

progetto:

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA - B/RU 22 DI VIA CHIOGGIA

indirizzo:

Via Chioggia, Viale Venezia - PORDENONE

committente:

EDILGAMMA S.R.L.

Via Fornace, n.15 - 33170 Pordenone

foglio / mappali

**F. 11 - mapp. 159-160-
165-537-606-771-772-
773-775-776-794**

data:

28.01.2013

progettista:

committente:

oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

tavola:

P01

scala:

file:

003-P01-Norme

STUDIO DI FUSCO - ZANET ARCHITETTI ASSOCIATI

Via Cappuccini, n.39 - 33170 PORDENONE

Tel./Fax.: 0434-26986 - e-mail: studio.difuscozanet@gmail.com

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI PORDENONE

PROVINCIA DI PORDENONE

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
B/RU n.22 DI VIA CHIOGGIA - VIALE VENEZIA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Pordenone lì,

Il Progettista

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, così come modificate dal presente P.A.C.; ai sensi del Codice regionale dell'edilizia L.R. n.19, del 11 novembre 2009.

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" delle NTA del vigente P.R.G.C. norme vigenti al momento dell'adozione del P.A.C.; di cui si riporta l'estratto:

ARTICOLO 26 ZONA B – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O RISTRUTTURAZIONE AD ATTUAZIONE INDIRETTA

DEFINIZIONE E FINALITÀ

La zona individuata con il presente articolo è costituita dalle parti di territorio già urbanizzato, totalmente o parzialmente edificate, che, in relazione alla loro localizzazione nel territorio comunale ed alla preesistenza di fabbricati tipologicamente e morfologicamente incongruenti con l'assetto e le funzioni delle aree contigue, necessita di interventi unitari di trasformazione e/o riqualificazione urbana al fine di dotare le aree di attrezzature collettive strategiche nel sistema dei servizi cittadini.

Il P.A.C. che sarà predisposto per l'attuazione degli interventi previsti all'interno delle aree perimetrate dalle tavole grafiche del P.R.G.C. dovrà essere finalizzato alla Ristrutturazione Urbanistica e/o alla Riqualificazione Urbana dell'intero ambito d'intervento, nonché alla connessione veicolare e ciclo-pedonale con le aree ed i servizi pubblici cittadini.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene con intervento edilizio indiretto previa predisposizione di un P.A.C..

DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

Sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali, quali commerciale al dettaglio, direzionale, alberghiero e ricettivo-complementare ed artigianale di servizio, in riferimento alle specifiche indicazioni formulate dallo strumento attuativo per ogni singolo ambito.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle presenti norme.

I servizi e le attrezzature collettive possono essere realizzati a libera localizzazione all'interno delle aree perimetrate secondo le prescrizioni di cui allo specifico strumento attuativo., ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla normativa regionale come recepiti dallo strumento di attuazione indiretta.

PARAMETRI EDIFICATORI

Gli indici territoriali sono specificati nelle tavole grafiche del P.R.G.C. salvo casi particolari di cui alle specifiche schede delle zone B/RU.

Le altezze massime dei fabbricati saranno determinate dallo specifico strumento di attuazione indiretta.

La distanza minima dai confini del lotto di proprietà è pari alla metà dell'altezza degli edifici.

E' consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso.

E' consentita l'edificazione a confine nei casi previsti dal Codice Civile.

La distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m e la distanza tra pareti finestrate è pari a 10,00 m.

I Piani Attuativi potranno stabilire distanze diverse da quanto sopra prescritto attraverso l'indicazione di allineamenti obbligatori da prevedersi sempre comunque nel rispetto del Codice Civile.

DISTANZA DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, sarà determinata in sede di progettazione dei P.A.C. in rapporto alle tipologie, alle scelte compositive e ai criteri progettuali stabiliti dalle specifiche norme delle singole B/RU.

NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE PUBBLICO

All'interno dei perimetri dei piani attuativi dovranno essere reperite le seguenti aree da destinare a nucleo elementare di verde pubblico:

- 5 m²/150 m³ di volume per la destinazione d'uso residenziale;
- 40 m²/100 m² di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio.

In caso di attuazione indiretta di iniziativa pubblica, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle immediate vicinanze.

Per le Zone B/RU la quota di verde pubblico, indotta da qualsiasi destinazione d'uso potrà essere monetizzata su richiesta della proprietà previa presentazione di un progetto delle urbanizzazioni condiviso dall'Amministrazione Comunale.

Le aree individuate graficamente nelle tavole di P.R.G.C. contribuiscono al reperimento delle quantità minime di cui al presente paragrafo.

PARCHEGGI STANZIALI

Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle destinazioni d'uso commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di 1 m²/10 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.

PARCHEGGI DI RELAZIONE

All'interno dei perimetri dei piani attuativi dovranno essere reperite le seguenti aree da destinare a parcheggi pubblici:

- 3,5 m²/150 m³ di volume per la destinazione d'uso residenziale;
- 80 m²/100 m² di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio.

I rapporti di cui sopra potranno essere dimezzati relativamente ai parcheggi per la residenza e/o in riferimento alle specifiche contenute nelle schede delle aree B/RU.

Le aree individuate graficamente nelle tavole di P.R.G.C. contribuiscono al reperimento delle quantità minime di cui al presente paragrafo.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di Sv dei 250 m² o di ampliamento della Sv oltre la soglia dei 250 m², la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) è la seguente:

1. ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
 - a. per esercizi inferiori a 400 m² di Sv: 60% della Sv;
 - b. per esercizi singoli compresi tra 400 m² e 1.500 m² di Sv: 150% della Sv;

- c. per esercizi con Sv superiore a 1.500 m²: 200% della Sv;
2. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100% della Su di detti servizi;
3. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al punto 1, sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;
4. le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

In caso di attuazione indiretta di iniziativa pubblica, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle immediate vicinanze.

Le aree individuate graficamente e non parametricamente nelle tavole di P.R.G.C. contribuiscono al reperimento delle quantità minime di cui al presente paragrafo.

AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

1. le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m² e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci;
2. per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m² tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale;
3. per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti;
4. per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C. (22.07.1999), anche non conformi, con l'esclusione di quelli all'interno di P.A.C. approvati o adottati, oltre agli interventi di rilevanza edilizia ed alla ristrutturazione (ad esclusione della demolizione con ricostruzione) è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m³, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze stabilite dal presente articolo e delle altezze degli edifici preesistenti e circostanti.

Relativamente agli edifici esistenti alla stessa data compresi all'interno di Piani di Recupero (P. di R.) di iniziativa pubblica ed esterni alle unità minime d'intervento, così come definite nelle tavole grafiche progettuali specifiche e per i quali gli stessi Piani di Recupero prevedono categorie d'intervento conservative senza incrementi volumetrici, gli interventi di cui al punto precedente sono consentiti fatta salva la realizzabilità tecnica delle previsioni degli strumenti attuativi.

La distanza minima di tali interventi dal confine di strade, percorsi ciclo-pedonali, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione (con l'esclusione della viabilità a

fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) potrà essere definita dall'eventuale presenza di allineamenti precostituiti.

Nelle unità immobiliari esistenti la destinazione d'uso non residenziale compatibile in essere, ancorché non conforme a quanto stabilito dal Piano di Recupero (P. di R.) di iniziativa pubblica per le specifiche unità immobiliari, potrà essere variata in altra comunque consentita in via generale dal presente articolo.

Sino a quando non intervenga un formale provvedimento di revoca di Piani Attuativi Comunali di iniziativa pubblica e privata (P.A.C.) vigenti o decaduti, si applicano le previsioni e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie stabilite dai piani stessi.

Per le Zone B/RU, localizzate all'interno dell'Area Urbana Centrale, la quota di parcheggi pubblici, indotti da qualsiasi destinazione d'uso, potrà essere monetizzata su richiesta della proprietà ed in riferimento ai programmi dell'Amministrazione Comunale a condizione che sia aumentata la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 m² ogni 7 m³ di volume del fabbricato.

Nel caso in cui la dotazione di parcheggi privati debba essere reperita nella misura di 1 m² ogni 7 m³ di volume del fabbricato e si renda necessaria la realizzazione di più piani interrati che possa determinare una grave alterazione idrogeologica del sottosuolo, per ogni singolo intervento si dovrà procedere ad una accurata e puntuale analisi idrogeologica e geotecnica del sottosuolo per garantire il non verificarsi di tale evento.

Nel caso si accerti, a seguito della sopracitata analisi, una comprovata e gravosa alterazione del sistema idrico interrato con compromissione del sottosuolo, sarà consentita la monetizzazione della quota dei parcheggi pubblici, fermo restando l'obbligo di reperimento dello standard a parcheggi privati nella quota di 1 m² ogni 10 m³ del volume del fabbricato.

E' sempre consentita nelle zone B/RU contermini l'attuazione attraverso la presentazione di un unico piano attuativo nel rispetto della potenzialità volumetrica complessivamente prevista.

B/RU n.22

Localizzazione: **Viale Venezia**
Indice Territoriale: **m³/ha 15.000**
Destinazione d'uso: **Residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale**

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà prevedere l'arretramento dei nuovi edifici rispetto alla S.S. 13 e la riduzione degli accessi sulla stessa esistenti al fine di utilizzare prioritariamente, quale accesso all'ambito, la viabilità comunale esistente (via Chioggia).

Il P.A.C., soggetto alle sopraindicate Norme, comprende le aree individuate dal perimetro indicato dal P.R.G.C. e meglio individuato nelle allegate tavole di progetto.

Il P.A.C. si compone dei seguenti elaborati che formano parte integrante della presente normativa:

Elaborati descrittivi - tavole D

- D01 - Relazione tecnico-illustrativa
- D02 - Estratti Catastale, di P.R.G.C. e Rilievo Fotografico
- D03 - Planimetria di rilievo: confini di proprietà e limite P.A.C. 22 (riperimetrazione)
- D04 - Verifica L.13/89: relazione tecnica
- D05 - Verifica L.13/89: planimetria generale
- D06 - Progetto guida: planivolumetrico
- D07 - Progetto guida: piante piano interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto
- D08 - Relazione per la verifica di assoggettabilità V.A.S.
- D09 - Relazione idrogeologica
- D10 - Relazione Paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005

Elaborati prescrittivi - tavole P

- P01 - Norme tecniche di attuazione
- P02 - Involuppo edilizio limite e destinazioni d'uso
- P03 - Zonizzazione e prescrizioni per aree verdi e parcheggi
- P04 - Profili degli edifici, skyline e prospetto su Viale Venezia
- P05 - Planimetria con aree in cessione ed aree private ad uso pubblico

Elaborati opere di urbanizzazione - tavole O

- O01 - Opere di Urbanizzazione: relazione tecnica
- O01.1 - Opere di Urbanizzazione: relazione illuminotecnica
- O02 - Opere di Urbanizzazione: reti tecnologiche esistenti
- O03 - Opere di Urbanizzazione: reti tecnologiche di progetto
- O04 - Opere di Urbanizzazione: Computo metrico estimativo

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

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

Prima dell'ottenimento di qualsivoglia titolo edilizio per l'attuazione del presente P.A.C. dovrà essere stipulata la relativa convenzione urbanistica, nella quale

saranno contenuti gli oneri e gli obblighi a carico del titolare del Permesso di Costruire, conformemente alle disposizioni vigenti in materia.

La realizzazione dei fabbricati e/o delle relative Opere di Urbanizzazione potrà avvenire per stralci funzionali, anche al fine di ridurre i possibili disagi determinati dall'occupazione delle aree pubbliche occorrenti per la realizzazione delle opere.

All'atto del rilascio del Permesso a Costruire, relativo alle Opere di Urbanizzazione, dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale un cronoprogramma degli interventi in relazione alla tempistica di realizzazione delle U.M.I.

ART. 3 - PRESCRIZIONI E VINCOLI

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 di Piano, ed a condizione che venga soddisfatto il diverso fabbisogno di standard indotto dalla variazione.

Si precisa che lo standard da applicare per la verifica degli standard urbanistici, nel caso di individuazione di destinazioni d'uso diverse dal commerciale al dettaglio, sono quelli stabiliti dal P.R.G.C. vigente secondo i criteri stabiliti dall'art. 1 delle presenti N.T.A.

ART. 4 – CATEGORIE D'INTERVENTO

Per gli edifici di progetto, l'attività edilizia è regolamentata dalle seguenti categorie d'intervento e dalle prescrizioni grafiche e parametriche contenute nelle relative tavole di progetto.

ART. 4.1 – Demolizione

Riguarda gli edifici esistenti per i quali è prescritta la demolizione in forza delle indicazioni progettuali del presente P.A.C., poiché i manufatti esistenti sono privi di

valore storico ambientale e la presenza dei volumi in questione non è compatibile con gli interventi programmati dal Piano stesso.

ART. 4.2 - Nuova costruzione

Per nuova costruzione si intende un'edificazione completamente nuova, sviluppata all'interno dei vincoli indicati nelle presenti Norme. Si prevede la costruzione di due nuovi edifici, il primo disposto parallelamente a Viale Venezia, in allineamento all'edificio esistente limitrofo occupato attualmente dal Burger King; mentre il secondo, indipendente dal primo e destinato a residenza, trova posto lungo via Chioggia, con accesso sia pedonale che carrabile dalla stessa.

I nuovi edifici sono previsti all'interno di sagome limite che prevedono una distanza di rispetto dai confini e dalla viabilità pubblica esistente, nonché dagli edifici esistenti sui lotti limitrofi; inoltre sono previsti allineamento obbligatori come indicato all'art. 9.

L'attività edilizia è regolamentata dalle prescrizioni grafiche e parametriche contenute nelle relative tavole di progetto.

ART. 5 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE

Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Aree edificabili;
- b) Aree inedificabili;
- c) Aree destinate alla viabilità carraia;
- d) Aree destinate a parcheggi di relazione e stanziali;
- e) Aree destinate a verde pubblico;

ART. 6 - PRESCRIZIONI PER LE AREE

a) Aree edificabili

Indici edilizi ed urbanistici

• Superficie P.A.C. B/RU n.22	m ²	2.376,00
• Superficie utile ai fini del calcolo della volumetria	m ²	2.295,00
• Indice territoriale I _t	m ² /ha	15.000,00
• Volume massimo realizzabile	m ³	3.442,50
• Superficie di Vendita consentita	m ²	480,00

Il P.A.C. ha previsto due lotti funzionali sui quali edificare i nuovi fabbricati e per i quali sono stati previsti degli inviluppi massimi. Per le specifiche relative si rimanda all'Art. 7.

b) Aree inedificabili

Sono aree comprese dalla perimetrazione del P.A.C. B/Ru n.22 da destinare a verde privato, percorsi, aree di carico scarico, ovvero comprende tutte le aree non ricomprese all'interno degli inviluppi edilizi e non destinate ad area verde o parcheggi ad uso pubblico, per cui si rimanda ai successivi punti c), d) ed e). Nelle aree esterne agli inviluppi edilizie è possibile realizzare elementi di arredo urbano che non comportano aumento di volumetria; è altresì possibile posizionare in aree ecologiche.

In merito a quest'ultimo punto è utile precisare che sussiste il divieto di posizionare in adiacenza agli edifici residenziali, aree destinate ad attività (es. area ecologica con deposito di rifiuti) che possono per l'appunto essere fonte di rumore o odore nei confronti delle abitazioni.

c-d) Aree destinate alla viabilità carraia ed a parcheggi di relazione e stanziali

Sono le aree destinate alla circolazione ed alla sosta dei veicoli.

La dimensione della sede stradale a doppio senso di marcia è pari a mt. 6,70, con un minimo di mt. 6,00.

La dimensione minima di ogni posto auto viene prescritta in m. 2,50 x m.5,00.

Il Piano individua i posti auto riservati alle persone inabili o con capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea con dimensione m. 3.20 x m.5,00.

Su queste aree sono previste le segnaletiche orizzontali e verticali secondo la norma del Nuovo Codice della Strada.

Per l'accesso ai parcheggi si mantiene valida la viabilità esistente da via Chioggia attraverso il parcheggio limitrofo esistente; mentre per quanto riguarda l'accesso carraio da Viale Venezia, si precisa che l'ubicazione prevista in fase di progetto ricalca le indicazioni fornite dalla Polizia Municipale; infatti viene modificato l'accesso carraio esistente, con la creazione di un'adeguata corsia di canalizzazione per coloro che provengono da Treviso e l'uscita esclusivamente a destra in direzione Udine; il suo dimensionamento sarà definito in fase di richiesta di Permesso di Costruire nel rispetto della normativa vigente.

e) Aree destinate a verde pubblico

Il P.A.C. B/RU n.22 prevede la realizzazione di un'area a verde ad uso pubblico alberata, di superficie pari a m² 110,00, ovvero tale da soddisfare i minimi previsti di standard, che permette di collegare il parcheggio posizionato lungo Viale Venezia con via Chioggia.

Per consentire l'attraversamento dell'area verde è stato localizzato un percorso pedonale che connette il marciapiede lungo il parcheggio con Via Chioggia.

In sede di progettazione esecutiva dovranno essere individuate le alberature che dovranno essere di "pronto effetto". Le varietà delle piante (non allergiche) dovrà risultare omogenea sull'intero ambito territoriale di Piano e saranno scelte fra quelle presenti nell'abaco delle piante tipiche locali prescritte dal P.R.G.C. vigente.

ART. 7 - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICABILITA'

Quanto riportato nel progetto guida negli elaborati D non è prescrittivo e potrà essere modificato in fase di progettazione edilizia, comunque nel rispetto degli indici edilizi specificati nel presente articolo, dei limiti di inviluppo previsti dal successivo art.8, nonché dei disposti del Regolamento Edilizio di cui al successivo art.11.

ART. 7.1 – PRESCRIZIONI PER L’U.M.I. 1

• Destinazioni d’uso: Commerciale al dettaglio, direzionale, alberghiero e ricettivo-complementare, artigianale di servizio, servizi ed attrezzature collettive (art. 26 N.T.A.)

• Volume massimo consentito	m ³	1.721,25
• Superficie di Vendita consentita	m ²	480,00
• Altezza massima degli edifici	m.	4,00
• Numero massimo dei piani	n.	Terra
• Categorie d’intervento	Demolizione + Nuova costruzione	

ART. 7.2 – PRESCRIZIONI PER L’U.M.I. 2

• Destinazioni d’uso:

Piano Interrato:	garage, deposito, magazzino
Piano Terra:	residenziale
Altri piani:	residenziale

• Volume massimo consentito	m ³	1.721,25
• Altezza massima degli edifici	m	17,50
• Numero di piani	Interrato + Terra + 3	
• Categorie d’intervento	Demolizione + Nuova costruzione	

Tenuto conto che il P.A.C. n.22 prevede il reperimento di soli parcheggi a soddisfacimento dello standard previsto per la destinazione d’uso commerciale al dettaglio con una superficie di vendita pari a m² 480,00, l’individuazione di altre destinazioni d’uso consentite, ovvero quelle sopracitate, dovrà essere preceduta da una verifica che dimostri il soddisfacimento dello standard urbanistico indotto dalle nuove destinazioni d’uso proposte e ad una apposita variante o da una modifica del P.A.C. nel caso vi sia la necessità di reperire ulteriori spazi da destinarsi a parcheggi di relazione.

ART. 8 - LIMITE DI INVILUPPO EDILIZIO

Nelle tavole Tav. P02 e Tav. P04 del P.A.C. sono individuati gli l'inviluppi edilizi massimi previsti 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 delle sagome limite di cui alle tavole grafiche, gli edifici potranno essere progettati con forma ed impianto architettonico libero.

Il dimensionamento del piano interrato previsto dagli elaborati del P.A.C. dovrà mantenersi all'interno della specifica sagoma limite indicata nella tav. P02 e nei profili degli edifici, ovvero la tav. P04.

Per la realizzazione di un eventuale piano interrato dovranno essere adottati opportuni accorgimenti, quali drenaggi ed impermeabilizzazioni, dal momento che la falda, in alcuni periodi dell'anno, può trovarsi non distante dal piano di campagna.

ART. 9 – ALLINEAMENTI OBBLIGATORI

Il P.A.C. ha previsto per i futuri fabbricati, all'interno dei lotti funzionali, degli allineamenti obbligatori considerati come limite massimo di sviluppo del fabbricato per quanto riguarda entrambe le U.M.I., così come indicato nella tavola P 02.

Si specifica che, laddove indicato l'allineamento, i nuovi fabbricati dovranno attestarsi su tale limite e che eventuali terrazzini e/o aggetti potranno sporgere non oltre mt.2 da tale limite.

Negli allineamenti sono consentiti arretramenti parziali delle fronti (quali: logge, porticati, colonnati e gallerie) purché sussista una trama di elementi architettonici che consenta la chiara lettura di un "disegno" in corrispondenza del piano verticale tracciato dall'allineamento.

ART.10 - PRESCRIZIONI SULLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

Per i nuovi edifici si prescrive l'obbligo ad adottare sistemi costruttivi di "edilizia sostenibile" a bassa emissione di CO², basso consumo energetico, favorendo una corretta esposizione dei fabbricati in funzione dell'irraggiamento solare e dell'influenza delle strutture adiacenti, l'utilizzo di fonti energetiche naturali quali il sole; gli immobili dovranno avere caratteristiche finalizzate al risparmio idrico (economizzatori di flusso in tutti i rubinetti delle unità immobiliare e cassette wc provviste di doppio tasto per flusso abbondante e flusso ridotto).

Vanno individuate azioni atte al contenimento della impermeabilizzazione realizzando parcheggi percolanti e canalizzando e filtrando l'acqua proveniente da tetto e piazzali, reimpiegandola al fine del riutilizzo per l'irrigazione del verde; inoltre si prescrive la predisposizione per l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Per quanto attiene le strutture opache e i componenti finestrati questi dovranno necessariamente avere i valori di trasmittanza riportati dal D.Lgs. 192 del 19.08.2005 e D.Lgs. 311 del 29.12.2006 con parametri di trasmittanza riferiti ai limiti imposti dalla normativa vigente.

I nuovi edifici dovranno risultare compatibili con le caratteristiche del luogo e dovranno essere finalizzati alla riqualificazione urbana dell'intero ambito.

Inoltre sarà cura del titolare del Permesso di costruire degli edifici la verifica del rispetto dei limiti acustici dovuti alla presenza di infrastrutture esistenti, ovvero la S.S. 13 (viale Venezia) e gli eventuali interventi a tutela dei fruitori, in ottemperanza al DPR n.142 del 30/03/2004, che prevede infatti, a seconda della tipologia di strada, delle fasce di pertinenza acustica all'interno delle quali sono individuati dei limiti di immissione.

In attuazione delle previsioni del P.A.C. vigente nel progetto dovrà essere garantito un livello adeguato di decoro architettonico; in particolare si dovrà porre attenzione nella progettazione delle facciate in modo tale da garantire una buona resa prospettica lungo Viale Venezia e via Chioggia.

ART. 11 - APPLICAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

L'edificazione si attuerà applicando i disposti del Nuovo Regolamento Edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 14.02.2022 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il P.A.C. di iniziativa privata n. 22 di Viale Chioggia ha validità 10 anni.

Indice

Art. 1	Contenuti del P.A.C. di iniziativa privata	pag.	02
Art. 2	Attuazione del P.A.C.	pag.	07
Art. 3	Prescrizioni e vincoli	pag.	08
Art. 4	Categorie d'intervento	pag.	08
Art. 5	Classificazione delle destinazioni d'uso delle aree	pag.	09
Art. 6	Prescrizioni per le aree	pag.	09
Art. 7	Prescrizioni per l'edificabilità	pag.	11
Art. 8	Limite di inviluppo edilizio	pag.	13
Art. 9	Allineamenti obbligatori	pag.	13
Art. 10	Prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici	pag.	14
Art. 11	Applicazione del nuovo regolamento edilizio	pag.	15

Pordenone, lì

Il Progettista