



COMUNE DI AZZANO DECIMO
Provincia di Pordenone



**VARIANTE 1 AL
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITI B0,1, B0,2.1, B0,2.2**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AZZANO DECIMO, OTTOBRE 2012

Committenti e Proprietari:

IMMOBILIARE TIEZZO SRL

via Fratte n.7, 33080 Fiume Veneto (PN),

EDIL ZETA S.A.S. DI ZANCHETTA GIANCARLO & C.

via G.Mazzini n. 2/a, 33080 Fiume Veneto fr. Cimpello (PN)

Progettisti:

LAMBERTO ROSSI ASSOCIATI (capogruppo)

via B.Telesio n.17, 20145 Milano (MI) tel. & fax 02 97382609 info@lr-a.it

arch. **Lamberto Rossi**

arch. **LUCIANA ROSA ROSSET**

Via G.Mazzini n.86/b, 33080 Fiume Veneto (PN) tel. 0434 959125 info@studiorosset.it

COOPROGETTI S.C.R.L.

Via Ospedale Vecchio n.3, 33170 Pordenone (PN) tel. 0434 21085 info@coprogetti.it

Arch. **Massimo Fadel**

elab. **AI.B**

IMMOBILIARE TIEZZO s.r.l.

Via Fratte, 7
33080 FIUME VENETO (PN)
C.F. e P. IVA 04270780935

EDIL ZETA s.a.s.

di **ZANCHETTA GIANCARLO & C.**



appc pordenone

luciana rosa rosset
albo sezione A
numero 230
architetto



ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

fadel massimo
albo sez. A/a numero 1067
architetto

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI.....	5
Art. 1 - Oggetto della Variante n.1 al PRPC.....	5
Art. 2 - Presupposti giuridici	5
Art. 3 - Contenuti ed elementi costitutivi del Piano	5
Art. 4 - Modalità di attuazione	5
Art. 5 - Comparti e lotti edificatori	6
Art. 6 - Tipi di intervento.....	6
Art. 7 - Titoli abilitativi strumenti di intervento diretto e di pianificazione attuativa.....	6
Art. 8 - Definizioni.....	6
TITOLO II – DISCIPLINA D’USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI.....	7
Art. 9 - Zonizzazione	7
Art. 10 – Destinazioni d’uso e prescrizioni per l’edificazione dei comparti	8
Art. 11 - Destinazioni d’uso degli edifici	9
Art. 12 - Standard per i parcheggi stanziali e di relazione	10
Art. 13 - Standard per il verde.....	11
TITOLO III - DISCIPLINA DELL’EDIFICATO E DEGLI SPAZI SCOPERTI	12
Art. 14 - Prescrizioni per le aree a verde.....	12
Art. 15 - Criteri per la progettazione bioecologica degli edifici e il risparmio energetico	12
Art. 16 - Finiture e aspetto esterno degli edifici.....	13
Art. 17 – Sistemazioni, pavimentazioni esterne e recinzioni.....	14
Art. 18 - Accessi.....	14
Art. 19 – Viabilità	14
Art. 20 – Infrastrutture a rete e impianti tecnologici.....	15
Art. 21 - Piazzole per i cassonetti di raccolta rifiuti	15
TITOLO IV - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE	16

Art. 22 - Rinvio 16

ALLEGATO: Elenco delle essenze vegetali da impiegare negli interventi a verde..... 17

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto della Variante n.1 al PRPC

La Variante n.1 al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata degli Ambiti *B0,1, B0,2.1 B0,2.2* (di seguito Variante n.1 al PRPC o Piano) ha per oggetto l'attuazione dell'ambito approvato con DCC N. 2/2006 ed esteso alle *Zone di Centro città B0,1, B0,2.1 B0,2.2* così come individuato dal Piano Regolatore Generale Comunale di Azzano X (di seguito PRGC). Tutti gli interventi riguardanti edifici, manufatti e opere compresi nei comparti dovranno essere conformi alle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 2 - Presupposti giuridici

La Variante n.1 al PRPC è redatta in conformità alle prescrizioni del PRGC nonché nel rispetto di quanto previsto dall' art. 25 della LR 5/2007 Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio; dall'art.7 del DPR 20/3/2008 n.086/Pres Regolamento di attuazione della parte I Urbanistica, ai sensi della legge regionale 23/2/2007 n.5; dell'art.4 della LR 12/2008 Integrazioni e modifiche della LR 5/2007.

Art. 3 - Contenuti ed elementi costitutivi del Piano

La Variante n.1 al PRPC indica le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici, stabilisce i limiti dimensionali e le modalità degli interventi edilizi, definisce e quantifica gli standard urbanistici, individua gli interventi infrastrutturali di progetto e le modalità d'attuazione degli interventi. Con riferimento all'art.13 (Zone territoriali omogenee B0 residenziali di centro città) delle NTA del PRGC si definiscono i seguenti aspetti aventi valore vincolante e prescrittivo per la realizzazione degli interventi ammessi dalla Variante n.1 al PRPC:

- a) le destinazioni d'uso e i limiti massimi al loro utilizzo, così come definite nel dettaglio delle presenti norme;
- b) gli indici e parametri urbanistici ed edilizi;
- c) gli standard per attrezzature e servizi, parcheggi stanziali e di relazione, fissati dalle presenti norme;
- d) prescrizioni per l'edificato esistente
- e) l'individuazione della viabilità principale di connessione e definite nelle presenti norme, fermi restando gli scostamenti in sede esecutiva.

Art. 4 - Modalità di attuazione

L'attuazione delle previsioni della Variante n.1 al PRPC avviene con titolo abilitativo edilizio, subordinato alla realizzazione delle relative occorrente opere di accessibilità, di allacciamento alle reti infrastrutturali, di verde definite dalla Variante n.1 al PRPC.

La Variante n.1 al PRPC è suddivisa in *comparti* di attuazione; I comparti sono suddivisibili in *lotti funzionali corrispondenti a Unità Minime di Intervento (U.M.I)* finalizzati all'esecuzione delle opere.

Il lotto funzionale risulta funzionalmente autonomo quando sono realizzate le opere di urbanizzazione afferenti il comparto di riferimento e sono assolti gli standard relativi ai parcheggi e al verde afferenti alle destinazioni d'uso e funzioni previste dal lotto stesso.

È ammessa la costruzione a confine dei singoli comparti.

In sede di approvazione del progetto si provvederà a definire la ripartizione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione per ciascun comparto, proporzionalmente alla superficie attribuita a ciascuno di essi.

Art. 5 - Comparti e lotti edificatori

La Variante n.1 al PRPC disciplina unitariamente le aree ricomprese nelle tre schede normative del PRGC definite: B0,1 B0,2.1 B0,2.2 riaccorpandole in due comparti organizzati in modo da definire un unico ambito unitario.

La Variante n.1 al PRPC individua 2 *comparti* di attuazione denominati - di seguito comparto 1, comparto 2 .

I comparti sono suddivisi in *lotti funzionali corrispondenti a Unità Minime di Intervento (U.M.I.)* – denominati di seguito: A, B, C, D) finalizzati all'esecuzione delle opere e dei corpi di fabbrica – denominati di seguito: a1 a2; b1; c1; d1, d2-.

Gli Elab.P2, P3 delimitano e identificano all'interno dell'ambito di PRPC tali comparti e lotti edificatori. La suddivisione riportata negli elaborati grafici non è vincolante in termini plano-altimetrici e potrà subire limitate modificazioni - fino al 10% - in termini di superficie, all'interno del limite di PRPC.

I lotti di intervento saranno attuati mediante progetto unitario dell'intero ambito, che potrà essere realizzato per stralci funzionali (U.M.I.) in fasi successive.

Le opere di urbanizzazione della Variante n.1 al PRPC dovranno essere realizzate preliminarmente o contestualmente agli interventi edilizi previsti dal Piano.

I rapporti tra proprietari e Comune sono regolati mediante una convenzione, in conformità ai criteri di cui alla normativa regionale vigente in materia.

Art. 6 - Tipi di intervento

Gli interventi previsti all'approvazione della Variante n.1 al PRPC sono definiti ai sensi della normativa vigente in materia.

Sono ammessi interventi aventi rilevanza urbanistica e edilizia di:

- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- ampliamento;
- ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo edilizia di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- attività edilizia libera.

Art. 7 - Titoli abilitativi strumenti di intervento diretto e di pianificazione attuativa

I vari tipi di intervento diretto previsti all'approvazione della Variante n.1 al PRPC e specificati nel precedente articolo si realizzano sulla base dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.

Art. 8 - Definizioni

I parametri urbanistici ed edilizi utilizzati nei successivi articoli, si basano sulle definizioni desunte dal PRGC e dal Regolamento Edilizio di Azzano X.

TITOLO II – DISCIPLINA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

Art. 9 - Zonizzazione

La zonizzazione della Variante n.1 al PRPC prevede un'unica zona omogenea: Zona B0 come indicata in sede di PRGC e così come indicato in cartografia della Variante n.1 al PRPC nell'Elab.P2 Zonizzazione. Destinazioni uso del suolo.

Sono inoltre rappresentate:

- **AREE PER L'EDIFICAZIONE**

Comprendono le aree, interne all'inviluppo limite, destinate ai fabbricati e alle loro pertinenze, possono essere inoltre realizzati viabilità interne, parcheggi, aree a verde, ecc

Inviluppo edilizio limite: corrisponde al limite di edificazione massimo, entro il quale possono essere ubicati gli edifici con esclusione degli aggetti di larghezza inferiore a m 1,50 (terrazze, linde, ecc...).

L'ubicazione dell'inviluppo planimetrico è definita dalle distanze minime obbligatorie previste dalla Variante n.1 al PRPC nell'Elab. P2.

- **AREE PER LA VIABILITÀ**

Comprendono le aree per la viabilità (di connessione e distribuzione, locale) veicolare e ciclabile.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

a) viabilità veicolare (comprese le aree per il carico/scarico merci);

b) viabilità ciclabile (piste);

c) viabilità pedonale (percorsi);

La viabilità dovrà essere progettata e realizzata nel rispetto delle norme di cui al DM 5/11/2001. relative alla caratteristiche geometriche e costruttive delle strade.

La percorrenza pedonale dovrà essere separata dalla viabilità veicolare.

Dette aree sono altresì destinate al passaggio delle linee principali delle opere di urbanizzazione a rete dell'ambito di PRPC.

In sede di progetto infrastrutturale è consentito apportare limitate modifiche alle soluzioni grafiche riportate negli elaborati della Variante n.1 al PRPC (quali la modifica degli elementi delle sezioni e del tracciato delle strade, della distribuzione delle reti tecnologiche, ecc.), purché siano mantenuti i criteri informativi generali.

- **PISTE CICLABILI**

indica graficamente l'asse dei percorsi ciclabili a cui deve fare riferimento l'organizzazione dell'insediamento. La previsione dei percorsi è vincolante; sono ammessi lievi spostamenti dell'asse in rapporto alle esigenze progettuali e funzionali dell'insediamento.

- **PERCORSI PEDONALI**

indica graficamente l'asse dei principali percorsi pedonali a cui deve fare riferimento l'organizzazione dell'insediamento. La previsione dei percorsi non è vincolante; sono comunque ammessi spostamenti dell'asse in rapporto alle esigenze progettuali e funzionali dell'insediamento

- **AREE SCOPERTE**

Comprendono le aree non edificabili, esterne all'inviluppo limite, destinate a verde o pavimentate all'interno dei comparti.

Non è prevista l'edificazione ad eccezione di locali e impianti tecnologici (cabine, box servizi, opere di urbanizzazione a rete, piazzole ecologiche, chioschi, edicole, ecc.), qualora non costituiscano SLP. Potranno essere altresì realizzati percorsi pedonali, piste ciclabili e le opere di urbanizzazione a rete dell'ambito di Piano.

- **AREE PER PARCHEGGI**

Comprendono le aree destinate ai parcheggi e alla sosta veicolare localizzati previsti in sede di PRGC e relativa viabilità e spazi di manovra. Tali aree comprendono e gli spazi per l'assolvimento

degli standard urbanistici di cui alle presenti norme e possono essere realizzati in superficie, in sotterraneo o in copertura degli edifici.

- **AREE PER IL VERDE**

Comprendono aree in cui è prevista la realizzazione di spazi organizzati con essenze arboree e arbustive.

Non è ammessa l'edificazione ad eccezione di locali e impianti tecnologici (cabine, box servizi, opere di urbanizzazione a rete, piazzole ecologiche, chioschi, edicole, ecc.), qualora non costituiscano SLP. Potranno essere altresì realizzati percorsi pedonali, piste ciclabili e le opere di urbanizzazione a rete dell'ambito di Piano.

La localizzazione è indicativa.

- **FASCE DI RISPETTO STRADALE**

Indicano la posizione della fascia di rispetto relativa alla viabilità di connessione esistente e di progetto.

Arretramento minimo obbligatorio da via Trento m 10,00 (var.)

- **DISTANZE DA CONFINI E FABBRICATI.**

Indicano la distanza minima da mantenere da confini di proprietà e da edifici esistenti all'esterno del perimetro di PRPC.

Distanza da confini m 3,00

Distanza da fabbricati m 3,00

Distanza da fabbricati con pareti finestrate m 10,00

Art. 10 – Destinazioni d'uso e prescrizioni per l'edificazione dei comparti

Per ogni singolo comparto sono definiti:

- Destinazioni d'uso
- Parametri urbanistici ed edilizi e altre prescrizioni
- Ulteriori elementi normativi

COMPARTO 1 E COMPARTO 2

DESTINAZIONI D'USO

Commercio e pubblici esercizi

Direzionale-Terziario

Residenziale

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La Variante n.1 al PRPC disciplina unitariamente i due comparti, relativamente ai parametri urbanistici ed edilizi, verificando la rispondenza delle previsioni progettuali ai parametri e alle prescrizioni specifiche individuate dal PRGC vigente nelle schede normative di comparto accorpate in modo da definire un unico ambito unitario.

Somma dei parametri dei tre comparti previsti dal PRGC:

B0,1

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie fondiaria ha 1,26 Indice di edificabilità territoriale mc/mq 2,0/ 3,0

Volumetria max consentita mc 34072 Incidenza volumetrica residenziale % 50

Abitanti teorici max n° 170 Standard attrezzature collettive min mq/ab 10

Aree a verde e gioco min mq 0 Parcheggi per la residenza min mq 1700

Altre attrezzature mq

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura max % 40 Altezza max ml 15,50
Utilizzazione fondiaria max mq/ha Piani fuori terra max n° 5
ALTRE PRESCRIZIONI

E' consentito l'accorpamento del comparto B0,1 con i contigui comparti B0,2.1 e B0,2.2; in tal caso:

- la volumetria complessiva potrà essere ridistribuita anche concentrandola in zone specifiche dell'ambito;
- andrà individuata una nuova viabilità di distribuzione tenuto conto dell'avvenuta realizzazione della nuova rotonda sull'incrocio di via Trento;
- eventuali spazi pubblici coperti non contribuiranno alla determinazione del rapporto di copertura massimo.

B0,2.1

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie fondiaria mq 0,25 Indice di edificabilità territoriale mc/mq 3,0
Volumetria max consentita mc 7470 Incidenza volumetrica residenziale % 50
Abitanti teorici max n° 37 Standard attrezzature collettive min mq/ab 10
Aree a verde e gioco min mq 0 Parcheggi per la residenza min mq 370
Altre attrezzature mq mq

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura max % 40 Altezza max ml 15,50
Utilizzazione fondiaria max mq/ha Piani fuori terra max n° 5

ALTRE PRESCRIZIONI

E' consentito l'accorpamento del comparto B0,2.1 con i contigui comparti B0,1 e B0,2.2; in tal caso:

- la volumetria complessiva potrà essere ridistribuita anche concentrandola in zone specifiche dell'ambito;
- andrà individuata una nuova viabilità di distribuzione tenuto conto dell'avvenuta realizzazione della nuova rotonda sull'incrocio di via Trento;
- eventuali spazi pubblici coperti non contribuiranno alla determinazione del rapporto di copertura massimo.

B0,2.2

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie fondiaria mq 0,19 Indice di edificabilità territoriale mc/mq 3,0
Volumetria max consentita mc 5610 Incidenza volumetrica residenziale % 50
Abitanti teorici max n° 28 Standard attrezzature collettive min mq/ab 10
Aree a verde e gioco min mq 0 Parcheggi per la residenza min mq 280
Altre attrezzature mq mq

PARAMETRI EDILIZI

Rapporto di copertura max % 40 Altezza max ml 15,50
Utilizzazione fondiaria max mq/ha Piani fuori terra max n° 5

ALTRE PRESCRIZIONI

E' consentito l'accorpamento del comparto B0,2.2 con i contigui comparti B0,1 e B0,2.1; in tal caso:

- la volumetria complessiva potrà essere ridistribuita anche concentrandola in zone specifiche dell'ambito;
- andrà individuata una nuova viabilità di distribuzione tenuto conto dell'avvenuta realizzazione della nuova rotonda sull'incrocio di via Trento;
- eventuali spazi pubblici coperti non contribuiranno alla determinazione del rapporto di copertura massimo

ULTERIORI ELEMENTI NORMATIVI

La realizzazione degli edifici nei comparti 1 e 2 può avvenire insieme o separatamente, mentre il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà precedere o essere contestuale all'attuazione di entrambi i comparti.

L'agibilità degli edifici nei comparti 1 e/o 2 dovrà essere preceduto dal collaudo delle opere di urbanizzazione estese a entrambi i comparti.

Art. 11 - Destinazioni d'uso degli edifici

La destinazione d'uso degli edifici all'interno dei singoli comparti all'interno delle aree per l'edificazione, indicati nell'Elab. P3 sono:

COMPARTO 1

Residenza

Commercio e pubblici esercizi

Direzionale-Terziario
COMPARTO 2
Residenza
Commercio e pubblici esercizi
Direzionale-Terziario

La distribuzione delle quantità all'interno del singolo comparto non viene definita a-priori fermo restando l'assolvimento dei limiti complessivi dell'intero comparto definiti in sede di PRGC.

Sagoma edifici (valore indicativo non prescrittivo): corrisponde alla sagoma plani volumetrica, rappresentata nell'Elab.P3, dei singoli fabbricati e definisce la loro suddivisione, nel caso di un intervento articolato in più fasi o assoggettato a diverse concessioni edilizie.

Portici, gallerie (valore indicativo non prescrittivo): corrispondono agli elementi edilizi rappresentati nell'Elab.P3. costituiscono elemento progettuale, relativo all'uso dei piani terra, sia per quanto riguarda l'ubicazione che la profondità. E' comunque consentita la previsione di portici e gallerie anche nei fabbricati privi di tale indicazione nell'Elab. P3..

Parametri edilizi

Nell'Elab.P3. a ciascun corpo edilizio corrisponde una griglia riportante i seguenti parametri di edificazione:

- superficie coperta massima (mq.);
- volumetria fuori terra massima (mc.);
- n° di piani fuori terra massimo;
- altezza massima (ml).

In coincidenza con il rilascio del permesso di costruire relativo ~~all'ultimo~~ ad ogni edificio da realizzarsi dovrà essere redatto un elaborato di verifica del rispetto dei parametri assegnati dal Piano, ivi incluso il rispetto del rapporto di copertura massimo fissato dal PRGC in misura del 40% della superficie fondiaria.

Art. 12 - Standard per i parcheggi stanziali e di relazione

All'interno del PRPC sono reperiti spazi adibiti a parcheggio in funzione delle destinazioni d'uso ammesse in conformità alle prescrizioni del vigente PRGC.

- La dotazione minima di aree per parcheggi stanziali e di relazione da reperire nell'ambito dei comparti per le diverse destinazioni d'uso ammesse sono definiti dal D.P.G.R. 20.04.1995 n° 0126/Pres. e successive modifiche e integrazioni, integrato con quanto previsto dalla LR 29/2005 e suoi regolamenti di attuazione.
- I valori minimi degli standard per parcheggi stanziali e di relazione per le diverse destinazioni d'uso ammesse sono:

	Park stanziali	Park relazione
DESTINAZIONE RESIDENZIALE	parcheggi privati per la residenza: sono dimensionati, ai sensi della L. 122/89, in misura minima di 1mq/ 10mc di costruzione a uso residenziale. Saranno realizzati esclusivamente nel piano seminterrato.	parcheggi pubblici per la residenza: corrispondono alla somma della quantità max prescritta per ciascun comparto. Sono reperiti esclusivamente in superficie e sono soggetti a cessione gratuita al Comune;
DESTINAZIONE COMMERCIALE		parcheggi di uso pubblico per le attività commerciali al dettaglio e di artigianato di servizio: sono dimensionati in misura non inferiore a 60mq/100mq di superficie di vendita. Le attività commerciali disporranno ciascuna di una superficie di vendita massima non superiore a mq. 400. Possono essere reperiti sia in superficie che in piano seminterrato e corrispondono ai parcheggi di relazione e stanziali prescritti dal DPR 126/95 e dalla L.R. n.29/2005 e regolamento di attuazione;
DESTINAZIONE DIREZIONALE		parcheggi di uso pubblico per le attività direzionali: sono dimensionati in misura non inferiore a 40mq/100mq Su. Possono essere reperiti sia in superficie che in piano seminterrato, e corrispondono ai parcheggi di relazione e stanziali prescritti dall'art. 12.2 delle NTA del PRGC vigente.

Tutte le aree destinate ad assolvere lo standard per parcheggi stanziali e di relazione sono da ricavarsi all'interno dei comparti.

I parcheggi possono essere ricavati anche su livelli diversi sia in soprassuolo sia in sottosuolo.

Art. 13 - Standard per aree a verde e spazi pubblici attrezzati

AREE A VERDE e spazi pubblici attrezzati sono individuati nell'Elab. P4; tale individuazione ha valore indicativo non prescrittivo. Insieme ai parcheggi pubblici per la residenza concorrono a soddisfare lo standard minimo richiesto di 10 mq/abitante teorico.

Le essenze da mettere a dimora dovranno essere comprese tra quelle indicate nell'Allegato "Elenco delle essenze vegetali da impiegare negli interventi a verde".

TITOLO III - DISCIPLINA DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI SCOPERTI

Art. 14 - Prescrizioni per le aree a verde

Le aree scoperte da sistemare a verde dovranno seguire le indicazioni di cui all' Elab.P4 con messa a dimora di specie prevalentemente autoctone (o specie storiche del paesaggio locale), per le quali siano agevoli le operazioni di impianto e di manutenzione. Le essenze da mettere a dimora dovranno essere comprese in misura non inferiore all'80% delle essenze arboree complessivamente collocate, di esemplari compresi tra quelli indicati nell'Allegato "Elenco delle essenze vegetali da impiegare negli interventi a verde" e saranno da prevedere le seguenti quantità per tipologie:

AREE A VERDE a zolla erbosa;

AREE A VERDE ad alto fusto costituite da: piante arboree con densità di impianto di 1p/mq100, e piante arbustive con densità di impianto di 1p/mq50;

ALBERATURE STRADALI E PARCHEGGI con formazione, di filari arborei in misura di una pianta ogni m 6,00-8,00.

Art. 15 - Criteri per la progettazione bioecologica degli edifici e il risparmio energetico

In relazione all'entità dell'intervento edilizio e alla necessità di minimizzare il suo impatto sull'ambiente la Variante n.1 al PRPC pone particolare importanza all'obiettivo di definire criteri di sostenibilità nella realizzazione degli interventi stessi.

Conseguentemente le fasi di realizzazione e gestione degli edifici e degli impianti all'interno del PRPC dovranno garantire una relazione coerente con il sito prevedendo, le seguenti misure aventi valore indicativo non prescrittivo, se non diversamente specificato:

Risparmio idrico

Predisposizione di misure atte a verificare la qualità e l'efficienza delle reti di distribuzione, attraverso il monitoraggio dei consumi. Utilizzo di tecniche per il recupero delle acque piovane e grigie. Prevedere, ove possibile:

- a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie e il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione (valore prescrittivo);
- b) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei comparti, di pavimentazioni drenanti della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore (valore prescrittivo);.

Fonti energetiche rinnovabili

Prevedere ove possibile, l'installazione di impianti con il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

- a) il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50%;
- b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore al 50%;
- c) la progettazione degli interventi edilizi di cui sopra deve curare l'integrazione con le strutture del fabbricato o dell'intorno.

RELAZIONE ECOSISTEMICA E DI EFFICIENZA GESTIONALE

I progetti degli edifici e gli impianti dovranno essere corredati da una relazione ecosistemica che, esplicitando logiche e criteri adottati, consenta la valutazione del costo energetico ambientale

dell'intervento, con l'obiettivo della migliore valutazione del costo collettivo degli interventi. La relazione conterrà anche i bilanci relativi all'utilizzo delle risorse, individuando i limiti massimi di consumo, almeno di:

1. Energia: bilancio dei flussi energetici entranti e uscenti dall'edificio;
2. Acqua: bilancio del consumo dell'acqua contenente la percentuale dell'utilizzo dell'acqua piovana (filtrata naturalmente o depurata), la percentuale di acque grigie recuperate, i consumi di acqua potabile, il volume di acque grigie da mandare in fognatura.

Art. 16 - Finiture e aspetto esterno degli edifici

Al fine di perseguire il miglior inserimento paesaggistico nel contesto urbano degli interventi si evidenziano i criteri generali e accorgimenti tecnico-progettuali che in sede di progettazione delle opere potranno essere adottati:

- determinare tipologie insediative in grado di definire una precisa configurazione urbana (edifici a blocco o in linea);
- controllo dell'edificato in termini di materiali (rivalutazione materiali tradizionali, non strutture esibite in facciata, ecc);
- rapporto con il sistema insediativo esistente e programmato e con la rete viaria esistente e di progetto;
- rapporto con il contesto urbanizzato e non urbanizzato in termini di controllo del rapporto opera/paesaggio (rapporto di dominanza, ovvero di interferenza, ovvero di mimesi).

L'organizzazione degli spazi interni ai comparti dovrà essere funzionale alle attività svolte e razionalmente organizzata secondo un preciso disegno planimetrico che dovrà contenere l'indicazione dell'edificato, dei parcheggi, delle sistemazioni esterne, dei percorsi pedonali, ecc.

Gli edifici devono conseguire una tendenziale omogeneità nella configurazione e conformazione planimetrica, per ottenere una sequenza e composizione ordinata dei volumi produttivi.

I volumi edilizi dovranno essere studiati in modo da consentire aggregazioni successive integrabili in un disegno complessivo generale, ispirato ad una qualificata tipologia di edilizia basata sulla linearità e semplicità formale, in modo da garantire la continuità morfologica in particolare lungo gli assi viari principali.

Si dovranno escludere le integrazioni volumetriche che alterino nel tempo tale unità morfologica; per gli ampliamenti è consentito proporre soluzioni compositive e costruttive in armonia con le strutture preesistenti, ovvero soluzioni che si distacchino da queste solo se motivate funzionalmente e morfologicamente.

Indicativamente l'esito formale dell'edificazione dovrà prevedere una unitarietà interna e una differenziazione dei materiali di finitura così articolata:

E' consentito:

- l'utilizzo di qualsiasi tipo di rivestimento (pietra naturale o artificiale, mattoni in cotto, intonaci civili, vetro, legno, acciaio) escludendo l'utilizzo di klinker, ceramica, blocchi tipo "Leca", rivestimenti di marmo a fasce alternate.
- realizzare terrazzi e logge su tutti i fronti, con parapetti totalmente aperti o chiusi.
- l'utilizzo di intonaci tradizionali (da privilegiare), civili e/o premiscelati
- l'utilizzo di tinteggiature con colori caldi, scelti sulle tonalità delle terre naturali o dei bianchi, previa campionatura.

Per gli edifici residenziali e non residenziali è consentito l'utilizzo di coperture a falde inclinate o piane, o altra forma, in rame, acciaio o materiali affini purché integrate con veline di copertura. Nel caso di falde inclinate è esclusa la realizzazione di abbaini sporgenti oltre la copertura.

Per gli edifici a copertura piana è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici complessi a tetto, purché gli stessi siano adeguatamente mascherati anche con l'utilizzo di materiali diversi, eccetto quelli esclusi al punto a) precedente, al fine di garantire una omogeneità della soluzione architettonica.

Art. 17 – Sistemazioni, pavimentazioni esterne e recinzioni

La richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata da un progetto della sistemazione delle aree scoperte evidenziando in particolare le aree destinate ai percorsi, ai parcheggi, e alle aree a verde interne ai comparti. Le aree interne ai comparti andranno pavimentate indicativamente come segue:

- sistemazione dei percorsi interni ciclabili e pedonali in porfido e pietra locale (quest'ultima per gli ambiti più prossimi agli edifici, in modo da costituire un'unitarietà con il basamento).

In tutti gli altri casi e relativamente alle aree scoperte non diversamente utilizzate, ivi incluse quelle destinate ai parcheggi stanziali, dovranno essere adottati materiali di pavimentazione che permettano la permeabilità dell'acqua; sono comunque fatti salvi i provvedimenti emanati dall'ASS competente per territorio.

Le superfici a parcheggio scoperto dovranno essere realizzate preferibilmente con materiali permeabili.

Eventuali recinzioni dei comparti, che dovranno avere altezza massima < m 1,00, dovranno essere realizzate in maniera uniforme e coordinata, secondo i seguenti criteri progettuali indicativi:

- recinzioni formate da siepe con piante poste a dimora in doppio filare sfalsato con eventuale interposta rete metallica.

Art. 18 - Accessi

Il sistema degli accessi (veicolari, ciclabili e pedonali) all'ambito d'intervento dovrà rispettare l'indicazione di cui agli elaborati di progetto; sono ammesse localizzazioni e dimensionamenti diversi purché venga mantenuto il criterio generale di accessibilità dalla viabilità pubblica.

La realizzazione della viabilità pedonale e ciclabile interna dovrà comunque garantire la massima accessibilità e relazione.

Art. 19 – Viabilità

La Variante n.1 al PRPC prevede la realizzazione - oltre che di percorsi pedonali - di viabilità carrabile e ciclabile. Tali viabilità dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- viabilità carrabile, a doppio senso, prevista dal PRGC come prolungamento di via dei Faggi sino all'innesto su via Trento, costituita da carreggiata a due corsie (m 3,00 ciascuna + banchina) e parcheggio laterale, su fondazione in stabilizzato, strato di base con binder e manto d'usura con tappeto bituminoso;
- viabilità carrabile, a senso unico, prevista dalla Variante n.1 al PRPC al limite meridionale dell'ambito come accesso agli edifici del comparto 2 e collegamento (privato) a senso unico tra via Trento e via degli Olmi costituita da carreggiata a una corsia e parcheggio laterale in linea per una larghezza complessiva di m 6,70 (m 4,50 di corsia a senso unico, su fondazione in stabilizzato, strato di base con binder e manto d'usura con tappeto bituminoso, + m 2,20 per parcheggio in linea su fondazione in masselli autobloccanti drenanti);
- viabilità ciclabile realizzata in sede propria, da realizzare in conglomerato bituminoso colorato su adeguato sottofondo lungo la via Trento e a lato della nuova viabilità di PRCP della larghezza di m 2,50, che garantisca la continuità dei percorsi esistenti, tra via Trento e le aree centrali della città/Piazza della Libertà e via degli Olmi.
- i marciapiedi per i percorsi pedonali esterni saranno pavimentati in cubetti di porfido, delimitati da cordone in pietra naturale.
- È consentita la realizzazione differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico. È consentita la realizzazione di opere di pavimentazione provvisorie in massello autobloccante in

cls prefabbricato (secondo gli schemi grafici di cui all'Elab.P4) fermo restando l'allestimento definitivo in cubetti di porfido.

Art. 20 – Infrastrutture a rete e impianti tecnologici

Gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione a rete sono rappresentati graficamente nell'Elab.P7 Schema delle opere di urbanizzazione a rete.

In sede di progetto infrastrutturale è consentito apportare modifiche alle soluzioni grafiche riportate negli elaborati, purché siano mantenuti i criteri informativi generali. L'individuazione delle aree per impianti tecnologici è da considerarsi non prescrittiva, sono consentite modifiche alla localizzazione planimetrica e alla dimensione delle aree senza costituire variante al PRPC.

Le infrastrutture non indicate nelle tavole verranno definite con apposito progetto infrastrutturale in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio

Relativamente all'impianto di illuminazione esterna i corpi illuminanti dovranno avere il flusso orientato verso il basso o raso muro in modo da ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste; le lampade dovranno rispondere ai criteri previsti dall'art.8 della LR 15/2007.

È ritenuta ~~opportuna~~ necessaria la realizzazione di vasche di raccolta delle acque meteoriche derivanti dalla copertura degli edifici da utilizzare per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia delle aree scoperte.

Indipendentemente dalle destinazioni d'uso all'interno del perimetro del PRPC è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici (quali cabine elettriche, impianti di decompressione del gas, ecc.), in aggiunta alla localizzazione indicativa riportata negli elaborati grafici.

Art. 21 - Piazzole per i cassonetti di raccolta rifiuti

Nell'Elab.P2 è prevista la localizzazione di tre piazzole per la raccolta dei rifiuti ubicate lungo le due viabilità di progetto, schermate su tre lati da una siepe sempreverde di altezza maggiore di ml. 1,50.

Tale localizzazione ha valore indicativo non prescrittivo.

Ulteriori piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani potranno essere realizzate in sede di progetto esecutivo in accordo con i competenti uffici sia in aree pubbliche che private.

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

Art. 22 - Rinvio

Per quanto non specificato dalle presenti norme si rimanda alla normativa statale e regionale in materia, al PRGC vigente ed al Regolamento Edilizio Comunale.

ALLEGATO: Elenco delle essenze vegetali da impiegare negli interventi a verde

Le specie da utilizzare (cfr Art.7 del PRGC) scelte tra quelle autoctone o comunque facenti parte delle siepi campestri tradizionali, dovranno fare riferimento a quelle indicate nella tabella di seguito riportata.

La piantumazione dovrà avvenire previa preparazione del terreno con riporto di un idoneo spessore di terreno vegetale arricchito e la messa a dimora di esemplari arboreo/arbustivi con apparato radicale perfettamente integri e di idonee dimensioni e con successiva pacciamatura del terreno.

ESSENZE ARBOREE

Fraxinus excelsior L. frassino
Populus nigra L. pioppo nero
Salix alba L. salice bianco
Salix cinerea L. salice cenerino
Salix purpurea L. salice rosso
Tilia platyphyllos scop. tiglio
Ulmus monir Mill. olmo
Caprinus betulus L. carpino bianco
Corylus avellana nocciolo
Prunus spinosa L. prugnolo
Celtis australis bagolaro
Prunus padus L. pado
Quercus robur L. farnia
Tilia cordata tiglio
Sambucus nigra sambuco nero

ESSENZE ARBUSTIVE

Cornus sanguinea L. sanguinella
Crataegus monogyna Jacq. biancospino
Ligustrum vulgare L. ligustro
Lonicera Japonica Thunb caprifoglio
Frangula alnus Mill frangola
Rhamnus catharticus L. spin cervino
Viburnum opulus L. viburno
Sorbus domestica sorbo
Hedera helix edera
