

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
P.A.C. 46 DI VIALE TREVISO
VARIANTE N.1

D 01
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
DI VARIANTE N.1

COMMITTENTE: ***Biason Immobiliare s.a.s. di Biason Francesca & C.***

INDIRIZZO INTERVENTO: ***Viale Treviso snc – Pordenone (PN)***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: ***Foglio 40 Mappale 150***

Pordenone, lì 20 ottobre 2023

Il Progettista

arch. Andrea Cancian

Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e
norme collegate

Premessa

Il Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata n.46 interviene su un'area priva di edificazione situata lungo Viale Treviso, censita catastalmente al Foglio n.40 Mappale n.150.

La superficie rilevata ed interessata dal PAC è pari a m² 2.990 e il vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Pordenone destina l'area a "Zona H2 per Attrezzature Commerciali" art. 38 delle NTA soggetta ad attuazione indiretta.

Il progetto proposto è stato elaborato sulla base dell'elaborato CO A2b "Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa PAC e C1" che è parte integrante del nuovo PRGC.

Tra le indicazioni progettuali emergono le seguenti note, che il progetto presentato tiene in considerazione:

- ❖ Nella redazione del P.A.C. dovranno essere rispettati in particolare i seguenti criteri progettuali:
 - L'accesso principale potrà avvenire da viale Treviso;
 - mitigazione ambientale dei parcheggi di relazione per favorire un migliore inserimento nel contesto urbano e contenere gli impatti generati;
 - realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale sul lato ovest dell'area di trasformazione;
 - 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 auspicati 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'attività agricola esistente fino all'attuazione degli interventi.
 - Il PAC rientra nella fascia verde di protezione dagli inquinanti, grado di priorità bassa - media, per la quale si fa riferimento alle tavole 7, 7a, 7b, 7c e 7d dello Studio dell'inquinamento della SS13 "Pontebbana" e di ulteriori viabilità di 1° livello finalizzato all'individuazione di aree idonee alla collocazione di fasce verdi di protezione ed all'art.71 delle NTA. Le fasce di mitigazione indicate nello schema grafico sopra riportato concorrono al soddisfacimento di tale funzione primaria e pertanto dovranno seguire gli schemi di impianto stabiliti dall'art. 71 delle NTA.



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
elettrodotta	fascia filtro agroambientale	unità elementare di verde
reticolo idrico	area di mitigazione infrastrutturale	accessi
corridoio ecologico	direttrici della continuità ecosistemica	

Il presente P.A.C. n.46 è stato predisposto in conformità alle sopraccitate prescrizioni ed in base all'Art.38 delle N.T.A. "Zona H2 - Zona di attrezzature commerciali" ed è finalizzato all'attuazione di un intervento per la realizzazione finale di un fabbricato ad uso commerciale, direzionale, artigianale e ricettivo.

In particolare si specifica che il P.A.C. di iniziativa privata n.46 prevede la sistemazione planimetrica del terreno e la realizzazione di un nuovo edificio all'interno di una "sagoma limite", localizzata in posizione arretrata rispetto alla viabilità principale in quanto è attualmente presente un ambito di tutela privata dei corridoi ecologici comunale. La sagoma limite identificata ha tenuto conto anche della necessità di ricavare lungo i confini interessati dalla presenza di residenze, fasce di mitigazione ambientale di 3 e 20 metri.

È inoltre prevista la realizzazione di aree destinate a parcheggio disposte perimetralmente al nuovo fabbricato in progetto, e circondate/mitigate da aree verdi piantumate.

Si specifica che il P.A.C. n.46, in conformità alla vigente normativa, prevede la realizzazione di aree verdi piantumate con alberature di essenze autoctone lungo i confini perimetrali dell'ambito al fine creare una "barriera verde" a protezione delle abitazioni esistenti sui lotti confinanti.

A completamento del P.A.C. verranno realizzate tutte le opere impiantistiche e/o allacciamenti necessari a rendere funzionale l'intervento, per le quali si rimanda alle specifiche tavole ed alla relazione descrittiva.

Planimetria di rilievo



L'ipotesi progettuale

Il progetto del Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata n.46 prevede il completamento di un ambito già quasi completamente edificato con la costruzione di un nuovo immobile destinato ad uso commerciale e direzionale.

Il lotto di proprietà ha forma pressoché rettangolare con unico accesso da Viale Treviso.

Il nuovo edificio viene previsto, all'interno di "sagome limite", in posizione arretrata rispetto alla viabilità ed ai confini di proprietà.

In conformità alla vigente normativa il P.A.C. prevede la realizzazione di n. 29 parcheggi, dei quali uno destinato a portatori di disabilità all'interno del lotto con accesso sempre dalla viabilità principale.

A completamento dell'intervento è prevista la realizzazione di aree a verde piantumato con alberature di essenze autoctone lungo i confini di proprietà a protezione dei fabbricati limitrofi esistenti e sul fronte prospiciente viale Treviso.

Al fine di comprendere meglio l'intervento edilizio è stato sviluppato un "progetto guida" che prevede la realizzazione di un fabbricato su due livelli fuori terra.

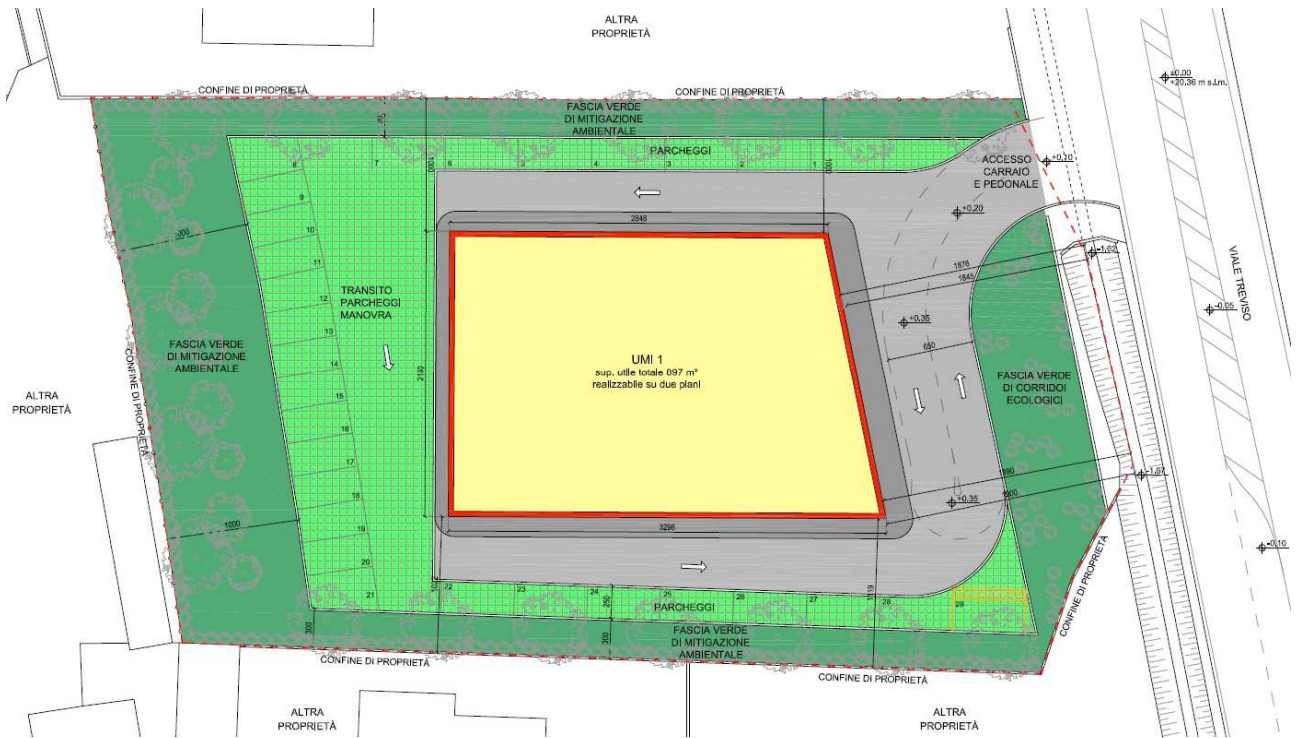
Il piano terra, nell'ipotesi progettuale, potrà essere destinato ad attività commerciale al dettaglio non alimentare ed un annesso laboratorio artigianale o per attività di servizi/direzionale. Il piano primo potrà essere destinato ad uso commerciale o direzionale con accesso anche da un vano scala autonomo rispetto al piano terra.

Dal punto di vista formale il "progetto guida" prevede la realizzazione di un edificio funzionale caratterizzato da forme lineari e dall'uso di materiali innovativi quali rivestimenti in pannelli di alluminio colorato, coperture in pannelli di alluminio, serramenti in alluminio colorato con vetri atermici.

L'intero complesso edilizio sarà dotato di un'unica centrale termica e di refrigerazione progettata con le più recenti tecnologie al fine di contenere i consumi, utilizzare fonti energetiche alternative e rinnovabili, recuperare il calore e prevedere un'integrazione tra sistemi tradizionali e pannelli solari e fotovoltaici; sulle coperture infatti è prevista la realizzazione di impianto fotovoltaico e solare dimensionati in modo da rendere autonoma la gestione delle attività.

Tutto il progetto è stato inoltre elaborato in conformità alla fruibilità degli spazi da persone con limitate e/o ridotte capacità funzionali e/o sensoriali, permettendone la circolazione attraverso percorsi e rampe che rispettano le condizioni previste dalla normativa sul Superamento delle barriere architettoniche.

Planimetria del P.A.C. n.46



I contenuti urbanistici

Il progetto del Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata n.46 di Viale Treviso prevede la costruzione di un nuovo edificio la cui destinazione d'uso principale si prevede di tipo commerciale e direzionale, ma sono comunque contemplate tutte le destinazioni d'uso previste dall'art. 38 delle N.T.A., previa verifica degli standard urbanistici.

Dopo un'analisi sullo stato dei luoghi sono state operate alcune scelte al fine di poter organizzare e distribuire in modo ottimale il futuro insediamento.

A) Accessi e viabilità

Il P.A.C. prevede la sistemazione dell'accesso carraio esistente su Viale Treviso con la realizzazione di un nuovo piano viario formato da un cassonetto in tout-venant e sovrastante finitura in asfalto. Il dimensionamento dell'accesso carraio sarà definito in fase di richiesta del Permesso di Costruire.

B) Dimensionamento del fabbricato

Le Norme Tecniche di Attuazione della Zona Commerciale H2 prevedono un indice di utilizzazione territoriale di m²/ha 4.000 con destinazioni d'uso così come indicate nelle N.T.A.

In conformità a tali prescrizioni è stato dimensionato il fabbricato che prevede, (progetto guida) un piano terra ad uso commerciale ed un piano primo ad uso direzionale/commerciale.

Lo studio dell'area oggetto dell'intervento, in relazione alle esigenze funzionali della nuova struttura, ha portato alla definizione di una sagoma limite per il futuro fabbricato, localizzata planimetricamente a m.10 dai confini nord e sud, e m. 20 minimo dal confine ovest, consentendo un agevole utilizzo degli spazi scoperti destinati a parcheggio, viabilità ed aree verdi.

Nell'ipotesi progettuale si è anche cercato di studiare il futuro fabbricato prevedendo la possibilità che lo stesso possa avere un'altezza massima di m.10 e possa svilupparsi per un massimo di due piani fuori terra.

C) Distribuzione dei parcheggi

In riferimento alla superficie di vendita ad uso commerciale ed alla superficie utile ad uso direzionale sono stati dimensionati i parcheggi, per un totale di n. 29 posti auto.

La totalità dei posti auto sarà pavimentata con materiali specifici in modo da poter assicurare la permeabilità del fondo.

D) Localizzazione dell'area verde

Il P.A.C. n.46 prevede la realizzazione di aree verdi piantumate per una superficie pari a m² 998, ovvero nettamente superiore al minimo richiesto dalla normativa sugli standard e pari a poco più di un terzo della superficie totale del lotto.

Dal momento che le dimensioni dell'area d'intervento sono limitate, l'area verde è stata localizzata principalmente lungo i confini nord, est e sud al fine di permettere la realizzazione di un'area a prato con alberature di essenze autoctone che funge anche da schermatura per i lotti residenziali limitrofi.

E) Rinuncia all'indice perequativo

L'art. 54 comma 4 delle NTA del PRGC prevede la possibilità, per i Piani di superficie territoriale inferiore o uguale a 5000 m², la possibilità di utilizzare la superficie equivalente al secondo stralcio per ridistribuire le volumetrie massime consentite dal PAC se l'indice di permeabilità permane almeno pari al 40%.

La superficie riutilizzata per la sagoma dell'involuppo edificabile è pari a 145 m² e sarà quindi soggetta a contributo *“proporzionale al valore della copertura vegetativa non attuata sulla superficie del secondo stralcio funzionale”*.

Dati dimensionali dell'intervento

Parametri di edificabilità del P.A.C. n.46

Superficie catastale	m ²	3.130
Sup. di proprietà rilevata	m ²	3.005
Superficie territoriale P.A.C. n. 46	m ²	2.990
Indice di utilizzazione territoriale Ut di zona	m ² /m ²	0,30
Indice di utilizzazione territoriale Ut perequativo	m ² /m ²	0,10
Rapporto di copertura massimo	%	40
Indice di permeabilità minimo	%	30
Altezza massima	m	10
Distanza minima dai confini	m	5
Distanza minima tra fabbricati	m	5

Dimensionamento P.A.C. n.46

Superficie utile massima (Ut di zona =0,30 m ² /m ²)	m ²	897
Totale	m ²	897

Rapporto di copertura (698x100)/2.990	%	23,3<40
Indice di permeabilità (parcheggi filtranti + aree verdi = 661+998) (1.659x100)/2.990	%	55,5>30
Altezza massima di progetto	m	10
Distanza minima dai confini	m	10/20
Distanza minima tra fabbricati	m	10

Prescrizioni per il verde

Verde piantumato richiesto: 20 m ² /100 m ² di St	m ²	598
Verde reperito di progetto	m ²	998

Parcheggi di relazione a servizio degli esercizi a destinazione d'uso commerciali al dettaglio

Superficie di Vendita massima di progetto (SV)	m ²	800
Superficie a parcheggio richiesta (150% SV)	m ²	1.200
Applicazione art. 123 NTA (riduzione del 60%) (Si applica l'art. 123 NTA per attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio non alimentare a basso impatto)	m ²	480

Parcheggi di relazione per le altre destinazioni

Destinazione d'uso: Direzionale-Servizi		
Superficie utile direzionale massima di progetto (SU)	m ²	290
Sup. a parcheggio richiesta: 80m ² /100m ² di SU	m ²	232

Sup. a parcheggio richiesta =		
- ipotesi 1= 800 m ² commerciale e 97 m ² direzionali= (480+77,6)	m ²	557,6
- ipotesi 2= 607 m ² commerciale e 290 m ² direzionali= (364,2+232)	m ²	596,2
Sup. a parcheggio reperita = m ² (sommatoria delle superficie a stalli e superficie di manovra)	m ²	607
Numero di parcheggi reperiti	n.	10

Elenco degli elaborati di progetto

Elaborati descrittivi - tavole D

D00 Relazione sulle modifiche di variante n.1

D01 Relazione tecnico-illustrativa di variante n.1

D02 Estratti Catastale, di P.R.G.C. e Rilievo Fotografico

D03 Planimetria di rilievo: confini di proprietà e limite P.A.C. 46

D04 Verifica L.13/89: relazione tecnica

D05 Verifica L.13/89: planimetria generale

D06 Progetto guida: planimetria generale – urbanizzazione di variante n.1

Elaborati prescrittivi - tavole P

P01 Norme tecniche di attuazione di variante n.1

P02 Involuppo edilizio limite - destinazioni d'uso di variante n.1

P03 Zonizzazione e prescrizioni per aree verdi e parcheggi di variante n.1

P04 Profili degli edifici

Elaborati opere di urbanizzazione - tavole O

O01 Opere di Urbanizzazione: relazione tecnica

O02 Opere di Urbanizzazione: reti tecnologiche esistenti

O03 Opere di Urbanizzazione: reti tecnologiche di progetto

O04 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione di variante n.1

Allegati

– Relazione di Compatibilità e Invarianza Idraulica redatta dall'Ing. Giorgio Bellini di Pordenone

– Relazione di impatto acustico redatta dall'Ing. Dino Abate di Pordenone

– Relazione Idrogeologica redatta dal Dott. Geol. Massimo Valent di Tarcento (UD)

Conclusioni

Il progetto è stato elaborato tenendo in considerazione gli indirizzi progettuali generali per le zone di recupero urbano interne al perimetro dell'area edificata forniti dal P.R.G.C., ed in particolare:

- prevede la permeabilità dei suoli garantendo l'indice di permeabilità (ip) minimo da rispettare nelle aree di trasformazione;
- prevede l'uso di materiali filtranti anche per le aree a parcheggio e parzialmente in quelle carrabili;
- gli interventi proposti tengono conto del contesto paesaggistico e le tipologie costruttive previste per il nuovo fabbricato saranno coerenti con il contesto urbano di riferimento;
- il progetto tiene conto delle sensibilità ambientali e paesaggistiche dei contesti urbani favorendo le connessioni con le aree verdi e residenziali esistenti lungo il perimetro;
- il disegno degli spazi aperti è stato progettato in modo tale da favorire la continuità eco-sistemica anche all'interno dei lotti privati;
- le nuove volumetrie previste saranno contraddistinte da un'alta sostenibilità ambientale ed energetica che sarà dimostrabile in sede di presentazione dei singoli Permessi a Costruire; a livello di prestazioni energetiche raggiungeranno le classi energetiche A/A+ o superiori attraverso l'impiego di energia derivante da fonti rinnovabili;
- le altezze previste dei nuovi edifici sono compatibili con il contesto urbano circostante e comunque sono tali da soddisfare le capacità volumetriche previste dal P.R.G.C.;
- l'assetto planivolumetrico prevede l'allineamento del nuovo fabbricato lungo Viale Treviso, arretrandolo in modo da garantire i limiti dell'ambito privato di tutela dei corridoi ecologici comunali e creare lo spazio per verde e parcheggi, costruendo così una nuova continuità urbana; questo allineamento preferenziale favorirà un rafforzamento delle strade quali elementi costituenti l'ambiente urbano e migliorerà il rapporto dei nuovi volumi con il contesto costruito;
- trattandosi di un'area a destinazione prevalentemente commerciale e direzionale, è stata concentrata l'attenzione sulle aree a verde di separazione tra il nuovo intervento e le aree residenziali esistenti;
- le aree verdi prevedono piantumazioni con essenze scelte anche in funzione della loro capacità di assorbimento dei principali inquinanti atmosferici quali l'Olmo, il Frassino, l'Acero, il Tiglio, ecc.
- è stata verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione al sistema di smaltimento delle acque reflue prevedendo una rete fognaria duale con separazione delle acque bianche dalle nere;
- la progettazione dei percorsi pedonali e degli accessi garantisce l'agevole fruibilità degli spazi di relazione da parte dei soggetti con disabilità motoria.

Per quanto attinente i contenuti prestazionali che garantiscono la sostenibilità dell'intervento secondo l'art. 49 dell'elaborato CO A1 "*Componente Operativa - Norme Tecniche di Attuazione*" che è parte integrante del nuovo PRGC, vengono identificati i seguenti contenuti minimi ambientali, prestazionali ed energetici che garantiscono 43 punti che sono superiori ai 35 minimi richiesti per le aree di trasformazione che prevedono consumo di suolo.

	QUALITÀ DELL'INTERVENTO	PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE	DESTINAZIONE D'USO
ENERGIA E DIMINUIZIONE DI EMISSIONI	Realizzazione degli edifici in classe energetica A, ovvero con un consumo energetico \leq a 29 kWh/m ² anno	10 punti	Commerciale Terziario
	Utilizzo di almeno il 70% dei tetti degli edifici per l'installazione di pannelli per la produzione di energia con possibilità di affidamento a soggetti terzi.	12 punti	Commerciale Terziario
COMFORT DEGLI EDIFICI	Realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura:	9 punti	Commerciale Terziario
AREE VERDI E RISORSE IDRICHE	Assicurare la continuità con le aree verdi limitrofe e la realizzazione di corridoi ecologici; attuare misure di inserimento ambientale (riduzione delle interferenze) rispetto al contesto	12 punti	Commerciale Terziario
		43 punti	

Si ritiene pertanto che il progetto proposto abbia ottemperato puntualmente a tutte le indicazioni fornite dal nuovo P.R.G.C.

Indice

Premessa	pag.	01
Planimetria di rilievo	pag.	03
L'ipotesi progettuale	pag.	04
Planimetria del P.A.C. n.46	pag.	05
I contenuti urbanistici	pag.	06
Dati dimensionali dell'intervento	pag.	08
Elenco degli elaborati di progetto	pag.	10
Conclusioni	pag.	11