

COMUNE DI PORDENONE

PROVINCIA DI PORDENONE

P.A.C. 57 – VIA UDINE

ELABORATO N. P4 agg.5

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Pordenone, 05/03/2013

I RICHIEDENTI

I PROGETTISTI

1- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – CONTENUTI DEL PIANO

Le norme tecniche si applicano all'interno del perimetro di P.A.C. comprendente le aree indicate nella planimetria catastale e nel rilievo planimetrico di cui all' elab D1 e D.3 . e sono integrative alle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. di cui si riporta in estratto l'art. 34:

ARTICOLO 34 ZONA H2 - ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI DI INTERESSE COMPENSORIALE E COMUNALE

ATTUAZIONE

Indiretta.

DESTINAZIONI D'USO

Commerciale al dettaglio;

Commerciale all'ingrosso;

Artigianale di servizio;

Direzionale;

Ricettivo-complementare e alberghiera;

Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

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.

Il P.A.C. potrà localizzare insediamenti commerciali al dettaglio entro i limiti consentiti dal "Piano di settore del comparto del commercio", dai "Criteri della media distribuzione", nonché dalle altre disposizioni previste dalla normativa in materia.

Il dimensionamento e la localizzazione dell'attività commerciale al dettaglio eventualmente prevista dal P.A.C. non costituirà abilitazione all'attivazione dell'esercizio commerciale stesso, che resta comunque subordinata al preventivo ottenimento delle previste autorizzazioni amministrative commerciali all'esercizio dell'attività.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Quelli stabiliti dal piano attuativo comunale (P.A.C.).

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Ut = 4.000 m²/ha;

H = 15,00 m.

PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A

DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALI AL DETTAGLIO

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: 100% 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;

d) per esercizi destinati al commercio all'ingrosso e depositi: 40% Su dell'edificio;

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 comma 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.

Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

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.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI PER LE ALTRE DESTINAZIONI

- 80 m²/ 100 m² di Su, per attività direzionali ed artigianali di servizio, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile;

- 30 m²/100 m² di Su, per attività ricettivo-complementare e alberghiera, per parcheggi di relazione di libero accesso.

Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

DISTANZE DAI CONFINI

10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

DISTANZE TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.

DISTANZE DALLE STRADE

Fatte salve le norme del Codice della Strada, 10,00 m.

PRESCRIZIONI PER IL VERDE

Una quantità minima pari a 20 m² ogni 100 m² di St va riservata a verde e piantumata; le aree verdi saranno opportunamente accorpate e di libero accesso.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA PARTE III DEL D.LGS 42/2004

Nella zona gli indici urbanistici ed edilizi sono modificati come segue:

Ut = 3.000 m²/ha;

H = 9,50 m.

Il Piano si compone dei seguenti elaborati progettuali che formano parte integrante della presente normativa:

Elaborati descrittivi

- D01 Relazione tecnico-illustrativa – estratto di mappa – estratto di PRGC
- D02 Relazione geologica
- D03 Rilievo piani altimetrico sezioni – foto
- D04 Progetto guida
- D05 Valutazione ambientale
 - Allegato 1 rete stradale di accesso remoto
 - Allegato 2 rete stradale di accesso remoto
 - Allegato 3 studio sulla viabilità di afferenza al nuovo centro commerciale – verifica capacità rotatoria progettata
- D06 Area verde

Elaborati prescrittivi - tavole P

- P1 Planimetria Generale
- P2 Verifica standard urbanistici –cessioni e servitù
- P3 Profili altimetrici
- P4 Norme tecniche di attuazione

Elaborati opere di urbanizzazione - tavole O

- O01 Planimetria quotata
- O02 Dettaglio rotatoria
- O03 Reti tecnologiche
- O04 Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione
 - O04.2.R Impianti elettrici e tecnologici
 - O04.2.1 Planimetria distribuzione impianto di pubblica illuminazione
 - O04.2.2 Particolari pubblica illuminazione e verifica illuminamento rotatoria via Udine
 - O04.2.3 Planimetria Tubazioni elettriche “ENEL e telefoniche
 - O04.2.4 Particolari rete telefonica – particolari rete energia elettrica ENEL
 - O04.2.5 Planimetria tubazioni idriche acquedotto
 - O04.2.6 Particolari idrici acquedotto
 - O04.2.7 Relazione sull’invarianza idraulica.
- O05 Computo metrico estimativo.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

L’attuazione del Piano avverrà in forma diretta attraverso il rilascio di Permesso di Costruire. Il rilascio

del suddetto atto autorizzativo è subordinato alla stipula della Convenzione urbanistica contenete gli impegni e gli obblighi assunti dalla ditta proponente.

ART. 3 – PRESCRIZIONI E VINCOLI

La tavola P1 “PLANIMETRIA GENERALE” ha carattere prescrittivo per quanto riguarda l'inviluppo edilizio limite e per i parametri edilizi previsti per ciascun edificio.

Sono consentiti trasferimenti di superficie utile e superficie di vendita tra i lotti nel rispetto delle quantità massime previste dal PAC che sono pari a:

- Superficie utile **m² 3.860**
- Superficie di vendita per il commercio al dettaglio **m² 1.498**

Per le distanze dal confine e dalle strade ci si atterrà alle norme vigenti.

ART. 4 – INTERVENTI DI ATTUAZIONE PER LOTTI FUNZIONALI

Nel lotto potranno essere realizzati uno o più edifici ed il lotto potrà essere suddiviso senza che questo costituisca variante al PAC .

Gli edifici potranno essere costruiti con uno o più Permessi di Costruire, anche differiti nel tempo. Il PDC non potrà essere rilasciato prima del rilascio del PDC per la costruzione delle opere di urbanizzazione che comprenderà anche la demolizione del rudere esistente.

I certificati di abitabilità potranno essere rilasciati anche prima del completamento e del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione a condizione che risultino eseguite le opere di urbanizzazione funzionali al fabbricato per il quale è stata presentata l'ultimazione dei lavori.

Le opere di urbanizzazione comprese nell'ambito del PAC, dovranno essere ultimate entro 10 anni dalla data di esecutività del PAC, mentre la rotonda prevista su via Udine ed i lavori di manutenzione e ripristino della condotta fognaria esistente su via Udine devono essere ultimate entro 2 anni dalla data di esecutività del PAC e comunque prima dell'attivazione della superficie di vendita.

Il permesso di costruzione delle opere di urbanizzazione deve contenere anche la sistemazione provvisoria a prato dell'area occupata dall'edificio A. Tale area sarà opportunamente attrezzata con giochi ed elementi di arredo al fine di renderla fruibile al pubblico. Le suddette attrezzature saranno smantellate con la realizzazione dell'edificio A e delle opere di urbanizzazione conformemente alle prescrizioni del PAC approvato.

ART. 5 - VARIANTI AL P.A.C.

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.

Ulteriori modifiche al P.A.C. dovranno venire approvate secondo le procedure della normativa tecnica vigente.

ART. 6 – DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE

a) **AREE PER EDIFICI**

In relazione agli indici e parametri edilizi si rimanda anche alle tavole progettuali prescrittive .

La quota di superficie di vendita di progetto individuata dal P.A.C. per l'attività commerciale al dettaglio pari a **m² 1.498** non costituisce abilitazione all'attivazione degli esercizi commerciali, che rimane comunque subordinata all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative previste dalla specifica normativa in materia.

Per tali aree sono consentite tutte le categorie d'intervento previste dal P.R.G.C. che dovranno soddisfare i parametri urbanistici del P.A.C..

Il Piano prevede una tipologia edilizia che si sviluppa per un numero massimo di 1 piano fuori terra.

Non è consentita la realizzazione di piani interrati in applicazione alla normativa del PAIL

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle stabilite dall'art. 34 delle NTA del PRGC per la "zona H2 - zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale" vigente al momento dell'approvazione del PAC che prevedono quanto segue:

- Commerciale al dettaglio;
- Commerciale all'ingrosso;
- Artigianale di servizio;
- Direzionale;
- Ricettivo-complementare e alberghiera;

La tavola P1 riporta le destinazioni d'uso che sono da ritenersi non prescrittive in quanto finalizzate al solo dimensionamento preventivo degli standard urbanistici.

Con il progetto edilizio dovrà essere riverificato il fabbisogno di parcheggi di relazione e stanziali in funzione delle destinazioni d'uso proposte.

Qualora dovessero essere previste destinazioni d'uso diverse, ma compatibili con le NTA del PRGC , dovrà essere dimostrato il rispetto degli standards per parcheggi di relazione e stanziali previsti dalle NTA del PRGC .

La realizzazione delle opere previste dal PAC comprese nella fascia di rispetto di 30 metri dalla linea ferroviaria, sono comunque subordinate al rispetto del Nulla osta delle Ferrovie dello Stato del 13/11/2012 n° RFI-DPR-DTP_ TS.IT/A0011/P/20 e relativo atto d'obbligo unilaterale rep. 42586 del 22/10/2012 (notaio Guido Bevilacqua in Pordenone).

b) AREE A PARCHEGGIO

Private interne al lotto

Sono destinate alla circolazione e alla sosta dei veicoli.

La dimensione di ogni posto auto viene prescritta nella misura minima di 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 come disposto dalla normativa di settore vigente.

Su queste aree verrà predisposta apposita segnaletica orizzontale e verticale secondo la norma del Nuovo Codice della Strada e le indicazioni del Comando della Polizia Municipale.

I parcheggi saranno ombreggiati con alberi autoctoni di pronto effetto appalcati ad una altezza

minima di 2.50 . Le varietà delle piante dovrà risultare omogenea sull'intero ambito territoriale di Piano e saranno scelte fra le piante tipiche locali.

Le aree destinate a parcheggio saranno separate rispetto alla carreggiata di Via Udine con una siepe di vegetazione autoctona.

ART. 7 – PRESCRIZIONI DI CONTESTO ED AMBIENTALI

1. Il progetto per il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà prevedere la sistemazione finale dei piazzali esterni, del verde e dei parcheggi, con eventuale individuazione degli stralci funzionali successivi, con l'indicazione della infrastrutturazione puntuale e degli allacciamenti alle reti tecnologiche.

2. Nella redazione di detto progetto si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- prevedere recinzioni verso strada costituite generalmente da zoccolo di calcestruzzo e/o muratura intonacata e/o a vista di altezza massima cm 150 e sovrastante rete e/o elementi in acciaio zincato (anche plastificato) e colorato o da rete metallica;
- per consentire il mantenimento del ciclo dell'acqua, dovranno essere adottati i seguenti accorgimenti :
 - a) lungo la linea ferroviaria, dovrà essere realizzato un bacino di laminazione, avente una capacità complessiva non inferiore a mc 1880, finalizzato a contenere le acque meteoriche, in occasione di precipitazioni intense, e rilasciarle al fosso ricettore in tempi compatibili con il principio dell'invarianza idraulica. Il bacino sarà delimitato da apposite arginature e verrà mantenuto a verde con divieto di piantumazione di alberature o installazione di qualsiasi tipo di apparecchiatura;
 - b) i parcheggi di relazione e stanziali dovranno risultare permeabili, mediante utilizzo di grigliati, sterrati, masselli porosi, asfalti e calcestruzzi drenanti;
 - c) i percorsi pedonali interni alle aree verdi dovranno essere realizzati con le medesime superfici permeabili;
- il verde sarà organicamente integrato nella definizione di assetto dell'area insediativa e nei rapporti con il contesto circostante, utilizzando essenze arboree ed arbustive di arredo e schermatura comprese nel seguente elenco:
 - alberi: Acero campestre o della virginia, Frassino comune o bianco, Carpino Comune bianco e/o nero, Olmo campestre, Farnia, Tiglio, Ontano, Bagolaro, Noce, Rovere, Quercia;
 - arbusti: Corniolo, Fragola, Sanguinella, Fusaggine, Prunus Laurocerasus.

La vegetazione da prevedere nell'area verde posta a margine della linea ferroviaria dovrà essere conforme alle prescrizioni dettate dalle FF.S.

3. La quota di calpestio dei fabbricati commerciali dovrà risultare superiore a non meno di cm 50 rispetto alla quota media del terreno naturale ante operam, al fine di assicurare il rispetto delle prescrizioni riportate in relazione geologica al fine di ottemperare a quanto previsto dal PAIL del Livorno per la zona che ricade in rischio idraulico P1.

- i criteri costruttivi ed i materiali per i fabbricati aziendali dovranno, ove reso possibile dal tipo di attività, fare riferimento a sistemi modulari, atti a garantire una omogeneità tipologica ed una flessibilità di utilizzo;

ogni edificio progettato dovrà prevedere l'uso di fonti alternative per la produzione locale di energia (cogenerazione, trigenerazione, geotermia a bassa entalpia, fotovoltaico, solare termico), in grado di assicurare una copertura minima del fabbisogno termico aziendale pari a quella prescritta dalle norme di legge vigenti al momento dell'intervento.

4. In attuazione al parere della ASS del 9 aprile 2013 i titolari dei permessi di costruzione dovranno farsi carico del rispetto dei limiti di rumore di cui agli artt. 4 e 5 del DPR n°459 del 18/11/1998. Preventivamente alla realizzazione degli edifici dovrà essere verificato il valore di

rumorosità (prodotto dall'infrastruttura ferroviaria) all'interno delle fasce di pertinenza della ferrovia confrontandolo con i valori previsti per le infrastrutture esistenti e di nuova realizzazione con velocità di progetto non superiore a 200 Km/h (70dB(A) notturno per la fascia A; 65 dB (A) diurno e 55dB(A) notturno per la fascia B.

Il rispetto dei valori sopracitati deve essere verificato con misure sugli interi periodi di riferimento diurno e notturno, in facciata degli edifici ad 1 metro dalla stessa ed in corrispondenza dei punti di maggiore esposizione, ovvero in corrispondenza degli altri recettori.

Dovranno inoltre essere rispettati i limiti di rumore di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 142 del 30/03/2004.

Preventivamente alla realizzazione degli edifici dovrà essere verificato il valore di rumorosità prodotto dall'infrastruttura stradale (Via Udine) all'interno delle fasce di pertinenza acustica confrontandolo con i valori previsti nella tab. 2, all. 1 del DPR sopra citato.

Il rispetto dei valori sopracitati deve esser verificato in facciata degli edifici ad 1 metro dalla stessa ed in corrispondenza dei punti di maggiore esposizione nonché dei recettori.