

*VARIANTE P.U.A. RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL' AREA
A NORD DELLA CHIESA DELLA PACE E DEL TRIBUNALE*

R01 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RICHIEDENTE:

I.F.I.P. SRL

REDAZIONE:



STUDIO 5 S.r.l
Viale dell'Industria, 60
35129 Padova (PD)
tel. 049-8078279 - Fax 049-7929002

Art. 1 – OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato variante al PUA per la riqualificazione urbanistica dell'area a nord della Chiesa della Pace e del Tribunale: l'area interessata dalla variante, pari a circa mq 24.500 è quella che risulta compresa nel perimetro indicato con apposite grafie nelle tavole grafiche della variante al "Piano" stesso.

Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti, in fase di Permesso di Costruire.

La configurazione planimetrica delle zone e delle aree, quotate e non quotate, nelle planimetrie potrà essere precisata in sede di frazionamento per la cessione delle aree e la costituzione dei vincoli di uso pubblico delle medesime zone ed aree.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale. In caso d'incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

Eventuali errori catastali sulla mappa e nel registro delle partite quali insufficienze di trascrizioni o frazionamenti per effetto di "variazioni in corso" non modificano né titoli di proprietà, né l'entità delle opere previste, né variano i vincoli attribuiti agli immobili compresi nel programma.

Art. 2 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti dal P.U.A. sono quelle ammesse nell'art. 19 delle Norme Tecniche del P.R.G:

- a – direzionale, commerciale, turistico-ricettivo, artigianale di servizio ed artistico;
- b – residenziale
- c - servizi pubblici e di interesse pubblico.

Nell'ambito del perimetro oggetto di Variante è previsto un volume di mc 136.272 mc, risultando il volume residuo, rispetto al totale realizzabile di 156.400, pari a 20.128 mc e di pertinenza dell'area COOP, già in gran parte utilizzato per la realizzazione dell'esistente media struttura di vendita.

Il suddetto volume, in base alle destinazioni d'uso, è così suddiviso:

- destinazioni residenziali: mc 32.947 (inferiore al 50% del volume realizzabile),
- destinazioni non residenziali: mc 103.325 (superiore al 50% del volume realizzabile).

Il volume residenziale è di mc 32.947 > 15 % del volume totale di mc 156.400; ne consegue che non è presente una destinazione prevalente, ai sensi del Titolo 1° art. 3 del vigente "Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati".

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo le differenti destinazioni d'uso previste, adottandone i relativi parametri.

Art. 3 – DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLO QUOTE DI PROGETTO

Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, ed è indicato nella Tav.5 citata, corrispondentemente alla quota del percorso scoperto pubblico/di uso pubblico o alle cordone limitrofe ai lotti edificabili.

Art. 4 – ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI

Nel rispetto delle prescrizioni generali l'edificazione deve rispettare i criteri di urbanizzazione e costruzione riportati nel planivolumetrico rappresentato nelle TAV.3 e 8 per la volumetria fuori terra e nella TAV.9 per il piano interrato denominate rispettivamente "Prescrizioni Edilizie Piani fuori terra e interrato".

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- il volume massimo complessivo di progetto
- il volume massimo residenziale e non residenziale
- i limiti di massimo inviluppo planimetrico
- l'altezza massima degli edifici

- la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico
- la presenza o meno di interrati e la loro destinazione d'uso
- gli allineamenti vincolanti
- i distacchi minimi tra le sagome di massimo inviluppo o parti di esse contrapposte, e tra esse e gli edifici esistenti, dentro e fuori ambito d'intervento del P.U.A.
- i distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà

Non costituiscono volume o superficie coperta i locali tecnici dislocati ai diversi piani compreso in copertura.

L'altezza massima è definita con esclusione dei volumi tecnici e dell'eventuale maggior spessore delle partiture orizzontali finalizzato al risparmio energetico di cui alla L.R. 21/96.

Ai fini di realizzare un maggior isolamento termico-acustico e migliorare la qualità degli edifici, si potranno applicare le disposizioni previste dalle L.R. n. 21/96 nel calcolo dei volumi e delle S.L.P., fermo restando il massimo inviluppo dei fabbricati.

Le ipotesi di edificazione e di sistemazione delle aree pubbliche e private, comprese le rampe di accesso ai piani interrati così come indicato negli elaborati, potranno essere precisate in sede di Permesso di Costruire nel rispetto dei criteri informativi del Piano.

E' ammessa la costruzione degli edifici per stralci funzionali, come indicato nell'allegata planimetria TAV. 7.

Ogni stralcio funzionale potrà essere oggetto di un unico Permesso di costruire.

Nel rispetto del volume massimo edificabile, le volumetrie edificabili individuate dei singoli stralci potranno essere oggetto di trasposizione di volume tra gli stessi nel limite del 5 % della volumetria complessiva.

Il perimetro degli stralci di cui alla tav. 7 potrà essere precisato in sede di Permesso di costruire. Gli stralci indicati nella tavola 7 non hanno un ordine temporale di realizzazione.

Distacchi – Altezze

L'edificazione deve rispettare un distacco minimo di 10 metri tra pareti finestrate contrapposte dei diversi edifici o tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, sia interni che esterni al PUA anche in deroga a quanto previsto dagli strumenti urbanistici.

Interventi nel sottosuolo

Nel sottosuolo sono previste autorimesse private secondo quanto indicato dalla TAV.9 In particolare hanno carattere indicativo le dimensioni dei massimi ingombri (involuppi) e l'organizzazione interna delle autorimesse, le posizioni, il numero e le dimensioni dei vani scala, delle rampe, delle griglie di aerazione e delle uscite di sicurezza, elementi che saranno definiti nel progetto esecutivo, in considerazione delle esigenze di razionalità progettuale e del rispetto delle prescrizioni in materia di sicurezza, in particolar modo di quelle antincendio, ferma restando l'impostazione generale e le quantità delle aree a servizi previste.

Il calcolo della superficie a parcheggio va fatto sommando la superficie degli stalli effettivi con lo spazio di manovra, includendo le rampe, i vani scala, i cavedi e tutte le superfici sotto elencate.

Nel sottosuolo possono essere ricavati inoltre:

- i locali di servizio alle residenze ed alle attività consentite nel soprassuolo;
- impianti tecnologici (cabine elettriche, centrali termiche, ecc);
- i locali spogliatoio per il personale delle attività consentite nel soprassuolo ed i relativi servizi igienici;
- i magazzini per le attività commerciali, direzionali, ecc. previste ai piani superiori;

e comunque tutti i locali con usi di servizio e/o accessori non abitabili.

La suddivisione delle superfici accessorie e di parcheggio riportata nelle tavole grafiche è indicativa.

Le griglie di aerazione, necessarie per gli usi consentiti nel sottosuolo possono venire ricavate negli spazi privati e/o privati di uso pubblico quali: parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali, spazi lastricati, piazze, portici.

Art. 5 – STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordonate ed elementi di arredo urbano. Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con quanto richiesto dall'azienda responsabile della gestione dell'illuminazione pubblica, e con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.

Fermo restando che dovranno essere preferite soluzioni di aerazione degli interrati mediante elementi di arredo urbano, armonicamente inseriti nel contesto, le eventuali griglie od elementi di aerazione dovranno ricadere in aree private o private di uso pubblico, preferibilmente in zone non critiche per il passaggio di pedoni e ciclisti, ed in ogni caso di portanza e caratteristiche adeguate, antitacco ed antisdrucchiolo.

Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

Art. 6 – AREE A VERDE ATTREZZATO, PIAZZE E PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.A., dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno. Di essi dovranno essere forniti manuali, garanzie e certificazioni ai fini della sicurezza. Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordona di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi.

Le parti a confine con proprietà private non dotate di recinzione, dovranno essere adeguatamente delimitate.

Tutti gli spazi dovranno essere illuminati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 5, dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada. Nei parcheggi pubblici/di uso pubblico devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap.

Art. 7 – AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI

Le rampe di uscita da eventuali parcheggi interrati dovranno avere una pendenza massima del 20 % e prevedere uno spazio in piano di almeno 5 m di sviluppo, prima dell'immissione sul percorso carrabile pubblico/di uso pubblico. L'eventuale copertura in terreno vegetale dei parcheggi interrati dovrà avere lo spessore minimo di 60 cm salvo diverse indicazioni impartite dal Settore Verde, Parchi e Agricoltura Urbana.

Art. 8 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano si struttura e si articola in più stralci di attuazione relativi alle opere di urbanizzazione e ai fabbricati.

Il Piano viene attuato mediante presentazione di più domande di Permesso di Costruire, che possono riguardare sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati anche in più fasi mediante stralci funzionali.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere in ogni caso contenuti in apposito fascicolo separato da quello riguardante gli edifici, e dovranno sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo approvato.

Il rilascio del permesso ad urbanizzare è subordinato all'ottenimento dei nullaosta, pareri, autorizzazioni degli Enti, Aziende ed uffici competenti in merito.

I lavori di bonifica ambientale e bellica sono ultimati.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione è vincolante per la presentazione della S.C.I.A. di agibilità dei fabbricati serviti dalle opere stesse.

Art. 9 – PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Sono da tenere in considerazione nella progettazione dei singoli edifici alcuni importanti elementi di indirizzo.

I citati elementi di indirizzo costituiscono indicazione morfologica generale e non introducono vincolo prescrittivo alla libertà del disegno architettonico che mantiene valore prevalente, pur nel rispetto delle indicazioni prescrittive del Piano.

Nella progettazione delle aree esterne e degli edifici sarà posta particolare attenzione alla salvaguardia dell'ambiente e al risparmio energetico, in particolare:

- Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche e la permeabilità è stata realizzata apposita Valutazione di Compatibilità Idraulica.

- Per quanto riguarda il risparmio energetico verranno perseguiti sistemi costruttivi atti a limitare le dispersioni termiche e studiato l'utilizzo di fonti alternative e rinnovabili di energia, in particolare di pannelli solari e fotovoltaici, sempre comunque nel rispetto delle norme e leggi vigenti.

- Verrà inoltre valutata la predisposizione di un impianto di recupero di parte delle acque meteoriche, convogliandole su cisterne impermeabili, da utilizzare per usi non alimentari.

Art. 10 REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE

La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri:

- di qualità estetica, sia come percezione dell'edificio stesso, sia come percezione del suo corretto rapporto con l'ambiente circostante, inteso in generale come spazi scoperti ed edificato, esistenti e di progetto

- di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti, in particolar modo per le categorie deboli, come bambini, anziani, portatori di handicap

- di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, di sicurezza idraulica intrinseca e nei confronti delle aree limitrofe, d'igienicità e di sicurezza statica

In particolare, la qualità estetica dei fabbricati dovrà risultare, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, da uno studio del progettista sul contesto in cui s'inserisce l'edificio o il complesso di edifici, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali (soprattutto per le altezze dei fabbricati), formali e di scelta dei materiali, con l'edilizia e l'ambiente circostante.

Oltre ai prospetti dell'edificio (o dell'insieme di edifici), o delle parti di edificato che vengono trasformate od ampliate, dovrà essere prodotto uno o più rendering tridimensionali che illustrino il corretto inserimento dell'intervento nel contesto circostante.

Facciate – Edifici Residenziali

Le facciate possono prevedere articolazioni volumetriche sia in aggetto che a sbalzo (bow window) purché si rispettino le distanze minime tra gli edifici e dai confini. Le fronti possono essere "scavate" in modo da consentire una articolazione planimetrica ed altimetrica delle facciate.

E' consentita l'articolazione altimetrica della facciata pur rispettando le altezze massime consentite dalla TAV 05 dei profili (tavola prescrittiva).

Facciate – Edifici non residenziali

Le facciate possono prevedere articolazioni volumetriche sia in aggetto o a sbalzo (bow window) purchè si rispettino sia le distanze minime tra gli edifici, che “in scavo” per consentire una articolazione planimetrica ed altimetrica delle facciate.

Portici, sbalzi, aggetti, arretramenti

Al piano terra i portici così come indicato dalla TAV.08 sono da considerarsi nella fruizione degli spazi di uso pubblico.

Gli edifici proposti dal P.U.A prevedono portici o aggetti per lo più sul principale allineamento sul lato Nord dell'intervento; la cui altezza minima è indicata in m. 3,00 e la larghezza minima in m. 3,00 per i portici; la loro ubicazione è individuata nella TAV 8.

In sede di progettazione architettonica potranno essere previste quelle modifiche che, rispettando tale criterio, siano giustificate da motivi architettonici o di funzionalità dei percorsi; pertanto saranno precisati gli allineamenti e le configurazioni delle superfici porticate. I portici sono da intendersi sia come elementi architettonici a sbalzo ossia senza appoggi, sia con puntuali possibilità di arrivare a terra mediante setti o pilastri

I soffitti dei portici e porticati, nonché i soffitti delle logge, dei bow window, visibili dagli spazi pubblici o dagli spazi privati, non saranno trattati come soffitti da interni, ma pensati secondo la logica costruttiva della durevolezza e della buona illuminazione.

Non costituiscono volume o superficie coperta gli elementi di protezione per gli ingressi agli edifici di larghezza massima di m 3,5 dalla linea di massimo inviluppo edificabile.

Coperture

Le coperture saranno realizzate per almeno il 50 % della superficie mediante le tecnologie costruttive del tetto verde o tetto giardino ai sensi dell'art. 38.3 - comma 6 – lett. a) del vigente Regolamento Edilizio.

Il tetto deve consentire l'alloggiamento di pannelli solari e fotovoltaici integrati e realizzati con elementi in laterizio anche murati, purché in continuità con la facciata.

Si possono prevedere tetti ricoperti con lastre metalliche o piani per eventuali edifici non residenziali, purché realizzati con la possibilità di integrare impianti solari e fotovoltaici, così come

indicato dalla normativa di riferimento Comunale e sovracomunale, gli edifici hanno l'obbligo di un impianto che preveda l'utilizzo della fonte rinnovabile solare, principalmente attraverso la conversione fotovoltaica o del solare. L'impianto funzionerà in parallelo alla rete di distribuzione dell'energia elettrica di media tensione e provvederà a coprire parzialmente il fabbisogno energetico del fabbricato.

Non costituiscono volume o superficie coperta i locali tecnici collegati nel piano della copertura.

Sono consentiti entro la percentuale del 10% della superficie coperta, elementi puntuali rialzati tipo altane, torrette o emergenze architettoniche anche oltre i limiti di altezza massima dei profili e comunque motivate da esigenze di composizione architettonica.

Logge

Gli edifici residenziali e non residenziali prevedono l'utilizzo di logge di profondità variabile; profondità superiori ai 1.5 metri nel caso di serre bioclimatiche non costituiscono SLP o volume qualora realizzati come previsto dal vigente R.E art. 88 e/o dalla direttiva regionale in materia.

Sono consentiti balconi o simili, bow window e aggetti in facciata purché compatibili con le distanze dai confini e tra gli edifici.

Art. 11 – Prescrizioni finali

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati si fa riferimento alla normativa edilizio urbanistica vigente al momento di approvazione della precedente Variante 2014, se e in quanto applicabile.

Il tecnico incaricato

•  appc udine •
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
garofolo juris
albo sez. A/a - numero 1127
architetto •