

Ditta proponente:
PASUT GABRIELLA
Via Maniago, 41/B
33080 San Quirino (PN)

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE
DI INIZIATIVA PRIVATA
Ambito 63/a di espansione residenziale
- ZTO "BC" - in Vial Turco**

NORME TECNICHE INTEGRATIVE

i progettisti

Pordenone, giugno 2019

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

Le presenti disposizioni sono integrative degli elaborati denominati CO A1 – “Norme Tecniche di Attuazione”, e CO A2b – “Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa PAC e C1” facenti parte del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si deve fare riferimento agli artt. 30 e 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. relativi alla “Zona B – Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione indiretta” ed alle “Prescrizioni per gli interventi negli ambiti di trasformazione. Schede normative” vigenti al momento dell'adozione del P.A.C. di cui si riporta l'estratto:

Art. 30 Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione indiretta

1. 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.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

Ambiti di riqualificazione Urbana - B/RU;

Piani di Recupero – PR;

Piani attuativi in “Zona BC che riguarda aree libere, con dimensioni < 4.000 m², prevalentemente urbanizzate e ove sono previsti interventi di nuova edificazione”.

3. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso delle zone B/RU e delle zone BC di iniziativa privata sono:

a) Secondo quanto previsto dalle specifiche schede normative dell'elaborato CO A2a.

b) Commercio al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < a 1500 m²

c) ...omissis...

...omissis...

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

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

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

In questa zona, l'art. 39/bis della L.R. n. 19/2009 trova applicazione a condizione che non sia aumentato il numero delle unità immobiliari principali preesistente. Ai fini dell'applicazione dell'art. 39/bis della L.R. 19/2009, il riferimento agli edifici o unità immobiliari esistenti contenuto al comma 3) è da intendersi riferito a edifici o unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore del medesimo articolo (21/12/2017).

5. PARAMETRI EDIFICATORI

Gli indici territoriali delle zone B/RU e delle zone BC sono specificati nelle rispettive schede di cui all'elaborato CO A2a.

...omissis...

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, ferma restando la possibilità di modesti interventi di ampliamento di edifici esistenti in deroga alle distanze minime di cui al D.M. 1444/1968, qualora il parametro di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti risulti già conformato ai ridotti limiti di distanza del codice civile o della pregressa pianificazione comunale e ciò consenta l'allineamento del patrimonio edilizio con gli edifici contermini e il migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

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.

6. DISTANZA DALLE STRADE

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 dei singoli PAC.

7. PARCHEGGI DI RELAZIONE

a) 3,5 m²/150 m³ di volume per la destinazione d'uso residenziale;

b) 80 m²/100 m² di Su per tutte le destinazioni d'uso non residenziali diverse da quella commerciale al dettaglio.

c) I rapporti di cui sopra potranno essere dimezzati limitatamente ai parcheggi destinati alla destinazione d'uso residenziale.

d) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze.

8. PARCHEGGI (PRIVATI E/O DI USO PUBBLICO) A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:

a) per esercizi inferiori a 400 m² di Sv, per edifici di nuova costruzione: 60% della Sv;

b) per esercizi singoli compresi tra 400 m² e 1.500 m² di Sv: 150% della Sv;

Le attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall' art. 125 delle presenti norme.

Le aree individuate graficamente e parametricamente possono contribuire al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo;

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze.

La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su. (punto 4 dell'autoss.)

Nel caso di insediamenti commerciali di grande distribuzione ovvero con SV > a m² 1.500: 200% della Sv; andranno sempre previsti parcheggi per cicli, preferibilmente collegati alle piste ciclabili, e per motocicli.

9. PARCHEGGI STANZIALI

Per l'intervento di nuova costruzione, con l'esclusione delle attività a destinazione d'uso commerciale al dettaglio di cui al precedente punto, dovranno essere realizzate autorimesse coperte o posti macchina scoperti nella misura minima di:

- 1 m²/10 m³ di volume dell'edificio.

10. 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.

11. MONETIZZAZIONE

...omissis...

12. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

...omissis...

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.

Art. 50 Prescrizioni per gli interventi negli ambiti di trasformazione. Schede normative

1. L'edificazione nelle Aree di trasformazione è disciplinata, oltre che dalle presenti norme, da quanto previsto nelle schede normative di cui all'elaborato CO A2a/b che individua specifiche prescrizioni per ogni area.

2. Le schede normative di cui all'elaborato CO A2 a/b dettano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni area è sottoposta, nonché le procedure per la formazione dei Piani attuativi di ogni singola area e le principali prescrizioni cui gli interventi devono attenersi, costituendo, questi ultimi, elementi di valutazione degli interventi stessi e dei relativi Piani attuativi.

3. Le schede normative pur non avendo carattere vincolante, individuano nel dettaglio le specifiche prestazioni cui la progettazione deve attenersi nella redazione del Piano Attuativo. I proponenti hanno la facoltà di proporre una diversa soluzione plani volumetrica purché tenga

conto delle problematiche riguardanti il rapporto tra aree pubbliche e private, le relazioni ambientali con l'intorno urbano e l'individuazione delle zone in cui concentrare gli edifici previsti, proponendo soluzioni compositive in grado di raggiungere analoghi risultati.

4. Sono al contrario vincolanti le prescrizioni ambientali contenute nell'elaborato CO A2a/b e derivanti dalle valutazioni di sostenibilità contenute nel Rapporto Ambientale.

5. Per le Aree di Trasformazione in zona omogenea BC, con una superficie territoriale inferiore a 4.000 m². è prevista la possibilità di attuare l'intervento attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato, purché venga utilizzata la scheda normativa prevista dal P.R.G.C.

6. In caso di contrasto tra le previsioni contenute nei precedenti articoli della presente normativa e le schede normative di cui al presente articolo, prevalgono queste ultime, rappresentando in scala di maggior dettaglio gli obiettivi esecutivi che il P.R.G.C. si prefigge sulle singole aree.

7. Gli interventi nelle aree di trasformazione devono inoltre essere sottoposti:

a) all'identificazione del reticolo idrografico ai sensi della legge regionale vigente (L.R. 11/2015);

b) a quanto prescritto dallo studio geologico redatto ai sensi della legge regionale vigente. In particolare le trasformazioni previste, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i documenti costituenti il P.R.G.C., hanno come elemento sovraordinato, le prescrizioni e gli indirizzi dello studio geologico e dovranno ad essi riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.

8. Gli interventi dovranno inoltre tenere conto delle indicazioni contenute nella Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della Legge 447/95 e LR 16/2007.

9. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal progetto di piano di tutela delle acque approvato con D.P.Reg. n.013 del 19/01/2016.

10. La dimensione delle aree indicata nelle schede è da verificare in termini esatti, tramite rilievo strumentale, al momento della redazione dei Piani Attuativi.

11. Modalità di intervento sugli spazi aperti:

a) Costituisce parte integrante del progetto edilizio anche il progetto di suolo, finalizzato a dettagliare le sistemazioni degli spazi aperti, pavimentati e vegetali (alberature, prati, giardini, orti, ecc.), con indicazione delle essenze impiegate e i progetti esecutivi delle recinzioni, di eventuali impianti di irrigazione fissi e di tutte le opere di sistemazione esterna.

b) La documentazione da predisporre per il Piano Attuativo dovrà essere accompagnata da un adeguato rilievo dello stato dei luoghi e delle alberature esistenti, indicanti il grado di conservazione, l'esatta localizzazione riportata su planimetria e testimoniata da documentazione fotografica.

c) Gli interventi edilizi ed in particolare quelli che interessano il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare gli apparati radicali delle alberature di alto fusto nonché le specie pregiate esistenti.

d) Nelle schede delle aree di trasformazioni del P.R.G.C. potranno essere inserite prescrizioni riguardo progetti di riqualificazione delle infrastrutture connesse alle Aree di Trasformazione. I progetti di riqualificazione potranno riguardare la risagomatura delle strade, la sistemazione delle superfici stradali e degli spazi pedonali, la realizzazione delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico e l'indicazione di interventi di arredo urbano.

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

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

Elaborati descrittivi -

- Relazione tecnico - illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Verifica di non assoggettabilità a V.A.S.
- Relazione Geologica
- Studio di compatibilità idraulica
- Asseverazioni
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Schema di Convenzione

Elaborati prescrittivi -

tav.1: Inquadramento, rilievo fotografico, estratto PRGC e catastale, rilievo planialtimetrico

tav 2: planimetria di progetto e sezione longitudinale

tav 3: sezioni stato di fatto e di progetto

tav 4: reti tecnologiche ed interferenze.

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 potrà avvenire per stralci funzionali

Il presente PAC è stato approvato applicando i commi 1° e 2° dell'art. 53 bis del PRGC Vigente che prevedono quanto segue:

Art. 53 bis. Facoltà per i soggetti attuatori delle Aree di Trasformazione soggette a compensazione.

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.omissis.....

In applicazione del succitato comma 2, il PAC ha individuato due stralci funzionali così distinti:

- s.t. m² 3.005 superficie territoriale rilevata di proprietà del soggetto attuatore;
- Volume complessivo lotti A+B+D+E 1.923,20 m³ (st m² 3.005 x 0,64 m³/m² indice territoriale zona);
- Volume lotto C 480,80 m³ (st m² 3.005 x 0,16 m³/m² indice territoriale perequativo).

Le opere di urbanizzazione costituite dall'allargamento di Via Turco per mq 243,62, dalle reti tecnologiche e dal reperimento dello standard di attrezzature e servizi collettivi per mq 228,38 devono essere realizzate in un'unica fase a margine della viabilità pubblica.

Resta l'inedificabilità assoluta delle relative aree (lotto edificabile C) fino all'acquisizione da parte dei proprietari dei diritti volumetrici necessari per l'utilizzo dell'indice di perequazione.

Nelle more dell'attuazione del lotto C l'area dovrà essere mantenuta nelle condizioni di cui al successivo articolo 54, comma 1 lettere a), b) o c) delle NTA del PRGC vigente.

Art. 54 Mantenimento dei diritti volumetrici

1. Il conseguimento della quantità massima dei diritti volumetrici previsti per gli interventi di perequazione e di compensazione di cui rispettivamente ai precedenti art. 52 e 53 comma 1 lett. a), è subordinata ad azioni di riqualificazione ambientale temporanea che garantisca il decoro delle aree.

Conseguentemente l'edificabilità prevista per il lotto C, per una volumetria perequativa complessiva di mc 480,80, potrà essere realizzata mediante utilizzo dei diritti volumetrici da reperirsi nel mercato dei crediti entro i termini di validità del PAC.

Scaduto tale termine il comune provvederà ad escutere la fideiussione di cui al comma 2° dell'art. 53 bis del PRGC vigente e successivamente il soggetto attuatore avrà la facoltà di realizzare sul lotto succitato la volumetria prevista senza il ricorso alla acquisizione dei diritti volumetrici.

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 residenziale previsto, è quello stabilito dal vigente P.R.G.C. secondo i criteri stabiliti dall'art. 1 delle presenti N.T.A.

ART. 4 - CATEGORIE D'INTERVENTO: NUOVA COSTRUZIONE

Gli edifici di progetto sono soggetti alla sola categoria d'intervento di nuova costruzione.

Per nuova costruzione si intende un'edificazione completamente nuova, sviluppata all'interno dei vincoli indicati nelle presenti Norme.

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

ART. 5 - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICABILITA'

Il progetto edilizio dovrà prevedere la realizzazione di nuovi fabbricati all'interno delle sagome previste nella tavola n. 2 del presente P.A.C.

In precedenza o contestualmente alla realizzazione dei fabbricati, dovranno essere realizzate le infrastrutture ed i sottoservizi ovvero gli allacciamenti alle reti tecnologiche.

ART. 6 - PRESCRIZIONI SULLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

Per quanto attinente i contenuti prestazionali che garantiscono la sostenibilità dell'intervento secondo l'art. 49 dell'elaborato CO A1 "Componente Operativa - Norme Tecniche di Attuazione" che è parte integrante del nuovo PRGC, vengono identificati i seguenti contenuti minimi ambientali, prestazionali ed energetici che garantiscono n. 36 punti che sono superiori ai 35 minimi richiesti per le aree di trasformazione che prevedono consumo di suolo.

QUALITÀ DELL'INTERVENTO PUNTEGGIO

	qualità dell'intervento	punteggio
ENERGIA E DIMINUIZIONE DI EMISSIONI	Realizzazione degli edifici in classe energetica A, ovvero con un consumo energetico \leq a 29 kWh/mq anno	10 punti
COMFORT DEGLI EDIFICI	Aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare > 20% oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti	6 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	2 punti
AREE VERDI E RISORSE IDRICHE	predisposizione di adeguati sistemi di gestione delle acque di prima pioggia delle aree impermeabili e garantire l'invarianza idraulica	8 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 al regolamento comunale del verde	5 punti
	TOTALE	36 punti