

P.A.C. 44 – VIA MUSILE

ELABORATO N. D01 a3

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA  
ESTRATTO DI MAPPA – ESTRATTO DI PRGC

Pordenone, 16/03/2015

I RICHIEDENTI

I PROGETTISTI

## 1. STATO DI FATTO ED INQUADRAMENTO

Si tratta di un P.A.C. di iniziativa privata che interessa la totalità dell'area H2-PAC 44. L'ambito d'intervento è posto lungo via Musile e confina a Sud con il Centro Commerciale Meduna, a Ovest con deposito ATAP e a Nord con fabbricato residenziale, da questo diviso da un fosso demaniale.

I terreni ricadenti nell'ambito soggetto al P.A.C. di progetto sono di un'unica proprietà. Attualmente l'area è agricola. .

L'area è censita al catasto di Pordenone

fg 29	mapp. 89	AA	SEMINATIVO	2	7000 mq
fg 29	mapp. 89	AB	SEMIN ARBOR	2	632 mq
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE					7632 mq

La superficie di proprietà rilevata è di mq 7530.

Per il calcolo dei parametri si assume quest'ultima superficie.

## 2. RIFERIMENTO NORMATIVO

L'area è classificata dal PRGC vigente come Zona H2 - ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI DI INTERESSE COMPRESORIALE E COMUNALE

I parametri urbanistici sono i seguenti:

*ATTUAZIONE : Indiretta.*

*DESTINAZIONI D'USO:*

*Commerciale al dettaglio;*

*Commerciale all'ingrosso;*

*Artigianale di servizio;*

*Direzionale;*

*Ricettivo-complementare e alberghiera;*

*Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.*

*Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.*

*Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle presenti norme.*

*Il P.A.C. potrà localizzare insediamenti commerciali al dettaglio entro i limiti consentiti dal "Piano di settore del comparto del commercio", dai "Criteri della media distribuzione", nonché dalle altre disposizioni previste dalla normativa in materia.*

*Il dimensionamento e la localizzazione dell'attività commerciale al dettaglio eventualmente prevista dal P.A.C. non costituirà abilitazione all'attivazione dell'esercizio commerciale stesso, che resta comunque subordinata al preventivo ottenimento delle previste autorizzazioni amministrative commerciali all'esercizio dell'attività.*

## **INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

*Quelli stabiliti dal piano attuativo comunale (P.A.C.).*

## **INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

*Ut = 4.000 m<sup>2</sup>/ha;*

*H = 15,00 m.*

## **2. IL PROGETTO**

### **2.1 Premessa**

Il progetto è stato redatto secondo le prescrizioni ed i dettami imposti dal previgente PRGC e dalla L.R. 05/07 e L.R. 19/2009 . Gli elaborati costituenti il P.A.C. sono i seguenti:

#### **Elaborati descrittivi**

- D01 Relazione tecnico-illustrativa – estratto di mappa – estratto di PRGC
- D02 Relazione geologica
- D03 Rilievo piani altimetrico sezioni – foto
- D04 Progetto guida
- D05 Valutazione ambientale

#### **Elaborati prescrittivi - tavole P**

- P1 Planimetria Generale
- P2 Verifica standard urbanistici – servitù
- P3 Profili altimetrici
- P4 Norme tecniche di attuazione

#### **Elaborati opere di urbanizzazione - tavole O**

- O01 Planimetria quotata
- O02 Reti tecnologiche
- O03 Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione
- O04 Relazione sull'invarianza idraulica, dimensionamento della vasca di laminazione e della rete per lo smaltimento delle acque meteoriche
- O05 Computo metrico estimativo.

### **2.2 Obiettivi**

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio commerciale lungo la viabilità d'ingresso nord ed a confine nel lato sud. Il lotto sarà caratterizzato da una nuova strada di penetrazione a nord del lotto che servirà l'edificio posto in seconda linea. Sul fronte

principale lungo via Musile troveranno spazio i parcheggi necessari alle attività commerciali che vi si potranno realizzare.

### 2.3 dati urbanistici

La superficie territoriale lorda rilevata dell'intervento soggetto a P.A.C. così come definito dal PRGC è di **m<sup>2</sup> 7530**

L'indice di utilizzazione territoriale è di 4000 mq/ha per cui si ha la possibilità di costruire mq 3.012 di superficie utile

L'edificio progettato prevede una superficie utile di mq 2500.

E' prevista la realizzazione di un'area verde ad accesso libero posta sostanzialmente a nord della piastra commerciale avente una superficie di mq 1525 maggiore di 1506 mq ,il minimo pari al 20% della superficie territoriale.

Non sono previste aree in cessione. Sono previste aree da asservire ad uso pubblico per m<sup>2</sup> 819. Sono previsti 335 mq di parcheggi di relazione asserviti ad uso pubblico, 1576 mq tra parcheggi e viabilità stanziata, per un totale complessivo di 2395 mq, come meglio evidenziato nell'elaborato P2.

Le destinazioni d'uso dell'edificio e prevista come commerciale al dettaglio-

L'edificio avrà una superficie di vendita non superiore a 1499 mq per cui i parcheggi necessari all'attività sono pari a m<sup>2</sup> 2249 (150% della superficie di vendita) .

Gli addetti previsti saranno 4 per cui ci saranno n. 3 posti auto aggiuntivi a loro servizio. Sono stati reperiti complessivamente m<sup>2</sup> 2.395 per aree a viabilità e parcheggio, a cui vanno aggiunti i 3 parcheggi per gli addetti.

La superficie di viabilità e parcheggi è pertanto superiore di 146 mq che potranno essere utilizzati per eventuali altri parcheggi da adibire ad eventuali altri addetti.

E' prevista anche un'area dedicata per lo scarico / carico delle merci non conteggiata nell'area a parcheggio.

Le destinazioni d'uso succitate sono indicative in quanto finalizzate alla determinazione dello standard urbanistico.

Nei successivi Permessi di Costruire saranno ammesse le destinazioni d'uso previste dalle NTA del PRGC per la zona H2 con il limite di m<sup>2</sup> 1499 di sup. di vendita complessiva per destinazioni commerciali al dettaglio, previo verifica dello standard a parcheggi reperito con il PAC.

### 2.4 Fabbricati e volumi

Lo studio del P.A.C. prevede la suddivisione dell'ambito in un lotto.

Le destinazioni ed i parametri edificatori sono indicati nella tavola n. P1.

Si prevede la realizzazione di un fabbricato, all'interno della sagoma di inviluppo edilizio limite indicata nella tavola n. P1.

Il fabbricato avrà destinazione commerciale al dettaglio e sarà ad un piano fuori terra con altezza massima di ml 10.00, 10.80 dalla quota di riferimento media del terreno.

## 2.5 Viabilità

L'ingresso da via Musile è a nord e sarà ottenuto tombinando parte del fosso.

La viabilità sarà pavimentata con conglomerato bituminoso chiuso.

## 2.6 Parcheggi

Sono dislocati sul fronte del lotto a sud rispetto l'ingresso. I parcheggi sono circa 64. Sono previsti n. 2 parcheggi per disabili. I parcheggi interni avranno la pavimentazione drenante costituita da masselli in cls. Ove possibile i parcheggi saranno alberati.

## 2.7 Area verde

L'area verde a libero accesso dislocata sostanzialmente sul lato nord del lotto sarà mantenuta a prato ed alberata.

L'area ha una superficie di mq 1525 e ad essa si accede da Nord.

Parte di tale area, unita al tratto di fosso che scorre ad Ovest, sarà utilizzata come bacino di laminazione per permettere l'accumulo delle acque piovane. Il bacino verrà quindi collegato al fosso demaniale che scorre lungo il lato Nord. La profondità massima, rispetto al terreno naturale, della parte di bacino ricadente in area verde non sarà superiore ai 60 cm.

## 3- PROGRAMMA INDICATIVO DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

- Entro 3 anni dalla firma della convenzione verrà realizzata la viabilità e le altre opere di urbanizzazione \*
  - Entro 5 anni dalla firma della convenzione verrà realizzato l'edificio.
- 
- \* Nel calcolo del tempo rimangono esclusi i giorni compresi tra la presentazione della richiesta ed il rilascio del provvedimento autorizzativo

Si allega:

estratto di mappa

estratto di PRG

Asseverazione

Dichiarazione di atto di notorietà

**PAC DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA COMMERCIALE H2 DENOMINATO P.A.C. 44 –  
VIA MUSILE**

**ASSEVERAZIONE**

IL sottoscritto arch. Lanfranco Lincetto iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pordenone al n. 263 in qualità di progettisti del PAC in argomento

**ASSEVERA CHE IL PAC IN ARGOMENTO**

1. è stato redatto conformemente alle previsioni del PRGC vigente ed al Regolamento Edilizio;
2. non interessa beni e località interesse paesaggistico ne cose o immobili di interesse culturale di cui al Decreto legislativo del 22/01/04 n° 42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio";
3. è stato redatto conformemente alle disposizioni contenute nella Direttiva del 3 marzo 1999 della Presidenza del Consiglio dei Ministri - dipartimento delle aree urbane e quelle relative all'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche e percettive.
4. non necessita del parere preventivo di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 27/88, come sostituiti dagli articoli 4 e 5 della L.R. 15/92, in quanto già reso in sede predisposizione della Variante generale al PRG n° 38;
5. prevede una superficie territoriale di proprietà in zona H2 compresa nell'ambito di m<sup>2</sup>7.530 che è stata desunta da rilievo piani altimetrico di cui alla tav D03

Data 16/03/2015

IL PROGETTISTA

# **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIETÀ**

(Art. 4 della Legge 4 gennaio 1968, n.15 - presentata contestualmente all'istanza: art.3 comma 1, D.P.R. 20

Ottobre 1998 n. 403)\*

Il sottoscritto Marino Copat nato a Porcia (PN) il 01/05/1947 ed ivi residente in Via Rustighel n. 92, in qualità di Legale Rappresentante della Copat Costruzioni S.r.l. con sede in Porcia Via Correr n. 11, P.IVA 01158580934 consapevole delle sanzioni penali previste per il caso di dichiarazione mendace, così come stabilito dall'art. 26 della Legge 4 gennaio 1968, n.15, richiamato dall'art. 11, comma 3, del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 403,

## **DICHIARA**

di essere proprietario del terreno sito in Via Musile identificato catastalmente al Fg 29 particella catastale 89 del Comune di Pordenone.

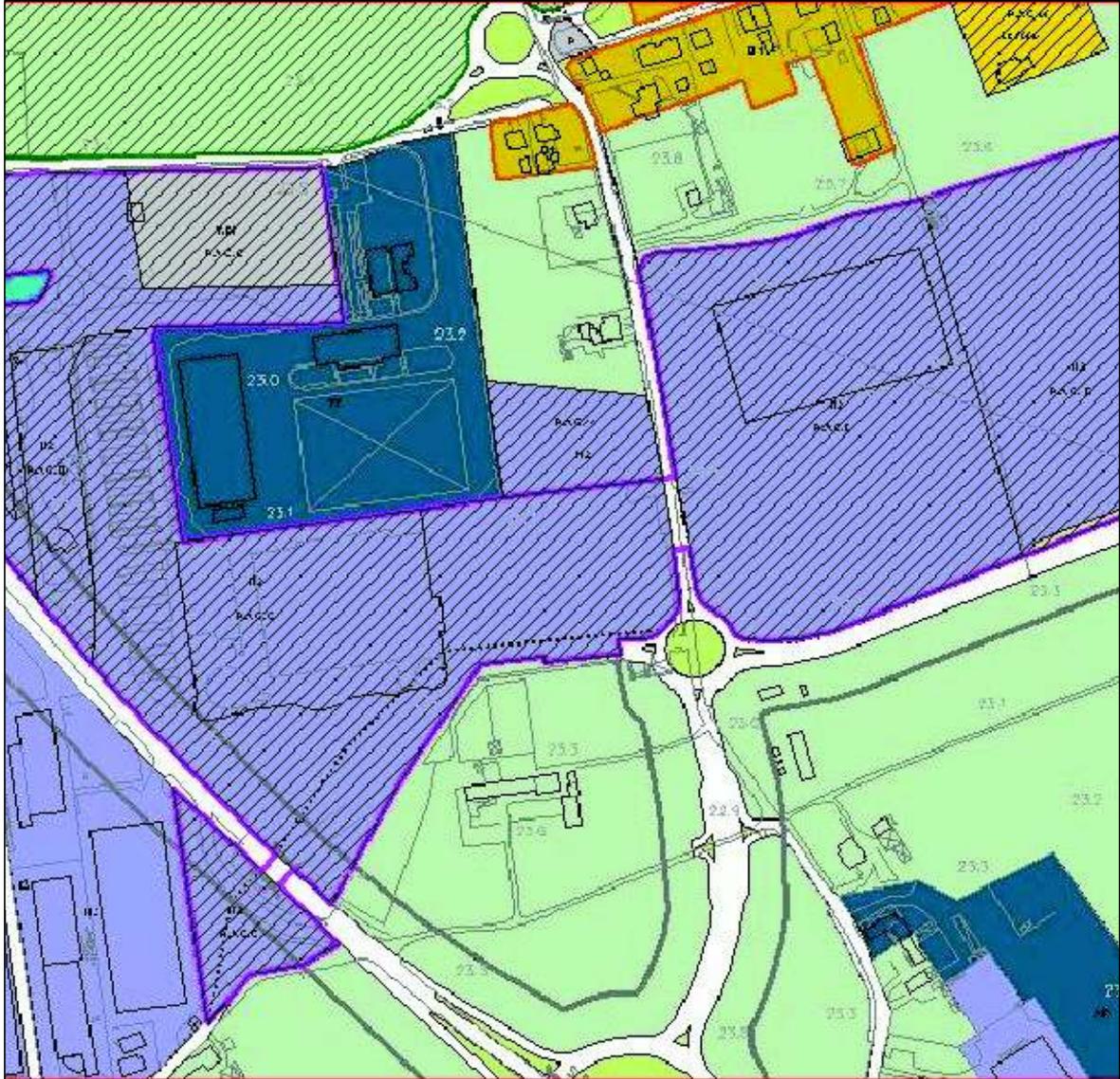
Pordenone, 16/03/2015

IL DICHIARANTE



Estratto di mappa sc 1:2000

FG 29 mappale 89



Estratto di PRGC sc 1:5000  
Zona H2 -PA 44