

geom. VENCO Roberto - arch. jr SEGATTO Valeria - arch. AGNOLON Valentina

PROVINCIA DI **VENEZIA**

COMUNE DI **PORTOGRUARO**

PROGETTO **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
A DESTINAZIONE  
COMMERCIALE - ARTIGIANALE**  
ai sensi dell'art.19 della L.R. 11/04

FASE **PROGETTO DEFINITIVO**

COMMITTENTE **FLAVIA S.R.L.**  
ARCO DEL MAESTRALE, 5 - LIGNANO SABBIA D'ORO, UD  
P.I. 03637220272  
**FAORLIN Donatella**  
Via A.Manuzio 10/a - PORTOGRUARO, VE

TAVOLA **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

MAPP.  
**63, 64, 70, 324,  
337, 67, 333**

FG.  
**45**

SCALA  
**1:500**

DATA  
**LUG\_15**

PROGETTISTA

TAVOLA

### **Art. 1 - Strumenti e tempi di attuazione**

Il Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa privata, è approvato secondo la procedura prevista dalla L.R. 11/04.

Le presenti Norme Tecniche hanno la validità dello strumento attuativo di 10 (dieci) anni a partire dalla sua entrata in vigore, fatte salve eventuali proroghe concesse, su richiesta motivata dei soggetti attuatori dell'intervento, dall'Amministrazione Comunale.

### **Art. 1 – Carature urbanistiche**

L'edificabilità dei lotti in progetto all'interno del PUA è definita secondo i seguenti parametri:

#### **Lotto 1**

Superficie Fondiaria. Mq. 5.150,00

Sup.Coperta. max. destinazione Commerciale Mq.1.590.00

#### **Lotto 2**

Superficie Fondiaria Mq.12.188,00

Superficie Coperta max. destinazione Commerciale Mq. 3.160,00

o in alternativa

Superficie Coperta max. destinazione Artigianale (50% sf) Mq. 6.094,00

La superficie coperta massima realizzabile all'interno del PUA, così come riportata nella tabella soprastante è determinata secondo le verifiche degli standards urbanistici di cui alla tav.5 di progetto.

L'indicazione dei parcheggi privati all'interno dei lotti, così come le sagome dei fabbricati riportati nella Tav.4/b di progetto, sono indicative e non vincolanti.

### **Art. 3 - Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art.16, comma 2 delle NTO:

- **lett.b)** *uffici pubblici e privati, di qualunque dimensione, attività terziarie, bancarie e creditizie in genere, sedi di giornali e riviste.*
- **lett.c)** *attività amministrative di servizio al pubblico (quali sportelli bancari, agenzie turistiche, di pratiche automobilistiche, immobiliari e d'affari, studi*

*professionali, scuole guida etc) attività di erogazione di servizi alle persone (quali ambulatori medici o veterinari, consultori etc) con superficie utile complessiva non superiore a mq.500;*

- **lett.f)** *attività artigianali di servizio alle persone, quali barbieri, parrucchieri ed estetisti, saune, etc.;*
- **lett.g)** *altre attività artigianali di servizio quali falegnami, idraulici, tappezzeri, riparatori di elettrodomestici o veicoli, carrozzieri, etc, con superficie utile complessiva non superiore a 300 mq.*
- **lett.h)** *pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, locali di svago e locali simili; sala da gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali (\*) e con dimensioni non superiori a 400 mq.di superficie lorda di pavimento esclusi i magazzini;*

*(\*) Per la sala gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali, la distanza minima da altre sale gioco/scommesse analoghe e dagli edifici destinati a scuole, chiese e centri parrocchiali o altri luoghi di culto, ospedali, case di cura, ed in genere gli edifici di pubblico interesse, è di ml.300 misurati in linea retta.*

- **lett.m)** *attività commerciali di media struttura di vendita ai sensi della L.R. 50/2012;*
- **lett.p)** *impianti, stabilimenti, opifici e pertinenze;*
- **lett.q)** *depositi e magazzini non di vendita, funzionalmente e spazialmente integrati con le attività commerciali, impianti annonari per l'approvvigionamento delle derrate;*
- **lett.r)** *attività di servizio alla produzione (spedizionieri, autotrasportatori, etc), logistiche e di trasporto merci (piattaforme logistiche integrate per attività di manipolazione, assemblaggio e manipolazione delle merci, etc.), servizi alle persone, alle aziende e ai mezzi;*
- **lett.s)** *esercizi commerciali all'ingrosso;*
- **lett.t)** *autorimesse collettive pubbliche o private;*
- **lett.u)** *distributori di carburante: chioschi, stazioni di rifornimento o di servizio;*
- **lett.y)** *impianti per attività agroindustriali*

- È consentita la realizzazione, insieme con le strutture produttive, degli uffici dell'impresa e ammesse le costruzioni destinate all'attività di assistenza e di accoglienza diurna degli addetti.
- Solo in caso di necessità, sempre che l'industria non sia nociva, può essere consentita la costruzione di un unico alloggio di volume non superiore a 500 mc, per il proprietario o il personale di sorveglianza, quando la superficie di pavimento realizzata raggiunga almeno 1.000 mq.
- L'alloggio di cui al comma precedente, se non altrimenti inglobato nella struttura del fabbricato principale, non potrà essere costruito prima dell'edificazione del fabbricato produttivo.
- Con la realizzazione del suddetto alloggio, come su quelli già edificati, si concretizza un vincolo pertinenziale (di nesso funzionale dell'abitazione rispetto all'attività produttiva principale) efficace fino a diverso utilizzo o ad altra destinazione d'uso, qualora consentiti dalle disposizioni urbanistiche.

#### **Art. 4- Parametri edilizi**

I parametri edilizi per l'edificazione sono quelli riportati nella tavola n.4 di progetto "Planivolumetrico, Carature urbanistiche ed involucri edilizi" e precisamente:

- **Rc** – *Rapporto di copertura* : Come indicato al precedente art. 1.
- **Dc** - *Distanza dai confini* : pari all'altezza del fabbricato diminuita di ml.5,00 con un minimo di ml.5,00; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti, con il consenso del confinante registrato e trascritto e la costituzione di servitù di non aedificandi o di non sopraelevazione in una certa fascia, onde garantire comunque il rispetto della distanza tra i fabbricati.
- **Df** - *Distanza dai fabbricati* : pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.10
- **Ds** - *Distanza dalle strade* = ml.10,00 dalle strade e mt 5,00 dai parcheggi
- **Parcheggi**: all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari almeno al 10% della superficie fondiaria; devono comunque essere garantite le aree a parcheggio o il numero di parcheggi a servizio della singola attività previsti dal REC

- **Zone a verde:** all'interno del lotto deve essere pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria non edificata. Vanno impiantati alberi ad alto fusto, nella quantità minima di uno ogni 40 mq
- **Volumi tecnici:** tra di essi sono compresi i manufatti edilizi speciali destinati ad ospitare impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (silos, camini, ecc.); tali volumi non vanno conteggiati nel calcolo della superficie complessiva
- Nei progetti da realizzare nelle ZTO D dovrà essere prevista e realizzata una quota di superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie libera di pertinenza non edificabile oltre l'indice massimo di copertura consentito nelle singole ZTO, sulla quale è vietata l'edificazione anche in sottosuolo. Sono fatte salve le più restrittive disposizioni da applicarsi nelle zone a parco.

Le modalità di misurazione dei parametri edilizi sono quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale vigente alla data di adozione del PUA.

Il planivolumetrico e gli involucri edilizi non sono vincolanti. E' ammesso, in sede di richiesta di permesso a costruire, l'accorpamento e/o suddivisione dei lotti per la realizzazione degli interventi edilizi comunque nel rispetto dell'indice di copertura realizzabile nel lotto di pertinenza nell'ambito del PUA.

#### **Art. 5 - Locali interrati ed impianti tecnologici**

Vale quanto prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale

#### **Art. 6 - Permesso di costruire e agibilità**

L'agibilità dei fabbricati realizzati potrà essere rilasciata per singola unità, anche in pendenza del completamento delle opere di urbanizzazione, purché l'unità edilizia oggetto di richiesta di agibilità risulti allacciata alle reti pubbliche, ovvero con il collaudo parziale delle opere che contempli la sola mancanza del tappeto di usura, della semina del verde e delle piantumazioni.

#### **Art. 7 – Varie**

Per quanto non espressamente riportato e previsto nelle presenti NTA del PUA, si fa riferimento alle Norme Tecniche Operative del P.I. Var.n.5 e al Regolamento Edilizio Comunale.