

COMUNE DI PORDENONE

PAC 64

IMPRESA DE FILIPPO DANILO S.R.L. – via del Bersagliere 1, 33170 Pordenone  
Codice fiscale e Partita IVA: 01715120935

N° 322–2019

DATA

18/09/2019

N° TAVOLA

TITOLO TAVOLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P01

AFG

ARCHITETTO FRANCESCO GIANNELLI

Studio di Architettura, Urbanistica,  
Energia/Ambiente e Servizi per l'edilizia

33170 Pordenone, piazza Risorgimento 16 – Tel.0434 29923 Fax.0434 240924 – Email: info@francescogiannelli.com

Collaboratrice: ARCHITETTO MOIRA ZANET

Via Fiumicino 84 – 33082 Azzano Decimo – 3497757968

## **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 m<sup>2</sup>, 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) a) Secondo quanto previsto dalle specifiche schede normative dell'elaborato CO A2a.
- b) b) Commercio al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < a 1500 m<sup>2</sup>
- c) c) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell'ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione, nel rispetto dell'art. 124 delle presenti norme ed entro i parametri urbanistici stabiliti dalle schede normative di cui all'allegato CO A2a;

Le destinazioni d'uso dei Piani di Recupero (PR) e B/RU di iniziativa pubblica sono:

Residenziale.

Sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali, quali commerciale al dettaglio, direzionale, alberghiero e ricettivo-complementare e servizi, 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. 125 delle presenti norme.

I Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, possono trovare localizzazione all'interno delle aree perimetrate secondo le prescrizioni di cui allo specifico strumento attuativo.

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.

Gli indici territoriali delle zone perimetrate come Piani di Recupero (PR) e B/RU di iniziativa pubblica sono:

PR 21 di Borgomeduna - I.t = 20.000 m<sup>3</sup>/ha con Volume residenziale >70%

PR 32 di via Caboto - I.t = 40.000 m<sup>3</sup>/ha con Volume residenziale >50%

B/RU 38 di Via Prasecco - I.t = 25.000 m<sup>3</sup>/ha

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 m<sup>2</sup>/150 m<sup>3</sup> di volume per la destinazione d'uso residenziale;*
- b) 80 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> di Sv, per edifici di nuova costruzione: 60% della Sv;*
- b) per esercizi singoli compresi tra 400 m<sup>2</sup> e 1.500 m<sup>2</sup> di Sv: 150% della Sv;*

*Le attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall' 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  $SV > a m^2$  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  $m^2/10 m^3$  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  $m^2/150 m^3$  di volume per la destinazione d'uso residenziale;

- 40  $m^2/100 m^2$  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**

*Per le Zone B/RU di iniziativa privata qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire lo standard pubblico per verde e parcheggi è consentita la monetizzazione degli stessi mediante pagamento dell'intera quota tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria*

### **12. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI**

*Per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C.) 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  $m^3$ , 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.*

#### **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 m<sup>2</sup>. 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 - 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. 64
- D04 Verifica L.13/89: relazione tecnica
- D05 Verifica L.13/89: planimetria generale
- D06 Progetto guida: planimetria generale
- D07 Progetto piante piani terra, primo e copertura

Elaborati prescrittivi - tavole P

- P01 Norme tecniche di attuazione
- P02 Zonizzazione e prescrizioni per aree verdi e parcheggi
- P03 Involuppo edilizio limite e destinazioni d'uso
- P04 Profili degli edifici

Elaborati opere di urbanizzazione - tavole O

- O01 Opere di Urbanizzazione: relazione tecnica
- O02 Opere di Urbanizzazione: reti tecnologiche esistenti
- O03 Opere di Urbanizzazione: reti tecnologiche di progetto
- O04 Opere di Urbanizzazione: prescrizioni e particolari acquedotto e fognatura (Parere HYDROGEA Prot. 0007569/19 del 22/07/2019)
- O05 Opere di Urbanizzazione: Computo metrico estimativo

Allegati

- Relazione di impatto acustico redatta dall'Ing Dino Abate di Pordenone
- Relazione di Compatibilità e Invarianza Idraulica redatta dal Dott. Geol. Mario Fogato di Pordenone
- Relazione Idrogeologica redatta dal Dott. Geol. Mario Fogato di Pordenone

## **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 e/o UMI-Unità Minime d'Intervento.

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 V.urb 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.  $m^2$  3.835 superficie territoriale rilevata di proprietà del soggetto attuatore;
- Volume complessivo UMI n. 1  $m^3$  2.454 (st  $m^2$  3.835 x 0,64  $m^3/m^2$  indice territoriale zona);
- Volume UMI n. 2  $m^3$  614 (st  $m^2$  3.835 x 0,16  $m^3/m^2$  indice territoriale perequativo).

Le opere di urbanizzazione costituite da verde e parcheggi pubblici devono essere realizzate in un'unica fase a margine della viabilità pubblica.

Al fine di garantire una migliore, più organica e razionale realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché una loro completa e migliore fruizione, è prevista, contemporaneamente all'attuazione del 1° stralcio funzionale (UMI 1) , anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a margine di via del Turco relative al 2° stralcio, ferma restando l'inedificabilità assoluta delle relative aree (lotti edificabili) fino all'acquisizione da parte dei proprietari dei diritti volumetrici necessari per l'utilizzo dell'indice di perequazione.

Nelle more dell'attuazione dell'UMI 2 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 l'UMI 2, per una volumetria perequativa complessiva di mc 614, 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 che prevede la 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 uno o più nuovi edifici disposti perpendicolarmente alla viabilità pubblica esistente e longitudinalmente rispetto al lotto adeguandosi quindi alla sua conformazione rettangolare; sono comunque possibili "sfalsamenti" e "disallineamenti" dei corpi di fabbrica; gli edifici possono essere edificati anche in più momenti tra di loro.

I nuovi edifici sono previsti all'interno di sagome limite che prevedono distanze da mantenere dai confini, dalla viabilità pubblica esistente e dalle fasce filtro agroambientale riportate nella specifica scheda tecnica.

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 ad allargamento della viabilità pubblica;

- d) Aree destinate a parcheggi di relazione;
- e) Aree destinate a parcheggi stanziali coperti;
- f) Aree destinate a nucleo elementare di verde - fascia di mitigazione;
- g) Aree destinate ad isola ecologica;
- h) Aree destinate all'eventuale viabilità di accesso al P.A.C. n.45

## **ART. 6 - PRESCRIZIONI PER LE AREE**

### a) Aree edificabili

Indici edilizi ed urbanistici

• St rilevata	m <sup>2</sup>	3.835
• Indice territoriale di zona $U_t = m^3/m^2$ 0,64	m <sup>2</sup>	2.454
• Indice territoriale perequativo $U_t = m^3/m^2$ 0,16	m <sup>2</sup>	614

Il P.A.C. ha previsto due lotti funzionali indicati come U.M.I. 1 e U.M.I. 2 contraddistinti da inviluppi edilizi massimi all'interno dei quali è possibile edificare i nuovi fabbricati. Per le specifiche relative si rimanda ai successivi articolo 7 e 8.

### b) Aree inedificabili

Sono le aree comprese dalla perimetrazione del P.A.C. n.64 da destinare a verde privato, fasce filtro agroambientale, accessi, percorsi pedonali e carrai destinati ai fabbricati ovvero tutte le aree non ricomprese all'interno degli inviluppi edilizi di cui al precedente punto a) e non destinate a parcheggi o a verde ad uso pubblico, per cui si rimanda ai successivi punti c) e d) o ad aree destinate ad essere isole ecologiche di cui al punto g).

Nelle aree esterne agli inviluppi edilizi è possibile realizzare elementi di arredo urbano che non comportano aumento di volumetria.

Le aree scoperte, dove possibile, dovranno preferibilmente essere trattate a verde o realizzate con l'impiego di materiali filtranti quali asfalti e cementi drenanti tali da garantire il percolamento dell'acqua piovana sul terreno o, quantomeno, dovranno essere limitate le superfici non permeabili. Tale scelta permette di garantire l'indice

di permeabilità minimo da rispettare ( $I_p \geq 30\%$ ) specificato nelle schede di trasformazione.

c) Aree destinate ad allargamento della viabilità carraia pubblica

Si prevede di allargare la viabilità fronteggiante il lotto d'intervento garantendo una dimensione minima delle corsie di marcia in entrambe le direzioni pari ad almeno metri 3,00, con la formazione di un nuovo piano viario per una superficie di circa  $m^2$  219.

d) Aree destinate a parcheggi di relazione

Sono previsti 5 posti auto esterni alle aree private posizionati lungo via Turco e da questa direttamente accessibili.

La dimensione di ogni posto auto viene prescritta con dimensione pari m. 2,55 x m. 5,50 circa per un totale di  $m^2$  73 che soddisfano lo standard richiesto. Inoltre è previsto un posto auto per portatori di handicap.

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

Gli stalli saranno preferibilmente realizzati con l'impiego di materiali filtranti, tali da garantire il percolamento dell'acqua piovana sul terreno Tale scelta permette di garantire l'indice di permeabilità minimo da rispettare ( $I_p \geq 30\%$ ) specificato nelle schede di trasformazione.

e) Aree destinate a parcheggi stanziali

I parcheggi stanziali, così come indicati, si trovano all'interno dell'area privata edificabile. La loro individuazione grafica non è vincolante in quanto è sufficiente a garantire il reperimento pari a  $10m^2/100m^3$  di volume V/P residenziale. Possono trovar collocazione all'interno dell'area di proprietà, non necessariamente all'interno dell'involuppo edilizio limite se non prevedono strutture e manufatti a copertura dei posti auto. In aggiunta a quelli previsti, è possibile realizzare altri posti auto scoperti all'interno del perimetro di proprietà.

#### f) Aree destinate a nucleo elementare di verde – fascia di mitigazione

Il P.A.C. n.64 prevede la realizzazione di un'area verde piantumata con funzione di nucleo elementare di verde pari a 6m<sup>2</sup>/abitante; viene ricavata un'area complessiva a verde pari a m<sup>2</sup> 124,00 superiore allo standard minimo richiesto dalla normativa.

L'area verde è stata localizzata sul confine ovest lungo la viabilità pubblica garantendo quindi un facile utilizzo da parte dell'utenza, ma anche una adeguata schermatura rispetto agli edifici; allo stesso modo la sua profondità, pari a metri 3,00, garantisce la realizzazione della fascia di mitigazione ambientale prevista dalla scheda riportante le indicazioni progettuali all'interno dell'elaborato CO A2b - *“Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa PAC e C1”*

In sede di progettazione edilizia definitiva dovranno essere individuate le alberature che dovranno essere di “pronto effetto”. La varietà delle piante (non allergiche) dovrà risultare omogenea sull'intero ambito territoriale di Piano, sarà scelta Le varietà delle piante (autoctone e non allergiche) dovrà risultare omogenea sull'intero ambito territoriale di Piano e saranno scelte tra le essenze autoctone che maggiormente si distinguono per capacità di assorbimento dei principali inquinanti atmosferici quali l'Olmo, il Frassino, l'Acero, il Tiglio, ecc. in tutti i casi non dovranno essere impiegate essenze ad alta o moderata allergenicità quali quelle appartenenti alle famiglie delle *Betulaceae (ontano, betulla)*, *Corylaceae (nocciolo, carpini)*, *Oleaceae (olivo, frassino, ligustro)*, *Graminacee, Urticaeae (parietaria)*.

#### g) Aree destinate ad isole ecologiche

Nelle aree considerate non edificabili è possibile posizionare aree ecologiche con il divieto di localizzarle in adiacenza agli edifici in quanto (es. area ecologica con deposito di rifiuti) possibile fonte di rumore/odore nei confronti delle abitazioni.

La posizione, così come individuata, permette di collocare i contenitori stradali/condominiali a servizio della residenza in una posizione che permetta lo svuotamento meccanizzato a cura dei mezzi di GEA ovvero a destra del senso di marcia. In ogni caso l'area proposta nel progetto guida non è vincolante, ma sarà determinata dal progetto edilizio.

Si prescrive un'area di dimensioni pari a 5,80 x 1,50 metri da dedicare alla RD (raccolta differenziata) per la collocazione di cassonetti per carta, plastica, umido e vetro oltre che per l'esposizione dei bidoncini NAPO (per la raccolta del rifiuto secco) che saranno dati in comodato all'utenza.

h) Aree destinate all'eventuale viabilità di accesso al P.A.C. n.45

Esterna al perimetro del P.A.C. n.64 e in zona individuata dal P.R.G.C. come P.A.C. n.45, si individua una porzione di terreno della larghezza media di metri 5. Quest'area, che attualmente si configura come strada poderale, permette l'accesso ai campi coltivati a nord-est del lotto d'intervento sempre di proprietà del lottizzante.

Rimarrà area verde finché non verrà proposto ed approvato il P.A.C. n.45 e non si provvederà alla sua attuazione con la creazione della strada di accesso necessaria al raggiungimento dei lotti interessati dal suddetto piano e ciò in accordo con tutti i confinanti.

**ART. 7 - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICABILITA'**

Quanto riportato dal "progetto guida" negli elaborati indicati con la lettera "D" non è prescrittivo e potrà essere variato in fase di progettazione edilizia nel rispetto degli indici edilizi specificati nel presente articolo, dei limiti di inviluppo previsti dal successivo articolo 8, nonché dai disposti del Regolamento Edilizio di cui al successivo articolo 10.

Il progetto edilizio dovrà prevedere la realizzazione di nuovi fabbricati all'interno delle sagome previste nelle tavole n. P02 e P03 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.

### Reti tecnologiche:

Le nuove reti tecnologiche o gli allacciamenti alle reti pubbliche esistenti saranno eseguiti secondo le modalità richieste dal Comune e/o dai gestori dei pubblici servizi.

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni che saranno impartite dagli uffici comunali e dall'ente gestore HydroGea; gli scarichi dovranno essere provvisti di idoneo by-pass di stacco fino alla strada pubblica in modo da permettere l'immissione dei liquami tali e quali in fognatura quando questa sarà realizzata a cura del Gestore (sia acque nere che saponate).

Lo smaltimento delle acque piovane dovrà avvenire in conformità al principio di Invarianza Idraulica per il quale è stata predisposta opportuna relazione a firma del Geologo Dott. Mario Fogato.

Il progetto edilizio dovrà essere dotato di uno studio idraulico che consenta di definire nel dettaglio le modalità di smaltimento su suolo delle acque meteoriche valutando opportuni metodi di compensazione che non risentano dell'escursione della falda freatica superficiale, tenendo inoltre in debita considerazione il principio di invarianza idraulica previsto dal comma 2, art. 16 della L.R. 16/2006.

Le prescrizioni contenute nei pareri reperiti nella fase preliminare alla approvazione del presente piano particolareggiato dovranno essere recepiti nei progetti definitivi edilizi degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

### **ART. 7.1 – PRESCRIZIONI PER L'U.M.I. 1**

- |                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| • Destinazioni d'uso:           | residenziale         |
| • Volume massimo realizzabile   | m <sup>3</sup> 2.454 |
| • Altezza massima degli edifici | m. 10                |
| • Numero di piani               | terra + 1° + 2°      |
| • Categorie d'intervento        | nuova costruzione    |

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

- Destinazioni d’uso: residenziale
- Volume massimo realizzabile m<sup>3</sup> 614  
(da reperire all’interno del mercato dei crediti volumetrici)
- Altezza massima degli edifici m. 10
- Numero massimo dei piani terra + 1° + 2°
- Categorie d’intervento nuova costruzione

## **ART. 8 - LIMITE DI INVILUPPO EDILIZIO**

Nelle tavole P02 e P03 del P.A.C. sono stati individuati gli inviluppi edilizi massimi previsti per l’edificazione all’interno delle due U.M.I. e, nella tavola P04, i limiti per quanto riguarda le dimensioni in altezza.

Si specifica che l’inviluppo edilizio massimo corrisponde alla sagoma limite entro la quale dovranno essere realizzati gli edifici.

All’interno della sagoma limite, di cui alle tavole grafiche Tav. P02, P03 e P04, gli edifici potranno essere progettati con forma ed impianto architettonico libero.

E’ sconsigliata la realizzazione di piani interrati.

## **ART. 9 - 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 39 punti che sono superiori ai 35 minimi richiesti per le aree di trasformazione che prevedono consumo di suolo.

	QUALITÀ DELL'INTERVENTO	PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE	DESTINAZIONE E D'USO
<b>ENERGIA E DIMINUIZIONE DI EMISSIONI</b>	Realizzazione degli edifici in <b>classe energetica A</b> , ovvero con un consumo energetico $\leq$ a 29 KWh/m <sup>2</sup> anno.	<b>10 punti</b>	Residenziale
<b>COMFORT DEGLI EDIFICI</b>	Realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle <b>acque meteoriche</b> : per irrigazione.	<b>5 punti</b>	Residenziale
	Realizzazione <b>rete duale</b> di fognatura fino all'allacciamento.	<b>6 punti</b>	Residenziale
<b>AREE VERDI E RISORSE IDRICHE</b>	<b>Compensazione ecologica</b> del consumo di suolo agricolo, interno e/o esterno al comparto, mediante la messa a dimora di impianti arboreo/arbustivi.	<b>10 punti</b>	Residenziale
	Predisposizione di adeguati sistemi di <b>gestione delle acque di prima pioggia</b> delle aree impermeabili e garantire l'invarianza idraulica.	<b>8 punti</b>	Residenziale
		<b>39 punti</b>	

Per i nuovi edifici si prescrive l'obbligo ad adottare sistemi costruttivi di "edilizia sostenibile" a bassa emissione di CO<sup>2</sup>, basso consumo energetico, favorendo una corretta esposizione dei fabbricati in funzione dell'irraggiamento solare e dell'influenza di quelli 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, cassette wc provviste di doppio tasto per flusso abbondante e flusso ridotto, ecc.).

Andranno individuate azioni atte al contenimento della impermeabilizzazione realizzando parcheggi percolanti; inoltre si suggerisce la predisposizione per l'installazione di impianti destinati alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali pannelli fotovoltaici e solare termico.

Le nuove volumetrie dovranno essere contraddistinte da una elevata sostenibilità ambientale ed energetica; dovrà essere favorita la realizzazione di edifici in classe energetica A/A+ o superiore attraverso l'impiego di energia da fonte rinnovabile. Tra le soluzioni che si possono adottare i nuovi edifici prevedranno l'uso della pompa di calore e garantiranno una adeguata ventilazione per inquinamento indoor.

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 del D.Lgs. 311 del 29.12.2006 con parametri di trasmittanza riferiti ai limiti imposti dalla normativa vigente.

In attuazione delle previsioni del P.A.C. il progetto definitivo edilizio dovrà garantire un livello adeguato di decoro architettonico; in particolare si dovrà porre attenzione nella progettazione delle facciate per ottenere una buona resa prospettica.

Tutte le scelte dovranno essere coerenti con gli obiettivi di sostenibilità ambientale ponendo attenzione anche alla verifica del rispetto dei limiti acustici; in merito a quest'ultimo punto, ovvero il rispetto dei limiti di rumorosità, si precisa che il titolare del Permesso di Costruire relativo ai fabbricati dovrà farsi carico degli interventi per il rispetto dei limiti di rumore di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. n.142 del 30/03/2004.

In sintesi le nuove costruzioni dovranno prevedere principalmente:

#### Riduzione dei consumi energetici

Per una corretta "progettazione energetica" occorre considerare quattro fattori:

1. l'approccio bioclimatico (orientamento, soleggiamento e ombreggiamento, ventilazione naturale);
2. la coibentazione dell'involucro edilizio (riduzione del fabbisogno energetico per riscaldare e raffreddare i locali);
3. il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili (biomasse, geotermia, fotovoltaico, solare termico);
4. l'efficienza degli impianti (riduzione dei consumi a parità di prestazione).

### Uso razionale della risorsa idrica

Un ulteriore aspetto è riferito al corretto utilizzo della risorsa idrica con l'adozione di tecnologie in grado di riutilizzare l'acqua piovana per usi secondari o di consentire una elevata permeabilità dei terreni. Sarebbe opportuno prevedere la possibilità di recuperare le acque provenienti dalle coperture degli edifici per l'irrigazione delle aree verdi.

### Applicazione dei principi dell'architettura ecosostenibile a basso impatto.

I nuovi fabbricati dovranno prevedere un ridotto consumo di risorse naturali non rinnovabili nella costruzione e trasformazione dell'habitat (e più in generale nella modificazione antropica dell'ecosistema). La costruzione dovrà prevedere un efficiente utilizzo delle risorse rinnovabili in sostituzione delle risorse non rinnovabili limitando gli approvvigionamenti dei materiali di origine minerale, sostituendoli ove possibile con quelli di origine vegetale, contemplando processi produttivi poco esigenti in termini di energia.

## **ART. 10 - APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

L'edificazione si attuerà applicando i disposti del Regolamento Edilizio vigente al momento della richiesta di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Il P.A.C. di iniziativa privata n. 64 di via Turco ha validità 10 anni.

## Indice

Art. 1	Contenuti del P.A.C. di iniziativa privata	pag.	01
Art. 2	Attuazione del P.A.C.	pag.	08
Art. 3	Prescrizioni e vincoli	pag.	10
Art. 4	Categorie d'Intervento	pag.	10
Art. 5	Classificazione delle destinazioni d'uso delle aree	pag.	10
Art. 6	Prescrizioni per le aree	pag.	11
Art. 7	Prescrizioni per l'edificabilità	pag.	14
Art. 7.1	Prescrizioni per l'U.M.I. 1	pag.	15
Art. 7.2	Prescrizioni per l'U.M.I. 2	pag.	16
Art. 8	Limite di inviluppo edilizio	pag.	16
Art. 9	Prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici	pag.	16
Art. 10	Applicazione del regolamento edilizio	pag.	19

Pordenone lì,

Il Progettista  
Arch. Francesco Giannelli

-----  
La collaboratrice  
Arch. Moira Zanet  
-----