

COMUNE DI PORDENONE

P.A.C. zona B/RU n.40

via Vallona a Pordenone

Proprietà:

Immobiliare Colonna s.r.l.

Via Levante n.2, Porcia (Pn)

C.F. e P.I. 00232860932

tel. 0434 362080

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P01

Architetto Luciano Campolin
tel +39 0434 241432 fax +39 0434 246665

via De Paoli, 23/a 33170 Pordenone
e-mail: lucianocampolin@campolin.191.it

ART. 1 - CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA

Le presenti disposizioni sono integrative e specificano le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si deve fare riferimento all'art. 26 relativo alla "ZONA B – Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione indiretta" della NTA del vigente P.R.G., ed in particolare alla scheda relativa alla "BRU n. 40".

Il P.A.C. soggetto alle seguenti Norme comprende le aree individuate dal perimetro indicato dal P.R.G.C., così come individuato nelle allegate tavole di progetto D08.

Il P.A.C. si compone dei seguenti elaborati:

elaborati descrittivi

- D01 relazione tecnico illustrativa
- D02 relazione sulle distanze dal ciglio stradale (a firma dell'Ing. Giuseppe Carniello)
- D03 verifica di assoggettabilità alla VAS
- D04 relazione geologica (a firma del Dott. Geol. G. Contratti)
- D05 estratto autentico di mappa
- D06 dichiarazione sostitutiva atto notorietà attestante proprietà area
- D07 rilievo planaltimetrico stato di fatto
- D08 inquadramento generale - analisi
- D09 progetto guida
- D10 progetto guida

elaborati prescrittivi

- P01 norme Tecniche di Attuazione
- P02 prescrizioni per l'edificazione: destinazioni d'uso, inviluppo edilizio limite, categorie d'intervento, allineamenti obbligatori

Opere di urbanizzazione

- U01 opere di urbanizzazione: planimetrie dettagli
- U02 opere di urbanizzazione: computo metrico estimativo, elenco prezzi

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.A.C.

L'attuazione del P.A.C. avverrà in forma diretta attraverso permesso di costruzione e/o altro idoneo titolo edilizio, comunque nel rispetto della presente normativa e di quella del vigente strumento urbanistico generale comunale.

L'ottenimento di qualsivoglia titolo edilizio per l'attuazione del presente P.A.C. dovrà essere stipulata la relativa convenzione urbanistica, in cui sono contenuti gli oneri e gli obblighi a carico del concessionario, conformemente alle disposizioni vigenti in materia.

ART. 3 - PRESCRIZIONI E VINCOLI

Costituiscono previsioni del P.A.C. vincolanti per la realizzazione delle opere e degli edifici quelle relative:

- a. alle destinazioni d'uso (la ripartizione delle quote dimensionali assegnate dal P.A.C. alle singole destinazioni previste, potrà essere modificata in sede di progettazione edilizia, ma nel rispetto dei parametri specificati al successivo art. 5, ed a condizione che venga soddisfatto il diverso fabbisogno di standard indotto dalla variazione attraverso la monetizzazione delle quote eventualmente dovute);
- b. ai parametri edilizi di cui al successivo art. 5;
- c. ai limiti di inviluppo edilizio ed agli allineamenti edilizi di cui ai successivi artt. 6 e 7;

d. al posizionamento dell'accesso carraio agli interrati di cui al successivo art. 4.

Il marciapiede dovrà essere realizzato in armonia e con le medesime caratteristiche dell'intervento pubblico posto sul confine nord dell'ambito, in particolare dovrà avere una sezione minima di m. 1,50 ed il posizionamento della cordonata esterna dovrà essere opportunamente raccordato con quello posto a nord al fine di non creare intralcio alla circolazione dei mezzi sulla sede stradale.

ART. 4 - ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI

La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere unitaria e rispettosa delle prescrizioni di cui al precedente art. 3. Il dimensionamento del piano interrato ad uso autorimesse e cantine previsto dagli elaborati del Piano dovrà mantenersi all'interno dell'area perimetrata dalle tavole grafiche.

L'ubicazione su via Vallona dell'accesso carraio al piano terra e al vano interrato così come gli accessi ed i percorsi pedonali si devono ritenere indicativi.

ART. 5 - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICABILITA'

Indici edilizi ed urbanistici

• Superficie territoriale PRPC in zona B compresa nel perimetro del piano	m ²	883
• Volume massimo consentito (vedi NTA del PRGC per la B/RU n. 40) con destinazione d'uso residenziale (>86%)	m ³	3.205
con destinazione d'uso non residenziale (<14%)	m ³	2.761
• superficie di vendita	m ²	444
• Altezza massima degli edifici	m	120
• Numero massimo dei piani	n.	21
		7

Il Piano è conforme a quanto disposto rispetto alla delimitazione dal Decreto 14 settembre 2005 GU 222 23 settembre 2005 così come riportato nell'elaborato D02 che si intendono qui richiamate.

Le tipologie edilizie previste nelle tav D del P.A.C. non sono prescrittive e potranno essere variate nella fase della progettazione edilizia, comunque nel rispetto degli indici edilizi specificati nel presente articolo, dei limiti di inviluppo previsti dal successivo art. 6, degli allineamenti obbligatori previsti al successivo art. 7, nonché dei disposti del Regolamento Edilizio.

ART. 6 - LIMITE DI INVILUPPO EDILIZIO

Nella tavola P02 è individuato l'inviluppo edilizio massimo previsto per l'edificazione.

Si specifica che l'inviluppo edilizio massimo corrisponde alla sagoma limite entro la quale dovranno essere realizzati i futuri edifici.

All'interno della sagoma limite di cui alla tavola P02 l'edificio potrà essere progettato con forma ed impianto architettonico libero nel rispetto degli allineamenti obbligatori di cui al successivo art. 7.

ART. 7 - ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO

Il P.A.C. prevede su tutti i lati allineamenti obbligatori della futura edificazione, così come indicati nella tavola P02.

Si specifica che, laddove è indicato un allineamento obbligatorio, i nuovi fabbricati dovranno attestarsi su tale limite, con la precisazione che eventuali terrazzini e/o aggetti potranno

sporgere da esso e logge e porticati potranno rientrare rispetto ad esso, sempre in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente.

ART. 8 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

I nuovi edifici dovranno risultare compatibili con le caratteristiche del luogo.

Gli interventi saranno finalizzati alla riqualificazione urbana dell'intero ambito e nella progettazione architettonica del nuovo edificio dovrà essere tenuta in particolare considerazione la connessione con i percorsi pedonali esistenti ed in fase di realizzazione.

In attuazione delle previsioni del P.R.G.C. vigente nei progetti di opere dovrà essere garantito un livello adeguato di decoro architettonico dei nuovi edifici.

Sui nuovi edifici potrà essere autorizzata l'esposizione di insegne a servizio delle nuove attività.

ART. 9 – PARCHEGGI STANZIALI

Con l'esclusione dei volumi relativi alle destinazioni d'uso commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di 1 m²/7 m³ di volume degli edifici.

Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

ART. 10 – MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

E' consentita la monetizzazione degli standard dovuti per le quote di parcheggio e di verde pubblici in applicazione alle NTA del PRGC che prevedono per tale ambito quanto segue:

Ritenendo di fatto che l'ambito abbia le caratteristiche di zona B già edificata, non si rende necessario individuare nè parcheggi di relazione nè verde pubblico; le relative quote saranno monetizzate con le modalità previste dal paragrafo "Altri elementi normativi" del presente articolo 26.

A tale fine prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio necessario per la costruzione dell'edificio o per il cambio di destinazione d'uso, dovrà essere versata, in un'unica soluzione, l'importo relativo alla monetizzazione delle quote di standard di parcheggio e di verde applicando gli importi unitari riportati nella convenzione rivalutati sulla base dell'ultimo indice ISTAT disponibile.

Pordenone il 22/02/2011

Architetto Luciano Campolin