaro