



studio 4a di architettura e urbanistica

33100 Udine, via Cjavecis, 3 tel. +39 0432 499900 fax. +39 0432 499903
e-mail: info@studio4a.it

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI PORDENONE

Oggetto:

P.A.C. n. 83 DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIA PRASECCO

Progetto:
PROGETTO URBANISTICO

Data:
NOVEMBRE 2016

Titolo della tavola:
**RELAZIONE GENERALE TECNICO -
ILLUSTRATIVA**

n° commessa:
PU/158/16

Progettista:

Architetto
Luciano Snidar



ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
luciano snidar
albo sez. A/a - numero **467**
architetto

RPR/cz

PRG/cz

Revisioni:

1	DICEMBRE 2016		
2	FEBBRAIO 2017		

Collaboratori:

Architetto
Luca Del Fabbro Machado



ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
del fabbro machado
albo sez. A/a - numero **1682**
architetto

Committente:

EDILNAONIS S.r.l
via Fornace, 15
33170 Pordenone

EDILGAMMA S.r.l
via Fornace, 15
33170 Pordenone

RELAZIONE

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Pordenone con la variante Generale al P.R.G.C. approvato in data 22.03.2016 reso esecutivo con Decreto n. 143/Pres del 12 luglio 2016 pubblicato sul B.U.R. n. 30 del 2016 ha reso edificabile l'area del presente P.A.C. ed individuato mediante la scheda n. 83 aree greenfield commerciali (scheda di trasformazione cogente).

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area di cui trattasi di proprietà delle soc. EDILNAONIS srl e EDILGAMMACOSTRUZIONI srl è censita al f. 29 mappali 629/631/317 (EDILNAONIS) f. 29 mappale 783 (EDLIGAMMA), inoltre i mappali 630/632/633 riguardante la viabilità di accesso sul lato nord sono di proprietà comunale a seguito della cessione delle opere di urbanizzazione riguardanti l'ambito "A".

L'ambito è situato all'intersezione tra la Statale 13 e la via Prasecco, di forma trapezoidale confina a est con un fabbricato commerciale, a sud con la SS 13 a ovest con l'area verde Comunale acquisita in occasione dell'attuazione dell'ambito "A".

L'area si presenta pianeggiante una parte è a prato incolto ed una parte utilizzata temporaneamente a parcheggio di automezzi privati.

Ha una superficie rilevata di mq. 13.821,30. Dei quali mq. 820 sono di proprietà del Comune di Pordenone.

Il progetto nell'individuazione degli standard tiene conto esclusivamente della superficie di proprietà di EDILGAMMA srl e EDILNAONIS srl mantenendo a spazio pubblico l'area Comunale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente strumento urbanistico Comunale (P.R.G.C.) individua l'area come Zona H2 per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale (art. 38 delle Norme di attuazione) e specificato dalla *scheda "PAC 83 via Prasecco"*

(allegato scheda PAC 83)



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO: Nuovi insediamenti commerciali su area greenfield

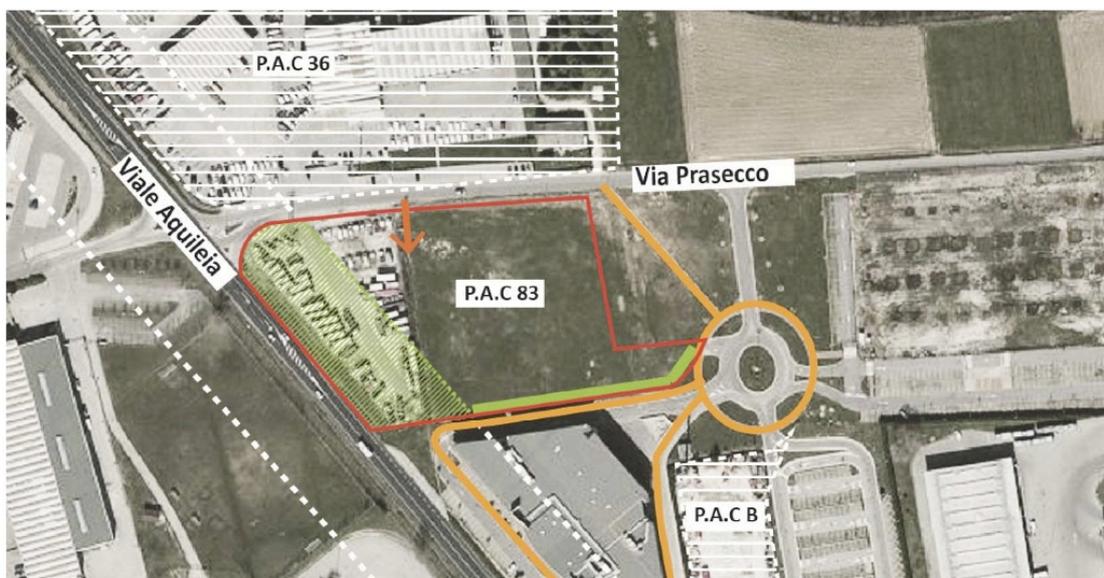
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI - ZONA H2 ATTREZZATURE COMMERCIALI ART. 38 DELLE NTA

St indicativa	13.867 m ²		
Indice territoriale	Ut di zona	m ² / m ²	0,30
	Ut perequativo	m ² / m ²	0,10
Destinazioni d'uso principali	Commerciale		
Destinazioni d'uso secondarie	Artigianale – direzionale - ricettivo		
Parametri di edificabilità	Rc	<=	60%
	Ip	<=	30%
	H max	<=	15,00 m
	Dc	>=	10,00 m
	Df	>=	10,00 m
	Ds	>=	10,00 m – 20 m da strade principali
Parcheggi di relazione <i>(destinazione principale)</i>	100% SV	Per esercizi inferiori a 400 m ² di SV	
	150% SV	Per esercizi tra 400 m ² e 1.500 m ² di SV	
Verde piantumato	20 m ² /100 m ² St		
Standard previsto	Vedere le alle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC		
Superficie utile massima	5.547 m ² di cui		
	1.387 m ² da reperire all'interno del mercato dei crediti volumetrici		

Note Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano

Superficie territoriale (**St**) - Indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) – rapporto di copertura (**Rc**) – Indice di permeabilità (**Ip**) - altezza massima (**Hmax**) – distanza confini (**Dc**) – distanza fabbricati (**Df**) – distanza strade (**Ds**) – superficie di vendita (**Sv**)

Indicazioni progettuali



perimetro dell'area di intervento	fascia di mitigazione ambientale 3 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	fascia di mitigazione ambientale 10 m	principali allineamenti dell'edificato
aree di riequilibrio ambientale	fascia di mitigazione ambientale 20 m	area di concentrazione fondiaria
elettrodotto	fascia filtro agroambientale	unità elementare di verde
reticolo idrico	area di mitigazione infrastrutturale	accessi
corridoio ecologico	direttrici della continuità ecosistemica	percorsi ciclabili esistenti (PUMS)

NOTE

Lo sviluppo del piano attuativo comunale (P.A.C.) dovrà tener conto del contesto urbano in cui è inserito, delle relazioni funzionali con la viabilità esistente e le connessioni ciclopedonali tra le aree a verde pubblico eventualmente presenti.

Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati in particolare i seguenti criteri progettuali:

- Gli accessi per utenti e merci dovranno avvenire prioritariamente da Via Prasecco
- mitigazione ambientale dei parcheggi di relazione per favorire un migliore inserimento nel contesto urbano e contenere gli impatti generati
- Realizzazione di una fascia filtro di mitigazione infrastrutturale su Viale Aquileia (SS13) all'interno della quale è ammessa la realizzazione di parcheggi a raso con superficie filtrante

Lo sviluppo del PAC potrà prevedere la presenza di un'unica residenza per il custode avente una Superficie utile massima di 200 m².

La progettazione del piano attuativo dovrà contenere per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli e favorire l'uso di materiali filtranti per le aree carrabili al fine di contenere il fenomeno del Run-off urbano (deflusso delle acque meteoriche), inoltre, in coerenza con i principi del PRGC, sono favoriti gli interventi che prevedono l'impiego di dispositivi fotovoltaici / solari termici / tetti verdi sulla copertura dei nuovi edifici.

La presentazione del Piano Attuativo è subordinata al mantenimento dell'ambito in buone condizioni ecologiche fino all'attuazione degli interventi.

DOTAZIONE DI STANDARDS

Considerata la collocazione della zona, la prima considerazione era stata quella di individuare su tale sedime tutte le aree da destinare a standard di parcheggi, verde primario.

Queste considerazioni hanno prodotto un surplus di parcheggi rispetto alla dotazione minima prevista dalle norme di P.R.G.C. e conseguente individuazione dello standard verde della zona commerciale ricavati all'interno dell'area.

DETTAMI PROGETTUALI

Il PAC prevede l'urbanizzazione di un'area sulla quale verrà realizzato un edificio nel quale troveranno collocazione un esercizio commerciale della superficie di vendita inferiore ai 1.500,00 (così come previsto dal Piano Comunale del commercio) ed un locale adibito ad artigianale di servizio.

L'area come precedentemente indicato ha una superficie territoriale rilevata di mq. 13.821,30 (dalla quale viene scorporata la proprietà del Comune di Pordenone pari a mq. 820,00) sulla quale si intende prevedere un indice di utilizzazione dello 0,30 e pertanto non si usufruisce dell'indice di perequazione del 10% consentito dalle norme di piano ancorché nella predisposizione del piano sia stata prevista.

Una valutazione approfondita è stata eseguita per quanto riguarda il verde.

Il Piano Regolatore nell'individuare l'ambito di P.A.C. ha previsto la realizzazione di una fascia di mitigazione strutturale lungo la Statale con la collocazione di un albero ad alto fusto ogni 50,00 mq.

A seguito di ciò sono state espresse all'Amministrazione Comunale alcune considerazioni precisamente:

- L'area ha vocazione commerciale e pertanto elemento fondamentale per il suo funzionamento è la visibilità;
- Da un'analisi effettuata (una relazione in tal senso è stata inoltrata al Comune) si è riscontrata la provenienza dei venti dominanti provengono da nord e pertanto la barriera verde non produce alcun effetto di mitigazione sull'area;
- Utilizzando piante autoctone (come previsto dalla norma) nel periodo autunno/inverno la mancanza dell'apparato fogliare elimina l'eventuale effetto filtrante;
- si ritiene che l'utilizzo di una fascia buffer sempreverde arbustiva bassa (H = max 50-60 cm) lungo la SS13, svolgente la duplice funzione ambientale ed estetico-ornamentale in armonia e collegamento con le caratteristiche proprie del territorio (parco di Via Prasecco), sono in grado di svolgere il loro effetto di filtro sulle polveri sottili generate dal traffico sulla S.S. 13.

SUPERFICIE PEREQUATIVA

la scheda norma individua un'indice di zona pari a mq/mc. 0,40 suddiviso in: 0,30 disponibile e 0,10 perequativo.

A fronte di una superficie rilevata di mq. 13.001,30 la superficie perequativa ammonta a 1.300,13.

La tavola n. 5 indica un secondo lotto funzionale dove viene esplicitata l'area edificabile pari a mq. 1.314,00 e l'area a verde pari a mq. 577,55.

L'area edificabile è costituita da un edificio realizzato in aderenza a quelli previsti con il primo lotto a destinazione direzionale per complessivi mq. 1.314,00 costituito da 4 piani fuori terra (H = ml. 15,00) dove al piano terra ed al primo piano sono previsti i parcheggi di dotazione (min. 0,80 mq/mq) mentre il terzo ed il quarto sono destinati ad uffici, il tutto come evidenziato nelle tavole allegate.

Qualora i soggetti attuatori intendano avvalersi dei disposti di cui all'art. 53 bis delle norme di attuazione l'intera area per complessivi mq. 1.314,00 sarà destinata a verde alberato mediante l'impianto di essenze arboree.

VALUTAZIONE AMBIENTALE

In relazione a quanto indicato nell'elaborato CO A2b relativamente alla valutazione della sensibilità ambientale, sono state inserite in progetto le soluzioni indicate nell'elaborato di Piano.

Aria

- Sono previste le fasce di mitigazione con l'impianto di essenze arboree autoctone sia in corrispondenza dell'asse viario della Pontebbana ed in fregio all'insediamento commerciale esistente
- Nel progetto di PAC è stata confermata la previsione della pista ciclabile su via Prasecco (già prevista nella convenzione riguardante l'ampliamento del Centro Commerciale Meduna)
- Il progetto edilizio prevede l'utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno

l'80% del fabbisogno mediante impianto (solare/fotovoltaico) posto sulla copertura per una superficie .

- Si prevede la realizzazione di impianto di riscaldamento mediante pompa di calore integrato dal recupero dagli impianti di refrigerazione in sostituzione del geotermico in quanto questo sistema garantisce efficienza per il riscaldamento ed il condizionamento.

Acqua

- Saranno mantenuti i fossi lungo la pontebbana senza alcuna riduzione della sezione.
- Il progetto prevede la realizzazione di un sistema di controllo delle acque di prima pioggia mediante l'utilizzazione della copertura come illustrato nella relazione di invarianza idraulica allegata.
- L'area non rileva nella sua vicinanza la presenza di pozzi.
- Relativamente alla mancanza di fognatura il progetto prevede un sistema di trattamento delle acque reflue e successivamente a depurazione avvenuta saranno trattate analogamente alle acque superficiali.
- I Nuovi fabbricati saranno allacciati alla rete idrica esistente.
- Viene garantito l'indice minimo di permeabilità pari a mq. 4.980,02 pari al 38,3% della superficie territoriale prevedendo oltre all'area verde anche la permeabilità degli spazi di sosta dei parcheggi.

Agenti fisici

- L'intervento per le sue caratteristiche non prevede elevate immissioni sonore, le apparecchiature trattamento aria posizionate sulla copertura saranno adeguatamente coibentate.
- La presenza del terminal di un elettrodotto sulla via Prasecco ad una distanza di ml. 19,50 dal futuro fabbricato non produce campi elettromagnetici sensibili di cui all'art. 5 del DCPM 8 luglio 2003 e s.m.i. sul fabbricato stesso.

Suolo e vegetazione:

- Come indicato precedentemente (aria) il progetto prevede le fasce di mitigazione infrastrutturale lungo la pontebbana ed una fascia di mitigazione di ml. 10,00 sul lato est così come previsto dalla scheda norma.
- E' stato predisposto un sistema di vasca di prima pioggia con relativi pozzetti disolatori che raccoglie le acque provenienti dagli spazi di manovra degli automezzi.

Per effetto degli interventi previsti ai sensi dell'art.49 comma 5 delle Norme di Attuazione i contenuti ambientali producono un punteggio di 46 punti così suddivisi:

- Impianto di riscaldamento con pompa di calore	punti 20
- Utilizzo di fonti alternative 80% spazi comuni	punti 6
- Utilizzazione del 70% della copertura per pannelli	punti 12
- Gestione delle acque di prima pioggia	punti 8
Sommano	<hr/> punti 46

DESCRIZIONE TECNICA

La pavimentazione dei percorsi carrai è realizzata in asfalto mentre quella degli stalli è costituita da elementi forati drenanti che consentono la percolazione delle acque piovane.

- Fognatura: le acque nere derivanti dagli scarichi dei servizi sono raccolte mediante pozzetti in calcestruzzo di adeguate dimensioni, con chiusini in ghisa per quelli posti sulle carreggiate stradali sono convogliate all'impianto di trattamento posto all'interno dell'area e successivamente collegata alla vasca di prima pioggia e poi riutilizzate assieme alle acque meteoriche.

Acquedotto: è previsto l'allacciamento alla rete esistente sulla viabilità Comunale mediante una rete di adduzione realizzata secondo le disposizioni che saranno impartite dall'Azienda erogatrice.

Rete Telefonica: la rete telefonica sarà realizzata a cunicolo con tubi in P.V.C. pesante Ø 110 e pozzetti in cls. collegata alle rete esistente.

Rete dati: analogamente alla rete telefonica è stata prevista un'ulteriore rete con tubi in P.V.C. pesante Ø 110 con relativi pozzetti in cls., al fine di consentire in futuro l'eventuale allacciamento ad una rete a fibre ottiche.

Rete elettrica: dalla rete esistente sarà derivata la rete a cunicolo con tubi in P.V.C. ad alta densità e pozzetti in cls; qualora la rete esistente non consentisse i carichi richiesti è ipotizzabile la realizzazione di una cabina di trasformazione che potrebbe essere realizzata in sito idoneo da concordarsi con l'Ente erogatore.

Illuminazione dei parcheggi: sarà realizzata con proiettori ai vapori di sodio su pali in acciaio rastremati di altezza ml. 8,00 e linea elettrica

entro cunicolo costituito da tubo in P.V.C. pesante Ø 110, flessibile, allacciata alla rete esistente.

Rete gas: dal punto di presa, sarà realizzata una rete di adduzione con tubo in acciaio di adeguato diametro.

Verde: lo standard di verde primario è stato localizzato così come previsto dalla scheda norma sui tre lati dell'area, sarà progettato in collaborazione con gli uffici comunali al fine di consentire all'Amministrazione di prevedere un progetto organico di tutta l'area con conseguente riduzione dei costi di gestione considerato che una parte è prospiciente la viabilità pubblica (via Prasecco) ed una parte prospiciente un area di verde pubblico di proprietà comunale; la collocazione di piante autoctone e la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale della profondità di ml. 10,00 così come previsto dalle N.T.A.

Fascia di Mitigazione strutturale: Premesso che è in corso in collaborazione con gli uffici Comunali, per una valutazione su una diversa articolazione della norma prevista, (tenuto conto della prevalenza dei venti, dell'utilizzazione di essenze che abbattano le polveri sottili, della specificità dell'intervento, ecc.) In fregio alla Statale 13 così come indicato dalla scheda norma è stata prevista la realizzazione della fascia di mitigazione infrastrutturale indicando una doppia fila di alberature ad alto fusto lungo la Statale e delle isole piantumate (per complessive n. 72 piante, pari ad una pianta ogni 50 mq.) che soddisfano la normativa.

DATI DI PIANO

Superficie territoriale P.A.C. Esclusa la proprietà Comunale	m ²	13.001,30
Superficie utile max (13.001,30 * 0,30)	m ²	3.900,39
Superficie utile perequativo max (13.001,30 * 0,10)	m ²	1.300,13
Superficie utile totale max (3.900,39+1.300,13)	m ²	5.200,52
Superficie coperta max (13.001,30*60%)	m ²	7.800,78
Indice di permeabilità min. 30% (13.001,30 * 0,30)	m ²	3.900,39
Superficie di vendita al commercio max	m ²	1.499,00
Verde piantumato min. (13.001,30*20/100)	m ²	2.600,26
Parcheggi di relazione/stanziali per commercio al dettaglio 150% della Superficie di Vendita min. (1499,00*150%)	m ²	2.248,50
Parcheggi di relazione/stanziali per artigianale di servizio – direzionale min. 80 m ² /100 m ² di Superficie Utile (5200,52-1499,00)*80/100	m ²	2.961,22

Totale Parcheggi min. (2248,50+2.961,22)	m ²	5.209,72
H max	ml	15

PARAMETRI P.A.C.

Superficie territoriale P.A.C complessiva.	m ²	13.821,30
Superficie territoriale esclusa l'area di proprietà Comunale	m ²	13.001,30
Superficie di vendita al commercio max.	m ²	1.499,00
Superficie utile max.	m ²	5.200,52
Superficie permeabile di progetto 38,3%		
Stalli parcheggi m ² .	1.752,00	
Area verde m ²	3.228,02	
Sommano	m ²	4.980,02
Verde piantumato min. (13.001,30*20/100)	m ²	2.600,26
Superficie a verde attrezzato di progetto (2.650,47+ 577,55)	m ²	3.228,02
Parcheggi di relazione/stanziali di progetto	m ²	5.646,80



studio architetto Luciano Snidar

33100 udine, via cjavecis, 3
tel. 0432 499900 fax 0432 499903
e-mail: info@studio4a.it

P.A.C. n. 83 di iniziativa privata
Via Prasecco
Proprieta': EDILNAONIS srl/EDILGAMMA srl

ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto arch. Luciano Snidar, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Udine, con il n. .467 ed esercitante la professione a Udine in via Cjavecis n. 3, in qualità di progettista del PAC n. 83 di via Prasecco.

ASSEVERA che

1. la soluzione progettuale della fascia di mitigazione infrastrutturale lungo la SS Pontebbana assolve alle finalità relative alla fascia stessa come definita nell'allegato CO A2b del P.R.G.C. vigente di seguito riportato:

2.4 fasce di mitigazione infrastrutturale

Queste fasce di mitigazione ambientale hanno una larghezza minima di 50m e sono indicate nelle schede delle aree di trasformazione come elementi sensibili per la salute pubblica dovuti alla presenza di infrastrutture particolarmente inquinanti (Pontebbana, autostrada,..) In questi casi la trasformazione delle aree è subordinata ad una piantumazione in grado di mitigare gli impatti negativi indotti. In tali fasce si indica una densità arborea minima di 2 alberi ogni 100 m² di superficie territoriale di medio-grande dimensioni con apparato fogliare largo.

2. il P.A.C. è stato redatto conformemente alle disposizioni di cui alla scheda di P.A.C. n. 83

Udine 04.11.2017

IL PROGETTISTA


ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine
Luciano Snidar
albo sez. A/1 - numero 467
architetto