

COMUNE DI PORDENONE

PIANO ATTUATIVO COMUNALE 36

N°298-07-NTA	ELABORATO PRESCRITTIVO		
DATA	15/05/2013		N° TAVOLA
TITOLO TAVOLA			7
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			

AFG

ARCHITETTO FRANCESCO GIANNELLI

Studio di Architettura ed Urbanistica

Indice

- Articolo n.01: Oggetto delle norme
- Articolo n.02: Elementi costitutivi del P.A.C.
- Articolo n.03: Modalità di intervento
- Articolo n.04: Categorie di intervento
- Articolo n.05: Inviluppo edilizio limite
- Articolo n.06: Prescrizioni volumetriche e di superficie
- Articolo n.07: Sistemazione planialtimetrica del terreno
- Articolo n.08: Distanze
- Articolo n.09: Altezze massime dei fabbricato
- Articolo n.10: Altezze e requisiti igienico-sanitari
- Articolo n.11: Destinazioni d'uso
- Articolo n.12: Tipologie edilizie
- Articolo n.13: Progetto guida
- Articolo n.14: Parcheggi di relazione e stanziali
- Articolo n.15: Prescrizioni per il verde
- Articolo n.16: Opere di urbanizzazione
- Articolo n.17: Valore abilitativo del PAC
- Articolo n.18: Sostenibilità ambientale dell'intervento
- Articolo n. 19 Norme per la presentazione del progetto edilizio

Art. 1 - Oggetto delle norme

Il Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata PAC 36 è stato redatto in conformità ai disposti delle seguenti leggi vigenti in materia urbanistica:

- Legge Regionale n.5 del 23/02/2007
- Regolamento di attuazione dell'attività edilizia ai fini della L.R. 5/2007
- Regolamento di attuazione dell'attività urbanistica ai fini della L.R. 5/2007
- Decreto Presidente della Repubblica n.380 del 06/06/2001
- Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004
- Legge n.13 del 09/01/1989
- Decreto ministeriale n.236 del 14/06/1989
- LR 05/2007
- LR 12/2008
- NTA del PRGC del Comune di Pordenone
- Regolamento Edilizio del Comune di Pordenone

Le presenti norme sono integrative dei contenuti del Piano Regolatore Generale Comunale.

In caso di contrasto con specifiche norme di legge, regolamenti o con le N.T.A. del P.R.G.C., prevalgono gli atti normativi sovraordinati anche sopravvenuti.

In caso di contrasto tra indicazioni grafiche e normative prevalgono le indicazioni normative.

Art. 2 - Elementi costitutivi del P.A.C.

Il presente PAC è costituito dai seguenti elaborati scritti e grafici:

- Tav. 1 Relazione illustrativa, estratti e rilievo fotografico
- Tav. 2 Stato di fatto: planimetria e profili altimetrici
- Tav. 3 Stato di fatto: reti tecnologiche
- Tav. 4 Zonizzazione: planimetria e profili altimetrici, destinazioni d'uso, inviluppi, dimensionamento e altezze
- Tav. 5 Planimetria verifica standards urbanistici
- Tav. 6 Progetto guida
- Tav. 7 NTA – Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 8 Verifica di assoggettabilità alla VAS

Art. 3 - Modalità di intervento

Il PAC, individuato dagli elaborati di P.R.G.C, rimane compreso nella proprietà catastale ed ha destinazione urbanistica H2 "ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI D'INTERESSE COMPRENSORIALE E COMUNALE". Tutti gli interventi aventi rilevanza urbanistica ed edilizia sono regolati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dalle prescrizioni grafiche e parametriche contenute nelle tavole prescrittive di progetto, nonché dalle vigenti normative in materia.

Art. 4 - Categorie d'intervento

Il PAC prevede l'ampliamento e l'adeguamento degli edifici ad uso commerciale ed artigianale esistenti e la costruzione di nuovi fabbricati con le relative opere esterne da realizzarsi all'interno dell'Ambito delimitato dal Piano sui sedimi esistenti, risistemati planimetricamente così come previsto dai relativi elaborati grafici.

La nuova edificazione è concessa all'interno dell'inviluppo limite e della fascia di rispetto stradale nonché nel numero dei livelli fuori ed entro terra indicati nei disegni.

Art. 5 - Inviluppo edilizio limite

Si specifica che, all'interno dell'inviluppo edilizio limite di cui alla Tavola n.4, l'edificio potrà essere localizzato e progettato con forma, impianto architettonico e tipologico liberi; la copertura e gli edifici stessi potranno essere realizzati con qualsiasi forma e tipo di materiale.

A questo proposito si specifica che la Tavola n. 4 individua un inviluppo limite specificatamente per i piani fuori terra, l'inviluppo limite per il piano interrato va considerato coincidente con le aree che rimarranno di proprietà privata con il limite di zona omogenea H2 e comunque nel rispetto delle norme del C.C..

Nel rispetto del perimetro definito dall'inviluppo edilizio limite fuori terra sono consentiti arretramenti e/o aggetti in genere dei fronti per realizzare linde, logge, verande, colonnati, porticati, gallerie, etc.

Sono ammessi, all'esterno dell'inviluppo edilizio limite, gli elementi aggettanti che non concorrono al calcolo della Superficie Coperta, così come definiti dal Regolamento Edilizio comunale.

Sono inoltre ammessi, all'esterno dell'inviluppo edilizio limite, le rampe di collegamento ai piani di parcheggio e/o carico/scarico, i marciapiedi perimetrali

con eventuali sottostanti "bocche da lupo" per l'areazione dei piani interrati, i percorsi pedonali e le coperture degli stessi con larghezza non superiore a m 2.

Art. 6 - Prescrizioni altimetriche e di superficie

I nuovi fabbricati potranno essere edificati, anche per stralci esecutivi differiti nel tempo, entro il limite massimo della Superficie Utile così come definita nel Regolamento Edilizio comunale.

L'altezza massima del nuovo fabbricato sarà di m 15 e verrà misurata all'intradosso del solaio di copertura secondo la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio comunale.

Il ribasso delle aree adibite alle operazioni di carico e scarico delle merci rispetto alla quota del piano di riferimento non concorrerà al calcolo della stessa.

Art. 7 - Sistemazione planialtimetrica del terreno

Il progetto del PAC può prevedere lievi sistemazioni planialtimetriche del terreno all'interno dell'ambito mantenendo inalterato l'assetto idrogeologico naturale.

Il terreno potrà essere sistemato così come precisato dalle quote altimetriche di cui alle tavole di progetto.

Art. 8 - Distanze

Nel caso di edifici indipendenti, la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m 10,00.

La distanza dalla SS13 "Pontebbana" (viale Aquileia) non dovrà essere inferiore a m 30,00 misurata dal confine stradale costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia (art.3 Nuovo codice della strada).

La distanza dalle altre strade non dovrà essere inferiore a m 10,00.

La distanza dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a m 10,00 salvo i casi di costruzione in aderenza o a confine.

Le definizioni, i metodi di calcolo e le deroghe alla disciplina delle distanze sono riportate agli specifici artt. del Regolamento Edilizio comunale.

Art. 9 - Altezza massima del fabbricato

L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare m 15 all'intradosso del solaio di copertura.

Sono consentite altezze maggiori per elementi architettonici, di immagine, tecnologici, strutture per il divertimento, ecc. (totem, antenne, montagne russe, ecc.)

Le definizioni, i metodi di calcolo e le deroghe alla disciplina delle altezze sono riportate dal Regolamento Edilizio comunale.

Art. 10 - Altezze e requisiti igienico sanitari

Le altezze minime tra pavimento e soffitto, nei vani degli edifici, sono quelle previste dalle vigenti normative in materia. Differenti altezze minime e massime verranno applicate in attuazione di successive leggi statali e/o regionali.

Sono consentiti, per l'illuminazione e l'aerazione diretta dei locali in genere, l'apertura sulle coperture di fori per lucernari e/o abbaini emergenti dalle falde della copertura di qualsiasi forma e dimensione.

Art. 11 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste sono quelle riportate nella Tavola n. 4 e nelle Norme Tecniche di Attuazione dal Piano Regolatore Generale per le Zone H2 qui di seguito riassunte:

- attività commerciali al dettaglio;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività artigianali di servizio;
- attività direzionali;
- attività ricettivo-complementari ed alberghiere.

Le superfici realizzabili per ogni destinazione d'uso sono state attribuite ai lotti ma possono essere trasferite da un lotto all'altro all'interno del PAC.

Con il progetto edilizio dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggi di relazione e stanziali previsti dalle NTA del PRGC vigente per la zona commerciale H2 in funzione delle destinazioni d'uso da realizzare.

Art. 12 - Tipologie edilizie

E' consentita la realizzazione di uno o più corpi di fabbrica con tipologie edilizie in linea ed a blocco o altro, soprelevazioni e collegamenti tra i diversi corpi di fabbrica e gli edifici esistenti, nei limiti dell'inviluppo e in conformità con il regolamento edilizio.

Art. 13 - Progetto guida

Il PAC prevede anche un “progetto guida” che recepisce le esigenze della proprietà e/o degli utilizzatori. Tale progetto è da ritenersi indicativo in ogni sua caratteristica e quindi modificabile interamente e/o in parte ai fini del conseguimento del permesso di costruire.

Art. 14 - Parcheggi di relazione e stanziali

Le caratteristiche e le dotazioni minime a parcheggio per le destinazioni d'uso Commercio al Dettaglio e/o delle destinazioni d'uso allocabili nell'edificio vengono definite dalle NTA del PRGC.

L'area per le operazioni di carico e scarico delle merci dovrà soddisfare i requisiti riportati dalle NTA del PRGC.

I parcheggi potranno essere localizzati indifferentemente e liberamente a tutti i livelli di progetto: interrati, a raso sul piano di campagna ed anche in copertura.

Tutti i posti auto sul piano di campagna potranno essere opportunamente segnalati e divisi con segnaletica orizzontale di qualsiasi tipo, al piano interrato ed in copertura ed il manto potrà essere realizzato con massetto di calcestruzzo lasciato e/o in asfalto.

I parcheggi a raso saranno alberati con le specie comprese nell'allegato C delle NTA del Comune di Pordenone.

I piani interrato e copertura (se realizzati) saranno raggiunti tramite rampe a doppio senso di marcia con larghezza minima pari a m 5,00 e con pendenza non superiore al 20%.

I parcheggi, sia in superficie che interrati e/o in copertura, per motivi di sicurezza, potranno essere chiusi tramite serramenti scorrevoli, ante e/o sbarre.

Con il progetto edilizio dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggi di relazione e stanziali previsti dalle NTA del PRGC vigente per la zona commerciale H2 in funzione delle destinazioni d'uso da realizzare.

Art. 15 - Prescrizioni per il verde

Il PAC prevede una quantità di verde pari a m^2 20 ogni m^2 100 di superficie territoriale. La localizzazione di tali aree dovrà avvenire preferibilmente lungo i confini di zona ma sono ammesse altre localizzazioni preferibilmente accorpate anche per parti all'interno dell'ambito al fine di ottenere risultati che migliorino l'ambiente.

Art. 16 - Opere di urbanizzazione

Non sono previste opere di urbanizzazione in quanto, in attuazione del vigente PRPC, sono state realizzate le seguenti opere:

- parcheggi di relazione;
- reti tecnologiche in via Prasecco.

Non sono state realizzate le reti di fognatura civica e gas, in attesa che venga realizzata la prevista rotatoria tra via Prasecco e viale Aquileia (SS13).

Art. 17 - Valore abilitativo edilizio del PAC

Il PAC, come riportato dall'art.25 comma 5 L.R. 5/2008, successivamente all'atto deliberativo della Giunta Comunale potrà assumere valore di titolo abilitativo edilizio a condizione che siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo medesimo. Le eventuali varianti al titolo abilitativo edilizio relative agli interventi precedenti potranno essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

Art. 18 - Sostenibilità ambientale dell'intervento

Gli edifici e le pertinenze andranno progettati tenendo possibilmente conto dei principi di sostenibilità:

- a. corretto orientamento, ampie vetrate per il riscaldamento invernale e ombreggiamento estivo tramite elementi architettonici (linde e/o altro) o arborei; parete prevalentemente opaca per evitare il surriscaldamento estivo; vetrate ben coibentate a Nord per permettere l'illuminazione senza eccesso di dispersioni termiche;
- b. come da regolamento edilizio, si prevede l'utilizzo di fonti alternative per la produzione di almeno 5 KW: per raggiungere tali risultati si suggeriscono l'uso dei pannelli fotovoltaici sulle vetrate esposte a Sud, Sud-Ovest, Sud-Est mentre si preferisce mantenere libera la copertura per una sistemazione a tetto verde o in alternativa al fotovoltaico è possibile l'utilizzo della geotermia;
- c. se possibile si prevede anche l'impianto di recupero delle acque piovane da sfruttare per l'irrigazione delle zone verdi, delle alberature, la pulizia dei cortili e l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici (l'installazione dei serbatoi sarà in posizione interrata);
- d. l'edificio dovrà avere tutte le caratteristiche di isolamento e di impiantistica previsti dalla normativa vigente .

Art. 19 - Norme per la presentazione del progetto edilizio

Il progetto edilizio, presentato per ottenere il Permesso di Costruire, dovrà contenere, oltre a quanto previsto dalla prassi normale e di legge, i seguenti elementi:

- Estratto del PAC
- Elaborati di rilievo grafici e fotografici
- Elaborati di progetto (piante, sezioni e prospetti) in scala adeguata
- Relazione illustrativa dell'intervento
- Elaborati di progetto specifici dimostranti l'osservanza del progetto alla L.13/89 e successive modifiche ed integrazioni

I suddetti elaborati sono da ritenersi indicativi al fine di una descrizione completa del progetto finale. Il progettista potrà ritenersi libero di utilizzare eventuali supporti e/o rappresentazioni grafiche specifiche atte rendere più chiara la comprensione del progetto stesso in fase di istruttoria per il conseguimento degli atti autorizzativi finali.

Pordenone li, 27 maggio 2013.

IL PROGETTISTA