

progetto:

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA - B/RU n.18 DI VIALE GRIGOLETTI

indirizzo:

VIALE GRIGOLETTI - PORDENONE

committenti:

Sig. PIGHIN LIVIO (PGHLVI50L30G888Y) IN QUALITA' DI PROCURATORE PER LA PROPRIETA' via Gorizia n.57, 34071 Cormons (GO)

foglio / mappali

Foglio 16 - Mapp. 1439-1440-1634-1635

data:

Dicembre 2017

progettista:

committente:

oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

tavola:

P01

scala:

file:

012-P01-Norme

STUDIO DI FUSCO - ZANET ARCHITETTI ASSOCIATI

Via Fiumicino, n.84 - 33082 Azzano Decimo (PN)

Tel: 335 6145522 e-mail: studio.difuscozanet@gmail.com

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI PORDENONE

PROVINCIA DI PORDENONE

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
B/RU N.18 DI VIALE GRIGOLETTI**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Azzano Decimo lì,

Il Progettista
Architetto Marco Di Fusco

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 A2a – “*Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa – B/RU e archeologia industriale*” facenti parte del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si deve fare riferimento all’art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. relativo alle “*Zona B - Zona residenziale di completamento o ristrutturazione ad attuazione indiretta*” 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 < a 1500 m² di Sv

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.

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.

...

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.

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

- a) La dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
 - per esercizi inferiori a 400 m² di Sv, per edifici di nuova costruzione: 60% della Sv;

- per esercizi singoli compresi tra 400 m² e 1.500 m² di Sv: 150% della Sv;
- b) Le attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall' art. 125 delle presenti norme.
- c) Le aree individuate graficamente e parametricamente possono contribuire al reperimento delle quantità minime di cui al presente articolo;
- d) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima, tali spazi possono essere reperiti nelle vicinanze.
- e) 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.)

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

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 di adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C. (22.07.1999), 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 m³, 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.

Si riporta anche l'art.125 delle N.T.A. che regola le attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentari di basso impatto.

Art. 125 Attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentare di basso impatto

1. In tutte le zone omogenee, per le quali il P.R.G.C. consente la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, è consentita la localizzazione di "attività commerciali al dettaglio non alimentari a basso impatto", così come definite dalla legislazione regionale vigente, nei limiti stabiliti:
 - a) dai parametri urbanistici ed edilizi di ogni singola zona omogenea;
 - b) dal Piano di settore del comparto del commercio;
 - c) dai Criteri per la media distribuzione;
 - d) dalle disposizioni della normativa regionale di settore.
2. Nelle zone omogenee industriali/artigianali - D - non sono consentite attività commerciali al dettaglio non alimentari a basso impatto, neppure di vicinato, tranne che in quelle soggette ad attuazione diretta, e comunque nel rispetto dei limiti stabiliti dal Piano di settore del comparto del commercio, dai criteri per la media distribuzione, e dalle disposizioni della normativa regionale di settore.
3. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI
 - a) Per le attività commerciali non alimentari di basso impatto le quote minime di standard afferenti i parcheggi stabilite, per ogni singola zona omogenea, per le attività commerciali al dettaglio, sono ridotte del 60%. Nel caso di mutamento di settore merceologico rimane l'obbligo di garantire il reperimento dello standard nella sua interezza (100%), ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita. Rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale afferenti al numero degli addetti, ove previste.
 - b) Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto insediabili nelle zone omogenee industriali/artigianali - D - ai sensi del presente articolo, si applicano gli standard stabiliti dall'0 delle presenti norme, relativo alle zone H3 - "ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO", ridotti secondo quanto previsto nel precedente comma a).

Il P.A.C., soggetto alle sopraindicate Norme, comprende l'area d'intervento individuata dal perimetro indicato dal P.R.G.C. e meglio esplicitato 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, limiti di proprietà e limite P.A.C. B/RU n.18
- D04 Verifica L.13/89: relazione tecnica
- D05 Verifica L.13/89: planimetria generale - Percorsi tattilo-plantari per non vedenti
- D06 Progetto guida: planivolumetrico
- D07 Progetto guida: pianta piano terra
- D08 Progetto guida: piani interrato, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto
- D09 Individuazione sorgenti di potenziale contaminazione

Elaborati prescrittivi - tavole P

- P01 Norme tecniche di attuazione
- P02 Involuppo edilizio limite e destinazioni d'uso
- P03 Zonizzazione e prescrizioni per aree verdi e parcheggi
- P04 Profili degli edifici: sezioni stradali e skylines A-A e B-B
- P05 Planimetria con aree in cessione ed aree private ad uso pubblico

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: computo metrico estimativo

Allegati

- Relazione di Compatibilità e Invarianza Idraulica redatta dall'Ing. Giorgio Bellini di Pordenone
- Relazione tecnica e calcolo dell'impianto di illuminazione pubblica redatta dall'Ing Domenico D'Andrea di Pordenone
- Relazione di impatto acustico redatta dall'Ing Dino Abate di Pordenone
- Relazione Geologica redatta dal Dott. Geol. Giorgio Galli di Spresiano (TV)
- Revisione dell'Analisi di Rischio sanitario e ambientale approvata con decreto n. 2671 del 24/12/2013 della Regione Friuli Venezia Giulia D. Lgs. 152/06 redatta dal Dott. Geol. Giorgio Galli di Spresiano (TV)

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 P.R.G.C. e suoi allegati.

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, anche al fine di ridurre i possibili disagi determinati dall'occupazione delle aree pubbliche occorrenti per la realizzazione delle opere.

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 commerciale al dettaglio, sono quelli stabiliti dal P.R.G.C. vigente secondo i criteri stabiliti dall'art.1 delle presenti N.T.A.

ART. 4 – CATEGORIE D'INTERVENTO

Per gli edifici di progetto, l'attività edilizia è regolamentata dalle categorie d'intervento di seguito riportate e dalle prescrizioni grafiche e parametriche contenute nelle relative tavole di progetto.

ART. 4.1 – Demolizione

Riguarda gli edifici esistenti per i quali è prescritta la demolizione in forza delle indicazioni progettuali del presente P.A.C., poiché i manufatti esistenti sono privi di valore storico ambientale e la presenza dei volumi in questione non è compatibile con gli interventi programmati dal piano stesso.

ART. 4.2 - 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 due nuovi edifici, il primo disposto parallelamente a Viale Grigoletti, mentre il secondo, in posizione arretrata rispetto al primo e destinato a residenza, è localizzato sulla parte retrostante del lotto all'incrocio tra Via Rosario e Via Casarsa con accesso pedonale e carraio dalle stesse.

I nuovi edifici sono previsti all'interno di sagome limite che prevedono una distanza di rispetto dai confini e dalla viabilità pubblica esistente, nonché dagli edifici esistenti sui lotti limitrofi; inoltre sono previsti allineamenti obbligatori come indicato all'art. 9.

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

Per quanto riguarda l'altezza dei nuovi edifici, questi seguiranno le indicazioni sulla limitazione dell'altezza in funzione della larghezza stradale secondo le *Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche D.M. 16-1-1996*.

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 a parcheggi ad uso pubblico
- d) Aree destinate a verde ad uso pubblico;

ART. 6 - PRESCRIZIONI PER LE AREE

a) Aree edificabili

Indici edilizi ed urbanistici

• Superficie P.A.C. B/RU n.18	m ²	5.325,00
• Superficie utile ai fini del calcolo della volumetria	m ²	4.338,00
• Indice territoriale I _t	m ² /ha	25.000,00
• Volume massimo realizzabile	m ³	10.845,00
• Volume residenziale	m ³	5.645,00
• Volume non residenziale	m ³	5.200,00
• Superficie di Vendita consentita	m ²	820,00

Il P.A.C. ha previsto due lotti funzionali sui quali edificare i nuovi fabbricati e per i quali sono stati previsti degli inviluppi massimi. Per le specifiche relative si rimanda all'Art. 7.

b) Aree inedificabili

Sono aree comprese dalla perimetrazione del P.A.C. B/RU n.18 da destinare a verde privato, percorsi, aree di carico scarico, ovvero comprende tutte le aree non ricomprese all'interno degli inviluppi edilizi di cui al punto a) precedente 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 e).

In queste zone sono ricompresi i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fasce filtro verdi, il verde privato, le zone di carico scarico, gli accessi carrai e pedonali al fabbricato residenziale.

Nelle aree esterne agli involucri 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, 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 ($I_p < 15\%$) specificato nelle schede di trasformazione.

c) Aree destinate a parcheggi ad uso pubblico

Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi, ma anche alla circolazione ed alla manovra.

La dimensione della sede stradale a senso unico di marcia è pari a mt. 5,50. Gli stalli sono disposti a "spina di pesce" con angolo di 30°.

La dimensione minima di ogni posto auto viene prescritta in 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 con dimensione m. 2,50+1,20 x m.5,00. Su queste aree sono previste le segnaletiche orizzontali e verticali secondo la norma del Nuovo Codice della Strada.

L'accesso ai parcheggi sarà ricavato da Via Rosario con unico senso di marcia ed uscita su Via Casarsa.

Gli stalli (ma anche l'area di manovra se necessario) dovranno preferibilmente essere 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 ($I_p < 15\%$) specificato nelle schede di trasformazione.

d) Aree destinate a verde ad uso pubblico

Il P.A.C. B/RU n.18 prevede la realizzazione di un'area a verde ad uso pubblico alberato, di superficie pari a m² 480,00, ovvero tale da soddisfare i minimi previsti di standard.

In sede di progettazione esecutiva dovranno essere individuate le alberature che dovranno essere di "pronto effetto". In particolare, si dovrà provvedere alla messa

a dimora su Viale Grigoletti di alberi di uguale assenza agli esistenti quindi Bagolari; mentre sulla rimanente area verde andranno messe a dimora varietà di piante non allergiche scelte tra le essenze autoctone che maggiormente si distinguono per capacità di assorbimento dei principali inquinanti atmosferici.

La manutenzione resta a totale carico della proprietà

e) Aree destinate ad isole ecologiche

Nelle aree considerate non edificabili è altresì possibile posizionare aree ecologiche. In merito alle aree ecologiche è utile precisare che sussiste il divieto di posizionare in adiacenza agli edifici residenziali, aree destinate ad attività (es. area ecologica con deposito di rifiuti) che possono per l'appunto essere fonte di rumore o odore nei confronti delle abitazioni.

La definizione progettuale degli spazi ha di fatto determinato la necessità di spostare l'isola ecologica esistente, collocata su sedime stradale sul retro del fabbricato esistente in demolizione; è stata quindi individuata un'area pubblica che opportunamente completata con arredo urbano diventerà la nuova isola ecologica "di quartiere" composta da una serie di cassonetti e bidoncini per la raccolta differenziata (carta, plastica, lattine, verde, vetro e umido). La sua realizzazione è a carico del proponente il PAC B/Ru n.18

Inoltre:

- dovranno essere ricavati gli spazi per la collocazione dei contenitori stradali/condominiali a servizio della residenza in una posizione che permetta lo svuotamento meccanizzato a cura dei mezzi di GEA a destra del senso di marcia (l'area proposta nel progetto guida non è vincolante, ma sarà determinata dal progetto edilizio);
- le attività commerciali dovranno accordarsi direttamente con GEA per la collocazione di contenitori loro dedicati negli spazi già previsti in progetto di carico/scarico.

ART. 7 - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICABILITA'

Quanto riportato nel "Progetto guida" negli elaborati D06, D07 e D08 non è prescrittivo e potrà essere modificato in fase di progettazione edilizia, comunque nel rispetto degli indici edilizi specificati nel presente articolo, dei limiti di inviluppo previsti dal successivo art.8, nonché dei disposti del Regolamento Edilizio di cui al successivo art.12.

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

- Destinazioni d'uso: non residenziale
- Volume massimo consentito m³ 5.200,00
- Superficie di Vendita consentita m² 820,00
- Altezza massima degli edifici m. 5,00
- Numero massimo dei piani Terra+Interrato
- Categorie d'intervento Demolizione + Nuova costruzione

ART. 7.2 – PRESCRIZIONI PER L'U.M.I. 2

- Destinazioni d'uso: residenziale
 - Piano Interrato: garage, deposito, magazzino
 - Piano Terra: residenziale
 - Altri piani: residenziale
- Volume massimo consentito m³ 5.645,00
- Altezza massima degli edifici m. 24,00
- Numero di piani Interrato + Terra + 6
- Categorie d'intervento Demolizione + Nuova costruzione

Tenuto conto che il P.A.C. n.18 prevede il reperimento di soli parcheggi a soddisfacimento dello standard previsto per la destinazione d'uso commerciale al dettaglio con una superficie di vendita pari a m² 820,00, l'individuazione di altre destinazioni d'uso consentite, ovvero quelle sopracitate, o di una superficie di vendita maggiore, dovrà essere preceduta da una verifica che dimostri il soddisfacimento dello standard urbanistico indotto dalle nuove destinazioni d'uso proposte e ad una apposita variante o da una modifica del P.A.C. nel caso vi sia la necessità di reperire ulteriori spazi da destinarsi a parcheggi di relazione.

ART. 8 - LIMITE DI INVILUPPO EDILIZIO

Nella tavola P02 del P.A.C. sono individuati gli inviluppi edilizi massimi previsti per l'edificazione in planimetria 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 i futuri edifici.

All'interno delle sagome limite di cui alle tavole grafiche, gli edifici potranno essere progettati con forma ed impianto architettonico libero.

Il dimensionamento del piano interrato previsto dagli elaborati del P.A.C. dovrà mantenersi all'interno della specifica sagoma limite indicata nella tav. P02 e nei profili degli edifici, ovvero la tav. P04.

Per la realizzazione di un eventuale piano interrato dovranno essere adottati opportuni accorgimenti, quali drenaggi ed impermeabilizzazioni e ci si dovrà attenere alle indicazioni fornite dall'Analisi di Rischio Sanitario Ambientale (ai sensi dell'art. 242 del d.lgs. 152/06) così come da art.11.

ART. 9 – ALLINEAMENTI OBBLIGATORI

Il P.A.C. ha previsto per i futuri fabbricati, all'interno dei lotti funzionali, degli allineamenti obbligatori considerati come limite massimo di sviluppo del fabbricato per quanto riguarda entrambe le U.M.I., così come indicato nella tavola P02 - *Inviluppo edilizio limite e destinazioni d'uso*.

Si specifica che, laddove indicato l'allineamento, i nuovi fabbricati dovranno attestarsi su tale limite e che eventuali terrazzini e/o aggetti potranno sporgere non oltre mt. 2,00 da tale limite.

Negli allineamenti sono consentiti arretramenti parziali delle fronti (quali: logge, porticati, colonnati e gallerie) purché sussista una trama di elementi architettonici che consenta la chiara lettura di un "disegno" in corrispondenza del piano verticale tracciato dall'allineamento.

L'allineamento obbligatorio risulta necessario in quanto le sagome limite risultano essere molto a ridosso dei confini di proprietà e dei confini stradali; resta in ogni caso possibile superare l'obbligo all'allineamento obbligatorio se il progetto ottempera le prescrizioni della distanza dai confini garantendo una distanza di H/2.

ART.10 - PRESCRIZIONI SULLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

Per i nuovi edifici si prescrive l'obbligo ad adottare sistemi costruttivi di "edilizia sostenibile" a bassa emissione di CO², basso consumo energetico, favorendo una corretta esposizione dei fabbricati in funzione dell'irraggiamento solare e dell'influenza delle strutture 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 delle unità immobiliare e cassette wc provviste di doppio tasto per flusso abbondante e flusso ridotto).

Andranno individuate azioni atte al contenimento della impermeabilizzazione realizzando parcheggi percolanti e canalizzando e filtrando l'acqua proveniente da tetto e piazzali, reimpiegandola al fine del riutilizzo per l'irrigazione del verde; inoltre si prescrive la predisposizione per l'installazione di impianti per la 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 prevederanno 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 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. vigente nel progetto dovrà essere garantito un livello adeguato di decoro architettonico; in particolare si dovrà porre attenzione nella progettazione delle facciate in modo tale da garantire una buona resa prospettica lungo Viale Grigoletti.

Tutte le scelte dovranno essere coerenti con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, ponendo attenzione anche alla verifica del rispetto dei limiti acustici.

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).

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 deve 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.

Contenuti prestazionali che garantiscono la sostenibilità dell'intervento

In merito all'art. 49 dell'elaborato CO A1 "*Componente Operativa - Norme Tecniche di Attuazione*" dovranno essere garantiti i seguenti punti:

- Realizzazione degli edifici in classe energetica A, ovvero con un consumo energetico \leq a 29 kWh/m² anno
- Utilizzo di almeno il 70% dei tetti degli edifici per l'installazione di pannelli per la produzione di energia con possibilità di affidamento a soggetti terzi.
- Realizzazione rete duale di fognatura fino all'allacciamento
- Assicurare la continuità con le aree verdi limitrofe e la realizzazione di corridoi ecologici; attuare misure di inserimento ambientale (riduzione delle interferenze) rispetto al contesto
- Predisposizione di adeguati sistemi di gestione delle acque di prima pioggia delle aree impermeabili e garantire l'invarianza idraulica

Contenuti prestazionali che garantiscono la funzionalità e durabilità dell'intervento

I nuovi fabbricati interrati dovranno prevedere la posa di una guaina impermeabile che abbia funzione di barriera nei confronti di eventuali infiltrazioni delle acque di falda e/o di vapori (tipo gas radon) che possono determinare un accelerato deterioramento della struttura oltre ad avere effetti potenzialmente nocivi.

ART. 11 – ANALISI DI RISCHIO SANITARIO AMBIENTALE (ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06)

L'intero ambito del PAC è stato oggetto di una procedura ambientale ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06, con l'approvazione di una Analisi di Rischio nello scenario outdoor da parte dalla Conferenze dei Servizi in data 03/12/2013.

Pertanto, prima di procedere ad un qualsiasi intervento infrastrutturale che preveda scavi (posa sottoservizi, altro) sarà necessario valutare l'effetto di tali eventuali modifiche rispetto agli esiti della procedura ex art. 242 D.Lgs. 152/06.

Le aree individuate nell'elaborato D09 - *Individuazione sorgenti di potenziale contaminazione* denominate "sorgente 1" e "sorgente 2", sono le specifiche sorgenti di potenziale contaminazione utilizzate per l'analisi di rischio approvata dalla Conferenza dei Servizi in data 03/12/2013 con Decreto n.2761 del 24/12/2013.

Il succitato Decreto prescriveva inoltre la conduzione di una valutazione di rischio integrativa, al momento dell'attuazione del "Piano di attuazione indiretta" per la porzione d'area sottoposta ad analisi di rischio (sorgente 1+sorgente2).

Le successive valutazioni integrative richieste sono state approvate con Decreto del Direttore Regionale del Servizio Disciplina Gestione Rifiuti e Siti Inquinati n. 1443/AMB del 05/04/2018 avente per oggetto "D. Lgs. 152/2006 parte IV, titolo V. Bonifica dei siti inquinati – Area Pighin - Ex Transcar Srl - Foglio 16 Mappale 1634 - Viale Grigoletti – Pordenone - Approvazione dell'analisi di rischio".

Con il medesimo atto sono state introdotte le seguenti prescrizioni da adottare nei futuri interventi edilizi:

- *allo scopo di poter escludere i percorsi di esposizione indoor, i lavori di esecuzione delle strutture interrato dovranno prevedere la posa di guaine impermeabili aventi caratteristiche tecniche tali da non permettere il passaggio di gas o vapori nocivi dal terreno e che l'indice di fratturazione deve essere inferiore rispetto alle norme NTC; la presente prescrizione dovrà essere contenuta negli elaborati normativi del PAC e nei conseguenti provvedimenti edificatori.*
- *qualsiasi ulteriore intervento edilizio e/o modifica di destinazione d'uso all'interno dell'area sottoposta ad analisi di rischio, che cambi i percorsi ed i bersagli dell'AdR approvata, dovrà essere preceduta dalla presentazione agli Enti competenti di una revisione dell'analisi di rischio sito specifica condotta secondo i criteri metodologici elaborati dal gruppo di lavoro APAT/ARPA/ISS/ISPESL, che consenta di stimare il rischio sanitario ed ambientale associato a tutte le vie di esposizione attivate e/o attivabili. Sulla base delle risultanze di tali analisi saranno eventualmente prescritte, in sede di rilascio delle autorizzazioni richieste, le opportune limitazioni.*

Il medesimo provvedimento stabilisce inoltre che:

- *di evidenziare al Comune la prescrizione di tutela sanitaria ed ambientale rispetto alla possibilità di successivi differenti interventi edilizi e/o modifiche di destinazione d'uso effettuati all'interno dell'area sottoposta ad analisi di rischio, invitando comunque a lasciare traccia dell'informazione ambientale nel certificato di destinazione urbanistica*

ART. 12 - APPLICAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

L'edificazione si attuerà applicando i disposti del Nuovo Regolamento Edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 14.02.2012 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il P.A.C. di iniziativa privata n. 18 di Viale Grigoletti ha validità 10 anni.

Indice

Art.01 Contenuti del P.A.C. di iniziativa privata	pag.	02
Art.02 Attuazione del P.A.C.	pag.	09
Art.03 Prescrizioni e vincoli	pag.	09
Art.04 Categorie d'intervento	pag.	10
Art.05 Classificazione delle destinazioni d'uso delle aree	pag.	11
Art.06 Prescrizioni per le aree	pag.	11
Art.07 Prescrizioni per l'edificabilità	pag.	14
Art.08 Limite di inviluppo edilizio	pag.	15
Art.09 Allineamenti obbligatori	pag.	15
Art.10 Prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici	pag.	16
Art.11 Analisi di rischio sanitario ambientale	pag.	18
Art.12 Applicazione del nuovo regolamento edilizio	pag.	19

Azzano Decimo, lì

Il Progettista
Architetto Marco Di Fusco