

P.A.C. 44 – VIA MUSILE

ELABORATO N. P4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Pordenone, 19/03/2015

I RICHIEDENTI

I PROGETTISTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – CONTENUTI DEL PIANO

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

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

ATTUAZIONE

Indiretta.

DESTINAZIONI D'USO

Commerciale al dettaglio;

Commerciale all'ingrosso;

Artigianale di servizio;

Direzionale;

Ricettivo-complementare e alberghiera;

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

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle presenti norme.

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

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

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

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

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Ut = 4.000 m²/ha;

H = 15,00 m.

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

1. ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente:

a) per esercizi inferiori a 400 m² di Sv: 100% della Sv;

b) per esercizi singoli compresi tra 400 m² e 1.500 m² di Sv: 150% della Sv;

c) per esercizi con Sv superiore a 1.500 m²: 200% della Sv;

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

2. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:

100% della Su di detti servizi;

3. nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma 1, sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti;

4. le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

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

AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI

1. le medie strutture alimentari e miste con Sv superiore a 400 m² e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci e al parcheggio di veicoli merci;

2. per le medie strutture alimentari e miste con Sv superiori a 400 m² tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale;

3. per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico delle merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto alla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

4. per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI PER LE ALTRE DESTINAZIONI

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

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

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

DISTANZE DAI CONFINI

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

DISTANZE TRA FABBRICATI

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

DISTANZE DALLE STRADE

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

PRESCRIZIONI PER IL VERDE

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

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

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

Ut = 3.000 m²/ha;

H = 9,50 m.

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

Elaborati descrittivi

D01 Relazione tecnico-illustrativa – estratto di mappa – estratto di PRGC

D02 Relazione geologica

D03 Rilievo piani altimetrico sezioni – foto

D04 Progetto guida

D05 Valutazione ambientale

Elaborati prescrittivi - tavole P

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

Elaborati opere di urbanizzazione - tavole O

- O01 Planimetria quotata
- O02 Reti tecnologiche
- O03 Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione
- O04. Relazione sull'invarianza idraulica, dimensionamento della vasca di laminazione e della rete per lo smaltimento delle acque meteoriche
- O05 Computo metrico estimativo.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano avverrà in forma diretta attraverso il rilascio di Permesso di Costruire. Il rilascio del suddetto atto autorizzativo è subordinato alla stipula della Convenzione urbanistica contenete gli impegni e gli obblighi assunti dalla ditta proponente.

ART. 3 – PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

ART. 4 – INTERVENTI DI ATTUAZIONE PER LOTTI FUNZIONALI

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

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

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

Le opere di urbanizzazione comprese nell'ambito del PAC, dovranno essere ultimate entro 10 anni dalla data di esecutività del PAC.

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

Non necessitano di variante le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e che, comunque, non rispondano a prescrizioni vincolanti specificamente individuate.

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

ART. 6 – DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE

a) AREE PER EDIFICI

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

La quota di superficie di vendita di progetto individuata dal P.A.C. per l'attività commerciale al dettaglio pari a **1499 mq.** non costituisce abilitazione all'attivazione degli esercizi commerciali, che rimane comunque subordinata all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative previste dalla specifica normativa in materia.

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

Il Piano prevede una tipologia edilizia che si sviluppa per un numero massimo di 1 piano fuori terra che potranno essere portati massimo a due piani fuori terra.

Non è consentita la realizzazione di piani interrati in applicazione alla normativa del PAIL. Il piano di calpestio dell'edificio deve essere posto ad una quota di 50 cm al di sopra della quota idrometrica (22.75 ÷ 23.00 slm) prevista per esondazioni con piena centenaria.

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

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

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

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

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

stanziali previsti dalle NTA del PRGC .

b) AREE A PARCHEGGIO

Private interne al lotto

Sono destinate alla circolazione e alla sosta dei veicoli.

La dimensione di ogni posto auto viene prescritta nella misura minima di m. 2,50 x m. 5,00.

Il Piano individua i posti auto riservati alle persone inabili o con capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea come disposto dalla normativa di settore vigente.

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

I parcheggi saranno ombreggiati con alberi autoctoni di pronto effetto appalcati ad una altezza minima di 2.50 . Le varietà delle piante dovrà risultare omogenea sull'intero ambito territoriale di Piano e saranno scelte fra le piante tipiche locali.

ART. 7 – PRESCRIZIONI DI CONTESTO ED AMBIENTALI

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

2. Nella redazione di detto progetto si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
prevedere recinzioni verso strada costituite generalmente da zoccolo di calcestruzzo e/o muratura intonacata e/o a vista di altezza massima cm 150 e sovrastante rete e/o elementi in acciaio zincato (anche plastificato) e colorato o da rete metallica;

per consentire il mantenimento del ciclo dell'acqua, dovranno essere adottati i seguenti accorgimenti :

a) dovrà essere realizzato un bacino di laminazione finalizzato a contenere le acque meteoriche, in occasione di precipitazioni intense, e rilasciarle al fosso ricettore in tempi compatibili con il principio dell'invarianza idraulica. Il bacino sarà delimitato da apposite arginature e verrà mantenuto a verde con divieto di piantumazione di alberature o installazione di qualsiasi tipo di apparecchiatura;

b) i parcheggi di relazione e stanziali dovranno risultare permeabili, mediante utilizzo di grigliati, sterrati, masselli porosi, asfalti e calcestruzzi drenanti;

i percorsi pedonali interni alle aree verdi dovranno essere realizzati con le medesime superfici permeabili;

gli interventi da eseguirsi sul corso d'acqua demaniale sono subordinati al reperimento della autorizzazione idraulica conformemente al parere idraulico rilasciato dalla direzione regionale ambiente ed energia in data 18/12/2014;

il verde sarà organicamente integrato nella definizione di assetto dell'area insediativa e nei

rapporti con il contesto circostante, utilizzando essenze arboree ed arbustive di arredo e schermatura comprese nel seguente elenco:▪ alberi: Acero campestre o della Virginia, Frassino comune o bianco, Carpino Comune bianco e/o nero, Olmo campestre, Farnia, Tiglio, Ontano, Bagolaro, Noce, Rovere, Quercia;▪ arbusti: Corniolo, Fragola, Sanguinella, Fusaggine, Prunus Laurocerasus;

la realizzazione delle fasce verdi dovrà avvenire, compatibilmente con gli spazi disponibili, preferibilmente con un sesto di impianto di tipo multifilare stratificato;

in fase di progettazione esecutiva tutti i punti di scarico delle acque reflue, parziali dei singoli lotti e finali del P.A.C., dovranno essere dotati di un pozzetto, da realizzarsi immediatamente a monte del punto di immissione nel recettore finale; tali manufatti dovranno possedere le caratteristiche idonee al campionamento in modo agevole e in sicurezza, e dovranno sempre essere conservati in buono stato di manutenzione;

dovranno venire adottati accorgimenti finalizzati ad una gestione sostenibile delle acque.

3. Nella redazione del progetto edilizio si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

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

ogni edificio progettato dovrà prevedere l'uso di fonti alternative per la produzione locale di energia (cogenerazione, trigenerazione, geotermia a bassa entalpia, fotovoltaico, solare termico);

i nuovi edifici dovranno privilegiare tecniche tali da consentire il risparmio di risorse, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la razionalizzazione ed il contenimento dei consumi idrici, al fine di realizzare edifici in classe energetica A, verificando, compatibilmente alle dotazioni tecnologiche/energetiche in copertura la possibilità di dotare l'edificio/i di coperture a verde/verde pensile al fine di determinare un aumento del valore percettivo ed ecologico/ambientale dell'edificio/i e dell'intorno;

gli impianti tecnologici esterni saranno posizionati verso i lati confinanti con il deposito ATAP e con le altre attività commerciali esistenti e non verso fabbricati residenziali. Relativamente agli impianti tecnologici l'intervento/posizionamento dovrà essere completato con idonee opere di schermatura.