

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI UDINE

Oggetto

P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'AREA DENOMINATA

"H2.07 AMBITO VIA DEL PARTIDOR - VIALE PALMANOVA"

TAVOLA

R02.1

PROGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data

15.03.2017

Elaborato

1 di 1

Committente:

COCA COLA HBC ITALIA S.r.l.

Progettista Incaricato

Ing. Sandro Pascolo

Suppl

DATA	DEL. RED.	VER.	APP.	DOCUMENTO	RF. CORR.
05.09.2016	ST	SP	SP	eco/pac/tdoc/03	acc/01

Revisione

DATA	DEL. RED.	VER.	APP.	DOCUMENTO	RF. CORR.
15/03/2017	ST	SP	SP	acc/pac/tdoc/03	acc/01

SOMMARIO

PREMESSA

- Art. 1 DESTINAZIONE D'USO

- Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.A.C. - CONTENUTO VINCOLANTE E CONTENUTO INDICATIVO

- Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 4 – INTERVENTI DI ATTUAZIONE

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

- Art. 6 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 7 – LIMITE DI INVILUPPO DELL'EDIFICATO

- Art. 8 – ZONIZZAZIONE

- Art. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- Art. 10 RECINZIONI E DELIMITAZIONI DELLE AREE

- Art. 11 STRADE E PERCORSI CICLABILI, PEDONALI

- Art. 12 – QUALITA' ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO COMMERCIALE

- Art. 13 – PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

- Art. 14 – REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE

PREMESSA

La variante n.8 al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Udine è stata approvata definitivamente con Delibera di C.C. n.77 del 27.07.2016 ed in vigore dal 01.09.2016; la Scheda Norma H2.07 "Ambito Viale palmanova – Via del Partidor) individua sia a livello strutturale che di zonizzazione un ambito urbanistico soggetto a pianificazione attuativa e destinato principalmente ad attività commerciali (zona omogenea H2.07).

Art. 1 – DESTINAZIONE D'USO

L'area in esame rientra tra le zone H2.n del nuovo PRGC e corrisponde alla parte di territorio destinato alle attrezzature commerciali di interesse comunale e sovra comunali di nuova previsione, regolamentata per l'appunto dalla Scheda Norma H2.07 e dalle articolazioni di piano per le zone H, nello specifico:

- commerciale all'ingrosso;
- commerciale al dettaglio;
- servizi (artigianale di servizio);
- trasporto di persone e merci;
- direzionale.

Sono inoltre ammessi:

- laboratori di ricerca, mostre;
- magazzini, depositi, silos e rimesse;
- attività artigianali complementari al commercio;
- un alloggio per il custode.

Sono consentite le grandi strutture di vendita, fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di 6.000 mq, nel rispetto del Piano di Settore del Commercio del Comune di Udine - Variante n.3 del Piano per grandi strutture di vendita (approvata con delibera consigliere n. 28 del 7.04.2016)

L'attivazione delle grandi superfici di vendita è subordinata alla preventiva attuazione degli accessi come previsti dalla scheda norma H2.07, ed alle opere di sistemazione della viabilità come meglio precisate nella convenzione del Piano Attuativo.

Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.A.C. - CONTENUTO VINCOLANTE E CONTENUTO INDICATIVO

Il presente Piano attua e sviluppa i contenuti della Scheda Norma H2.07 e le disposizioni del Piano Regolatore Generale Comunale.

I seguenti elaborati progettuali di PAC dovranno essere conformi alle norme tecniche di attuazione i cui contenuti avranno sempre carattere prevalente.

Per quanto non espressamente regolamentato dalle presenti norme di attuazione, si dovrà far riferimento alle norme tecniche di attuazione allegate al PRGC, al Regolamento Edilizio Comunale ed alle leggi ed alle disposizioni vigenti in materia.

ELABORATI DI PAC

- P01 Inquadramento – Estratto di Mappa – Documentazione fotografica
- P02 Rilievo plano-altimetrico - Stato di fatto
- P03 Prospetti e sezioni – Stato di fatto
- P04.1 Planimetria Zonizzazione
- P05.1 Prospetti e sezioni - Progetto
- P06.1 Planimetria generale - Quote altimetriche di progetto
- P07.1 Planimetria generale - Schema rete fognaria
- P08.1 Planimetria generale - Schema reti gas e idrica
- P09.1 Planimetria generale - Schema reti Enel e Telecom
- P10.1 Planimetria generale - Schema rete pubblica illuminazione
- P11.1 Planimetria catastale – Localizzazione aree da cedere
- P12.1 Plani volumetrico
- P13.1 Inserimento planimetrico su base satellitare
- P14 Corografia – Estratto tavola vincoli
- P15.1 Planimetria generale – Edificazione

- R01.1 Relazione tecnico-illustrativa
- R02.1 Norme Tecniche di Attuazione
- R03 Relazione di verifica preventiva degli effetti significativi sull’ambiente
- R04 Relazione valutazione energetica ambientale
- R05 Schema di Convenzione
- R06 Asseverazioni - Dichiarazioni
- R07 Relazione geologica
- R08 Valutazione impatto sulla viabilità
- R09 Relazione d’incidenza
- R10 Richieste nulla osta – pareri preventivi
- R11 Documentazione catastale
- R12.1 Preventivo di spesa – Quadro economico
- R13.1 Elenco Prezzi
- R14.1 Cronoprogramma

Hanno valore vincolante per la realizzazione di quanto previsto dal Piano Attuativo Comunale:

- il limite di piano attuativo, indicato nella tavola P04.1 di zonizzazione come “perimetro di Piano attuativo”, entro il quale hanno validità le presenti norme;
- l’individuazione del lotto di intervento (ovvero la superficie suscettibile di edificazione risultante dalla superficie territoriale, dedotte le aree per l’urbanizzazione primaria e secondaria), il cui perimetro risulta individuato nella tavola P11.1;
- le indicazioni fornite nelle tavole P04.1 e P15.1 di sistemazione del Verde per la parte attinente la distribuzione delle alberature;
- le presenti norme tecniche, quando non espressamente dichiarate meramente indicative.

Non rivestono carattere vincolante:

- la puntuale localizzazione dei parcheggi stanziali, della viabilità interna estranea al regime convenzionale e delle aree private sistemate a verde che, nel rispetto dei parametri di cui agli articoli seguenti, avverrà con il rilascio dei titoli abilitativi edilizi;
- le indicazioni fornite dalle tavole grafiche contenenti gli schemi delle opere di urbanizzazione;

- le indicazioni fornite dalla tavola P12.1 Planivolumetrico;

Costituiscono inoltre elementi da precisare in dettaglio col permesso di costruire:

- l'individuazione di eventuali ed ulteriori spazi per parcheggi e viabilità secondaria anche all'interno della sagoma limite di massimo inviluppo del lotto unico di intervento;
- la puntuale localizzazione degli accessi carrai;
- la puntuale localizzazione degli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e vasca antincendio e altri impianti funzionali), la cui realizzazione è consentita anche all'interno delle aree verdi e/o parcheggi.

Le sopraelencate precisazioni ed integrazioni, non dovranno in alcun modo diminuire le originarie previsioni riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dovranno risultare coerenti e conformi alle indicazioni grafiche della Scheda Norma di PRG – H2.07 "Ambito Viale Palmanova – Via del Partidor".

Art. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Il PAC si attua tramite convenzione da sottoscrivere tra le parti interessate e tramite successivo rilascio dei Permessi edilizi o delle autorizzazioni riguardanti gli interventi di esecuzione.

Detta convenzione regolerà i rapporti tra proprietà ed Amministrazione Comunale; la stessa dovrà essere oggetto di approvazione in sede di accettazione del PAC stesso con apposito atto deliberativo.

Art. 4 – INTERVENTI DI ATTUAZIONE

Le nuove strutture edilizie potranno ottenere il rilascio dei Permessi di Costruire i quali non potranno essere rilasciati prima del rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

I certificati di abitabilità delle nuove strutture edilizie non potranno essere rilasciati prima del completamento e del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione.

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

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

Art. 6 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

Parametro di piano	Previsione del Piano Regolatore Generale Comunale – Scheda Norma H2.07
SM - l'intero comparto indicato in cartografia	
QT - Rapporto massimo di copertura territoriale	0,4
Area Scoperta - area permeabile sistemata a verde arborato (mq)	10% superficie del lotto
Superficie di vendita massima (mq)	6000,00
H - Altezza massima (m)	12,00

Ds - Distanza dalla viabilità urbana di scorrimento (m)	12,00
De - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici (m)	10,00
Distanza dai confini di P.A.C (m)	pari all'altezza dei fabbricati non inferiore a m 6,00
Parcheggi di relazione (m)	0,07 della ST
Verde pubblico (m)	0,03 della ST
Parcheggi per uso commerciale (mq)	200% della superficie di vendita e 1 p.a. /2 addetti 1 p.a. /2 addetti (con un minimo 1 p.a./u.i.) 1 p.a. /2 addetti (con un minimo 1 p.a./u.i.)
Parcheggi stanziali per uso servizi (artigianale di servizio) (mq)	
Parcheggi stanziali per attività direzionale (mq)	

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con alberature e localizzati secondo quanto indicato nella parte grafica della Scheda Norma H2.07.

L'accessibilità veicolare di servizio (carico/scarico) dovrà avvenire esclusivamente da via del Partidor.

Il sistema del verde pubblico dovrà essere localizzato come da parte grafica della suddetta scheda norma.

E' consentito un unico accesso da viale Palmanova, per il solo flusso veicolare in entrata, al servizio della provenienza dalla direzione nord (Udine centro), con esclusione della possibilità di uscita dall'ambito verso viale Palmanova.

Art. 7 – LIMITE DI INVILUPPO DELL'EDIFICATO

1 - Il limite di massimo inviluppo dell'edificato stabilisce la massima estensione della superficie coperta dei fabbricati insediabili, che sarà determinata a seguito degli approfondimenti progettuali alla scala edilizia.

All'interno di tale superficie è sempre consentito il mantenimento, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti, così come gli interventi di demolizione e di nuova costruzione, compresi i corpi edilizi interrati, nel rispetto dei parametri edilizi di cui all'art. 6 delle presenti norme.

2 - Nelle sistemazioni degli spazi scoperti devono essere pavimentate o asfaltate esclusivamente le aree destinate ai percorsi ed alla sosta di persone o veicoli. Le aree inedificate devono essere lasciate libere per consentire il massimo della penetrabilità visiva ed al fine di assicurare la permeabilità del suolo.

3 - Al di fuori del limite di inviluppo dell'edificato è comunque consentita la realizzazione di parcheggi, opere interrate, viabilità, superfici a verde e impianti tecnologici/locali tecnici.

Art. 8 – ZONIZZAZIONE

L'ambito di PAC individua una serie di zone territoriali omogenee appartenenti ad un lotto unico di intervento.

Il PAC insiste su aree identificate dal PRGC come appartenenti alla zona H2.n (commerciale), ed a sua volta distingue al suo interno la seguenti sotto-zone:

ZONA per gli interventi edilizi;

ZONA per la viabilità di servizio, parcheggio addetti e zona carico-scarico;

ZONA per la viabilità interna e parcheggi;

ZONA per i parcheggi di pubblici;

ZONA per il verde privato;

ZONA per il verde pubblico.

ZONA - Interventi edilizi

Destinazioni d'uso ammesse

- commerciale all'ingrosso;
- commerciale al dettaglio;
- servizi (artigianale di servizio);
- trasporto di persone e merci;
- direzionale.
- laboratori di ricerca, mostre;
- magazzini, depositi, silos e rimesse;
- attività artigianali complementari al commercio;
- un alloggio per il custode

Tipologie architettoniche degli edifici commerciali

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

I prospetti principali dovranno essere previsti e realizzati con l'inserimento di superfici vetrate e/o verdi e di punti di accesso alle aree di vendita.

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati con metodologie costruttive quali conglomerato cementizio armato gettato in opera e/o prefabbricato, muratura, acciaio o legno; in quest'ultimo caso anche di tipo lamellare.

Detti sistemi costruttivi potranno essere opportunamente messi a vista in seguito ad adeguata verifica architettonica.

I materiali utilizzati per le finiture esterne delle costruzioni e per i rivestimenti potranno essere i seguenti:

tinteggiatura; intonaco tinteggiato o rivestito; mattone a vista, blocchi cementizi decorativi o simili; pietra naturale o artificiale; elementi e pannelli in legno o in calcestruzzo semplici o decorativi; elementi di chiusura realizzati in vetro ed acciaio.

Le colorazioni potranno essere in generale del tipo naturale corrispondente ai materiali impiegati. Ogni nuovo edificio progettato dovrà prevedere l'uso di fonti alternative per la produzione locale di energia, (fotovoltaico), in grado di assicurare una copertura minima del fabbisogno termico aziendale.

ZONA - Viabilità di servizio e di carico-scarico

Questa zona, inserita all'interno del lotto di intervento, comprende un tratto viario di adduzione finalizzato all'effettuazione delle operazioni di carico-scarico ed agli spazi da adibirsi a parcheggio per gli addetti delle attività commerciali.

ZONA - Area viabilità interna e parcheggi

Nel caso di edifici commerciali al dettaglio di grande distribuzione dovranno essere individuate aree per parcheggi stanziali in misura non inferiore al 200% della superficie di vendita entro o fuori i lotti di pertinenza.

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

Qualora dovessero essere previste destinazioni d'uso diverse, ma compatibili con le NTA del PRGC dovrà essere dimostrato il rispetto degli standard per le aree a parcheggio, previsti dalle NTA del PRGC.

Queste aree sono destinate alla circolazione e alla sosta dei veicoli. La dimensione di ogni posto auto viene prescritta nella misura minima di m. 2,50 x m. 5,00.

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

Le aree a parcheggio dovranno essere prevedere una pavimentazione di tipo drenante che permetta la permeabilità dell'acqua.

I parcheggi saranno ombreggiati con alberi autoctoni di pronto effetto di altezza minima di mt. 2.50.

La varietà delle piante dovrà risultare omogenea sull'intero ambito territoriale di Piano.

Le aree a parcheggio verranno illuminate mediante l'installazione di idonei corpi illuminanti uniformemente distribuiti in base alle vigenti normative in materia.

ZONA - Area Parcheggi pubblici

Questa area è destinata alla realizzazione di posti auto ad uso pubblico, dovranno essere dotati di una rete di smaltimento acque meteoriche e un impianto di illuminazione. I posti auto realizzati avranno una larghezza di 2,50 m per una lunghezza pari a 5,00 m, al fine di agevolare al massimo l'utilizzo del parcheggio, anche per le auto di maggiori dimensioni.

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

Nella redazione di detto progetto si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- i parcheggi di pubblici dovranno risultare permeabili, mediante utilizzo di grigliati, sterrati, masselli porosi e asfalti drenanti.

I parcheggi saranno ombreggiati con alberi autoctoni di pronto effetto di altezza minima di mt. 2.50.

ZONA - Aree Verdi pubbliche e private

Tutte le aree verdi pubbliche e private saranno sistemate con prato stabile e si provvederà alla piantumazione di alberi ed arbusti di essenze locali.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi di alberi tra loro collegati ed in rapporto con i fabbricati.

Dovrà essere realizzata una barriera vegetale collocata lungo il perimetro del confine sud e ovest del comparto, come da tavole grafiche di zonizzazione, composta da piantagioni semplici od associazioni complesse di specie arboree, arbustive ed erbacee organizzate in piantagioni lineari (siepi, fasce alberate, ecc..).

Il verde sarà organicamente integrato nella definizione di assetto dell'area insediativa e nei rapporti con il contesto circostante, utilizzando essenze arboree ed arbustive comprese nei seguenti elenchi distinguendo le aree interessate:

AREE VERDI NON SOGGETTE A CESSIONE (VERDE PRIVATO)

Alberi:

laurus nobilis; *carpinus betullus*; *morus nigra*; *prunus comunis*; *malus sylvestris*; *robinia pseudoacacia*; *tilia*; *fagus sylvatica*; *fraxinus angustifolia*.

Arbusti:

forsythia; *chaenomeles speciosa*; *weigela ibridi*; *weigela florida*; *ligustrum lucidum*; *ligustrum ovalifolium*; *spiraea-argut*; *cotoneaster horizontalis*.

Siepi:

Vitis; prunus laurocerasus.

AREE VERDI PREVISTE IN CESSIONE (VERDE PUBBLICO)

Alberi:

carpinus betullus; tilia cordata; fagus sylvatica; fraxinus angustifolia.

La piantumazione e l'organizzazione delle aree verdi verranno definite e concordate secondo le indicazioni impartite dall'Unità Operativa Progettazione del Verde del Comune di Udine.

Indicazioni nella tavola P15.1

Art. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare sono identificate nelle tavole grafiche P07.1 – P08.1 – P09.1 – P10.1. L'esatta quantificazione delle superfici da cedere è riportata nelle tavole n. P11.1.

I criteri di scomputo e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione sono riportati nello Schema di Convenzione Urbanistica allegato al presente P.A.C. Tav. R05

L'attivazione delle superfici di vendita, è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il progetto per il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà prevedere la realizzazione:

- della nuova intersezione a rotonda, (opera esterna al comparto funzionale all'insediamento delle nuove attività commerciali), tra le vie Palmanova e Partidor con l'indicazione dell'infrastrutturazione puntuale e degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- del nuovo percorso ciclabile, che collega via Lupieri con via del Partidor;
- del verde pubblico e dei parcheggi pubblici;

Le reti tecnologiche esistenti, se risulteranno adeguatamente dimensionate, saranno utilizzate raccordandovi le reti del futuro insediamento; diversamente dovranno essere realizzate nuove reti con adeguati materiali.

I livelli di finitura delle opere di urbanizzazione da cedere all'amministrazione comunale sono definiti genericamente nell'elaborato R12.1 - Preventivo di spesa, e sarà specificato nel progetto esecutivo delle urbanizzazioni.

Dovranno inoltre essere rispettati i valori di rumorosità prodotti dalla nuova infrastruttura stradale, all'interno delle fasce di pertinenza acustica di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 142 del 30/03/2004. (Elaborato R03)

Art. 10 RECINZIONI E DELIMITAZIONI DELLE AREE

Queste realizzazioni hanno funzione di delimitazione della proprietà. I materiali da utilizzarsi dovranno essere in sintonia con l'intervento di carattere paesaggistico e di arredo per cui potranno utilizzarsi sistemi di delimitazione tendenti a ridurre l'impatto visivo con l'uso di elementi necessariamente in legno, rete metallica con paletti in legno o ferro, muratura in cls o mattoni (con altezza massima pari a 1,50 m).

Art. 11 STRADE E PERCORSI CICLABILI, PEDONALI.

In tutte le strade ed i percorsi previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda la tipologia della pavimentazione, questa deve innanzitutto garantire condizioni di agevole transito.

Nelle piste ciclabili per facilitare il transito ai ciclisti si dovrà evitare l'uso di griglie per la raccolta di acque meteoriche, e nel caso di percorsi in centri abitati, si può ricorrere a pavimentazioni in elementi cementizi autobloccanti, in porfido, oppure in calcestruzzo con trattamenti superficiali di irruvidimento.

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

Art. 12 – QUALITA' ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO COMMERCIALE

1- La composizione dell'aggregato commerciale, qualora sia contemplata la presenza di più spazi vendita con marchi indipendenti l'uno dall'altro, dovrà presentare un'impronta stilistica armonica ottenuta attraverso lo studio di dettagli costruttivi ed estetici.

2- Per le coperture piane di nuova costruzione è prescritta la collocazione di impianti tecnologici di servizio. E' prescritto il posizionamento di impianti fotovoltaici o solari termici in sostituzione del "tetto verde", prescritto dalle norme edilizie comunali.

Per la copertura piana dell'edificio esistente, essendo la struttura portante non in grado di sopportare ulteriori carichi, non è prescritta la realizzazione di una parte di "tetto verde" ed il posizionamento di impianti fotovoltaici o solari termici ma di prendere in considerazione la realizzazione di pareti verdi.

4- Le strutture per le componenti impiantistiche delle reti tecnologiche a servizio del futuro sviluppo edilizio commerciale/direzionale (predisposte ed eseguite secondo le prescrizioni tecniche dettate dai singoli Enti erogatori ed organi preposti al loro controllo - Enel, AMGA spa, Telecom, Vigili del Fuoco, CAFC, ecc.) possono essere localizzate anche all'interno delle aree verdi, opportunamente mimetizzate con siepi sempreverdi.

5- Tra gli elaborati grafici da allegare alle future richieste di permesso di costruire dovranno essere prodotti viste prospettiche delle soluzioni volumetriche degli edifici in previsione per il Comparto.

7. Le sagome dei fabbricati indicate negli elaborati P05.1 – P12.1 sono da ritenersi indicative e non vincolanti, potendosi variare in fase esecutiva per permettere una migliore composizione architettonica, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze minime stabilite dalle presenti norme.

Art. 13 – PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1- Le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici di nuova realizzazione dovranno essere recapitate negli strati superficiali del sottosuolo mediante l'installazione di pozzi perdenti opportunamente dimensionati, previa acquisizione dei pareri degli enti ed uffici competenti;

2- Sono ammessi impianti rivolti al recupero ed al riuso in sito delle acque meteoriche previa acquisizione dei pareri degli enti ed uffici competenti.

3- Per l'impiego di energie alternative, devono essere installati impianti fotovoltaici e solari tecnici secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

Art. 14 – REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE

1. 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.

2. In particolare, la qualità estetica dei fabbricati dovrà risultare, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, anche da un elaborato 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.

RIEPILOGO STANDARDS URBANISTICI COMPARTO DI PAC ZONA H2,07 Via Palmanova - Viale del Partidor			
		Previsione del Piano Regolatore Generale Comunale Variante n.8	Previsione del Piano Attuativo Comunale
(ST) - Superficie territoriale	mq		32360,00
(QT) - Rapporto massimo di copertura territoriale	mc/mq	0,40	0,40
Area Scoperta - area permeabile sistemata a verde arborato	mq	10% superficie del lotto	10% superficie del lotto
Superficie coperta massima	mq	12944,00	9000,00
Superficie di vendita massima	mq	6000,00	6000,00
H - Altezza massima fabbricati	m	12,00	10,00
Ds - Distanza dalla viabilità urbana di scorrimento	m	12,00	12,00
De - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici	m	10,00	25,00
Distanza dai confini di P.A.C	m	pari all'altezza dei fabbricati ma non inferiore a m 6,00	pari all'altezza dei fabbricati ma non inferiore a m 6,00
Parcheggi di relazione	mq	0,07 della ST	mq 2307,40
Verde pubblico	mq	0,03 della ST	mq 972,38
Parcheggi per uso commerciale		200% della superficie di vendita e 1 p.a. /2 addetti	200% della superficie di vendita e 1 p.a. /2 addetti
Parcheggi stanziali per uso servizi (artigianale di servizio) (mq)	mq	1 p.a. /2 addetti (con un minimo 1 p.a./u.i.)	1 p.a. /2 addetti (con un minimo 1 p.a./u.i.)
Parcheggi stanziali per attività direzionale (mq)	mq	1 p.a. /2 addetti (con un minimo 1 p.a./u.i.)	1 p.a. /2 addetti (con un minimo 1 p.a./u.i.)

Superficie Territoriale (ST)		
Superficie nominale da visure		
Foglio 48 mappale n. 47	mq	31520,00
Foglio 48 mappale n. 72	mq	640,00
Foglio 48 mappale n. 622	mq	200,00
Totale	mq	32360,00
Standards urbanistici		

Parcheggi di relazione - opere di urbanizzazione primaria
superficie territoriale x 0,07 = superficie parcheggi di relazione
32360,00 x 0,07 = 2265,20 mq = superficie parcheggi di relazione

Verde pubblico - opere di urbanizzazioni secondaria
superficie territoriale x 0,03 = superficie verde pubblico
32360,00 x 0,03 = 970,80 mq = superficie verde pubblico

Verifica rispetto degli standards urbanistici
--

Parcheggi di relazione - opere di urbanizzazione primaria
(P1+P2) = (1800,50+506,90) = mq 2307,40
2307,40 mq > 2265,20 mq

Verde pubblico - opere di urbanizzazioni secondaria
(V1+V2+V3) = (537,25+395,66+40,47) = mq 972,38
972,38 mq > 970,80 mq