

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TARVISIO

PROVINCIA DI UDINE

Piano Attuativo Comunale di Iniziativa Privata
zona G2d "Area turistico residenziale del campo da Golf"

PROGETTO DEFINITIVO

COMMITTENTE:

Golf senza confini S.r.l.

Golf villaggio Tarvisio S.r.l.

IL PROGETTISTA:

DOTT. ARCH.
MAURIZIO BUGLIESI

IL REDATTORE:

DOTT. PIAN.
PAOLO DE CLARA

progetto

ARCHITETTONICO

stato

STATO DI PROGETTO

numero elaborato

P0-03

titolo elaborato

Norme Tecniche di Attuazione

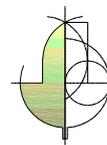
scala di rappresentazione

file	n° revisione	versione	data	note	redatto	verificato
dA-D-tecn	01	A	07/09/2015	PRIMA EMISSIONE	Duri	Bugliesi
serie	-					
numero d'ordine	numero pratica					
-	560					

COLLABORATORE: Geom Fabio Duri

GESTI PROJECT s.r.l.
ENGINEERING CONSULTING

viale Trieste n° 156 UDINE - tel. 0432/512516-501307-511115
fax 0432 296483 e-mail info@gestiproject.it



SISTEMA
GESTIONE
QUALITA'
ISO 9001

CERTIFICATO
SGS ITALIA

path: F:\P5\560\PAC\Docum\dA-D-tecn 01.dwg

A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo documento con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi senza la nostra autorizzazione
According to the law we reserved the rights to this document and it is forbidden to reproduce or pass on the other parties without our permission

Art. 1 – CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL P.A.C.	2
Art. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.A.C. - CONTENUTO VINCOLANTE E CONTENUTO INDICATIVO	2
Art. 3 – DESTINAZIONI D’USO AMMESSE.....	3
Art. 4 – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	3
Art. 5 – PARAMETRI URBANISTICI.....	4
Art. 6 – PARAMETRI EDILIZI.....	4
Art. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CESSIONE	4
Art. 8 – LIMITE DI INVILUPPO DELL’EDIFICATO	4
Art. 9 – STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI	5
Art. 10 – AREE PRIVATE SISTEMATE A VERDE E PARCHEGGI PRIVATI	5
Art. 11 – PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ESTETICA PER GLI EDIFICI IN PROGETTO	5

Art. 1 – CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL P.A.C.

1. Il presente Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) attua le disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), esplicitando e specificando nel dettaglio i contenuti della variante n. 63.
2. Il P.A.C. è redatto ai sensi e per gli effetti della Parte I - Titolo II - Capo III – art. 25 della LR.5/2007 e successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento di attuazione della parte I Urbanistica.
3. Tutti gli interventi riguardanti edifici, manufatti ed opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio interessato dal perimetro di Piano, dovranno essere conformi alle presenti norme tecniche di attuazione ed agli elaborati grafici.
4. Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti norme tecniche, prevalgono queste ultime. Nel caso di discordanza, dubbio o contrasto nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del P.A.C., prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole grafiche di maggiore dettaglio.
5. Per quanto non specificamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, alla scheda normativa "variazione n. 1" della variante n. 63 al Piano Regolatore Generale Comunale costituente l'art. 40bis, al Regolamento Edilizio Comunale e alla vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.
6. Ogni indicazione delle presenti N.T.A., ove fosse modificata da leggi emanate successivamente alla stesura di questo P.A.C., s'intende automaticamente prevalere.

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

1. Il P.A.C. è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati redazionali

P0 – 01 – Relazione illustrativa

P0 – 02 – Definizione perimetro di Piano Attuativo Comunale

P0 – 03 – Norme tecniche di attuazione

P0 – 04 – Relazione paesaggistica DPCM 12/12/2005

P0 – 05 – Rapporto preliminare ambientale

P0 – 06 – Relazione esclusione da procedure di valutazione di incidenza di cui alla DGR 1323/2014

P0 – 07 – Relazione reti tecnologiche (allacciamenti)

P0 – 08 – Relazione opere di urbanizzazione primaria (park di relazione)

P0 – 09 – Cronoprogramma interventi

P0 – 10 – Computo metrico estimativo - opere di urbanizzazione primaria (park di relazione)

– Asseverazioni

– Schema di convenzione

– Relazione geologica

Stato di fatto

P1 – 01 – Estratto di mappa catastale, Estratto di PRGC – Ortofoto, Estratto di CTR, Vincolo Paesaggistico

P1 – 02 – Inquadramento fotografico

P1 – 03 – Rilievo planoaltimetrico - Sezioni

P1 – 04 – Reti ed impianti tecnologici

Progetto

P2 - 01 - Zonizzazione

P2 – 02 – Caratteristiche dell'edificazione – Planimetria generale – Verifica standard urbanistici

- P2 – 03 – Caratteristiche dell'edificazione – Schemi planimetrici dei tipi edilizi
- P2 – 04 – Caratteristiche dell'edificazione – Sezioni generali dell'edificazione
- P2 – 05 – Progetto del verde – Planimetria generale – Stato di Fatto – Stato di Progetto
- P2 – 06 – Planivolumetrico – vista zenitale e viste prospettiche
- P2 – 07 – Opere di urbanizzazione – Planimetria generale – pianta - sezioni
- P2 – 08 – Opere di urbanizzazione – Planimetria reti tecnologiche esterne
- P2 – 09 – Planimetria su base catastale delle aree da cedere

2. Hanno valore vincolante per la realizzazione di quanto previsto dal Piano Attuativo Comunale:
 - il limite di piano attuativo, indicato nella tavola P2-01 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), il cui perimetro risulta individuato nella tavola P2-01 di zonizzazione;
 - la destinazione d'uso delle aree ed il limite di inviluppo massimo per l'edificazione, di cui alla tavola P2-01 di zonizzazione;
 - le localizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione in cessione ;
 - le presenti norme tecniche, quando non espressamente dichiarate meramente indicative.
3. 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 dalla tav. P2-02 “Caratteristiche dell'edificazione”;
4. Costituiscono elementi da precisare in dettaglio col permesso di costruire:
 - la puntuale localizzazione degli accessi carrai;
 - la puntuale localizzazione degli impianti tecnologici

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. La destinazione d'uso ammessa all'interno dell'ambito è residenziale turistica. Sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, ed eventuali servizi connessi alla residenza stessa.

Art. 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno dell'ambito oggetto di Piano e che non rientri negli interventi di edilizia libera, è subordinata alla acquisizione del titolo autorizzativo edilizio, ai sensi della vigente disciplina urbanistico-edilizia.
2. Nell'ambito del Piano sono previsti i seguenti interventi:
 - interventi di urbanizzazione primaria;
 - nuove costruzioni, con edificazione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
 - manutenzione straordinaria e attività edilizia libera.
3. La realizzazione delle previsioni edilizie è sempre subordinata alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, anche di quelle estranee al regime convenzionale. Dovrà essere inoltre garantita prioritariamente l'accessibilità diretta alla viabilità comunale ed in generale ogni altra dotazione utile ai fini della richiesta di agibilità degli immobili.
4. Per gli accessi carrai, è necessario munirsi di autorizzazione ai sensi dell'art. 22 del Codice della strada.

Art. 5 – PARAMETRI URBANISTICI

1. I parametri urbanistici da rispettare sono così definiti:
 - Superficie ambito (mq): 12.505
 - Volumetria massima complessiva (mc): 3.500
 - Rapporto massimo di copertura dell'ambito (mq/mq): 0,15
 - Parcheggi di relazione (mq): 2,50/abitante min
2. La localizzazione e la quantificazione delle aree che concorrono al soddisfacimento degli standard per le opere di urbanizzazione primaria è definita puntualmente nella tavola di zonizzazione P2-01 e nella tavola P2-09.

Art. 6 – PARAMETRI EDILIZI

1. L'edificazione all'interno dell'ambito è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:
 - Altezza massima dei fabbricati in numero di piani: 1 + ST
 - Superficie coperta massima per edificio(mq): 150
 - Distanza minima dai confini di PAC (m): 5
 - Distanza minima dalla viabilità comunale (m): 5
 - Distanza dalla viabilità interna al comparto: pari a 0;
 - Distanza da stalli e/o percorsi ciclopedonali: pari a 0;
 - Distanza minima tra pareti finestrate (m): 10,00
 - Parcheggi stanziali in misura non inferiore a 1mq/10mc di edificio
 - Tipologia architettonica: edifici residenziali fino alla tipologia bifamiliare.

Art. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CESSIONE

1. Le aree di parcheggio saranno realizzate come da caratteristiche tecniche specificate nel documento P0-07 allegato al presente P.A.C. con manto in asfalto in analogia alla strada pubblica sulla quale si attestano.
2. In tutte le aree a destinazione pubblica, l'Amministrazione comunale potrà insediare, a suo insindacabile giudizio e secondo le effettive necessità del più generale ambito urbano di riferimento, attrezzature ed impianti tecnologici di volumetria contenuta.
3. Le modalità e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione sono riportati nello Schema di Convenzione Urbanistica allegato al presente P.A.C.

Art. 8 – LIMITE DI INVILUPPO DELL'EDIFICATO

1. Il limite di massimo inviluppo dell'edificato indica il perimetro entro il quale potranno essere realizzati gli interventi edilizi, i quali saranno determinati a seguito degli approfondimenti progettuali alla scala edilizia, nel rispetto degli altri parametri di Piano.
2. Non sono consentiti volumi di servizio non aderenti ai volumi principali.
3. Nelle sistemazioni degli spazi scoperti possono essere asfaltate esclusivamente le aree destinate ai veicoli. I percorsi pedonali devono essere pavimentati in pietra o con pavimentazioni permeabili, le aree inedificate devono essere lasciate libere per consentire il massimo della permeabilità visiva ed al fine di assicurare la permeabilità del suolo.
4. Al di fuori del limite di inviluppo dell'edificato è sempre consentita la realizzazione di parcheggi, viabilità, superfici a verde, piazzola ecologica e impianti tecnologici/locali tecnici.

Art. 9 – STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

1. In tutte le strade ed i percorsi previsti dal Piano, dovrà essere prestata particolare cura nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordionate ed elementi di arredo urbano. Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.
2. La posizione degli accessi carrai indicati nelle tavole del P.A.C. è indicativa; potrà essere modificata nel rispetto delle condizioni contenute nel Codice della Strada con la presentazione dei progetti edilizi, senza che questo comporti variazione dello strumento urbanistico attuativo.
3. Qualora le modifiche intervengano successivamente al completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione, la modifica dovrà essere autorizzata dal Comune e gli eventuali ripristini al suolo pubblico saranno interamente a carico del privato interessato.
4. La previsione di un'area per la raccolta differenziata dei rifiuti dovrà essere localizzata lungo la viabilità esterna e l'eventuale copertura non darà luogo a superficie coperta o volumetria.

Art. 10 – AREE PRIVATE SISTEMATE A VERDE E PARCHEGGI PRIVATI

1. Le aree private sistemate a verde e i parcheggi privati, oltre a rispettare le indicazioni e le prescrizioni di cui alle NTA del PRGC e del vigente Regolamento Edilizio, dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno.
2. Per gli stalli di sosta dei veicoli è consentito l'utilizzo di asfalto.
3. Le pavimentazioni esterne agli edifici e di pertinenza degli stessi dovranno essere in pietra naturale o artificiale, Klinker o gres porcellanato.
4. Le aree all'interno del limite di involucro non utilizzate per i fabbricati e per le pertinenze degli stessi, per i parcheggi, la viabilità e la piazzola ecologica dovranno essere sistemate a verde.
5. Le aree libere dovranno essere piantumate per garantire la sostituzione delle essenze rimosse a causa dei lavori di costruzione; il reimpianto riguarderà essenze arboree autoctone che dovranno essere in numero non inferiore a quelle rimosse.
6. Le recinzioni dovranno essere in legno di semplice fattura e tali da non costituire una barriera visiva rispetto alle aree verdi circostanti.

Art. 11 – PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ESTETICA PER GLI EDIFICI IN PROGETTO

1. Gli edifici in progetto devono richiamare il tipo architettonico dell'edilizia spontanea rintracciabile nella zona del tarvisiano ed più in generale nell'ambiente montano.
2. I serramenti e gli oscuranti degli edifici devono essere in legno.
3. I tetti delle costruzioni devono essere a falda, con pendenze comprese tra il 70% ed il 100%, i manti in scandole di legno, lamiera in rame, tegole piane tipo "prefa" o similari nei colori marrone, grigio e antracite o similari.
4. Le facciate delle costruzioni devono essere costituite da pannellature o rivestimenti lignei, pietre naturali, intonaci e superfici vetrate.

5. Per l'impiego di energie alternative, possono essere installati impianti fotovoltaici e solari termici secondo quanto previsto dalle normative vigenti. Non è consentita la posa di sistemi di accumulo sulle coperture o tubazioni in vista.
6. 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 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.
7. 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 (rendering e fotoinserimenti) in cui s'inserisce l'edificio o il complesso di edifici, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali, formali e di scelta dei materiali, con l'edilizia e l'ambiente circostante.

Tabella 1 – Riepilogo dati urbanistici ed edilizi del Piano attuativo comunale

Indici e parametri edilizi di Piano		Previsioni del P.A.C.
Distacchi	Dalla viabilità comunale (m)	5,00
	Tra pareti finestrate di edifici contrapposti	Pari all'altezza del fabbricato più alto
		La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
	Distanze tra fabbricati tra i quali siano interposte strade con traffico veicolare (esclusa viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici di insediamento)	MI 5 per lato per strada di larghezza inferiore a mt 7
		MI 5 per lato per strada di larghezza inferiore a ml 7
		ml. 10 per lato per strada di larghezza superiore a ml 10
		qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto dovranno essere maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
		potranno essere previste distanze inferiori nell'ambito di piano attuativo con previsioni planovolumetriche
Dai confini di proprietà (m)	5,00	
Superficie ambito (mq)		12.505
Volumetria massima complessiva (mc)		3.500
Rapporto massimo di copertura (mq/mq)		0,15
Altezza massima n. piani		1 + ST
Superficie coperta massima per edificio(mq)		150
Parcheggi	Stanziali	In misura non inferiore a 1mq/10mc di edificio
	Di relazione (mq)	2,50/abitante min