

REGIONE AUTONOMA - FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI GORIZIA

COMUNE DI GRADISCA D'ISONZO

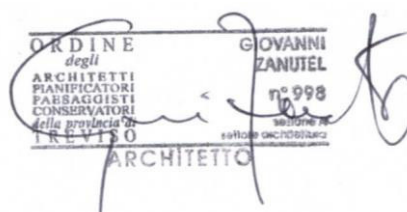
P.R.P.C. di I. pr. SME GRADISCA

DITTA:
SVILUPPO IMMOBILIARE S.P.A.

ELABORATO:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:
LUGLIO 2018

PROGETTISTA:
ARCH. GIOVANNI ZANUTEL



Via Callalta Capoluogo 12
31045 Motta di Livenza
Treviso, Italia

Tel. +39 0422.766922
info@zanutelassociati.com
P.IVA 04099280267

www.zanutelassociati.com

zanutel
ASSOCIATI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PRPC di I.pr. "SME GRADISCA"

INDICE

TITOLO I – Norme generali

- Art. 1 Oggetto del PRPC
- Art. 2 Contenuti ed elementi costitutivi
- Art. 3 Indici e parametri volumetrici
- Art. 4 Standard richiesti

TITOLO II – Norme per la disciplina d'uso del suolo e degli edifici

- Art. 5 Zonizzazione
- Art. 6 Area destinata ad attività commerciale – A (in zona H3.1)
- Art. 7 Aree per fascia di rispetto ambientale B (in zona H3.1) - B1 (fuori zona H3.1)
- Art. 8 Area destinata a parcheggio di relazione per i clienti C (in zona H3.1)
- Art. 9 Area destinata a parcheggio per gli addetti dell'attività D (in zona H3.1)
- Art. 10 Aree destinate alla viabilità e alle operazioni di carico e scarico delle merci E (in zona H3.1) – E1 (fuori zona H3.1)
- Art. 11 Aree soggette a cessione gratuita F (in zona H3.1) – F1 (fuori zona H3.1)
- Art. 12 Area di protezione ingresso pedonale altra proprietà (G) (fuori zona H3.1)
- Art. 13 Aree locali tecnici: Cabina e pertinenza Enel, locale pompe VVF (H1) (H2) (in zona H3.1)
- Art. 14 Area marciapiede esterno edificio commerciale I (in zona H3.1)
- Art. 15 Prescrizioni per le aree adibite a parcheggio
- Art. 16 Prescrizioni per le aree adibite a impianti tecnologici

TITOLO III – Norme per la disciplina dell'edificato

- Art. 17 Quota di riferimento
- Art. 18 Limiti all'intervento edilizio
- Art. 19 Recinzioni e passi carrai

TITOLO IV – Opere di urbanizzazione primaria

- Art. 20 Opere di urbanizzazione
- Art. 21 Norme per la viabilità e la circolazione interna
- Art. 22 Impianti tecnologici a rete e punti allacciamento utenze
- Art. 23 Verde di arredo urbano

- Art. 24 Fascia di rispetto ambientale - Verde di mascheramento
- Art. 25 Marciapiede pubblico interno ed esterno all'ambito d'intervento
- Art. 26 Attraversamento pedonale luminoso (fuori zona H3.1)
- Art. 27 Attuazione validità ed efficacia del piano

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 Oggetto del PRPC SME GRADISCA

Il presente Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata SME Gradisca (di seguito PRPC SME GRADISCA) ha per oggetto l'attuazione del comparto SME della zona omogenea H3.1 - Insediamenti singoli. Tutti gli interventi riguardanti gli edifici, i manufatti e le opere compresi in tale ambito dovranno essere conformi alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto non diversamente specificato nelle presenti norme, si richiamano le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.

Art. 2 Contenuti ed elementi costitutivi

Il PRPC SME GRADISCA indica le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici, stabilisce i limiti dimensionali degli interventi edilizi, definisce e qualifica gli standard e individua le opere di urbanizzazione di progetto, propone la soluzione agli aspetti viabilistici e funzionali.

Collegato, e ad esso integrato, il progetto relativo alla gestione della viabilità e dell'accesso al punto vendita Sme redatto dall'ing. Honsell.

Il PRPC SME GRADISCA si compone dei seguenti elaborati:

a) Analisi

- A01 Estratto di Mappa Catastale – Estratto di P.R.G.C. – Estratto di P.A.I.
- A02 Rilievo Plani altimetrico ambito di intervento – viabilità esterna - stato di fatto
- A03 Rilievo Fotografico - stato di fatto
- A04 Rilievo Reti tecnologiche: elettrica - idrica- telefonica – gas - stato di fatto.

b) Progetto opere di urbanizzazione

- P01 Planimetria generale di zonizzazione
- P02 Progetto Opere di urbanizzazione primaria – Planimetria generale parcheggi e sistemazione del verde – distanze - sezioni tipo – segnaletica stradale
- P03 Progetto Opere di urbanizzazione primaria – reti tecnologiche – particolari costruttivi
Illuminazione Pubblica
- P04 Progetto Opere di urbanizzazione primaria – Reti acque reflue e meteoriche – particolari costruttivi
- P05 Profili generali di progetto
- P05a Comparazioni profili generali
- P06 Viste prospettiche - modellazione 3d
- P06a Viste prospettiche - modellazione 3d
Relazione tecnica
Relazione idraulica e idrogeologica
Norme tecniche di attuazione
Relazione illuminotecnica
Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
Elenco prezzi unitari

Bozza di convenzione PRPC SME GRADISCA

Asseverazioni

c) Progetto per la gestione dell'accesso al punto vendita Sme S.R. 351 - via Palmanova

- E01 Relazione tecnica
- E02 Relazione idraulica e idrogeologica
- E03 Computo metrico estimativo e quadro economico
- E04 Elenco prezzi unitari
- Tav.1 Planimetria - stato di fatto
- Tav.2 Planimetria di progetto
- Tav.3 Planimetria di progetto con indicazione della segnaletica verticale
- Tav.4 Planimetria di progetto e nuova sistemazione del piazzale di parcheggio
- Tav.5 Planimetria di progetto verifica scuolabus (12m) e accesso mezzi pesanti da S.R.351
- Tav.6 Planimetria di progetto verifica transiti mezzi pesanti (svolte a destra)
- Tav.7 Planimetria di progetto sovrapposta a ortofoto
- Tav.8 Planimetria di progetto, planimetria di scarico acque meteoriche

Bozza di Convenzione Comune di Gradisca – FVG Strade

Art. 3 Indici e parametri urbanistici

- SF (superficie fondiaria) ambito d'intervento in ZTO H3.1 9.557 Mq
 - Q (rapporto max di copertura SC/SF %) 50%
 - H (altezza max degli edifici) 12 MI
- escluse le apparecchiature tecnologiche
- DF (distanza min. tra i fabbricati): 10 MI
tra pareti finestrate e pareti antistanti
 - DS (distanza min. dalla Strada Regionale): 7.5 MI

PS-PR (superficie minima per parcheggi stanziali e di relazione):

- PR non inferiore al 200% della SV. Per prodotti non alimentari a basso impatto PR riducibile al 60%
- PS un posto macchina ogni due addetti impegnati nell'attività commerciale
- PT parcheggio pertinenziale riservato al carico-scarico e al parchemento dei dei veicoli merci, delimitato con delineatori di corsia

Art. 4 Superfici di vendita ammissibili

Superfici di vendita ammissibili destinate a esercizi di grande distribuzione secondo i parametri di sostenibilità viabilistica all'interno della zona commerciale H3.1. via Palmanova n.3:

- 4.500 Mq di cui sino ad un massimo di 50 mq per il settore alimentare;
*Con le prescrizioni contenute nel vigente PRGC all'art.37 NTA – "ZTO H3.1 insediamenti singoli".
e nel vigente Piano di Settore del Commercio.*

TITOLO II- NORME PER LA DISCIPLINA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

Art. 5 Zonizzazione

La zonizzazione del PRPC SME GRADISCA prevede la suddivisione dell'ambito in Aree, così come rappresentato nell'elaborato P01 Planimetria generale di zonizzazione:

- **A** area destinata ad attività commerciale (Superficie Coperta) - (in zona H3.1) Mq 2407
- **B** area per fascia di rispetto ambientale - (in zona H3.1) Mq 1184
- **B1** area per fascia di rispetto ambientale - (fuori zona H3.1) Mq 158
- **C** area destinata a parcheggio per la clientela – (in zona H3.1) Mq 4345
- **D** area destinata a parcheggio addetti dell'attività – (in zona H3.1) Mq 169 (n°13 posti auto)
- **E** area destinata alla viabilità, alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio dei mezzi – (in zona H3.1) Mq 843
- **E1** area di accesso per i mezzi di carico e scarico da via Palmanova e alla viabilità interna (fuori zona H3.1) Mq 236
- **F** area soggetta a cessione gratuita (marciapiede) - (in zona H3.1) Mq 84
- **F1** area soggetta a cessione gratuita (marciapiede) - (fuori zona H3.1) Mq 7
- **G** area di protezione ingresso pedonale altra proprietà (fuori zona H3.1) Mq 6
- **H1- H2** area locali tecnici: Cabina e pertinenza Enel, locale pompe VV.F – (in zona H3.1) Mq 125
- **I** area marciapiede esterno edificio commerciale - (in zona H3.1) Mq 400

Art. 6 (A) area destinata ad attività commerciale (Superficie Coperta)

Comprende l'area così come individuata nell'elaborato P01 - Planimetria generale di zonizzazione, destinata alla realizzazione dell'edificio commerciale.

Destinazioni d'uso: Grande struttura di vendita (insediamenti singoli). Con superficie di vendita superiore a 1500 Mq fino a 4500 Mq.

Tipologia d'intervento: Realizzazione di edificio commerciale a piastra con altezza max. 12 Ml e con possibilità di locali tecnici in copertura.

L'edificio commerciale sulla facciata sud lungo l'argine del fiume Isonzo, al fine di ridurre il suo impatto visivo, non dovrà essere colorato mantenendo una scala di grigi

Art. 7 (B) (B1) aree per fascia di rispetto ambientale

Comprendono le aree individuate nell'elaborato P01 - Planimetria generale di zonizzazione, destinata a fascia di rispetto e di mitigazione ambientale

Dovrà essere piantumata con alberi d'alto fusto ed essenze arbustive per creare una efficace quinta di verde nel rispetto del R.D. 523/1904 art.96 lettera f.

Art. 8 (C) area di parcheggio per la clientela

Comprende l'area individuata nell'elaborato P01 - Planimetria generale di zonizzazione, destinata esclusivamente a parcheggio di relazione (PR) per l'attività commerciale. I posti auto saranno realizzati con elementi autobloccanti drenanti in cls, che consentono la crescita del prato.

Art. 9 (D) area di parcheggio stanziale per il personale dell'attività

Comprende l'area individuata nell'elaborato P01 - Planimetria generale di zonizzazione, destinata esclusivamente a parcheggio privato per il personale addetto all'attività commerciale (PS), è calcolata nella misura di un posto macchina ogni due addetti secondo quanto prescritto all'art.4 delle NTA del Vigente P.R.G.C.

- Art.10 (E) (E1) aree destinate alla viabilità e alle operazioni di carico e scarico**
Comprendono le aree individuate nell'elaborato P01 - Planimetria generale di zonizzazione, destinata alla viabilità di accesso da via Palmanova dei veicoli merci e al parcheggio degli stessi, sarà delimitata anche con delineatori di corsia.
- Art.11 (F) (F1) aree soggette a cessione gratuita (marciapiede)**
Comprendono le aree individuate nell'elaborato P01 - Planimetria generale di zonizzazione. L'area sarà ceduta al Comune di Gradisca D'Isonzo destinata alla realizzazione del marciapiede esterno alla recinzione ma interno alla ZTO H3.1 su via Palmanova.
- Art.12 (G) area di protezione ingresso pedonale altra proprietà (fuori zona H3.1)**
Comprende l'area individuata nell'elaborato P01 - Planimetria generale di zonizzazione, destinata a proteggere l'accesso pedonale alla proprietà confinante
- Art.13 (H1) (H2) aree locali tecnici: Cabina Enel, locale pompe VV.F (in zona H3.1)**
Comprendono le aree individuate nell'elaborato P01 - Planimetria generale di zonizzazione. Le aree saranno occupate dalla cabina Enel e una zona di rispetto e una seconda per il locale per alloggiare le pompe dell'impianto antincendio
- Art.14 Area marciapiede esterno edificio commerciale I**
Comprendono le aree individuate nell'elaborato P01 - Planimetria generale di zonizzazione. Le aree saranno destinate alla viabilità pedonale e per le vie d'esodo dal piano terra e primo.
- Art. 15 Prescrizioni per le aree adibite a parcheggio**
Nelle aree a parcheggio viene prescritta:
 - realizzazione delle aree di sosta in elementi autobloccanti drenanti in cls.;
 - realizzazione di parcheggi "rosa";
 - realizzazione di parcheggi per persone con mobilità ridotta;
 - Le dimensioni sono riportate nell'elaborato P02 Progetto Opere di urbanizzazione primaria – Planimetria generale parcheggi e sistemazione del verde-distanze –sezioni tipo.
- Art. 16 Prescrizioni per le aree adibite a impianti tecnologici**
Le aree destinate a impianti tecnologici quali cabine di trasformazione energia elettrica, locali pompe antincendio e altre cabine per impianti tecnologici, sono trattate con pitturazioni che ne riducano l'impatto visivo.

TITOLO III – NORME PER LA DISCIPLINA DELL'EDIFICATO

Art. 17 Quota di riferimento

L'area interessata dall'intervento ricade all'interno del perimetro P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) e specificatamente in zona P1 a pericolosità idraulica moderata. Il Progetto per rispettare quanto prescritto dalle norme del P.A.I. fissa la quota di riferimento ai fini del calcolo dell'altezza massima + 0.50 dalla quota media del piano di campagna esistente (+23,37), come indicato nell'elaborato A02 (Rilievo piani altimetrico) e P05 (Profili generali di Progetto)

Art. 18 Limiti all'intervento edilizio

Il limite massimo di edificabilità, sagoma d'inviluppo, è la massima estensione del perimetro all'interno della quale potrà essere collocato l'edificio da costruire come indicato nell'elaborato P01 (Planimetria generale di Zonizzazione)

Art. 19 Recinzioni e passi carrai

Le recinzioni dei lati interni saranno in rete metallica con stanti in acciaio, poggeranno su zoccolo in cls e non potranno superare l'altezza complessiva di ml 2.00 dalla quota media del piano di campagna come riportata nell'elaborato A02 (Rilievo plani-altimetrico) e P05 (Profili generali di Progetto).

La recinzione lungo via Palmanova così come gli accessi carrai saranno realizzati secondo le indicazioni contenute sul Progetto per la gestione dell'accesso al punto vendita Sme S.R. 351 via Palmanova redatto dall'ing. Honsell soggetto al nulla-osta FVG. Strade.

TITOLO IV – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

Art. 20 Opere di urbanizzazione primarie

Le opere di urbanizzazione primarie a rete sono rappresentate graficamente negli elaborati A04, P02, P03, P04, e Tav.1, Tav.2, Tav.3, Tav.4, Tav.5, Tav.6, Tav.7, Tav.8, Tav.9. saranno oggetto di separata pratica edilizia autorizzativa (SCIA in alternativa al Permesso a Costruire)

E' consentito apportare modifiche alle soluzioni grafiche riportate negli elaborati in caso di eventuali prescrizioni degli Enti erogatori.

Art. 21 Norme per la viabilità e la circolazione interna

La viabilità interna all'ambito verrà eseguita mediante la pavimentazione in asfalto e dotata di opportuna segnaletica orizzontale e verticale in conformità alle norme del Vigente Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione DPR 16/12/1992 n°495 e s.m.i.

Art. 22 Impianti tecnologici a rete e punti allacciamento utenze

Saranno realizzati gli impianti relativi alle reti tecnologiche in conformità alle Normative specifiche e le prescrizioni dei singoli Enti erogatori.

Le reti di progetto si allacciano sui punti di consegna esistenti che derivano dalle linee già presenti su via Palmanova. Saranno realizzati i seguenti impianti:

- *Impianto acque reflue e meteoriche*

E' prevista una rete di invaso delle acque meteoriche provenienti dalle strade, piazzali e parcheggi mediante tubazioni in cls Ø 60 e Ø 80 che confluiscono dopo il disoleatore in una trincea drenante.

La rete delle acque meteoriche provenienti dalla copertura del fabbricato è costituita da tubazioni in pvc serie pesante che confluiscono in pozzi perdenti. Tale volume costituisce l'unico immettibile nel sottosuolo ai sensi delle NTA del PTA vigente.

La rete delle acque reflue sarà allacciata alla fognatura pubblica secondo le prescrizioni dell'ufficio di competenza del Comune di Gradisca.

Tutte le opere saranno realizzate secondo quanto previsto nella relazione geologica ed idraulica e nell'elaborato grafico P04.

- *Impianto illuminazione pubblica*

L'impianto di illuminazione pubblica del parcheggio sarà realizzato secondo quanto previsto nella relazione illuminotecnica e nell'elaborato grafico P03.

- Sono previsti i punti di allacciamento utenze lungo la SR 351, via Palmanova delle reti energia elettrica, gas metano, acquedotto, telefonica.

Art. 23 Verde di arredo urbano

Le fasce di verde di arredo urbano destinate a filtro tra i parcheggi di relazione saranno delimitate da cordonate in cls, sistemate con semina di prato inglese previo livellamento del terreno, vagliatura, fresatura e successiva finale rullatura. I posti auto saranno realizzati in modo adatto a consentire la crescita e conservazione del prato. Saranno piantumate complessivamente n°13 quercie così come indicato specificatamente nella tavola P02 (Planimetria generale parcheggi e sistemazione del verde - distanze – sezioni tipo). Il parcheggio sarà attrezzato con cestini portarifiuti adatti per la raccolta differenziata.

Art. 24 Fascia di rispetto ambientale - Verde di mascheramento

Sul lato sud dell'ambito di intervento parallelamente all'argine del fiume Isonzo sarà individuata una fascia di verde della larghezza minima di ml 8 delimitata da una cordonata in cls. In conformità al R.D. n° 523/1904 art.96 let. f, e con funzione di mascheramento verrà sistemata con semina di prato inglese e vi saranno piantumate essenze arboree d'alto fusto ed essenze arbustive come indicato specificatamente nella tavola P02 (Planimetria generale parcheggi e sistemazione del verde - distanze – sezioni tipo).

Art. 25 Marciapiede pubblico interno ed esterno all'ambito d'intervento

In conformità al Progetto per la gestione dell'accesso al punto vendita Sme S.R. 351 - via Palmanova redatto dall'Ing. Honsell, e approvato da FVG Strade, sarà realizzato un marciapiede della larghezza di Ml 1,50 su tutto il fronte della proprietà Sme, sarà delimitato verso la strada da una cordonata e da una recinzione in cls verso la proprietà Sme.

Art. 26 Attraversamento pedonale luminoso, (fuori zona H3.1)

In conformità al Progetto per la gestione dell'accesso al punto vendita Sme S.R. 351 - via Palmanova redatto dall'Ing. Honsell, e approvato da FVG Strade, sarà realizzato un attraversamento pedonale luminoso con segnaletica verticale (tipo Apl) e quella orizzontale realizzata con gocciolato e rullato con semina di quarzi.

Art. 27 Attuazione validità ed efficacia del piano

La realizzazione delle opere previste dal PRPC SME GRADISCA dovrà avvenire, anche per successive fasi d'intervento, secondo le modalità ed i tempi stabiliti nella Convenzione tra la Proponente e l'Amministrazione Comunale. La Convenzione Urbanistica stabilirà anche i termini di validità massima del PRPC che non potrà essere superiore ad anni 7 (sette) dalla data di stipula della stessa. Entro tale termine dovranno essere ultimate anche tutte le opere previste dal progetto urbanistico.