

# Immobiliare FIORE srl

strada dei Borghi n.5/c - Meduna di Livenza (TV)

PROGETTO PRESCRITTIVO

**PAC**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**1.2 P**

LUGLIO 2023  
DATA

SCALA

ZONA B - RIGENERAZIONE CON MODIFICA MORFOLOGICA  
AMBITO 4 - VIALE DANTE  
33170 PORDENONE (PN)

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### INDICE:

1.	NORME GENERALI	pag. 2
2.	VALIDITÀ' DEL PAC	pag. 3
3.	ATTUAZIONE DEL PIANO E MODALITÀ' DI INTERVENTO	pag 3
4.	ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	pag 4
	4.1 Intervento edilizio	pag 5
	4.1.1 Categorie di intervento	pag 5
	4.1.2 Inviluppo edilizio – destinazioni d'uso ai piani	pag 5
	4.1.3 Tipologie edilizie	pag 6
	4.1.4 Criteri prestazionali per la sostenibilità degli interventi	pag 6
	4.1.5 Progetto guida	pag 8
	4.2 Opere di urbanizzazione	pag. 8

## 1. **NORME GENERALI**

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia all'interno dell'ambito ubicato in Comune di Pordenone all'angolo tra viale Dante e via f.lli Bandiera, catastalmente censito al Foglio 20 all.B mappali 1815, 1816, 1817, 1818. L'ambito è individuato nel vigente PRGC come zona "Bve" – residenziale con mantenimento della volumetria esistente – ed è inserito nelle Zone di rigenerazione con modifica morfologica.

Le norme sono da intendersi come integrative delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Pordenone e costituiscono parte integrante del presente PAC, assieme agli elaborati sia a carattere descrittivo (D) che a carattere prescrittivo (P) allo stesso allegati e di seguito elencati:

- 1.1 D Relazione tecnico illustrativa
- 1.2 P Norme Tecniche di Attuazione
- 2.1 D Estratti cartografici e documentazione fotografica
- 2.2 D Rilievo piani altimetrico
- 2.3 D Volumetrie esistenti
- 3.1 P Categorie di intervento
- 3.2 P Involuppi edilizi limite planimetrici
- 3.3 P Involuppi edilizi limite in alzato e destinazioni d'uso
- 4 D Accessi carrai
- 5.1 P Opere di urbanizzazione: planimetria e particolari
- 5.2 D Opere di urbanizzazione: superamento barriere architettoniche
- 5.3P Opere di urbanizzazione: computo metrico estimativo e quadro economico
- 6 P Schema smaltimento acque
- 7 D Progetto guida: piante e viste prospettiche
  - Relazione geologica
  - Relazione di invarianza idraulica
  - Verifica di compatibilità acustica
  - Progetto illuminotecnico

## 2. **VALIDITA' DEL PAC**

Il presente PAC , ai sensi della normativa vigente,

- ha validità di 10 anni dalla sua entrata in vigore;
- può essere variato anche sostanzialmente in ogni momento, con il rispetto della procedura seguita per la sua formazione o secondo altre disposizioni previste dalla normativa vigente;
- trascorso tale periodo diviene inefficace, salvo il rispetto delle prescrizioni urbanistico - edilizie che permangono a tempo indeterminato e comunque fino ad eventuale provvedimento di revoca da parte del Comune.

## 3. **ATTUAZIONE DEL PIANO E MODALITA' DI INTERVENTO**

All'interno del PAC tutti gli interventi aventi rilevanza urbanistica ed edilizia sono disciplinati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dalle prescrizioni grafiche e parametriche contenute negli elaborati grafici del Piano Attuativo ed in particolare nelle tavv. 3.1P, 3.2P, 3.3P, 5.1P, oltre che dalle norme di attuazione del PRGC e dalla normativa regionale vigenti.

Il Soggetto attuatore, oltre ad essere proprietario delle aree catastalmente censite al foglio Foglio 20 all.B mappali 1815, 1816, 1817, 1818 rispettivamente di mq 260, mq 270, mq 280, mq 280, pari a complessivi mq catastali 1.090, ricadenti in zona Bve per mq rilevati 1.088, è altresì titolare del credito edilizio derivante dalla cessione al comune dell'aree per servizi pubblici, di prevalente valenza ambientale con diritti volumetrici da ricollocare, di cui al Fg 15 mappale 2484 ed al Fg. 16 mappale 1523 di mq 1.636. Tali aree sono rispettivamente individuate nella tavola C0 04 del PRGC con l'ID n. 4 porzione, zona 4, attrezzature per lo sport con indice compensativo di 0,4 mc/mq e con l'ID n. 9 porzione, zona 3, Parcheggi Pubblici con indice compensativo di 0,4 mc/mq). Le stesse, così come previsto dall'art. 28 delle NTA del PRGC, generano a loro volta un pari indice premiale.

Le volumetrie ammissibili risulterebbero pertanto dalla somma di:

- volume esistente pari a	mc 3.498,09
- Indice it di perequazione (itp) pari a	mc 1.014,00 (mq 2.535 x 0.4 mc/mq)
	mc 654,40 (mq 1.636 x 0.4 mc/mq)
	tot mc 1.668,40
- Indice it premiale (itpr) pari a	mc 1.668,40 (= vol. perequazione)
- Totale	mc 6.834,89

**Considerato però l'indice massimo fondiario edificabile di 6 mc/mq, le volumetrie massime edificabili per l'ambito in oggetto non potranno superare i mc 6.528.**

Il volume andrà calcolato in base a quanto previsto dalle norme vigenti alla richiesta del relativo atto autorizzativo.

Il piano si attua con interventi interamente dovuti all'iniziativa privata.

Tutti gli interventi si realizzeranno mediante idoneo atto autorizzativo, previa stipula della Convenzione con il Comune che stabilirà i reciproci impegni e rapporti tra le parti.

E' prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, nonché la cessione di aree, così come descritte ed individuate negli elaborati grafici allegati al presente PAC alle tavole 1.1 D, 5.1P, 5.3P.

#### **4. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi individuati dal PAC sono previsti sia all'interno delle aree private di proprietà in zona BV/E, costituite da un unico lotto di intervento, che nelle aree prospicienti viale Dante. Comprendono tanto la realizzazione delle volumetrie assentite dal presente piano e la sistemazione delle aree esterne su sedime privato – intervento edilizio – che la realizzazione di opere esterne su sedime comunale – opere di urbanizzazione -.

## **4.1 Intervento edilizio**

L'intervento edilizio è regolamentato come segue:

### **4.1.1 Categorie di intervento**

L'intera edificazione prevista all'interno dell'area, che contempla la demolizione della totalità dei fabbricati esistenti, rientra, così come indicato nell'elaborato grafico tav 3.1P "Categorie d'intervento", nella categoria di intervento della ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione ed ampliamento.

### **4.1.2 Inviluppo edilizio – destinazioni d'uso ai piani**

Le sagome dei fabbricati risultanti dagli interventi potranno avere forme ed impianto architettonico liberi, ma dovranno essere ricavate all'interno delle sagome di inviluppo limite individuate negli elaborati grafici tavola 3.1 P "inviluppi edilizi limite planimetrici" e tavola 3.3P "inviluppi edilizi limite in alzato e destinazioni d'uso". Tali inviluppi sono stati individuati nel rispetto delle distanze degli edifici e delle pareti finestrate esistenti, nonché attraverso allineamenti obbligatori e/o precostituiti.

Potranno fuoriuscire dai limiti di inviluppo individuati, anche in corrispondenza del limite stradale, unicamente gli elementi che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, della distanza tra confini ed edifici e dell'altezza.

E' ammessa l'edificazione nel sottosuolo previa verifica di compatibilità geologica.

L'elaborato tav 3.3P individua altresì le destinazioni d'uso prescritte ai vari piani, con le specifiche in esso contenute riferite a quanto previsto dall'art.28 punto 3 delle NTA che rimanda all'art.19 delle NTA stesse.

In particolare sono previste:

- al piano scantinato destinazioni accessorie (quali autorimesse, cantine, depositi, vani tecnici, ....)
- al piano terra destinazioni accessorie, direzionali e servizi
- ai piani 1,2,3 destinazioni residenziali, direzionali e servizi
- ai piani 4,5,6,7 destinazione residenziale

- al piano 8 destinazione residenziale e accessori (vani tecnici scale/ascensore,...)

Nel rispetto di quanto indicato nelle NTA del PRGC all'art.19 punto 3, nel caso di individuazione di destinazioni non residenziali in fase di progettazione degli edifici, andranno sempre verificate le seguenti prescrizioni:

- volume a destinazione residenziale pari ad almeno il 51% del volume urbanistico complessivo,
- puntuale verifica del raggiungimento degli standards a parcheggio previsti per le varie destinazioni

I parcheggi stanziati dovranno rispettare quanto previsto dall'art.19 punto 8 delle NTA al PRGC.

Nel caso di destinazioni d'uso non residenziali andranno reperiti parcheggi di relazione secondo gli standards previsti all'art. 28 delle NTA del PRGC. Tali parcheggi, così come previsto all'art. 93 punti 1. e 6. delle stesse NTA, potranno essere inglobati negli edifici ma dovranno essere agevolmente e liberamente raggiungibili dalla rete della viabilità pubblica con i limiti e le modalità che verranno di volta in volta prescritti con provvedimenti di polizia urbana. In particolare dovranno essere attestati lungo la viabilità e dovranno essere serviti da idonei accessi che consentono l'ingresso dalla strada pubblica senza creare intralcio alla circolazione o situazioni di pericolo.

#### **4.1.3 Tipologie edilizie**

Non sono previste particolari tipologie edilizie. I caratteri architettonici che caratterizzeranno l'edificato dovranno comunque essere coerenti con la destinazione d'uso prevista e, indipendentemente dai tipi e dai materiali utilizzati, configurare contenitori caratterizzati da rigore formale.

#### **4.1.4 Criteri prestazionali per la sostenibilità degli interventi**

Le nuove edificazioni dovranno essere contraddistinte da una elevata sostenibilità ambientale ed energetica.

Gli edifici dovranno essere in classe energetica A/A+ e dovranno favorire l'uso di energia da fonti alternative e di sistemi in grado di garantire una adeguata ventilazione degli ambienti interni utili a prevenire l'inquinamento indoor.

In particolare gli interventi previsti dovranno garantire per la loro sostenibilità il rispetto dei requisiti minimi prestazionali individuati all'art. 49 comma 3 delle NTA del PRGG, relativamente ai contenuti ambientali, prestazionali ed energetici e raggiungere la soglia minima prevista di 25 punti, basandosi sui parametri contenuti nella tabella di cui al comma 5 dello stesso art. 49:

Ai fini del raggiungimento di tale soglia vengono attualmente identificati per gli interventi i seguenti requisiti:

- realizzazione degli edifici in classe energetica A ovvero con consumo energetico  $\leq 29$  KWh/m<sup>2</sup> anno. (10 punti)
- realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche per irrigazione (5 punti)
- adozione di sistemi di ventilazione naturale o controllata per l'incremento della qualità dell'aria interna (IAQ) (2 punti)
- realizzazione di interventi di riduzione dell'irraggiamento solare estivo attraverso la messa in opera di schermature a verde con essenze e tecniche di impianto che facciano riferimento alle norme di PRGC (5 punti)
- contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto privati maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento (9 punti)

I requisiti sopra riportati potranno essere modificati, con altri individuati nella tabella di cui all'art.49 comma 3 delle NTA del PRGC, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, fermo restando il raggiungimento della soglia minima prescrittiva di 25 punti e senza richiedere Variante al presente PAC.

#### **4.1.5 Progetto guida**

Il Piano Attuativo riporta all'elaborato grafico tav. 7D un progetto definito "guida".

Quanto contenuto in tale elaborato non ha carattere prescrittivo ma costituisce semplice indicazione di ciò che è realizzabile nell'ambito di intervento, sia per quanto riguarda l'edificazione che per quanto riguarda la sistemazione delle aree scoperte. Al progetto guida si potrà ovviamente fare riferimento nella elaborazione del progetto definitivo.

#### **4.2 Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione, che riguardano le sistemazioni di aree scoperte su sedime stradale di proprietà comunale, sono descritte nell'elaborato tavola 1.1D e specificamente individuate nell'elaborato tavola 5.1P.

Pordenone, agg. novembre 2023

- I progettisti

-