

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA  
P.A.C. 46 DI VIALE TREVISO  
VARIANTE N.1

**P 01**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**DI VARIANTE N.1**

COMMITTENTE: ***Biason Immobiliare s.a.s. di Biason Francesca & C.***

INDIRIZZO INTERVENTO: ***Viale Treviso snc – Pordenone (PN)***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: ***Foglio 40 Mappale 150***

Pordenone, lì 20 ottobre 2023

Il Progettista

arch. Andrea Cancian

Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e  
norme collegate

## **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 alla scheda normativa per ambiti assoggettati a pianificazione attuativa ed all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. relativo alla “Zona H2 di attrezzature commerciali” vigenti al momento dell'adozione del P.A.C. di cui si riporta l'estratto:

### **Art. 38 Zona H2 - Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale**

#### **1 ATTUAZIONE**

- a) Indiretta.

#### **2 DESTINAZIONI D'USO**

- a) Commerciale al dettaglio < m<sup>2</sup> 1500 di Sv salvo diversa indicazione contenuta nelle singole schede normative;
- b) Commerciale all'ingrosso;
- c) Servizi;
- d) Direzionale;
- e) Alberghiera;
- f) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati;
- g) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 123 delle presenti norme.
- h) le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 122 delle presenti norme.
- i) 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.
- j) 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.

In tali zone qualora rientrino in area urbanizzata e si dimostri l'impossibilità di reperire le superfici da adibire alle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale potrà proporre che le stesse rimangano interamente di proprietà privata e comunque al servizio anche esclusivo degli insediamenti previsti dal PAC. Le aree ed opere non cedute dovranno essere monetizzate. In tale caso il soggetto attuatore non potrà ricorrere allo scomputo del contributo di costruzione che dovrà invece essere corrisposto nelle forme e con le modalità previste dal comune nella fase di rilascio dei successivi titoli abilitativi edilizi.

#### **3 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

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

#### **4 INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

- Ut = 4.000 m<sup>2</sup>/ha;  
H = 15,00 m.

#### **5 PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALI AL DETTAGLIO**

- a) ferme restando le prescrizioni di cui al successivo punto 6 “AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI”, la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:
- per esercizi inferiori a 400 m<sup>2</sup> di Sv: 100% della Sv;
  - per esercizi singoli compresi tra 400 m<sup>2</sup> e 1.500 m<sup>2</sup> di Sv: 150% della Sv;
  - per esercizi con Sv superiore a 1.500 m<sup>2</sup>: 200% della Sv;
  - per esercizi destinati al commercio all'ingrosso e depositi: 40% Su dell'edificio;

- b) 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;
- c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma 5.a, sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;
- d) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su.
- e) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 123 delle presenti norme.
- f) Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

## **6 AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI**

- a) le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m<sup>2</sup> 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;
- b) per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m<sup>2</sup> tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale;
- c) 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.
- d) 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.

## **7 PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI PER LE ALTRE DESTINAZIONI**

- a) 80 m<sup>2</sup>/ 100 m<sup>2</sup> di Su, per attività direzionali e servizi, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile;
- b) 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su, per attività alberghiera, per parcheggi di relazione di libero accesso.
- c) Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

## **8 DISTANZE DAI CONFINI**

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

## **9 DISTANZE TRA FABBRICATI**

- a) 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.

## **10 DISTANZE DALLE STRADE**

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

## **11 PRESCRIZIONI PER IL VERDE**

- a) Una quantità minima pari a 20 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di St va riservata a verde e piantumata con funzione di mitigazione paesaggistica

...

Si riporta anche l'art. 123 delle N.T.A. che regola le attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentari di basso impatto.

### **Art. 123 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 le aree individuate dal perimetro indicato dal P.R.G.C. e meglio individuato 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*

- D00 Relazione sulle modifiche di variante n.1
- D01 Relazione tecnico-illustrativa di variante n.1
- D02 Estratti Catastale, di P.R.G.C. e Rilievo Fotografico
- D03 Planimetria di rilievo: confini di proprietà e limite P.A.C. 46
- D04 Verifica L.13/89: relazione tecnica
- D05 Verifica L.13/89: planimetria generale
- D06 Progetto guida: planimetria generale – urbanizzazione di variante n.1

#### *Elaborati prescrittivi - tavole P*

- P01 Norme tecniche di attuazione di variante n.1
- P02 Inviluppo edilizio limite e destinazioni d'uso di variante n.1
- P03 Zonizzazione e prescrizioni per aree verdi e parcheggi di variante n.1
- 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 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione di variante n.1

#### *Allegati*

- Relazione di Compatibilità e Invarianza Idraulica redatta dall'Ing. Giorgio Bellini di Pordenone
- Relazione di impatto acustico redatta dall'Ing. Dino Abate di Pordenone
- Relazione Idrogeologica redatta dal Dott. Geol. Massimo Valent di Tarcento (UD)

## **ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.A.C.**

L'attuazione del P.A.C. avverrà in forma diretta attraverso il rilascio del Permesso di Costruire e/o altro idoneo titolo edilizio, comunque nel rispetto della presente normativa e di quella del vigente PRGC.

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 P.A.C., conformemente alle disposizioni vigenti in materia.

La realizzazione della struttura edilizia e/o delle relative Opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci funzionali.

Il presente PAC è stato approvato applicando il comma 4° primo punto dell'art. 54 del PRGC Vigente che prevedono quanto segue:

### **Art. 54 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 V urb. 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 V urb. 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.

Nel caso in cui il soggetto attuatore o aventi causa non provvedano, entro i termini di validità del piano all'acquisizione dei diritti edificatori necessari per l'edificazione del secondo stralcio il Comune escuterà la fideiussione succitata preventivamente attualizzata al corrente valore di mercato dei crediti, e solo successivamente il soggetto attuatore avrà la facoltà di edificare sul secondo stralcio la volumetria prevista senza il ricorso alla acquisizione dei diritti volumetrici.

Tale somma, qualora venga escussa, verrà utilizzata dall'Amministrazione comunale per l'acquisizione di aree a servizi con diritti volumetrici da ricollocare individuate nella tavola CO04 del P.R.G.C..

3. Nel caso il soggetto attuatore non intenda avvalersi della facoltà di cui al comma 2, la Convenzione accedente al PAC dovrà prevedere l'impegno al mantenimento dell'area riguardante il secondo stralcio di intervento nelle condizioni di cui al successivo Art.55, comma 1, lettere a) o b), ovvero a verde di valenza ambientale. L'Amministrazione, su richiesta del soggetto attuatore, può valutare l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'ambito del secondo stralcio per l'incremento dei servizi.

4. E' ammesso in alternativa a quanto previsto al punto 3):

- per i PAC con Superficie Territoriale inferiore o uguale a 5.000 m2 utilizzare la superficie equivalente al secondo stralcio al fine di ridistribuire le volumetrie massime consentite, ovvero assimilando tale area alla superficie fondiaria (SF) disponibile, assumendo per l'intero ambito di Piano Attuativo un indice di permeabilità (Ip) pari al 40%. Sarà inoltre richiesto un contributo a favore dell'Amministrazione Comunale per favorire processi di intensificazione della copertura arborea ed arbustiva su altre aree del territorio comunale come misura compensativa. Tale contributo sarà proporzionale al valore della copertura vegetativa non attuata sulla superficie del secondo stralcio funzionale;
- per i PAC di Superficie Territoriale superiore a 5.000 m2: è possibile ridurre la superficie del secondo stralcio funzionale di cui al comma 2) in misura massima del 40% con il

riconoscimento di un contributo a favore dell'Amministrazione Comunale per favorire processi di intensificazione della copertura arborea ed arbustiva su altre aree del territorio comunale come misura compensativa. Tale contributo sarà proporzionale al valore della copertura vegetativa non attuata sulla superficie del secondo stralcio funzionale. Per l'intero ambito di Piano Attuativo si applica un indice di permeabilità (Ip) pari al 40%.

Su proposta del soggetto attuatore l'Amministrazione Comunale può valutare l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'ambito, o parte di esso, del secondo stralcio residuo per l'incremento dei servizi.

In applicazione del comma 4 punto 1, la tav. P02 del PAC individua l'involuppo edilizio limite utilizzando la superficie equivalente al secondo stralcio per ridistribuire le volumetrie massime consentite e le destinazioni d'uso.

Al fine di garantire una migliore, più organica e razionale realizzazione delle Opere di urbanizzazione, nonché una loro completa e migliore fruizione, è prevista, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ferma restando l'inedificabilità assoluta delle relative aree fino alla realizzazione delle stesse.

### **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 del P.A.C. 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 di basso impatto, 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: NUOVA COSTRUZIONE**

L'edificio di progetto è soggetto 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 un nuovo edificio disposto perpendicolarmente alla viabilità pubblica esistente.

Il nuovo edificio è previsto all'interno di una sagoma limite che prevede una distanza di rispetto dai confini e dalla viabilità pubblica esistente, nonché dagli edifici esistenti sui lotti circostanti.

L'attività edilizia è regolamentata dalle prescrizioni grafiche e parametriche contenute negli elaborati grafici di progetto.

### **ART. 5 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE**

Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Area edificabile;
- b) Area destinata alla viabilità carraia;
- c) Area destinata a parcheggi di relazione e stanziali;
- d) Area destinata a verde piantumato/fasce di mitigazione e ad "Ambiti privati di tutela dei corridoi ecologici comunali".

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

#### **a) Area edificabile**

Indici edilizi ed urbanistici

- |  |                      |
|--|----------------------|
| • St (riperimetrazione)  | m <sup>2</sup> 2.990 |
| • Indice territoriale di zona Ut = m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0,30 | m <sup>2</sup> 897   |
| • Sup. di vendita massima complessiva                                  | m <sup>2</sup> 800   |

Il P.A.C. ha previsto un nuovo fabbricato per il quale è stato previsto un inviluppo massimo. Per le specifiche relative si rimanda al successivo articolo 8.

b-c) Area destinata alla viabilità carraia ed a parcheggi di relazione e stanziali

È un'area destinata alla circolazione ed alla sosta dei veicoli.

La dimensione della sede stradale a doppio senso di marcia fronteggiante il fabbricato è pari a m. 7,00, mentre la viabilità interna ad un unico senso di marcia è pari a minimo m. 3,00.

Ad ogni posto auto viene prescritta una dimensione minima pari m. 2,5 x m.5; il Piano individua i posti auto riservati alle persone inabili o con capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea, con dimensione minima pari a m. 3,20 x m.5.

Per quanto riguarda l'accesso carraio e pedonale, si precisa che l'ubicazione prevista in fase di progetto mantiene la posizione esistente; il suo dimensionamento sarà definito in fase di richiesta del Permesso di Costruire nel rispetto della normativa vigente.

d) Aree destinate a verde piantumato – fasce di mitigazione

Il P.A.C. prevede la realizzazione di un'area verde piantumata con funzione di mitigazione paesaggistica pari a 20m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> St, ovvero corrispondente a m<sup>2</sup> 598; viene ricavata un'area complessiva a verde pari a m<sup>2</sup> 998, ovvero superiore al minimo richiesto dalla normativa.

Dal momento che le dimensioni dell'area d'intervento sono limitate l'area verde è stata localizzata lungo i confini nord, est e sud al fine di fungere da schermatura rispetto ai lotti residenziali limitrofi e allo stesso modo garantire la realizzazione delle fasce di mitigazione ambientale di 3 e 20 metri previste dalla scheda riportante le indicazioni progettuali all'interno dell'elaborato CO A2b – *“Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa PAC e C1”*

L'ambito risulta inserito nella Fascia di verde di protezione dagli inquinanti, grado di priorità bassa – media, disciplinata dall'art. 71 delle NTA del piano. Come riportato nelle schede, *“le fasce di mitigazione ... concorrono al soddisfacimento di tale funzione primaria e pertanto dovranno seguire gli schemi di impianto stabiliti dall'art. 71 delle NTA”*. La fascia verde prevista a Ovest, di maggiore ampiezza e indicata come “priorità media” dovrà essere piantumata come da schemi del punto 1) dell'Abaco degli interventi di mitigazione. Le fasce minori, a Sud e Nord, ricadenti in “priorità bassa” dovranno essere piantumate secondo le relative indicazioni dell'art. 71 delle NTA.

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

Quanto riportato nel *“progetto guida”* elaborati indicati con la lettera “D” non è da considerare prescrittivo e potrà essere variato 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 dai disposti del Regolamento Edilizio di cui all' articolo 10.

Il progetto edilizio dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo fabbricato all'interno delle sagome previste nella tavola n. P 02 del P.A.C.

Contestualmente alla realizzazione del fabbricato dovranno essere realizzate le infrastrutture ed i sottoservizi, ovvero gli allacciamenti alle reti tecnologiche.

Si precisa, inoltre, che tenuto conto che il P.A.C. prevede il reperimento di parcheggi a soddisfacimento dello standard previsto per la destinazione d'uso commerciale al dettaglio di basso impatto con una superficie di vendita massima pari a m<sup>2</sup> 800 e per la destinazione d'uso direzionale con una superficie massima pari a m<sup>2</sup> 290, l'individuazione di altre destinazioni d'uso consentite, ovvero quelle sopracitate, dovrà essere preceduta da una verifica che dimostri il soddisfacimento dello standard urbanistico indotto dalle nuove destinazioni d'uso proposte e da una apposita variante o da una modifica del P.A.C. nel caso vi sia la necessità di reperire ulteriori spazi da destinarsi a parcheggio di relazione.

Reti tecnologiche:

Saranno eseguiti gli allacciamenti alle reti pubbliche esistenti 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'ARPA; gli scarichi dovranno essere provvisti di idoneo by-pass di stacco fino alla strada pubblica in modo tale da permettere l'immissione dei liquami tal quali in fognatura, quando questa sarà realizzata a cura dell'Amministrazione Comunale (acque nere e acque saponate).

Lo smaltimento delle acque piovane, sia provenienti dai piazzali che dalla copertura dei fabbricati dovrà avvenire in conformità al principio di Invarianza Idraulica per il quale è stata predisposta opportuna relazione a firma dell'Ing. Giorgio Bellini; il progetto edilizio dovrà essere dotato di uno studio idraulico che consenta di definire nel dettaglio le modalità di smaltimento al 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 attuativo dovranno essere recepite nella redazione dei progetti esecutivi degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 7.1 – PRESCRIZIONI**

- Destinazioni d'uso: Commerciale, direzionale, artigianale, ricettivo, servizi
- Superficie utile massima m<sup>2</sup> 897
- Altezza massima degli edifici m. 10
- Numero massimo dei piani terra + 1
- Categorie d'intervento nuova costruzione
- La sup. di vendita complessiva non deve superare m<sup>2</sup> 800

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

Nella tavola Tav. P 02 del P.A.C. è individuato l'inviluppo edilizio massimo previsto per l'edificazione 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 dovrà essere realizzato il nuovo edificio.

All'interno della sagoma limite di cui alle tavole grafiche Tav. P 02 e Tav. P 04, l'edificio potrà essere progettato con forma ed impianto architettonico libero.

#### **ART. 9 - PRESCRIZIONI SULLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI**

Per quanto attinente ai 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 36 punti, superiori ai 35 minimi richiesti per le aree di trasformazione che prevedono consumo di suolo.

	<b>QUALITÀ DELL'INTERVENTO</b>	<b>PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO</b>
<b>ENERGIA E DIMINUIZIONE DI EMISSIONI</b>	Realizzazione degli edifici in classe energetica A, ovvero con un consumo energetico <= a 29 KWh/m <sup>2</sup> anno	<b>10 punti</b>	Commerciale Terziario
	Utilizzo di almeno il 70% dei tetti degli edifici per l'installazione di pannelli per la	<b>12 punti</b>	Commerciale Terziario



	produzione di energia con possibilità di affidamento a soggetti terzi.		
<b>COMFORT DEGLI EDIFICI</b>	Realizzazione di <b>tetti verdi</b> per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura:	<b>9 punti</b>	Commerciale Terziario
<b>AREE VERDI E RISORSE IDRICHE</b>	Assicurare la <b>continuità con le aree verdi</b> limitrofe e la realizzazione di corridoi ecologici; attuare misure di inserimento ambientale (riduzione delle interferenze) rispetto al contesto	<b>12 punti</b>	Commerciale Terziario
		<b>43 punti</b>	

Per il nuovo edificio si prescrive l'obbligo ad adottare sistemi costruttivi di "edilizia sostenibile" a bassa emissione di CO<sub>2</sub>, 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, 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 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. n.192 del 19.08.2005 e D.lgs. n.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 corretta e adeguata resa prospettica su Viale Treviso.

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 al fabbricato 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. Preventivamente alla realizzazione dell'edificio dovrà essere verificato il valore di rumorosità prodotto dall'infrastruttura stradale (Viale Treviso) all'interno delle fasce di pertinenza acustica confrontandolo con i valori previsti per le strade extraurbane principali nella Tabella 2, Allegato 1 del D.P.R. sopra citato (70 dB(A) diurno e 60 dB(A) notturno per la fascia A; 65 dB(A) diurno e 55 dB(A) notturno per la fascia B).

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 scarichi wc e/o 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 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.

#### Prescrizioni normative PGRA

Da un'analisi del rischio eseguita con l'applicativo HeroLite, resa disponibile dall'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali, è stato possibile verificare che l'intervento non comporta un aumento di rischio rispetto all'attuale. Il PAC è compreso in una zona classificata dal PRGA a Pericolosità moderata P1 e gli interventi dovranno adeguarsi alle indicazioni delle NTA del PGRA con la verifica delle stesse in fase di richiesta di titolo edilizio.

### **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. 46 di Viale Treviso 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. 04
Art. 3 Prescrizioni e vincoli	pag. 05
Art. 4 Categorie d'Intervento: nuova costruzione	pag. 05
Art. 5 Classificazione delle destinazioni d'uso delle aree	pag. 05
Art. 6 Prescrizioni per le aree	pag. 05
Art. 7 Prescrizioni per l'edificabilità	pag. 06
Art. 7.1 Prescrizioni	pag. 07
Art. 8 Limite di inviluppo edilizio	pag. 07
Art. 9 Prescrizioni sulle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici	pag. 07
Art. 10 Applicazione del regolamento edilizio	pag. 09