



studio 4a di architettura e urbanistica

33100 Udine, via Cjavecis, 3 tel. +39 0432 499900 fax. +39 0432 499903
e-mail: info@studio4a.it

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI PORDENONE

Oggetto:

P.A.C. n. 83 DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIA PRASECCO

Progetto:
PROGETTO URBANISTICO

Data:
NOVEMBRE 2016

Titolo della tavola:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

n° commessa:
PU/158/16

Progettista:

Architetto
Luciano Snidar

appc udine



ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

luciano snidar
albo sez. A/a - numero **467**
architetto

RPR/cz		PRG/cz	
Revisioni:			
1	DICEMBRE 2016		
2	FEBBRAIO 2017		
3	MARZO 2017		

Collaboratori:

Architetto
Luca Del Fabbro Machado

appc udine



ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

del fabbro machado
albo sez. A/a - numero **1682**
architetto

Committente:

EDILNAONIS S.r.l
via Fornace, 15
33170 Pordenone

EDILGAMMA S.r.l
via Fornace, 15
33170 Pordenone

CAPO I

GENERALITA'

ART. 1 – (Disposizioni generali)

Le presenti norme integrano e specificano quelle di attuazione del P.R.G.C. vigente.

ART. 2 – (Disciplina urbanistica)

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata (P.A.C.) interessa le aree originariamente comprese nell'ambito urbanistico "H2", via Prasecco ed oggi individuato dalla scheda n. 83 al P.R.G.C.

La disciplina urbanistico-edilizia si applica a dette aree secondo le disposizioni degli elaborati di progetto del P.A.C. e delle presenti norme di attuazione, della variante generale al P.R.G. di adeguamento alle direttive del P.U.R.G. e successive varianti, delle disposizioni di legge statali e regionali in materia.

ART. 3 – (Modalità di attuazione)

L'utilizzazione delle aree indicate al precedente articolo 2 si attua attraverso il Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata (P.A.C.) esteso all'intero ambito urbanistico delimitato dalla tavola n.1.

ART. 4 – (Elementi costitutivi del P.A.C.)

Sono elementi costitutivi del P.A.C. i seguenti elaborati:

- Relazione generale tecnico – illustrativa
 - Norme di attuazione
 - Computo metrico opere di urbanizzazione primaria
 - Relazione invarianza idraulica
 - Relazione Geologica e geotecnica
 - Analisi in materia di mobilità a supporto del PAC di iniziativa privata di via Prasecco
-
- Tav. 1 Estratto di P.R.G.C. – Estratto di mappa catastale
 - Tav. 2 Rilievo planialtimetrico
 - Tav. 3 Sezioni Terreno
 - Tav. 4 Progetto guida – Planivolumetrico - profili altimetrici
 - Tav. 5 Prescrizioni per l'edificazione – Zonizzazione - profili altimetrici e particolari di facciata;
 - Tav. 6 Destinazioni d'uso;
 - Tav. 7 Arredo aree verdi;
 - Tav. 8 Reti tecnologiche – Particolari costruttivi;
 - Tav. 9 Standard urbanistici;
 - Tav. 10 Asservimento ad uso pubblico

CAPO II

PREVISIONI DEL P.A.C.

ART. 5 – (Definizione del perimetro del P.A.C. – ambito di intervento)

Il perimetro di P.A.C. che individua l'ambito di intervento è definito sulla base di:

- cartografia del P.R.G.C.
- estratto catastale
- rilievo

Conseguentemente il perimetro dell'ambito è quello definito nella Tav. 1 - 2, individua una superficie territoriale di mq. 13.001,30

ART. 6 – (Destinazioni d'uso)

Il dimensionamento e la localizzazione dell'attività commerciale al dettaglio prevista dal P.A.C. pari a m² 1.499 di sup. di vendita non costituisce abilitazione all'attivazione dell'esercizio commerciale stesso, che resta comunque subordinata al preventivo ottenimento delle previste autorizzazioni amministrative commerciali all'esercizio dell'attività.

Con il Permesso a Costruire e successive varianti, sono inoltre ammesse le attività di cui all'art. 38 zona H2 – per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale delle N.T.A. del PRG come di seguito elencate:

- a) Commerciale al dettaglio < m²1500 di Sv salvo diversa indicazione contenuta nelle singole schede normative;
- b) Commerciale all'ingrosso;
- c) Servizi;
- d) Direzionale;
- e) Alberghiera;
- f) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati;

La tav 6 indica una ripartizione delle destinazioni d'uso indicativa e funzionale al solo dimensionamento preventivo degli standard urbanistici.

In sede di progettazione edilizia dovrà essere riverificato il fabbisogno dei parcheggi privati/stanziali e pubblici/di relazione in funzione delle destinazioni d'uso proposte che si intendono realizzare.

A tal fine, a corredo della richiesta del titolo abilitativo edilizio ivi comprese le comunicazioni di attività edilizia libera per cambio d'uso, dovrà essere prodotta una tavola riportante le destinazioni d'uso da attuare con il riepilogo complessivo e dimostrativo del rispetto degli standard per parcheggi previsti nelle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

ART. 7 – (Indici edilizi e prescrizioni edilizie)

1. Quanto agli indici e le prescrizioni si applicano le N.T.A. formulate nel P.R.G.C. approvato in data 22/03/2016 con Delibera di C.C. n. 15 di cui al Decreto 143/Pres del 12/07/2016 pubblicato sul BUR n. 30 del 27/07/2016 ed indicati nella scheda n. 83.

2. Non necessitano di variante le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e che, comunque, non rispondano a prescrizioni vincolanti specificamente individuate.

3. Superficie utile

“I manufatti a carattere commerciale del presente P.A.C. saranno dimensionati sulla base della definizione della Superficie Utile prevista dal Regolamento Edilizio in vigore”.

4. Inviluppo edilizio limite

Sono ammessi all'esterno dell'inviluppo edilizio limite i balconi, sporti, cornicioni, gronde, aggetti, linde, logge, pensiline e simili con misura complessiva non superiore a 2,00 metri.

5. Riferimento al Regolamento Edilizio

I progetti e le eventuali Varianti per le opere e gli interventi edilizi previsti dal presente P.A.C. saranno redatti applicando i disposti del Regolamento Edilizio vigente al momento della presentazione dell'istanza di titolo abilitativo edilizio

Le previsioni planivolumetriche sono indicative quale ipotesi di realizzazione futura all'interno dei limiti di inviluppo orizzontali e verticali indicati nelle tav. 5 che si intendono prescrittivi.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento previste dalle Norme Comunali e Regionali in vigore.

Il presente PAC è stato approvato applicando i commi 1° e 3° dell'art. 53 bis del PRGC Vigente che prevedono quanto segue:

1. I proprietari delle Aree di Trasformazione di cui al precedente art. 53 comma 2, in alternativa all'acquisizione del Vurb di cui alla lett. b) dello stesso comma, possono concordare con l'Amministrazione, in sede di progettazione del PAC relativo all'ambito di intervento, di suddividere in due stralci funzionali ed autonomi l'ambito medesimo e le relative opere di urbanizzazione ed edificazione: un primo stralcio, riguardante l'80% della superficie e del Vurb complessivi dell'ambito, immediatamente attuabile a prescindere dall'acquisizione di diritti volumetrici e dall'attuazione del secondo stralcio; un secondo stralcio, attuabile soltanto una volta acquisiti i necessari diritti volumetrici, riguardante il restante 20% della superficie e del Vurb complessivi dell'ambito.

2. Qualora il soggetto attuatore si avvalga della facoltà di attuare il secondo stralcio entro il periodo di validità del PAC, la Convenzione accedente al PAC prevede l'impegno dello stesso ad acquisire i diritti volumetrici necessari, garantito da idonea polizza fideiussoria parametrata al valore dei diritti volumetrici mancanti,

nonché a mantenere la relativa area nelle condizioni di cui al successivo articolo 54, comma 1 lettere a), b) o c) nelle more dell'attuazione del secondo stralcio.

3. Nel caso il soggetto attuatore non intenda avvalersi della facoltà di cui al comma 2, la Convenzione accedente al PAC prevede l'impegno a mantenere l'area riguardante il secondo stralcio di intervento nelle condizioni di cui al successivo art. 54, comma 1, lettere a) o b), ovvero a verde di valenza ambientale.

In applicazione del comma 3 succitato il PAC ha individuato nella tav. 5 il lotto C quale secondo stralcio di intervento e pertanto tale area dovrà essere mantenuta a *verde di valenza ambientale*.

Conseguentemente l'edificabilità stabilita dal PAC approvato è limitata ai lotti A e B nella misura massima di superficie utile di m² 3.900,39 e di superficie di vendita di m² 1.499,00

La quota di superficie di vendita di progetto individuata dal P.A.C. per l'attività commerciale al dettaglio pari a m² 1.499 non costituisce abilitazione all'attivazione degli esercizi commerciali, che rimane comunque subordinata all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative previste dalla specifica normativa in materia.

ART. 8 – (Opere di urbanizzazione)

Il P.A.C. prevede le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade a servizio dell'insediamento
- b) spazi di sosta e parcheggi: Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.
- c) rete della fognatura acque meteoriche così come indicato dal parere n. 8 del 23/02/2017 del SETTORE IV GESTIONE DEL TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE, ecc.
- c) rete della fognatura acque reflue domestiche così come indicato dal parere n. 8 del 23/02/2017 del SETTORE IV GESTIONE DEL TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE, ecc.
- d) rete idrica: costituita da allacciamento alla rete pubblica esistente su via Prasecco
- e) rete illuminazione pubblica-degli spazi scoperti dovrà essere allacciata a linee private
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica: costituita da allacciamento alla rete pubblica esistente su via Prasecco
- g) rete telefonica
- h) rete di distribuzione del gas
- i) verde da sistemare in accordo con l'Amministrazione Comunale

CAPO III

ATTUAZIONE DEL P.A.C.

ART. 9 – (Disposizioni generali)

L'attuazione urbanistica ed edilizia degli interventi previsti nel P.A.C. fa riferimento a quanto previsto al precedente ART. 2 e alle presenti norme tecniche integrative di attuazione e alle definizioni edilizie indicate nelle tavole di progetto dello stesso P.A.C.

ART. 10 – (Caratteristiche d'intervento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione)

Nella progettazione della viabilità anche pedonale e/o ciclabile, vanno rispettate le norme di cui alla Circ. Min. LL.PP. 27 luglio 1964 n. 2587 e C.N.R. – UNI “Costruzione e manutenzione delle strade –progettazione delle strade urbane” (n. 10004).

Eventuali modifiche o integrazioni alle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.A.C. che si rivelassero necessarie o migliorative in sede di esame del progetto esecutivo delle opere stesse, richieste e/o concordate con i competenti Uffici comunali, non costituiscono variante al P.A.C.

E' consentito l'utilizzo di sistemi di copertura degli stalli mediante elementi frangisole costituiti da elementi strutturali in acciaio e/o alluminio e coperture in rete ombreggiante e/o PVC,e/o tende in geotessuto o similari tali coperture non costituiscono superficie coperta.

ART. 11 – (Criteri di attuazione degli interventi edilizi)

a) Tipologia e materiali.

c1) La tipologia (plano-volumetrica) degli edifici è quella definita dagli elaborati progettuali.

c2) Per la realizzazione dei manufatti si suggerisce l'utilizzo dei seguenti materiali:

A. cemento armato, per la struttura (in opera e/o prefabbricata)

B. acciaio colorato, per parti strutturali e/o elementi di finitura

C. alluminio naturale o elettrocolorato per le "parti vetrate" e/o elementi di finitura e per pannelli di tamponamento (tipo Allucobond)

D. pannelli e/o elementi in vetro per le facciate

E. Pannelli in cemento con diversi "criteri" di finitura e colore delle superfici.

ART. 12– (Sistemazioni esterne)

Le aree destinate a verde saranno sistemate con manto erboso e piantumate con alberi ed arbusti salvo diverse prescrizioni che verranno fornite dall'Amministrazione Comunale in sede di progettazione con la finalità di mitigazione infrastrutturale e paesaggistica.

Le spese per l'impianto e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi verdi sono a carico dei proprietari.

**CAPO IV
NORME PARTICOLARI**

ART. 13 – (Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche)

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nella zona devono conseguire l’accessibilità, ai disabili.

I relativi progetti dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nel decreto del Ministero dei LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, ai contenuti del D.P.R. n. 384/1978 e della Legge n. 13/1989 alle prescrizioni normative della Legge 30.03.1971, n. 118 e dell’art. 24 della Legge 05.02.1992 n. 104.

Gli interventi dovranno conseguire la strutturazione dell’ambiente nel suo insieme caratterizzata da requisiti idonei a garantire l’assenza dei limiti dell’esercizio dell’attività autonoma delle persone, in funzione delle esigenze individuali e delle variazioni temporanee o permanenti delle stesse.

ART 14 - Norme per il risparmio energetico

- Nella realizzazione dei manufatti edilizi non residenziali verrà adottata ogni soluzione idonea a determinare significative economie nell’utilizzo di energia elettrica acquistata dalla rete; si dovrà tener conto di elementi e materiali che contribuiscano a ridurre il consumo di energia ed i costi di manutenzione, saranno utilizzate apparecchiature ad alta efficienza, saranno messe in opera di tecniche di costruzione mirate al contenimento dei consumi energetici mediante la produzione di energia da fonti rinnovabili i sistemi di illuminazione delle aree scoperte dovranno essere progettati con l’obiettivo di minimizzare l’inquinamento luminoso e perseguire il risparmio energetico;

Il progetto edilizio dovrà prevedere il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

ART: 15 Norme per la sostenibilità ambientale

In relazione a quanto indicato nell’elaborato CO A2b relativamente alla valutazione della sensibilità ambientale, saranno inserite in progetto le soluzioni indicate nell’elaborato di Piano.

Aria

- a) Dovrà essere predisposta una fascia di mitigazione con l’impianto di essenze arboree autoctone sia in corrispondenza dell’asse viario della Pontebbana ed in fregio all’insediamento commerciale esistente;

A tale fine la disposizione della piantumazione indicata negli elaborati di Piano è da intendersi indicativa. Eventuali diverse conclusioni dello "Studio dell’inquinamento della SS 13 "Pontebbana" e di ulteriori viabilità di 1° livello finalizzato all’individuazione di aree idonee alla collocazione delle fasce verdi di protezione", dovranno essere recepite in fase di realizzazione delle opere;

- b) Il progetto edilizio dovrà prevedere l'utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno mediante impianto (solare/fotovoltaico) posto sulla copertura.
- c) Si dovrà prevedere la realizzazione di impianto di riscaldamento mediante pompa di calore integrato dal recupero dagli impianti di refrigerazione (in sostituzione del geotermico in quanto questo sistema garantisce efficienza per il riscaldamento) ed il condizionamento.

Acqua

- d) Saranno mantenuti i fossi lungo la Pontebbana senza alcuna riduzione della sezione.
- e) Il progetto prevede la realizzazione di un sistema di controllo delle acque di prima pioggia mediante l'utilizzazione della copertura come illustrato nella relazione di invarianza idraulica allegata da realizzarsi conformemente alle Norme idrauliche allegate dal PRGC e alle prescrizioni che verranno impartite nel corso della progettazione.

Suolo e vegetazione:

- f) Il progetto dovrà prevedere le fasce di mitigazione infrastrutturale lungo la Pontebbana ed una fascia di mitigazione di ml. 10,00 sul lato est così come previsto dalla scheda normativa di PRGC.
- g) Sarà predisposto un sistema di vasca di prima pioggia con relativi pozzetti disoleatori che raccolgano le acque provenienti dagli spazi di manovra degli automezzi.

Per effetto degli interventi previsti ai sensi dell'art.49 comma 5 delle Norme di Attuazione i contenuti ambientali producono un punteggio di 46 punti così suddivisi:

-	Impianto di riscaldamento con pompa di calore	punti 20
-	Utilizzo di fonti alternative 80% spazi comuni	punti 6
-	Utilizzazione del 70% della copertura per pannelli	punti 12
-	Gestione delle acque di prima pioggia	punti 8
-	Sommano	punti 46

ART. 16– (Disposizioni finali)

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme valgono le norme di Legge del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio vigente al momento della approvazione del P.A.C.

La presente normativa prevede il rispetto di tutti i contenuti riportati in Convenzione.