

Regione
Provincia di
Comune di

Friuli Venezia Giulia
Udine
CERVIGNANO DEL FRIULI

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA

AMBITO CONSORZIO AGRARIO

(sulle pp.cc 301/7 – 301/10 F.M. 6 del C.C. di Cervignano, via Aquileia.)

ELAB.	Allegato D	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
--------------	-------------------	---

aggiornamento: **30 MAG. 2016**

Il Committente:
M.C.P. Friulcostruzioni srl
FRIULCOSTRUZIONI s.r.l.
C.da Villachiera, 18 - Tel. 0432.924706
33057 PALMANOVA (UD)
C.F. e Part. IVA: 02111830309

Il Progettista
Arch. FABIO LEGISA

ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Gorizia
fabio legisa
via S. Maria A. 155
33057
Cervignano del Friuli

Collaboratori
Geom. Fulvio Calligaris
Arch. J Mattia Bressan
Arch. Elena Colla

Art. 1 - Documentazione del Piano Attuativo Comunale (PAC) di Iniziativa Privata:

Il presente Piano Attuativo Comunale si compone dei seguenti elaborati:

- TAV. 1 - Inquadramento Urbanistico
- TAV. 2 - Rilievo e analisi stato di fatto
- TAV. 3 - Zonizzazione e dettaglio aree in cessione
- TAV. 4 - Planimetria di Progetto
- TAV. 5 - Planivolumetrico di massima
- TAV. 6 - RETI fognatura e acque meteoriche
- TAV. 7 - RETI distribuzione idrica
- TAV. 8 - RETI gas
- TAV. 9 - RETI Enel - Telecom
- TAV.10 - RETI illuminazione pubblica
- TAV.11 - Progetto dell'area verde

ALLEGATO A

- documentazione comprovante la proprietà (estratto tavolare o autocertificazione)
- documentazione catasto terreni (estratto di mappa ed estratto foglio di possesso)

ALLEGATO B

Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. con stralcio zonizzazione

ALLEGATO C

Relazione tecnico illustrativa

ALLEGATO D

norme tecniche di attuazione del P.A.C.

ALLEGATO E

- Valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 08.09.1997 n. 357
- Verifica di assoggettabilità alle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS)
- Verifica di impatto sulla Viabilità
- Asseverazioni e Dichiarazioni

ALLEGATO F

Relazione Geologica

ALLEGATO G

Bozza di Convenzione

ALLEGATO I

Computo metrico Estimativo delle opere di Convenzione

Cd con file nel formato PDF relativi a tutti gli elaborati testuali, tabellari, grafici e cartografici, secondo le specifiche indicate nel Titolo IV del D.P.Reg. 20.03.2008 n. 086/Pres.

Art. 2 – Ambito del piano

L'area di progetto è classificata dalla Variante n° 79 al vigente PRGC come Ambito Consorzio Agrario soggetta a PAC di iniziativa privata, collocato tra via Aquileia e via Trieste.

I dati quantitativi di progetto sono conformi a quanto disciplinato dalla Variante n° 79 e dalle NTA del vigente PRGC,

L'area di progetto interessa le seguenti particelle catastali: 301/7 e 301/10 – F.M. 6 del Comune Censuario ed Amministrativo di Cervignano del Friuli, per una superficie rilevata sulla base del perimetro indicato nella Scheda d'Ambito pari a 14.956 mq.

Art. 3 – Prescrizioni generali

Nell'Ambito proposto e per quanto non specificato dalle presenti "Norme di attuazione", per i parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento alle norme del Vigente PRGC e della relativa Variante n° 79.

Per la definizione dei metodi di misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento allo Strumento Urbanistico Generale Comunale (P.R.G.C.) e alle vigenti normative regionali.

Nel caso in cui al PAC di iniziativa privata venga attribuito valore di titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art.25 comma 5, della L.R. 05/2007, il Piano deve contenere l'indicazione di tutti i pareri, autorizzazioni ed i nulla osta ottenuti e per i quali è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Al piano sono allegati tutti gli elaborati progettuali previsti dal regolamento edilizio comunale relativamente al titolo abilitativo richiesto.

Le superfici e le quote riportate nell'elaborato TAV. 3 - Zonizzazione e dettaglio aree in cessione, sono modificabili a seguito della perimetrazione e del rilievo catastale con una tolleranza in eccesso o in difetto del 10% senza che ciò costituisca oggetto di variante al PAC.

Art. 4 - Interventi, tipologie edilizie e destinazioni d'uso ammesse.

Nell'Ambito dell'intervento di Piano sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Residenza
2. Servizi ed attrezzature Sociali
3. Artigianato di servizio alla residenza non molesto
4. Uffici pubblici o privati
5. Pubblici esercizi e strutture ricettive (alberghi, bar, ristoranti e simili)
6. Scuole pubbliche e private, laboratori didattici
7. Commercio fino al limite di mq 1500 di superficie di vendita complessivi per l'intero comparto: con l'esclusione di tutte le attività che possono comportare pericolo per la pubblica incolumità sotto l'aspetto antincendio o che provochino disturbo alla quiete pubblica.
Le superfici di vendita:
- fino a 400 mq: dovranno essere reperiti in zona, anche non confinante, i relativi parcheggi su aree private in misura non inferiore al 60% della superficie di vendita aggiunta alla dotazione di parcheggio sopraindicata, dovranno essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale

addetto nella misura di 1 posto macchina ogni due addetti. Tali aree di parcheggio dovranno essere localizzate preferibilmente nelle stesse zone omogenee in cui è localizzata l'attività commerciale oppure in altre zone omogenee che consentano espressamente tale destinazione d'uso.

- da 401 a 1500 m²: individuazione libera ma con obbligo di ricavare nell'area di pertinenza o in zona, anche non confinante, gli spazi da destinare a parcheggio, in misura non inferiore a 150% della superficie di vendita

8. Attività agrituristiche negli edifici o parti di essi siti sul fondo, nonché in locali od edifici siti in zone residenziali ed utilizzati dall'imprenditore agricolo anche in rapporto di connessione con l'attività agricola di complementarietà

All'interno del PAC sono ammesse le tipologie edilizie e le relative indicazioni definite dalle NTA del PRGC vigente.

Art. 5 - Disciplina dell'edificabilità all'interno del PAC

L'attuazione degli interventi all'interno del PAC, potranno essere realizzati con permesso di costruire o con D.I.A., ai sensi di quanto disposto dall'art. 18, comma d della L.R. n.19 del 18.11.2009 e successive modifiche ed integrazioni.

In generale gli interventi all'interno dell'ambito potranno essere completati anche per fasi successive con rilascio parziale dell'agibilità sui singoli fabbricati, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici richiesti a riguardo; in tale caso l'area di cantiere sarà delimitata sulla parte rimante dell'ambito d'intervento, mantenendo la propria piena operatività.

Nello specifico all'interno dei lotti l'edificazione avverrà in conformità ai dati dimensionali riportati nelle Tabelle e alle seguenti norme:

1. Per ogni singolo lotto gli elaborati di piano riportano l'estensione della superficie fondiaria, il volume e la superficie edificabile.
2. Distanza minima delle costruzioni all'interno del PAC a Codice Civile.
3. Altezza massima degli edifici ml. 16,00 corrispondenti ad un numero massimo di 5 piani.
4. Distanza degli edifici dalla strada esterna al PAC, ml. 5,00.
5. Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari ad almeno ml. 10,00.
6. I singoli lotti costituiscono unità minima di intervento, tuttavia la loro edificabilità dovrà consentire l'esecuzione in aderenza degli edifici ubicati sui lotti limitrofi (come da indicazioni della TAV.5 - Planivolumetrico di Massima).
7. Si prevedono possibili accorpamenti con progetto unitario dei lotti senza che questo comporti variante al PAC; tali accorpamenti avverranno nel rispetto dei parametri edilizi e tipologici riferiti ai singoli lotti ed avranno come indici edificatori quelli risultanti dalla somma degli stessi.
8. Possono essere presentati dei progetti unitari anche su più lotti, fermi restando i parametri edilizi assegnati ai singoli lotti.
9. Non sono consentiti progetti che interessino solo parte dei lotti minimi d'intervento individuati nel PAC.
10. Ogni edificio dovrà essere dotato di adeguati spazi per parcheggi stanziali da localizzare direttamente nelle aree di pertinenza dello stesso, comunque dovrà essere assicurato un posto macchina per ogni unità immobiliare ad uso abitativo prevista.
11. Le nuove attività commerciali e terziarie adotteranno gli standard di parcheggio prescritte dalla vigente normativa regionale e comunale.
12. La quota ZERO corrisponde alla quota finita del marciapiede antistante il lotto di fabbrica con possibilità di verifica in sito all'atto della stesura dei Permessi di

Costruire degli edifici. Il terreno naturale sarà sistemato in modo pianeggiante con la possibilità di apportare raccordi di pendenza se il fabbricato viene rialzato per la realizzazione del piano interrato.

Art. 6 – Prescrizioni geologiche

Tutti gli interventi all'interno dell'ambito in oggetto dovranno conformarsi alle indicazioni contenute nell'ALLEGATO F Relazione Geologica, con particolare riferimento ai piani interrati per i quali si dovranno adottare tutte le soluzioni tecniche atte ad impedire possibili infiltrazioni di acque da risalita. A tale riguardo il piano di fondazione dovrà considerare la quota massima di falda indicata nell'ALLEGATO F Relazione Geologica, con il conseguente innalzamento del piano di calpestio del primo solaio rispetto la quota zero.

Art. 7 – Caratteristiche tipologiche norme particolari per le costruzioni da realizzarsi all'interno del PAC

Nella realizzazione degli interventi saranno adottati i criteri previsti nelle NTA del vigente PRGC e nella Variante n°79 al PRGC.

In generale l'edificazione dovrà avere l'obiettivo di realizzare edifici con caratteristiche e finiture esterne coerenti con il contesto, al fine di generare fronti urbani quanto più omogenei e integrati.

Nella realizzazione degli interventi saranno utilizzati tutti gli accorgimenti necessari ad inserire elementi o finiture architettoniche atti a qualificare e valorizzare le nuove edificazioni.

Riguardo la seguente prescrizione prevista dalle Norme di PRGC:

La deroga al “quaderno degli interventi all'interno delle zone A” è ammessa qualora il P.R.P.C.(o P.A.C.) giustifichi la stessa attraverso scelte architettoniche di qualità, ancorché di tipologia moderna

si segnala che la TAV.5 - Planivolumetrico di massima fornisce un esempio applicativo di corretto inserimento urbanistico nel contesto, con alcuni accorgimenti di qualità architettonica che sarebbe opportuno impiegare nel progetto a scala edilizia. In particolare per le coperture sarà consigliabile impiegare per la maggior parte la tipologia a due falde, intercalate da terrazze fruibili o copertura a verde; mentre per la copertura della parte commerciale, generalmente piana, si consiglia l'impiego di tetto verde/a giardino per una maggiore integrazione (come indicato al successivo art.8)

Per quanto concerne le facciate è ammessa la realizzazione di pareti strutturali tipo curtain-wall, l'uso di sistemi a facciata continua, frangisole, rivestimenti con piante rampicanti ed altri componenti di controllo delle radiazioni solari, anche al fine di uniformare in fronti.

Sono ammesse la realizzazione di serre solari, verande, tende/strutture frangisole sulle logge e le terrazze qualora facenti parti di un progetto unitario dell'edificio di colorazione coerente.

Tali elementi tecnici dovranno essere autorizzati con le modalità previste dal regolamento edilizio comunale.

Per le recinzioni si fa riferimento alla norme del vigente Regolamento edilizio.

Per quanto concerne gli interventi di “edilizia libera” ed altri interventi di modifica

alle parti ed aree esterne dei fabbricati, essi dovranno prevedere un progetto unitario per ogni singola facciata degli edifici al fine di non alterarne gli aspetti architettonici.

Terminali impiantistici quali pannelli solari, unità esterne degli impianti di condizionamento, canne fumarie, ecc. dovranno essere collocati in posizione quanto più integrata e nascosta, al fine di non alterare le caratteristiche architettoniche degli edifici.

Analogamente è fatto divieto di apporre in facciata antenne, parabole ed ogni altro manufatto estraneo all'architettura del fabbricato. Si dà indirizzo affinché siano realizzate reti centralizzate per la ricezione televisiva.

Per la posa in copertura si fa riferimento a quanto previsto nelle prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Ogni ulteriore installazione successiva alla fine lavori non potrà alterare l'aspetto delle facciate e si dà indicazione a recepire tale norma nel regolamento condominiale.

Le specifiche inerenti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti urbani fanno riferimento alle indicazioni ed ai parametri forniti dall'Ufficio Ambiente e/o dall'Ente o Società incaricata della raccolta comunale.

In particolare si consiglia la realizzazione all'interno dei lotti di fabbrica di piazzole ecologiche (possibilmente in nicchia chiusa) per il posizionamento dei cassonetti condominiali.

Le attività commerciali, in riferimento ai volumi e tipologia di rifiuti generati, saranno dotate di autonome aree di raccolta, stoccaggio ed eventuale compattazione all'interno delle proprie zone di deposito.

Art. 8 - Coperture

Le coperture degli edifici potranno essere realizzate prevalentemente a falde inclinate con possibili parti piane da adibire a terrazze praticabili o tetti a giardino.

I manti di tenuta saranno di tipo continuo e/o discontinuo anche in composizione mista.

Sono assolutamente vietate le coperture in materiale plastico ondulato o similari, mentre sono ammessi altri materiali quali rame, alluminio, laterizio, parti trasparenti in vetro o metacrilato compatto, tetto giardino e copertura verde.

Nel caso di copertura a falde l'inclinazione massima sarà del 40%.

Art. 9 – Dati edilizi e urbanistici di progetto

Dalla verifica degli indici urbanistici indicati dalle NTA del PRGC, i dati di progetto rispettano sostanzialmente gli stessi come indicato nella sottostante tabella:

TABELLA INDICI URBANISTICI

Previsioni P.R.G.C. – AMBITO “CONSORZIO AGRARIO”

Indice di fabbricabilità territoriale	3 mc/mq
Altezza massima	16 m
Numero di piani	5
Distanze dalle strade esterne	5 m
Distanze	Fissate dal PAC nel rispetto del Codice Civile
Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	10 m
Superficie parcheggi stanziali e di relazione	3,5 mq ad abitante (0,6 ab./100 mc)
Superficie da destinare a parcheggi per le funzioni commerciali	D.P.R. 23 marzo 2007 n° 069/Pres e s.m.i. 150% SV

DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO

Superficie ambito rilevata			14.956 mq
Cubatura massima		Realizzabile 44.868 mc	di PAC 29.000 mc

1.DETTAGLIO AREE EDIFICABILI		superficie	volumetria
Superficie lotto 1		4.582 mq	10.000 mc
Superficie lotto 2		1.027 mq	7.000 mc
Superficie lotto 3		1.497 mq	12.000 mc
Totali		7.106 mq	29.000 mc

2.DETTAGLIO AREE IN CESSIONE PUBBLICA		
Circolazione veicolare e pedonale		1.925 mq
Parcheggi	sup. minima = 609 mq (174 abitanti)	873 mq
Area Verde		4.950 mq
Totale		7.748 mq
Parte della p.c. 301/7 estrena all'ambito in CESSIONE		57 mq

3.DETTAGLIO AREE DI PERTINENZA ESTERNE AMBITO	
Area di sistemazione su VIA TRIESTE	51 mq
Area di sistemazione su VIA AQUILEIA	1.962 mq
Totale	2.013 mq

4. Lotto cabina ENEL	102 mq
-----------------------------	--------

Art. 10 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione di nuova realizzazione saranno eseguite secondo le modalità meglio indicate nella convenzione urbanistica relativa all'attuazione del PAC e realizzate secondo le caratteristiche dimensionali e tipologiche generali indicate negli Elaborati.

Le opere di urbanizzazione, saranno oggetto di progetti esecutivi che verranno predisposti dopo l'approvazione del PAC per l'ottenimento del relativo titolo autorizzativo all'esecuzione delle opere nonché in conformità ai pareri definitivi resi dagli enti gestori ed in ottemperanza alla convenzione d'ambito costituente parte integrante del PAC.

Al termine dei lavori le opere convenzionate, successivamente al favorevole collaudo, saranno cedute all'Amministrazione.

Art. 11 - Modifiche alle opere di urbanizzazione

Le modifiche ai tracciati dei sotto servizi di urbanizzazione previsti negli allegati Elaborati al presente PAC e che si rendano necessarie o siano prescritte dagli Enti gestori in fase di nullastato definitivo, non costituiscono variante al PAC.

Le modifiche che si rendessero necessarie in corso dei lavori o in fase di progettazione degli edifici, costituiranno soltanto variante finale agli atti autorizzativi delle stesse.

Art. 12 - Modifiche, Attuazione, Validità ed efficacia del PAC

Si fa riferimento a quanto normato dalla vigente legislazione regionale e s.m.i.

Le presenti Norme di Attuazione del Piano Attuativo si compongono di n. 12 (dodici) articoli

Monfalcone, 24 maggio 2016

Il Progettista del Piano Attuativo