

COMUNE DI LATISANA LOCALITÀ LATISANOTTA

P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA
“ZONA GIARDINI”
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE: - 2037

DUE GRU SRL – ANNALISA E FABIANA BUFFON CRISTINA BELLOTTO
ALDO BUFFON – MORAS ITALO

IL TECNICO

geom. Lorio Murello

arch. Fabiola Molinaro

PROGECO
SOCIETÀ TRA PROFESSIONISTI

Via Risorgimento n.68 tel. 0431-517447 Web: www.studio-progeco.it
33053 Latisana (UD) fax.0431-517447 @-mail : tecnico@studio-progeco.it

Indice:

TITOLO I – Contenuti del Piano.....	3
Oggetto del PAC.....	3
Riferimenti legislativi e rapporti con gli strumenti urbanistici vigenti.....	3
Elementi costitutivi del piano.....	4
Validità del PAC.....	5
TITOLO II – Regolamentazione generale degli interventi.....	6
Zonizzazione.....	6
Zona per residenza “R”.....	6
Zona a parcheggio pubblico “P”.....	10
Parcheggi privati.....	11
Zona a verde pubblico “VP”.....	11
Zona per la viabilità “V”.....	11
Caratteristiche e requisiti delle reti tecnologiche.....	12
Tempi di attuazione.....	12
Fasi di attuazione.....	12
Richiamo alle norme di legge e di regolamento.....	13

TITOLO I – Contenuti del Piano

Oggetto del PAC

Il presente Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) viene formulato in riferimento all'art. n.7 del D.P.R. n.086/pres. del 20/03/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

L'area oggetto del presente PAC di iniziativa privata interessa una zona residenziale situata nel Comune di Latisana in località Latisanotta identificata con l'ambito di zona “C1.3” residenziale – espansione di nuovo impianto, introdotta nel vigente P.R.G.C., di cui alla variante n. 58.

L'area interessata dall'intervento è situata come già detto nel contesto , quale naturale prosecuzione, di una zona residenziale del Comune di Latisana, in località Latisanotta.

A sud dell'area in oggetto troviamo aree agricole, ad est ed a ovest troviamo zone residenziali di completamento a nord per buona parte un area a servizi con destinazione scolastica.

Area di PAC è catastalmente individuata al foglio 2 mappali 352-584-587-588-599-596-840-758-891-889 così come definita negli elaborati grafici di progetto di cui al successivo sottotitolo

Riferimenti legislativi e rapporti con gli strumenti urbanistici vigenti

La formazione e l'approvazione del presente Piano viene effettuata secondo i contenuti e le procedure stabilite dalla L.R. n. 5/2007 e successivo D.P.R. n. 86/pres. Del 20.03.2008 e s.m.i.

Il presente PAC è strumento attuativo del Piano Regolatore Generale Comunale di Latisana attualmente in vigore (variante 58). Esso detta le norme di attuazione urbanistica ed edilizia per gli interventi ricadenti all'interno dell'ambito di piano attuativo.

Per quanto non normato nelle presenti Norme tecniche di attuazione, si rimanda alle Norme di attuazione del PRGC attualmente in vigore.

Elementi costitutivi del piano

Il presente PAC è composto dai seguenti elaborati:

Elaborati di rilievo

- Tav. R1 – Estratto PRGC
- Tav. R2 – Estratti catastali
- Tav. R3 – Perimetro di P.A.C. di PRGC
- Tav. R4 – Individuazione dei mappali di proprietà
- Tav. R5.1 – Rilievo topografico
- Tav. R5.2 – Documentazione fotografica
- Tav. R6 – Identificazione della delimitazione catastale e dell'ambito di P.A.C. su base rilievo

Elaborati di progetto

- Tav. P1 – Zonizzazione di Piano Regolatore
- Tav. P2 – Vincoli su rilievo topografico
- Tav. P3 – Zonizzazione di P.A.C.
- Tav. P4 – Zonizzazione di progetto
- Tav. P5 – Suddivisione in ambiti di intervento
- Tav. P6 – Superfici da cedere al Comune
- Tav. P7 – Planivolumetrico – aree di massimo ingombro
- Tav. P8.1 – Viabilità di progetto e verde pubblico
- Tav. P8.2 – Sezioni stradali e particolari
- Tav. P9 – Dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche
- Tav. P10 – Reti tecnologiche: fognature acque nere
- Tav. P11 – Reti tecnologiche: fognature acque meteoriche
- Tav. P12 – Reti tecnologiche: acquedotto e gas metano
- Tav. P13 – Reti tecnologiche Enel e illuminazione pubblica
- Tav. P14 – Reti tecnologiche: Telecom e banda larga
- Tav. P15.1 – Particolari costruttivi
- Tav. P15.2 – Particolari costruttivi

- Tav. P15.3 – Particolari costruttivi
- Relazione, preventivo di spesa, costi per espropriazioni, estratto delle visure catastali
- Relazione idraulica e relazione idraulica integrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Disciplinare tecnico per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
- Asseverazioni
- Atti notori attestante la proprietà dei proponenti
- Schema di convenzione

Validità del PAC

Il presente PAC entra in vigore nei modi e nei termini di cui all'art. 25 della LR n. 5/2007 e dell'art. 4 della LR n. 12/2008. Il PAC avrà validità di 10 anni dalla data di stipulazione della convenzione.

Decorso tale termine restano in vigore, per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le previsioni specificate dal PAC.

Tutti gli interventi di attuazione del PAC saranno autorizzati mediante il rilascio dei rispettivi Permessi di costruire.

Ai sensi dell'art. 9, comma 6, del D.P.R. n. 86/pres. del 20.03.2008, le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal PAC, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici o di uso pubblico e che comunque non rispondano a prescrizioni vincolanti specificatamente individuate, non necessitano di pronunce deliberative in variante al PAC.

TITOLO II – Regolamentazione generale degli interventi

Zonizzazione

Il PRGC fissa gli obiettivi e detta le indicazioni e le prescrizioni da perseguire nella formazione del PAC.

Il presente piano recepisce tali obiettivi, indicazioni e prescrizioni, precisandone la natura e le caratteristiche secondo le seguenti proprie zone omogenee:

1. Zona per residenze “R”
2. Zona a parcheggio pubblico “P”
3. Zona a verde pubblico “VP”
4. Zona per la viabilità “V”

Zona per residenza “R”

Tale zona corrisponde alla zona fondiaria di ambito di piano attuativo destinata alla realizzazione delle volumetrie edilizie atte all'insediamento della destinazione d'uso della residenza di espansione di nuovo impianto e delle altre destinazioni consentite dal P.R.G.C.

L'intera zona “R” occupa una superficie fondiaria pari a mq. 14.966 con una volumetria complessiva di rispettivi mc. 13.003,90 e distribuita successivamente tra i vari lotti che la compongono. Distribuzione che potrà essere oggetto di diversa ripartizione previa formale comunicazione al Comune di Latisana.

Tale zona è costituita da 11 lotti con destinazione residenziale o simile, con una insediabilità teorica massima di 108,37 abitanti (quale risultato dell'indice di utilizzazione di 120 mc/ab, dato dalle N.T.A del P.R.G.C.).

La tavola P7 (aree di massimo ingombro) allegata al PAC ed eventuali proposte planivolumetriche aggiuntive non costituiscono un elemento vincolante di tipo planivolumetrico ma rappresentano la superficie all'interno della quale si possono sviluppare i volumi edilizi; tale superficie verrà automaticamente aumentata nel caso vengano accorpati i lotti in quanto verrà meno l'esigenza di mantenere la distanza di rispetto tra l'edificazione e il confine intermedio. Di contro verrà a ridursi in caso di divisione di detti lotti.

Le aree scoperte di detto ambito non utilizzate per la realizzazione di volumi edilizi potranno essere utilizzate per: camminamenti, arredo urbano, verde privato, posti macchina

privati, tutti i necessari sottoservizi ed ogni altro utilizzo previsto nelle NTA del P.R.G.C. (Variante 58) e nella normativa vigente.

Gli indici urbanistico-edilizi afferenti tale zona omogenea sono determinati in base alle indicazioni del P.R.G.C. con le modalità di seguito riportate.

Indici urbanistici ed edilizi:

- It max indice di fabbricabilità massimo: 0,7 mc/mq. Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone, così come stabilito dall'art. 63 delle norme di P.R.G.C. l'It max, non può in ogni caso essere superiore di 1,00 mc/mq
- Q rapporto di copertura: 35%. Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone, così come stabilito dall'art. 63 delle norme di P.R.G.C. Il rapporto di copertura Q viene elevata al 45%
- H altezza max : da m. 10,00
- dc distanza dal confine di proprietà: ml. 5,00
- df distanza tra pareti finestrate: ml. 10,00. Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml 5,00 per lato strada di larghezza fino a ml 7,00, esclusi marciapiedi
 - ml 7,50 per lato per strade di larghezza superiore
- ds distanza da strade esterne al piano attuativo min. ml 5,00
- Distanza tra pareti non finestrate: nessuna limitazione fatte salve le disposizioni di codice civile
- Parcheggi: vedi Tabella delle NTA del P.R.G.C. Variante 58
- tipologia consentita: edificio singolo, schiera, bialloggio e a palazzina condominiale.
- Insediabilità teorica massima: indice di utilizzo di 120 mc/ab

Lotto "1"

Superficie fondiaria del lotto (Sf)	mq.	4871
Superficie coperta del lotto (Q)	mq.	1704,85
Volume	mc.	4697,90
Altezza massima (H)	m.	10

Lotto“2”

Superficie fondiaria del lotto (Sf)	mq.	1360,42
Superficie coperta del lotto (Q)	mq.	476,15
Volume	mc.	1160
Altezza massima (H)	m.	10

Lotto“3”

Superficie fondiaria del lotto (Sf)	mq.	772,88
Superficie coperta del lotto (Q)	mq.	270,51
Volume	mc.	658
Altezza massima (H)	m.	10

Lotto“4”

Superficie fondiaria del lotto (Sf)	mq.	709,80
Superficie coperta del lotto (Q)	mq.	248,43
Volume	mc.	604
Altezza massima (H)	m.	10

Lotto“5”

Superficie fondiaria del lotto (Sf)	mq.	684,90
Superficie coperta del lotto (Q)	mq.	239,72
Volume	mc.	584
Altezza massima (H)	m.	10

Lotto“6”

Superficie fondiaria del lotto (Sf)	mq.	1142
Superficie coperta del lotto (Q)	mq.	399,70
Volume	mc.	799
Altezza massima (H)	m.	10

Lotto“7”

Superficie fondiaria del lotto (Sf)	mq.	1031,74
-------------------------------------	-----	---------

Superficie coperta del lotto (Q)	mq.	361,11
Volume	mc.	838
Altezza massima (H)	m.	10

Lotto“8”

Superficie fondiaria del lotto (Sf)	mq.	1397,18
Superficie coperta del lotto (Q)	mq.	489,01
Volume	mc.	1122
Altezza massima (H)	m.	10

Lotto“9”

Superficie fondiaria del lotto (Sf)	mq.	897,82
Superficie coperta del lotto (Q)	mq.	314,24
Volume	mc.	720
Altezza massima (H)	m.	10

Lotto“10”

Superficie fondiaria del lotto (Sf)	mq.	1037,28
Superficie coperta del lotto (Q)	mq.	363,05
Volume	mc.	832
Altezza massima (H)	m.	10

Lotto“11”

Superficie fondiaria del lotto (Sf)	mq.	1062,50
Superficie coperta del lotto (Q)	mq.	371,88
Volume	mc.	989
Altezza massima (H)	m.	10

Materiali e colori

I materiali e colori da utilizzare saranno conseguenti alla tipologie già utilizzate nelle zone limitrofe al PAC in esame.

Nelle linee del singolo edificio dovranno trovare inserimento architettonico sia pannelli fotovoltaici che per la produzione dell'acqua calda; questi ultimi potranno essere tralasciati (obblighi di legge – D. Leg. 192/2005 - permettendo) qualora sia fatta la scelta di utilizzare le

risorse geotermiche presenti nel sottosuolo o altre forme energetiche alternative alle quali fa riferimento la normativa in essere.

Prescrizioni di carattere idrogeologico

Nel PAC è vietata la realizzazione di vani seminterrati e/o scantinati.

Le recinzioni private prospicienti i fossi che costituiscono elemento di invarianza idraulica dovranno rispettare il limite di detti fossi così come definito nelle tavole di progetto non limitandosi al solo rispetto di quanto riscontrato in loco.

Alla progettazione edilizia viene demandata la valutazione in merito alla possibilità di utilizzazione della falda con caratteristiche termali, presente nel sottosuolo, per un suo utilizzo energetico con corrispondente risparmio sulle fonti tradizionali e conseguenti minori emissioni nocive in atmosfera.

Quota minima di pavimentazione interna del piano terra obbligatoria + 20, consigliata +0,50 riferita alle quote del rilievo presenti nel raggio di ml. 50 dal punto di interesse.

Zona a parcheggio pubblico "P"

Tale zona è riservata al parcheggio pubblico di relazione a soddisfacimento degli standard del P.R.G.C. relativi agli insediamenti consentiti nel PAC.

La tabella parcheggi inserita nel P.R.G.C. indica i rapporti minimi da utilizzare per le aree adibite a parcheggi di relazione nelle aree di pertinenza degli edifici o in prossimità.

I parcheggi di relazione previsti nel PAC ammontano così a mq. 450 (quindi superiore ai richiesti mq. 381,50, quale risultato del rapporto di 3,5 mq per abitante, dato dalle N.T.A.).

Le aree corrispondenti alle zone di parcheggio dovranno essere realizzate, di norma, in materiale drenate. Le stesse avranno le caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tavola grafica Tav. P8.2.

Una volta realizzati gli interventi, in conformità a quanto previsto dallo Schema di convenzione allegato al presente piano attuativo, le aree saranno cedute al Comune di Latisana quali opere di urbanizzazione primaria.

Parcheggi privati

Tale zona è riservata al parcheggio privato ad uso stanziiale a soddisfacimento degli standard del P.R.G.C.

Tali parcheggi saranno realizzati all'interno dei singoli lotti nel rispetto degli standard di legge e previsti dalle NTA della Variante n. 58 al P.R.G.C.

Il rilascio di ogni singolo Permesso di costruire per la edificazione dei singoli fabbricati sarà subordinato alla verifica della sussistenza dei requisiti previsti dalle presenti norme in materia di parcheggi privati.

Zona a verde pubblico “VP”

Per la zona destinata a verde pubblico il P.R.G.C. fissa un nucleo elementare di verde: min. mq. 5,00 / ab con dimensione minima del servizio pari a mq 300.

Il PAC destina a tale funzione mq 615,00 (quindi superiore ai richiesti mq. 545,00, quale risultato del rapporto di 5,0 mq per abitante, dato dalle N.T.A.).

Per quanto attiene i nuclei elementari di verde sarà sistemato a prato, il tipo di essenze per le alberature e le dimensioni delle stesse, qualora non siano compiutamente definite nel PAC, saranno determinate, al momento della richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, di concerto con l'Ufficio dei LL PP del Comune.

La proposta riguardante l'assetto generale delle aree a verde pubblico è rappresentata nella Tav. P8.1.

Una volta realizzati gli interventi, in conformità a quanto previsto dallo Schema di convenzione allegato al presente piano attuativo, le aree saranno cedute al Comune di Latisana quali opere di urbanizzazione primaria.

Zona per la viabilità “V”

La viabilità ha lo scopo di consentire l'accesso ai lotti e alle aree pubbliche previste nel PAC e di delimitare le varie funzioni edilizie che il Piano attuativo è chiamato a prevedere. Le dimensioni della stessa, per quanto attiene quelle di nuova realizzazione, devono essere rispettose delle norme del Piano regolatore generale e soprattutto del Decreto del Ministero dei Trasporti del 5 novembre 2001. Le sedi stradali del PAC sono state definite con sezioni uguali o superiori a minimi di legge.

La viabilità interna al PAC, di nuova realizzazione, a doppia corsia apparterrà alla categoria “Urbana di quartiere tipo “E”, per la quale è richiesta una sezione minima di due

corsie da ml. 3,00 con banchina in destra di ml. 0,50 e due marciapiedi per il traffico pedonale da ml. 1,50.

Una volta realizzati gli interventi, in conformità a quanto previsto dallo Schema di convenzione allegato al presente piano attuativo, le aree saranno cedute al Comune di Latisana quali opere di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche e requisiti delle reti tecnologiche

Le reti tecnologiche appartenenti al presente ambito di PAC dovranno possedere le caratteristiche di cui alle tavole grafiche Tav. P10 – P11 – P12 – P13 – P14 ed i requisiti richiesti dagli Enti gestori.

Una volta realizzati gli interventi, in conformità a quanto previsto dallo Schema di convenzione allegato al presente piano attuativo, le reti che insistono su spazi pubblici saranno cedute al Comune di Latisana quali opere di urbanizzazione.

Tempi di attuazione

Tutte le opere di urbanizzazione comprese nel presente PAC dovranno essere realizzate entro il termine massimo di dieci anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione da parte di tutti i soggetti interessati, proponenti e non.

Le opere potranno essere iniziate con gradualità fermo restando il fatto che il rilascio del certificato di agibilità relativo ai singoli volumi edilizi assentiti per ciascun lotto è subordinato al completamento ed al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi necessari al lotto nel quale si è inteso edificare.

Fasi di attuazione

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo Comunale disciplinato dalle presenti Norme si articola in due fasi di intervento come descritto nella tavola P5.

Richiamo alle norme di legge e di regolamento

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme tecniche di attuazione si fa

riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, al Codice Civile, alle disposizioni dello strumento urbanistico comunale generale e di settore e dei regolamenti comunali.

Latisana, li 07.02.2017

Il Progettista
arch. Fabiola Molinaro