

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI SESTO AL REGHENA

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE
- P.A.C. - DI INIZIATIVA PRIVATA "LEVADA" - VARIANTE**

COMMITTENTE:

LEVADA s.a.s di Stefanuto Renzo & C., con sede in Chions, Via
Vittorio Veneto 55;

PROGETTISTI

DOTT. ARCHITETTO GIULIO BOTTOS

iscritto all'Ordine degli Architetti di Pordenone al n.121.

GEOMETRA PARIDE MIOTTO

iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al n.731.

DIRETTORE DEI LAVORI

GEOMETRA PARIDE MIOTTO

iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al n.731.

OTTOBRE 2018

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA - P.A.C. - "LEVADA"

P R E M E S S A

Le presenti norme, redatte in piena osservanza delle vigenti disposizioni urbanistiche nazionali, regionali e comunali (Regolamento Edilizio e Piano Regolatore Generale Comunale), si applicano esclusivamente alla ZONA OMOGENEA C1.10 formante il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale d'iniziativa privata P.A.C. - "LEVADA".

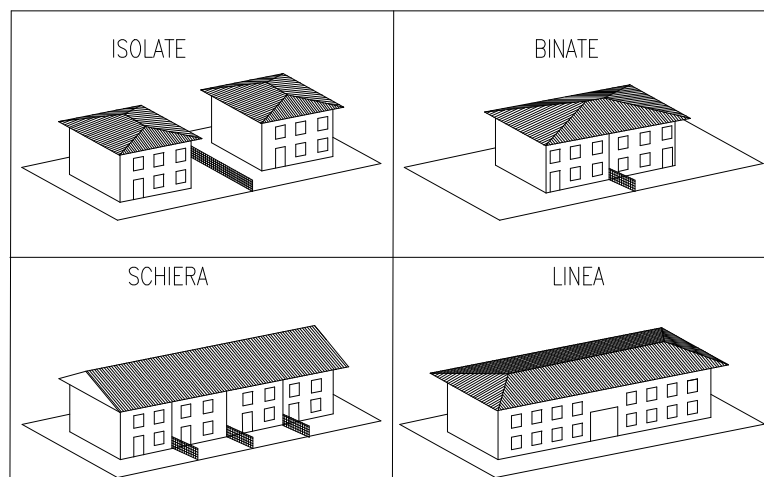
ARTICOLO 1

TIPOLOGIA EDILIZIA AMMESSA

Tutte le costruzioni dovranno essere realizzate secondo l'impostazione planimetrica delle tavole di progetto, e potranno assumere, su tutti i lotti, le seguenti tipologie:

- tipo isolato, unifamiliare o plurifamiliare anche su più piani;
- tipo binato;
- tipo a schiera;
- tipo in linea.

- I ISOLATE (fabbricati unifamiliari a più piani)
- B BINATE (fabbricati bifamiliari a più piani)
- S SCHIERA (fabbricati a schiera a più piani)
- L LINEA (fabbricati in linea a più piani con diversi appartamenti residenziali)



ARTICOLO 2

INDICI EDILIZI

La superficie fondiaria dei lotti, l'ingombro massimo degli edifici con relative distanze minime dai confini, l'altezza massima delle costruzioni e la volumetria massima consentita sono quelle indicate nelle tavole 2, 3 & 5 della variante al P.A.C..

ARTICOLO 3

QUOTA CONVENZIONALE 0-0

E' il piano virtuale dal quale si determinano l'altezza ed il volume. E' costituito dal piano orizzontale riferito, nell'ordine:

- a) alla quota del marciapiede della via pubblica o privata prospiciente il costruendo edificio;
- b) alla quota della mezzeria stradale maggiorata di cm. 10, in assenza di marciapiede;
- c) alla media delle quote del terreno naturale in corrispondenza degli spigoli del fabbricato esistente e/o realizzando, quando non sia possibile assumere i riferimenti di cui alle precedenti lettere a) e b), nonché nel caso in cui il terreno sia sopraelevato rispetto alla strada.

ARTICOLO 4

ALTEZZA URBANISTICA DEL FABBRICATO (H)

1. L'altezza massima dei fabbricati è di ml 9.50. I fabbricati prospicienti la sede viaria perpendicolare alla Strada Provinciale dovranno avere un'altezza massima pari alla loro distanza dal confine stradale. Per i fabbricati presenti sui lotti identificati con il n.1 e 11, il confine di riferimento al fine della determinazione della distanza (e della conseguente altezza dell'edificio) coincide con il confine del lotto edificabile, mentre per i fabbricati presenti sui lotti identificati con il n. 12 e 13, il confine di riferimento al fine della determinazione della distanza (e della conseguente altezza dell'edificio) coincide con il limite tra la pista ciclabile e le relativa aiuola spartitraffico a protezione dalla sede viaria.

2. E' la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o dal marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata e in caso di:

- 1) coperture a falda lineare con pendenza inferiore o uguale al 45 per cento o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza

inferiore o uguale al 45 per cento, è esclusa dalla misura la superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;

2) coperture a falda lineare con pendenza superiore al 45 per cento o curve la cui tangente all'imposta abbia pendenza superiore al 45 per cento, si aggiunge il 50 per cento della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura, con l'esclusione della superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata;

3) coperture a falda unica, sia curva che lineare, si aggiunge il 50 per cento della differenza tra la quota dell'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio con la quota di colmo dell'intradosso del solaio di copertura e la facciata esterna dell'edificio;

4) manufatti costituenti volumi tecnici, tralicci per le linee elettriche o telecomunicazioni, serbatoi idrici, canne fumarie, torrette da camino e simili, emergenti dalla copertura sono esclusi dal calcolo dell'altezza purché pertinenti all'edificio.

ARTICOLO 5

PIANO PRATICABILE (PP)

Per piano praticabile si intende il piano, coperto o scoperto, comunque raggiungibile, anche quando non rispetti i requisiti igienico - sanitari per essere considerato abitabile.

ARTICOLO 6

SUPERFICIE UTILE (SU)

E' la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie.

ARTICOLO 7

SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)

E' la superficie data dalla somma delle superfici destinate a cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse,

lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre, salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'articolo 29.

ARTICOLO 7

SUPERFICIE COPERTA

E' la superficie, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- le rampe di scale aperte;
- le strutture la cui proiezione ortogonale non superi la larghezza di m 1.60, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, terrazze e poggiali;
- le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'art. 37 della L.R. 19/2009;
- le tettoie a copertura della superficie a parcheggio entro i limiti di mq 20.
- le piscine scoperte, le vasche d'acqua e le opere artistiche,
- le serre stagionali, a protezione di colture in atto, privi di struttura infissa stabilmente al suolo e di impianti ed installazioni tecnologiche;
- le pensiline a sbalzo, a protezione delle attività di carico/scarico ed ingressi di edifici ad uso produttivo o commerciale o ad essi assimilabile;
- gli impianti tecnologici quali silos, depositi di sostanze pericolose, depuratori che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali.

ARTICOLO 8

VOLUME (V)

1. Il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie relative a: cantine, soffitte, autorimesse oltre la quantità necessaria al soddisfacimento dello standard, lavanderie, ripostigli, per le relative altezze (HU).

2. Nel caso di edifici privi di interrato o seminterrato, non concorrono al calcolo del volume urbanistico i volumi compresi tra la quota 0,00 e la quota minima del piano di calpestio imposta dall'art.4 della LR n. 44/1985 o da eventuali prescrizioni regionali in materia di sicurezza idrogeologica.

Nel caso di edifici provvisti di piani seminterrati, si computa il volume che emerge oltre la quota convenzionale fino all'intradosso del solaio di primo piano di calpestio fuori terra.

3. Ai fini dell'applicazione della Legge n.122/1989, il volume dell'edificio si calcola con il sistema del "vuoto per pieno", ovvero: superficie coperta (SC) x altezza fabbricato (H)=volume (V) .

ARTICOLO 9

DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' (DC)

1. E' la distanza, misurata a partire dai confini di proprietà ed in direzione perpendicolare al confine, fino alla superficie coperta dell'edificio.

2. Non si considerano, ai fini del calcolo della DC gli spessori delle murature esterne e delle tamponature, eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica prevista dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/2008.

3. Non è ammessa comunque deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

4. Ai lotti identificati in planimetria con il n.4, 5 e 6 è consentita l'edificazione sino al limite della perimetrazione di piano, come evidenziato negli elaborati grafici.

5. E' concesso, nel rispetto delle distanze stabilite dal codice civile, la realizzazione manufatti e accessori alla residenza con caratteristiche riportate nei punti di b), j) e k) dell'art.13 delle presenti norme. L'eventuale edificazione a confine deve essere assentita dai confinanti con convenzione registrata.

ARTICOLO 10

DISTANZE DAL CONFINE STRADALE (DS)

1. La distanza dalle strade è la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente della facciata del fabbricato e la linea che delimita la proprietà dalla strada (quest'ultima comprensiva delle sedi viarie pedonali).

2. Non si considerano, ai fini del calcolo della DS gli spessori delle murature esterne e delle tamponature, eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di

prestazione energetica prevista dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/2008.

3. Non è ammessa comunque deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

ARTICOLO 11

DISTACCO TRA LE COSTRUZIONI (DE)

1. La distanza tra costruzioni è la misura minima del segmento intercorrente in ogni punto e direzione fra la proiezione orizzontale di due edifici posti su fondi finitimi, anche non confinanti - ossia separati tra loro da una striscia di terreno appartenente a terzi - o posti a dislivello.

2. Non si considerano, ai fini del calcolo della DE gli spessori delle murature esterne e delle tamponature, eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica prevista dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/2008.

3. Non è ammessa comunque deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

ARTICOLO 12

DISTACCO TRA PARETI FINESTRATE

E PARETI DI COSTRUZIONI ANTISTANTI (DPF)

1. Ai fini dell'applicazione della distanza fra pareti finestrate (DPF):

a) è finestrata la parete dotata di aperture qualificabili come vedute ai sensi del codice civile, mentre non lo è quella su cui siano presenti solo luci;

b) per parete si intende la parte più prominente dell'edificio, idonea a dar luogo intercapedini, compresi i pilastri che elevandosi dal suolo formano parte integrante della facciata e ne fuoriescono, e compresi gli aggetti implicanti ampliamento di superficie e/o volume o comunque di dimensioni e consistenza tali da non potersi considerare semplici elementi decorativi od ornamentali;

c) due pareti si dicono antistanti quando le perpendicolari condotte da una parete incontrano in almeno un punto la parete opposta.

2. Per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza ortogonale minore, valutata sul piano orizzontale, tra le proiezioni verticali delle pareti.

La distanza va misurata con riferimento ad ogni singolo piano e ad ogni punto della distanza minore da quella prescritta, e si applica a tutte le pareti finestrate.

La continuità della parete non viene interrotta da eventuali rientranze o sporgenze dalla sagoma del fabbricato dovute a terrazze, logge o balconi, né da sguinci o lesene di profondità inferiore a 50 cm, o anche di profondità maggiore ove dal punto di vista strutturale e funzionale sia comunque riconoscibile un'unica parete.

3. L'obbligo del rispetto della distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate vige:

- anche nel caso in cui una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata;
- anche laddove le due pareti considerate non siano in posizione parallela;
- anche se la nuova costruzione sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella delle finestre antistanti;
- indipendentemente dal punto in cui si trovano le finestre, nel senso che quando su un tratto di parete è presente una finestra, l'intero tratto di parete si intende finestrato;
- anche quando tra gli edifici sia interposta una strada aperta al pubblico transito, nel caso di nuova costruzione o per le parti in ampliamento e/o sopraelevazione;
- anche tra distinti edifici insistenti nello stesso lotto di pertinenza.

La distanza si considera valutando la proiezione ortogonale del foro finestra esistente / di progetto, rispetto alla parete antistante.

4. Non si considerano, ai fini del calcolo della DPF :

- a) negli edifici di nuova costruzione, gli spessori delle murature esterne e delle tamponature, eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica prevista dal D.L. 19/08/2005 n°192 e s.m.i., ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 12/2008;
 - b) le distanze intercorrenti tra fabbricato principale e fabbricati accessori presenti nel medesimo lotto di proprietà.
5. Non è ammessa comunque deroga alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

ARTICOLO 13

MANUFATTI NON RILEVANTI

AI FINI DEL COMPUTO DELLE DISTANZE

1. Ferme le distanze minime stabilite dal codice civile, come eventualmente integrato dalla normativa statale, ai fini del computo delle distanze stabilite dal Piano non si conteggiano:

- a) i manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento della fognatura e simili);

- b) i manufatti destinati ad arredi di giardino e terrazzo (gazebo, pompeiane, pergolati), barbeque e tettoie, nei limiti di mq 20;
- c) i manufatti completamente interrati;
- d) le pensiline e box prefabbricati di pubblica utilità al servizio di strutture di arredo stradale;
- e) i muri di recinzione di altezza inferiore a m. 2,40 e gli accessi, bussole e verande, di superficie inferiore a mq 6,00, poste a protezione per gli ingressi;
- f) le strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee ed elementi similari con superficie coperta complessiva fino a 30 mq;
- g) le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, che comportino aumento dello spessore delle murature;
- h) gli ascensori e montacarichi o altri manufatti accorpati a fabbricati esistenti e finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- i) le scale di sicurezza esterne, aperte, quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti;
- j) le strutture di arredo per il gioco o per ricovero di attrezzi da giardino, le legnaie ed elementi similari, con altezza non superiore a m. 2,40 e superficie non superiore a 7,50 mq, che dovranno distare non meno di m 1,50 dal confine di proprietà;
- k) i barbecue;
- l) le piscine private scoperte, nel rispetto di una distanza minima dai confini di proprietà di m 1,50; le fontane, le vasche d'acqua;
- m) i manufatti relativi ai percorsi pubblici pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- n) gli impianti tecnologici, quali cabine elettriche, silos, depuratori e simili, non installabili nel corpo dell'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamento a normative speciali e gli elementi similari, ivi compresi gli impianti fotovoltaici.

2. In ogni caso, non sono computabili ai fini delle distanze i semplici sporti e tutti gli elementi che, come mensole, lesene, cornicioni di gronda, spioventi e simili, svolgano funzione meramente ornamentale, decorativa o di rifinitura.

ARTICOLO 14

VERDE PRIVATO

Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere progettate in modo tale che sia dimostrato il mantenimento o il miglioramento dell'ambiente urbano. Ogni richiesta di Permesso di Costruire dovrà quindi contenere una planimetria della sistemazione degli spazi esterni. Le essenze messe a dimora

dovranno essere sistemate secondo la vigente normativa del codice civile:

- piantagioni d'alto fusto (altezza superiore a ml 3.00) a distanza di ml 3.00 dal confine;
- alberi di basso fusto, cespugli a altre piante ornamentali a distanza minima di ml 1.50 dal confine;
- siepi sempreverdi e autoctone di altezza non superiore a ml 2.00 a distanza di ml 0.50 dal confine.

ARTICOLO 15

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Su tutti i lotti evidenziati nel P.A.C. la destinazione d'uso prevista per l'intero complesso immobiliare è residenziale, ma non si esclude la possibilità d'insediamento d'attività artigianali di servizio i cui impianti non producano alcuna molestia, e previo parere di compatibilità dell'Azienda Sanitaria, di attività commerciali e terziarie compatibili con la zona di nuova espansione residenziale urbana. Le attività artigianali di servizio e/o commerciali e terziarie non potranno superare in termine di volumetria realizzabile il 20% del volumetria totale consentita dal P.A.C.
2. I vani con caratteristiche di abitabilità dovranno essere posti ad una quota minima di +20 cm rispetto alla quota convenzionale definita dall'art.3 delle presenti norme.
3. Considerata la posizione del P.A.C. nei pressi del Rio Maglan, e visto il ripetersi di fenomeni alluvionali dovuti all'eccezionalità dei fenomeni piovosi che si verificano frequentemente negli ultimi anni è sconsigliata la formazione di vani interrati o seminterrati; la loro eventuale costruzione sarà consentita unicamente per ricavare locali accessori. In fase realizzativa dovranno essere adottati tutti i criteri e le tecnologie costruttive utili al fine di impedire allagamenti e prevenire le infiltrazioni di acqua all'interno dei locali (adeguate impermeabilizzazioni, pompe di sollevamento ecc.).

ARTICOLO 16

RECINZIONE DEI LOTTI

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici dovranno avere un'altezza massima di ml 1.50 misurata dal marciapiede e saranno eseguite nelle seguenti modalità:

- muretti d'altezza di ml 0.50 con cancellate in ferro di altezza di ml 1.00, ovvero maglie metalliche della medesima altezza;
- muretti pieni o semipieni di altezza massima di ml 1.50;
- passo carraio di superficie minima di mq 20.00, che garantisca la possibilità di sosta di un veicolo senza arrecare intralcio alla viabilità;
- il muretto prospiciente la via pubblica dovrà dotarsi di spazi e volumi per l'alloggio del contatore dell'energia elettrica, contatore gas metano e cassetta postale.

Tali volumi non dovranno sbalzare all'esterno del muro di recinzione.

Le recinzioni tra lotti dovranno essere eseguite con le modalità di cui al presente articolo.

ARTICOLO 17

ALLACCIAMENTI ALLA FOGNATURA COMUNALE

Tutte le acque usate nelle abitazioni, sia quelle nere che quelle saponate, dovranno essere smaltite attraverso tubazioni in PVC del tipo pesante del diametro non inferiore a 200 mm.

Le acque saponate devono essere depurate preventivamente mediante condensagrassi mentre le nere dovranno essere preventivamente chiarificate in vasca imhoff. Per quest'ultime bisogna prevedere un by-pass per permettere in futuro l'immissione diretta in fognatura.

Prima del collegamento alla rete fognaria le acque reflue dovranno convogliare in un manufatto a tre scomparti e successivamente in un pozzetto del tipo "Firenze" posto all'interno d'ogni singolo lotto.

Le acque meteoriche provenienti dai singoli lotti dovranno avere una condotta separata con caratteristiche identiche a quelle sopraccitate, servendosi, prima dell'immissione in fognatura, di un pozzetto di ispezione all'interno del lotto, senza necessità di alcun manufatto di depurazione primaria.

ARTICOLO 18

ALLACCIAMENTO ALLE RETI D'ACQUEDOTTO, ENERGIA ELETTRICA, TELEFONIA FISSA E GAS METANO

Tutti gli allacciamenti per derivazioni dalle reti d'acquedotto, energia elettrica, collegamenti telefonici e collegamenti alla rete gas metano, dovranno essere effettuati

attraverso tubazioni interrato (secondo precise disposizioni dei singoli enti) con unico punto di uscita, in corrispondenza delle rispettive deviazioni predisposte dalla ditta lottizzante.

ARTICOLO 19

MODALITA' COSTRUTTIVE

I materiali per la costruzione degli edifici dovranno essere consoni alle tradizioni e usi del luogo.

Non sono ammessi muri d'edifici a bella vista in cemento armato, blocco di argilla espansa e blocco in calcestruzzo prefabbricato lavorato in fuga.

Questi materiali potranno essere impiegati limitatamente e non potranno superare il 25% della superficie complessiva della facciata di ogni singolo edificio.

Gli intonaci esterni potranno essere rifiniti in malta fina, in marmorino, rasati a calce e tinti con colori consoni al contesto edilizio.

In sede di presentazione del progetto edilizio, dovrà essere presentato un elaborato con indicati i colori esterni dell'edificio.

I muri esterni non potranno essere rivestiti in piastrelle di ceramica o klinker.

Le coperture dei fabbricati saranno realizzate esclusivamente in coppi o tegole portoghesi ed avranno una pendenza minima del 35%; è consentita la realizzazione di coperture piane nel caso di realizzazione del "tetto verde".

ARTICOLO 20

FUSIONE E FRAZIONAMENTO DEI LOTTI

I lotti finitimi potranno essere accorpati, fermo restando l'applicazione degli indici e parametri edilizi di zona assegnati negli elaborati grafici.

I singoli lotti non sono frazionabili, tranne che nei casi di realizzazione di progetti unitari che concepiscano la realizzazione di ville bi-familiari, case a schiera ecc..

ARTICOLO 21

DISPOSIZIONI FINALI

Per i casi particolari che non trovano risposta nelle presenti norme tecniche si farà riferimento al Regolamento

Edilizio Comunale e alle Norme Tecniche di Attuazione
allegate al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

I PROGETTISTI

DOTT. ARCH. GIULIO BOTTOS

GEOM. PARIDE MIOTTO