

PAC_28

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1.5 P

aggiornamento
marzo 2019

DATA

NOTE
AGGIORNAMENTO PER APPROVAZIONE A SEGUITO OSSERVAZIONI

**P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA N.28
di Viale Grande - Pordenone - loc. Torre**

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. Zonizzazione	pag. 4
5. Aree di interesse pubblico	pag. 5
6. Aree private	pag. 6
7. Indici urbanistici, parametri e dati di progetto	pag. 8
8. Norme particolari	pag. 11
9. Criteri prestazionali per la sostenibilità degli interventi previsti	pag. 13

1 **NORME GENERALI**

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia all'interno dell'ambito ubicato in Comune di Pordenone, località Torre, tra Vial Grande e via Peruzza, ambito individuato nel vigente PRGC come "Zona C di espansione residenziale" con finalità di completamento del tessuto residenziale su aree greenfield - "PAC _28" -.

Le norme sono da intendersi come integrative delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Pordenone e costituiscono parte integrante del suddetto PAC assieme ai seguenti elaborati:

- 1.1 D relazione tecnica illustrativa
- 2.1 D estratti - documentazione fotografica
- 2.2 D rilievo planialtimetrico
- 3.1 P uso del suolo
- 3.2 P involucri edilizi limite e parametri edificatori
- 3.3 P aree pubbliche e standards di piano
- 4.1 P viabilità pubblica
- 4.2 P opere di urbanizzazione: viabilità, verde e parcheggi
- 5.1 D Tipologie edilizie

- REL 01 O relazione tecnica illustrativa (impianti)
- L 01 O rete fognaria e meteoriche
- L 02 O rete acquedotto e gas
- L 03 O rete elettrica
- L 04 O rete telecom e fibra ottica
- L 05 O particolari impianti tecnologici - acque meteoriche e fognatura
- L 06 O particolari impianti tecnologici - acquedotto
- L 07 O particolari impianti tecnologici - acquedotto
- L 08 O particolari impianti tecnologici – indicazioni sulle interferenze

- Relazione sul superamento delle barriere architettoniche
- Relazione geologica
- Schema di convezione

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, oltre che dalle norme di attuazione del PRGC vigente.

Il piano si attua con interventi interamente dovuti all'iniziativa privata, essendo tutte le opere previste all'interno del comparto edificatorio opere di urbanizzazione atte a renderlo funzionale.

La superficie territoriale rilevata di proprietà del soggetto attuatore è di m² 11.212 e la massima volumetria realizzabile è di m³ 9.068 di cui m³ 1.715 derivante dall'applicazione dell'indice perequativo corrispondente alla zona C.

Il Soggetto attuatore o aventi causa è titolare del suddetto credito edilizio avendo preventivamente ceduto al comune una corrispondente area per servizi pubblici di prevalente valenza ambientale classificata come area archeologica ed individuata nell'elaborato CO03 del P.R.G.C.;

Tutti gli interventi si realizzano con Permesso di Costruire previa stipula della Convenzione con il Comune.

Il rilascio del Permesso di Costruire o del titolo abilitativo alternativo per la realizzazione degli edifici è subordinato a quello delle opere di urbanizzazione.

Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato anche prima del completamento delle opere di urbanizzazione comprese nel perimetro del PAC in argomento, a condizione che venga effettuato, a cura del collaudatore, il collaudo tecnico delle opere di urbanizzazione strettamente funzionale agli edifici oggetto di agibilità.

La presentazione del Piano Attuativo è subordinata al mantenimento dell'attività agricola esistente fino all'attuazione degli interventi.

4. ZONIZZAZIONE

Le parti di territorio comprese entro il perimetro oggetto del presente PAC appartengono ai seguenti tipi:

1- aree pubbliche, suddivise in:

- a) aree per la viabilità – carraia e pedonale;
- b) aree per parcheggi pubblici;
- c) aree per il verde pubblico.

2- aree private suddivise in:

- a) aree per l'accesso ai lotti edificabili
- b) lotti edificabili

Sono classificate pubbliche le aree corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria.

Sono classificate private, oltre alle aree in cui è prevista l'utilizzazione edilizia mediante nuove costruzioni su aree libere, quelle comuni per la fruizione delle stesse non riconducibili ad aree pubbliche.

L'edificio previsto nel lotto 1.1 è stato interessato da un intervento edilizio di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione di fabbricato preesistente, giusto Permesso di Costruire n.8 del 23.02.2017, ai sensi dell'art.6 comma 2 della L.R. 19/2009 e s.m.i.. Tale intervento è conforme alle previsioni, i limiti edificatori e i parametri edilizi indicati dal presente piano.

5. AREE DI INTERESSE PUBBLICO

Tutte le aree di pubblica utilizzabilità di cui al presente capitolo sono prive di potenzialità edificatoria e pertanto possono esclusivamente essere attrezzate con elementi di arredo urbano o sistemate a verde.

a. Aree per la viabilità carraia e pedonale

Sono le aree destinate a sedi viarie e pertanto corrispondono alle strade e ai marciapiedi in grado di garantire l'idoneo utilizzo delle aree verdi e degli spazi a parcheggio, nonché il collegamento con la viabilità esistente e l'accesso ai lotti edificabili.

Il piano viabile va realizzato con binder aperto più relativo manto di usura.

I percorsi pedonali vanno realizzati con elementi autobloccanti con coefficiente d'attrito adeguato alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e devono essere dotati di elementi tattilo-plantari in corrispondenza delle possibili fonti di pericolo.

La pavimentazione dei percorsi pedonali può essere realizzata anche con altro materiale idoneo al superamento delle barriere architettoniche da concordarsi preventivamente con il Comune.

b. Aree per parcheggi pubblici

Sono gli spazi per parcheggi pubblici ubicati ai margini delle sedi viarie.

Vanno realizzati con binder aperto più relativo manto di usura.

Il loro dimensionamento tiene conto delle previsioni di piano e di quanto previsto dalle norme di attuazione del PRGC e nella scheda PAC_28 delle aree di trasformazione cogente.

c. Area per il verde pubblico

E' l'area destinata a nucleo elementare di verde a servizio delle abitazioni.

Il suo dimensionamento tiene conto delle previsioni di piano e di quanto previsto dalle NTA del PRGC ed in particolare dalla scheda PAC_28 delle aree di trasformazione cogente.

In tale area è prevista la sistemazione del suolo mediante la piantumazione di vegetazione erbacea, arbustiva, arborea a medio ed alto fusto di essenze autoctone nonché l'installazione di panchine e contenitori per rifiuti.

Oltre all'individuazione e realizzazione delle sopracitate opere, prima della cessione al Comune delle aree di cui ai precedenti punti 5.a, 5.b e 5.c, il PAC prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- rete smaltimento acque nere e saponate;
- rete smaltimento acque meteoriche;
- rete adduzione energia elettrica;
- rete telefonica
- rete adduzione acqua;
- rete pubblica illuminazione;
- rete adduzione metano;

E' altresì prevista l'individuazione di una piazzola per la collocazione dei contenitori per rifiuti solidi urbani, opportunamente dimensionata per garantirne la loro raccolta differenziata, in corrispondenza della fascia parcheggi.

Tutte le aree di interesse pubblico, corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria, vanno realizzate secondo quanto indicato nei rispettivi elaborati grafici di cui al presente PAC.

6. AREE PRIVATE

a. Aree per l'accesso ai lotti edificabili

Sono le aree identificabili con la strada di accesso ai lotti edificabili ubicati a nord dell'intervento, che si dirama dalla viabilità principale, prive di potenzialità edificatoria.

Il piano viabile va realizzato con binder aperto più relativo manto di usura.

b. Lotti edificabili

- Sono i lotti individuati nell'elaborato grafico tav. 3.2 P "involuppi edilizi limite e parametri edificatori" per i quali è prevista l'edificazione mediante interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia per gli edifici esistenti.

L'individuazione dei lotti nella cartografia del presente PAC è tuttavia indicativa.

E' infatti consentita, nel pieno rispetto degli indici e dei parametri di seguito riportati, una ulteriore suddivisione, con commassamento o frazionamento dei lotti e relativa capacità edificatoria, purché ordinatamente disposti rispetto alla configurazione generale, senza dover ricorrere a varianti al PAC che necessitino di approvazione in Consiglio o Giunta Comunale.

Nel caso di nuova suddivisione, all'atto della richiesta del Permesso di Costruire o altro atto autorizzativo da parte dei proprietari dei lotti interessati, dovrà essere presentata nuova planimetria generale di progetto con opportune indicazioni rispetto alle variazioni apportate, che costituirà modifica al PAC ed andrà approvata dal dirigente di settore. Analoga documentazione andrà presentata anche all'atto di richiesta di Permesso di Costruire o altro atto autorizzativo successivo al primo.

Fasce verdi

All'interno dei lotti edificabili sono prescritte le seguenti aree da destinarsi a verde:

- fasce di mitigazione con larghezza pari a m 3.00 lungo la viabilità di vial Grande (sui lotti 1.4 e 1.5) e a confine est e sud dell'ambito (lotti 1.6, 1.7 e 1.8).
- fasce tampone con larghezza pari a m.5 in corrispondenza di entrambi i lati dell'asse viario centrale (lotti 1.2,1.5,1.6,1.7,1.8,2.1 e 2.2)

All'interno di tali aree a verde, andranno individuate fasce arbustive di medie dimensioni ed eventuali alberature di dimensione variabile da 3 a 5 m, di essenze autoctone.

All'interno di tali fasce non è ammessa alcun tipo di edificazione fatte salve le opere di arredo urbano prive di rilevanza edilizia ed urbanistica.

Destinazioni d'uso

Per tutti i lotti è prevista attività abitativa e pertanto una destinazione d'uso residenziale.

Tuttavia non vengono escluse altre destinazioni d'uso secondarie quali commerciale al dettaglio, direzionale e servizi così come previste dall'art.31 delle norme di attuazione del PRGC per le zone C di espansione residenziale e dalla scheda normativa del PAC_28.

L'insediamento di destinazioni d'uso secondarie comporterà la verifica e l'eventuale integrazione degli standards a verde e parcheggio secondo i minimi indicati dalle suddette norme.

7. INDICI URBANISTICI, PARAMETRI E DATI DI PROGETTO:

Indice territoriale di zona - "ex zona C PAC 28 "	mc/mq	0,64
Indice territoriale perequativo - "ex zona "C PAC 28 "	mc/mq	0,16
Indice territoriale di zona - "ex zona C PAC 73 "	mc/mq	0,00
Indice territoriale di zona – "ex zona B"	mc/mq	1,00
Destinazioni d'uso principali	residenziale	
Destinazioni d'uso secondarie	comm.le al dettaglio, direzionale, servizi	
Rapporto di copertura	<=30% sup. terr.	
Indice permeabilità	>=30% sup. terr.	
Altezza massima	m	10
Distanza confini minima	m	5
Distanza fabbricati minima	m	5
Distanza strade minima	m	5
Parcheeggi di relazione	3,5 mq/95 mc	residenziale
	80 mq/100mq Su	non residenziale
	60% SV	esercizi< 400mqSV
	150% SV	esercizi tra 400 e 1500mqSV
Parcheeggi stanziali interni ai lotti	1 mq/10mc	
Nucleo elementare di verde	6mq/95 mc	
	40% SU non residenziale	

Per ciascun lotto sono previsti i seguenti parametri edificatori:

	Superficie Lotto	Volume edificabile massimo	Superficie copribile massima	Superficie permeabile minima
Lotto 1.1	mq 1.122	mc 870	mq 441	mq 347
Lotto 1.2	mq 524	mc 500	mq 206	mq 162
Lotto 1.3	mq 790	mc 829	mq 311	mq 244
Lotto 1.4	mq 711	mc 746	mq 279	mq 220
Lotto 1.5	mq 1.173	mc 1.378	mq 461	mq 363
Lotto 1.6	mq 956	mc 1.010	mq 375	mq 295
Lotto 1.7	mq 887	mc 1.010	mq 349	mq 274
Lotto 1.8	mq 890	mc 1.010	mq 350	mq 275
Lotto 2.1	mq 478	mc 560	mq 188	mq 148
Lotto 2.2	mq 795	mc 761	mq 313	mq 246
Lotto 2.3	mq 384	mc 394	mq 151	mq 119
Totale	mq 8.710	mc 9.068	mq 3.424	mq 2.693

Volume e superficie coperta andranno calcolati in base a quanto previsto dalle norme vigenti alla richiesta del relativo atto autorizzativo.

Aliquote di volume e di superfici indicate nella tavola 3.2 P potranno, essere trasferite da un lotto ad un altro senza necessità di ricorrere a varianti o modifiche al PAC, purché la volumetria edificabile e la superficie copribile totali siano uguali o inferiori a quelle attualmente previste.

Così come indicato per il caso di differente suddivisione dei lotti rispetto alle attuali previsioni, anche nel caso di semplice trasferimento di cubatura tra gli stessi, all'atto della richiesta del Permesso di Costruire o di altro atto autorizzativo ad edificare da parte dei proprietari dei lotti interessati, deve essere presentata la planimetria generale di progetto del PAC approvato, con opportune indicazioni riguardo alle variazioni dell'entità delle cubature. Idonea

documentazione deve essere presentata anche all'atto di richiesta di Permesso di Costruire o altro atto autorizzativo successivo.

Sagome edifici ed inviluppo edilizio

Le sagome dei nuovi fabbricati possono avere forme ed impianto architettonico liberi, ma devono essere ricavate all'interno della sagoma di inviluppo limite individuata negli elaborati grafici.

Possono fuoriuscire da tale limite di inviluppo unicamente gli elementi che non concorrono alla determinazione della distanza tra confini ed edifici.

Nel caso di commassamento di lotti contigui e dei loro volumi, l'inviluppo edilizio dei lotti aggregati è costituito dagli inviluppi dei singoli lotti e dall'area compresa tra le congiungenti gli inviluppi stessi.

Nel caso di suddivisione l'inviluppo edilizio deve essere ricavato nel rispetto delle distanze previste con particolare riferimento a quelle tra fabbricati e confini che restano sempre vincolanti.

Tipi edilizi

Le tipologie edilizie ammesse all'interno dell'ambito di intervento sono:

- 1 edifici unifamiliari su uno o due piani fuori terra
- 2 edifici bifamiliari su uno o due piani fuori terra
- 3 edifici trifamiliari su uno o due piani fuori terra
- 4 edifici plurifamiliari in linea o a blocco su due o tre piani fuori terra

Salvo ove necessario ed in particolare per gli edifici di cui al soprastante punto 4, è sconsigliata l'edificazione nel sottosuolo, che rimane comunque ammessa.

I tipi edilizi sopra riportati possono essere liberamente inseriti all'interno dei lotti secondo le indicazioni riportate nello specifico elaborato tav. 5.1 D.

Gli esempi li indicati per ciascun tipo edilizio sono puramente indicativi e possono essere variati in fase di richiesta di rilascio del relativo titolo abilitativo alla costruzione. I caratteri architettonici che caratterizzano gli edifici devono comunque essere coerenti con la destinazione d'uso prevista e, indipendentemente dai tipi e dai materiali utilizzati, configurare contenitori caratterizzati da rigore formale.

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

Gli edifici devono essere preferibilmente in classe energetica A/A+ e deve essere favorito l'uso di energia da fonti alternative (in particolare pompe di calore) e di sistemi in grado di garantire una adeguata ventilazione degli ambienti interni utili a prevenire l'inquinamento indoor.

In particolare andranno rispettate le prescrizioni di cui al successivo punto 9.

8. NORME PARTICOLARI

Distanza dai confini:

Per i lotti del PAC è ammessa la costruzione a confine o in deroga dalle relative distanze, tramite dichiarazione di assenso della ditta proprietaria dei terreni limitrofi, regolamentata da apposita convenzione registrata.

Tutela dell'ambiente

In generale devono essere individuati criteri e regole per aumentare la sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti. In particolare, considerato che non sono presenti essenze di pregio, all'interno dell'ambito di intervento per le nuove piantumazioni si dovranno utilizzare specie arbustive e arboree autoctone.

norme antinquinamento idrico

Gli interventi previsti devono garantire la continuità idraulica dei fossi e dei corsi d'acqua ed in particolare non devono ridurre la sezione idraulica degli stessi

Si deve favorire la predisposizione di adeguati sistemi di gestione delle acque di prima pioggia delle aree impermeabili nonchè favorire l'invarianza idraulica. Per la protezione della falda idrica sotterranea devono individuarsi accorgimenti atti a non scaricare inquinanti nel suolo e comunque deve essere osservato quanto indicato nel D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

Deve essere rispettato l'indice di permeabilità minimo (I_p) $\geq 30\%$. Il rispetto di

tale indice andrà verificato sull'intero PAC, includendo sia le aree private che quelle pubbliche.

Lo smaltimento delle acque nere e saponate deve avvenire attraverso allacciamento alla rete fognaria di lottizzazione secondo le modalità previste nei rispettivi elaborati grafici.

E' vietato lo scarico delle acque meteoriche sulla rete fognaria di lottizzazione; per lo smaltimento di queste devono essere preposti all'interno di ciascuna proprietà dei pozzi perdenti adeguatamente dimensionati.

E' altresì consentito, unicamente come scarico di troppo pieno, il loro convogliamento alla rete stradale mediante allacciamento ad idoneo pozzetto ubicato all'interno del lotto.

Accessi ai lotti

Gli accessi individuati negli elaborati del Piano Attuativo hanno carattere indicativo.

Gli stessi possono pertanto essere spostati, incrementati o diminuiti in base alle reali necessità che si vengono a creare in fase di progettazione esecutiva degli edifici, senza che ciò comporti richiesta di variante al PRPC stesso, fermo restando il reperimento delle superficie per standard a verde e parcheggio già individuate.

In tale caso, all'atto della richiesta di concessione ad edificare da parte dei proprietari dei lotti interessati, deve essere presentata nuova planimetria generale di progetto con opportune indicazioni rispetto alle variazioni apportate. Analoga documentazione deve essere presentata anche all'atto di richiesta di concessioni ad edificare successive alla prima.

Accessi ai lotti e relativi cancelli di recinzione devono comunque essere realizzati secondo quanto prescritto dal "Nuovo Codice della Strada", fatte salve eventuali deroghe previste per legge o da norme regolamentari.

Per tutto quanto non esplicitamente espresso dalle presenti norme, si rimanda a quanto previsto dalle norme di attuazione del PRGC e alla scheda normativa

del PAC_28 per le aree di trasformazione facente parte degli elaborati di PRGC, nonché alla normativa regionale e nazionale vigente.

9. CRITERI PRESTAZIONALI PER LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Il PAC prescrive la seguente valutazione dei contenuti prestazionali degli interventi basata sui parametri di cui all'art. 49 capo VII delle NTA del PRGC e relativi ai contenuti ambientali, prestazionali ed energetici previsti per la sostenibilità degli interventi.

I requisiti prestazionali che garantiscono il raggiungimento della soglia minima prevista in 35 punti che dovrà essere raggiunta per ciascun intervento, consistono in:

- a. Realizzazione degli edifici in classe energetica A, ovvero con un consumo energetico \leq a 29 kWh/m² anno.
10 punti
- b. Aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti almeno del 20%
6 punti
- c. Realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche per irrigazione
5 punti
- d. Realizzazione rete duale di fognatura fino all'allacciamento
6 punti

e. Predisposizione di adeguati sistemi di gestione delle acque di prima pioggia delle aree impermeabili e garantire l'invarianza idraulica.

8 punti

Totale 35 punti

Pordenone, aprile 2018

aggiornamento marzo 2019

- Il Tecnico -