

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI PORDENONE

P.R.P.C. di iniziativa privata  
B/RU 45 "SAN CARLO"  
- via della Colonna -

3		
2		
1	Richiesta approvazione	-
n° EMISSIONE	DESCRIZIONE DELLA REVISIONE	DATA
DISEGNATO: A. CONTE	DATA: febbraio 2022	APPROVATO: DATA: dicembre 2023-agg.settembre 2024

COMMESSA:	FASE: <b>PROGETTO URBANISTICO PRELIMINARE</b>	CATEGORIA: UR
FILE: 2023_UR	TITOLO : - ELABORATI DESCRITTIVI -	TAVOLA: <b>D-1</b>
PLOT:	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA ASSEVERAZIONI DATI	SCALA:
CTB: Stand.ita.ctb		QUOTE: m.

PROGETTISTI: Arch. LUIGI GIRARDI Arch. ALFIO CONTE	COMMITTENTI: Paola Badanai Scalzotto - Padova Elena Badanai Scalzotto - Pordenone
--	---

A termine di legge lo Studio si riserva la proprietà di questo disegno con divieto di pubblicarlo o renderlo noto a terzi senza la propria autorizzazione. Lo Studio non si ritiene responsabile di disegni non siglati in originale.

**LUIGI arch.**  
**GIRARDI**

Largo San Giovanni 9 Pordenone - tel. +39 0434 29786 e-mail info@italtecne.it



## **Premessa**

La previsione urbanistica relativa all'area oggetto di Piano Attuativo Comunale è conseguente alla Variante Generale al P.R.G.C. n.18 del 26.04.2021 modificata con Determina n.2021/0606/11, cron.3165 del 10.11.2021 che ha modificato lo "stato urbanistico" del P.A.C. di iniziativa privata denominato B/RU 45 di via della Colonna (già definito U.M.I. n. 1 del P.R. n. 3 – S. Carlo ).

### **1. Localizzazione e stato di fatto**

L'Ambito di intervento è localizzato in corrispondenza dell'incrocio di via della Colonna (che successivamente verso Cordenons muta il nome in via S. Valentino) con via Fontane; l'intersezione è stata in tempi non lontani oggetto di sistemazione e messa in sicurezza con la realizzazione di aiuole, passaggi ciclopedonali, illuminazione pubblica ecc.

Più recentemente parte dell'assetto stradale prospettante l'angolo nord-ovest della proprietà è stato interessato dai lavori di ristrutturazione complessiva dell'asse viario verso Cordenons (v. San Valentino) con la realizzazione di un tratto di marciapiede e l'installazione di un palo di illuminazione pubblica.

Attualmente l'area oggetto di intervento è accessibile da via della Colonna ( a Ovest) e dall'ambito pubblico del Lago S.Carlo (a Est); nella stessa insiste un modesto fabbricato accessorio di due piani in avanzate condizioni di degrado e ricoperto dalla vegetazione.

Essa confina a Sud con il sistema insediativo a corte "S. Carlo", formato da fabbricati storici (quale la villa Fossati) e dal complesso residenziale (quale U.M.I. 2 del P.R.n°3) realizzato nei primi anni 2000.

A Nord l'area confina con un complesso edilizio di case a schiera poste su un livello rialzato rispetto a quello naturale; sotto il livello rialzato si trova il piano interrato della stessa costruzione.

## 2. Aspetti urbanistici

L'area è definita dal P.R.G.C. come Zona Omogenea B di Completamento ( art.29 e 50 delle N.T.A.), soggetta ad intervento indiretto, ed individuata come "B/RU 45 – S. CARLO" con indice di fabbricabilità It. di  $m^3/m^2$  2,17.

Come da rilievo, la superficie dell'intero Ambito perimetrata dal P.R.G. è pari a  $m^2$  1.741,14; oltre all'area di proprietà (individuata catastalmente con il mapp. n. 1154 / F. 21) essa ricomprende porzioni di superficie pubblica esterne alla recinzione esistente, corrispondenti alla fascia stradale di via della Colonna ( $m^2$ 75,48), e una piccola parte di area pubblica " a verde" ( $m^2$  13,74) in prossimità del Lago.

Una modesta parte dell'area di proprietà, posta in prossimità dell'ambito del lago, risulta esterna al perimetro ed è destinata a Verde Pubblico di quartiere R/VQ.

La destinazione d'uso prevista dal presente P.A.C. è quella prevalentemente residenziale con relativi spazi accessori (autorimesse, cantine, vani tecnici).

Le previsioni urbanistiche delle N.T.A. relative all'ambito prescrivono che l' "idea progettuale" sia inserita *nel contesto urbano di riferimento con particolare attenzione rispetto l'edificio storico (villa Fossati) adiacente l'ambito e che si attesta lungo via Colonna e alle connessioni fisico funzionali tra percorsi pedonali e gli spazi ad uso pubblico*; inoltre si prescrive il *mantenimento delle eventuali specie di pregio presenti nell'area.*

A tal fine il fabbricato di progetto è previsto con andamento longitudinale e arretrato rispetto la strada pubblica in modo da consentire, nell'area dell'attuale proprietà, la realizzazione dell'allargamento dell'attuale marciapiede, di recente pubblica realizzazione.

L'allargamento, sostanzialmente alla stessa misura di quello esistente posto lungo via S. Valentino, consente di realizzare un percorso ciclo-pedonale in direzione Nord (a doppio senso) che dall'incrocio con via Fontane si diparte verso "Cordenons"; dallo stesso incrocio, a raccordare l'esistente e ristretto ( < m.1.15 ) marciapiede aderente la villa Fossati, viene previsto un tratto esclusivamente pedonale di m.2,00.

Al fine di raccordare il percorso previsto del P.A.C. con quello ciclopedonale esistente su via S. Valentino, non potendo la ditta proponente operare nell'altrui proprietà privata, sarà l'Amministrazione Comunale a provvedere la possibilità della continuità funzionale dello stesso percorso, acquisendo la disponibilità della modesta frazione dell'area di pertinenza dei fabbricati a schiera, esterna al perimetro di P.A.C., che si attesta sulla stessa via.

Gli ingressi all'unità immobiliare residenziale sono posti su via della Colonna. L'ingresso pedonale, leggermente arretrato per motivi di sicurezza, è previsto in corrispondenza dell'attraversamento ciclo-pedonale.

Come a suo tempo concordato con l'ufficio dei Vigili Urbani, l'ingresso carraio, automatizzato e arretrato anch'esso con misure corrispondenti a quanto previsto dal Regolamento Edilizio è previsto all'angolo Nord dell'ambito, nel tratto stradale più "aperto" e più sicuro specie dal punto di vista dell'uscita.

Per motivi di sicurezza relativa alla circolazione stradale l'entrata e l'uscita dalla proprietà avvengono sempre "in destra" rispetto l'obbligata direzione Nord.

### **3. Il fabbricato "A" e la sistemazione esterna**

Per quanto "in allineamento" con la villa Fossati e la cortina edilizia adiacente, il fabbricato previsto risulta sufficientemente arretrato e distanziato in modo tale da poter cogliere compiutamente la dimensione volumetrica e prospettica della villa stessa.

A "diaframmare" il fabbricato rispetto la strada è prevista, come dal punto 2.1 dell'*abaco degli indirizzi progettuali generali per le aree di trasformazione di recupero* una "fascia filtro verde" di profondità variabile dal minimo di m.3 a m.4.75.

In essa è prevista la messa a dimora di alberature autoctone a foglia caduca, di media altezza (Aceri campestri) e di contenibile sviluppo vegetativo; a queste si associano una siepe sempreverde lungo la recinzione della proprietà e degli arbusti a mascheramento dell'area dei cassonetti rifiuti.

L'unica essenza di pregio esistente, ovvero un albero di Magnolia grandiflora posto all'angolo Nord-Ovest, viene mantenuta con l'attenzione in fase esecutiva di non recare danno all'apparato radicale.

Il fabbricato si sviluppa volumetricamente con altezze variabili da tre a quattro piani fuori terra in relazione all'obiettivo di raccordarsi ai volumi dei fabbricati circostanti antichi e recenti, "centrandosi" rispetto il "cono prospettico" percepibile "a scendere" da via Fontane.

Anche se la forma irregolare dell'area costringe a un volume edilizio articolato risultante dall'andamento planimetrico "a scalare", il prospetto principale affacciante via della Colonna sarà tuttavia progettato in modo simmetrico e "composto", rispettoso dell'impostazione morfologica e stilistica dei fabbricati storici presenti sulla stessa via (cfr. il prospetto orientativo tav. D-4).

Il posizionamento del fabbricato verso via della Colonna / S. Valentino genera internamente all'area uno spazio "a corte" sul quale si affacciano tutti i fabbricati contermini; è prevista la sua sistemazione a verde privato con la messa a dimora di essenze arbustive e alberi a foglia caduca di modesta altezza a fine di realizzare un "corridoio" naturale (direttrice della continuità ecosistemica) che faciliti la trasmigrazione naturale tra gli ambiti del quartiere.

Per continuità con l'area a prato della "Corte", gli spazi relativi all'accessibilità meccanica sono pavimentati con elementi atti allo sviluppo vegetale e filtranti al fine di favorire la permeabilità del terreno all'acqua piovana.

In fase di progettazione definitiva del fabbricato è prevista una particolare cura degli affacci degli alloggi in modo tale da ridurre al minimo l'introspezione reciproca con le unità residenziali circostanti e privilegiare la vista verso il lago e/o verso il Parco S. Valentino.

In relazione a quanto disposto dall'art.28, c.4, lett. f) delle N.T.A. si è verificato il "diritto di irraggiamento solare" del fabbricato confinante più vicino rispetto la nuova costruzione ( cfr. tav. P-2).

Risultando l'area del P.A.C. ricompresa dallo Studio Geologico-idraulico, allegato alla Variante del P.R.G.C. n.18, nella zona ad alta vulnerabilità idrogeologica con profondità di falda tra 0 e -2 metri , ai sensi dall'art.3.1 delle N.T.A. Geologiche – Idrauliche, *non è ammessa la costruzione di nuovi locali interrati.*

A conseguenza di ciò le autorimesse private e gli spazi accessori alla residenza, in alternativa al riempimento con nuova costruzione dello spazio libero della Corte

con evidente peggioramento degli affacci reciproci, trovano luogo al piano terra del fabbricato e “obbligano” lo sviluppo in verticale del volume edilizio.

Il piano delle fondazioni a “platea” sarà posizionato quindi a modesta profondità rispetto il livello del terreno esistente e non interferirà con eventuali strati freatici sottostanti.

#### **4. Aree per la viabilità e standard parcheggi**

Essendo l’ambito posto in area urbana semi-centrale già “infrastrutturata”, le opere di urbanizzazione consistono nella realizzazione di un solo marciapiede lungo la strada per Cordenons e di un’area a Verde Pubblico attrezzato posta in contiguità con quella circostante il lago S. Carlo.

La realizzazione del percorso ciclo-pedonale è prevista con caratteristiche e finiture (cls frattazzato) uguali a quello esistente e sostanzialmente della stessa larghezza; è inoltre previsto l’aggiornamento/dotazione della segnaletica verticale e orizzontale (segnali tattilo-plantari) per la sua nuova funzione.

Vista e considerata l’esiguità della superficie per standard a Parcheggio di Relazione (circa m<sup>2</sup> 84 che “tradotti” in posti auto corrispondono a tre stalli di cui uno per disabili) e a seguito di una serie di contatti avvenuti nel tempo con gli uffici tecnici del Comune, a cui è seguito un sopralluogo per verificare la pericolosità della presenza di una entrata/uscita carraia in piena corrispondenza di un incrocio di strade con flussi di traffico consistenti, si ritiene “intervengano” le condizioni per la monetizzazione ai sensi dell’art.29 c.11 delle N.T.A. del P.R.G.C; in tal caso lo spazio parcheggio di relazione (e comunque ad esclusivo servizio degli ospiti del Condominio) è individuato internamente alla proprietà privata (come illustrato nella Tav.P2) e servito dall’unico passo carraio realizzabile in sicurezza.

Gli spazi per il parcheggio privato ai sensi della L.122/89, e nella misura tale da garantire almeno un posto auto per alloggio, sono prevalentemente previsti entro la sagoma del fabbricato e in parte residua all’esterno.

## **5. Aree per il verde pubblico**

L'area a Verde Pubblico di cessione è in continuità con l'ambito pubblico del Lago San Carlo avente destinazione urbanistica Verde di Quartiere R/VQ.

Essa viene "attrezzata" con la realizzazione di un "gazebo-belvedere" dotato di sedute e posto in posizione leggermente rialzata per poter cogliere da posizione favorevole l'insieme dell'ambito naturalistico del lago; alla piattaforma si accede attraverso un percorso in rampa adatta ai disabili con andamento avvolgente lo stesso gazebo.

All'intorno, considerata la presenza di alberature a confine della proprietà (carpini "zelkova"), si prevede la messa a dimora, alla base del modesto rilevato, di essenze arbustive autoctone di sviluppo vegetativo contenuto.

### **Barriere architettoniche**

Gli spazi di interesse pubblico nonché i manufatti privati saranno realizzati sulla base dei criteri che prevedono l'eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto del D.M. n. 503/96 e del D.M. n. 236-14.06.1989. In particolare sarà garantita l'accessibilità ai sensi di tutte le zone pubbliche o di uso pubblico nonché tutte quelle zone condominiali che connettono funzionalmente più unità immobiliari realizzando percorsi agevoli fruibili da persone disabili. Le pavimentazioni dei percorsi esterni, e dei marciapiedi (larghezza minimo m 1,50) saranno realizzati con materiale antisdrucciolevole, con valori delle pendenze come stabiliti dalle norme di Legge.

In corrispondenza di situazioni di pericolo (attraversamenti stradali/passi carrai) la pavimentazione dei marciapiedi sarà dotata di specifica segnaletica orizzontale "tattilopiantare" a rilievo e di colore diverso per l'utilizzo da parte di persone non vedenti.

Le opere così realizzate saranno asseverate dal D.L., in conformità alle Leggi e Decreti sopra citati.

## **6. Criteri antisismici**

Tutti gli interventi edilizi previsti dal piano attuativo saranno realizzati in conformità a quanto previsto dalle vigenti norme antisismiche di cui all'art.84 del D.P.R. 380/2001 e al D.M 14/01/2008 cap. 7.2.2 (distacchi tra fabbricati e distanze stradali) in attuazione dell'ord. n. 3274/2003 e S.M.I.

## **7. Raccolta rifiuti**

Il fabbricato residenziale sarà composto da 7-10 alloggi ca.. In corrispondenza dell'area dell'ingresso carraio è previsto uno specifico spazio lastricato e mascherabile alla vista per la sistemazione di un cassonetto per la raccolta condominiale del rifiuto secco non riciclabile e/o dell'umido.

Per le altre tipologie di rifiuto si fa riferimento alla raccolta "porta a porta" salvo per il vetro i cui cassonetti sono presenti lungo via Della Colonna , davanti la villa Fossati.

E' prevista l'installazione di un cestino portarifiuti all'interno dell'area verde di cessione pubblica.

## **8. Programma opere di urbanizzazione**

La richiesta del Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione è effettuata entro la durata stabilita dalla Convenzione. L'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è previsto entro un anno dal rilascio del Permesso per Costruire delle stesse. Le opere di urbanizzazione si realizzeranno contemporaneamente in modo completo.

COMUNE DI PORDENONE

PROVINCIA DI PORDENONE

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE  
di Iniziativa Privata**

**P.A.C. "B/RU 45"  
Via della Colonna**

**ASSEVERAZIONE**

Il sottoscritto arch. Luigi Girardi, con studio in Pordenone via Gorizia 2, con riferimento anche a quanto contenuto nella Relazione Tecnica Illustrativa allegata

**assevera che**

1. Le opere comprese nel P.A.C. " B/RU 45" sono conformi alle previsioni del P.R.G.C. vigente; alla generale normativa urbanistica edilizia e al Regolamento Edilizio del comune di Pordenone vigenti;
2. Il P.A.C. "B/RU 45" risulta alla data del 06.09.1985 ricompreso nel perimetro dell'aree già edificate , quindi non risulta soggetto alla Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del Decreto legislativo del 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" nè a vincoli di natura archeologica;
3. Il progetto delle opere di urbanizzazione del Piano P.A.C. "B/RU 45" è stato redatto secondo le disposizioni del D.M. 503/1996 e D.M. 236/89 per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche e percettive negli spazi pubblici , di uso pubblico e privati;
4. Il P.A.C."B/RU 45" è conforme al Regolamento riferito alle situazioni di pericolo naturale allegato alle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;

5. Il P.A.C. "B/RU 45" proposto prevede una superficie territoriale complessiva di m<sup>2</sup> 1.740,62 che è stata desunta da rilievo planialtimetrico elettronico e quindi distinta in aree già pubbliche e private;
6. I prezzi unitari delle opere di urbanizzazione sono desunti dai valori di cui al prezzo della Regione Friuli Venezia Giulia in vigore al momento della domanda di attuazione del P.A.C..

Pordenone, dicembre 2023

Il Progettista  
dott. arch. Luigi Girardi

## **PIANO ATTUATIVO COMUNALE**

### **di Iniziativa Privata**

### **B/RU 45 "San Carlo"**

### **via della Colonna**

#### **Aree di Cessione per Standard a servizio del P.A.C.**

(cfr. tav. D.2 e tav.P-2)

#### **DATI URBANISTICI**

Superficie ambito B/RU 45	m <sup>2</sup> 1.740,62
Superficie ambito B/RU 45 edificabile	m <sup>2</sup> 1.651,40
Indice di fabbricabilità territoriale It.m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2,17

Volume massimo di progetto (m <sup>2</sup> 1.651,40x2,17=)	m <sup>3</sup> 3.583,54
Volume Residenziale (blocco "A")	m <sup>3</sup> 3.580,00

#### **NUCLEO ELEMENTARE VERDE PUBBLICO**

( = min. 5 m<sup>2</sup>/150 di Volume Residenziale )

Sup. area pubblica (3)	m <sup>2</sup> 13,74
------------------------	----------------------

Sup. minima Verde Residenziale	m <sup>2</sup>	119,33
Sup. Verde Residenziale di progetto (4)	m <sup>2</sup>	158,91

#### PARCHEGGI PUBBLICI

( = min. 3,5 m<sup>2</sup>/150 m<sup>3</sup>/2 di Volume Residenziale )

Sup. minima Parcheggio Residenziale	m <sup>2</sup>	83,53/2= 41,76
Sup. Parcheggio Residenziale di progetto (da monetizzare)	m <sup>2</sup>	44,00

Sup. Verde Residenziale di progetto (4)	m <sup>2</sup>	158,91
Sup. area R/VQ di proprietà esterna all'ambito (5)	m <sup>2</sup>	22,16
Totale Area di Cessione di progetto (4)+(5)	m <sup>2</sup>	181,07

#### STRADA E MARCIAPIEDI

Sup. area marciapiedi/banchine pubbliche esistenti (1)	m <sup>2</sup>	75,48
Sup. area per marciapiedi di Cessione (2)	m <sup>2</sup>	58,10

SUP. TERRITORIALE EDIFICABILE	m <sup>2</sup> 1.651,40	% 100
VOLUME TOTALE CONSENTITO	m <sup>3</sup> 3.583,54	% 100
VOLUME TOTALE DI PROGETTO	m <sup>3</sup> 3.580	% 99,88

#### SUDDIVISIONE DEL VOLUME V

Abitazioni e relative pertinenze	m <sup>3</sup> 3.580	% 100
Negozi		
Uffici		
Attrezzature pubbliche		
Altri		

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI LORDE SL

Abitazioni e relative pertinenze	m <sup>2</sup> 1.280	% 100
Negozi		
Uffici		
Attrezzature pubbliche		
Altri		

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI UTILI SU

Abitazioni e relative pertinenze	m <sup>2</sup> 750	% 100
Negozi		
Uffici		
Attrezzature pubbliche		
Altri		

DESTINAZIONE DEL SUOLO	M <sup>2</sup>	% SUL TOTALE	MQ/ABITANTE
Strade e piazze	133,58	7,67	0,21
Aree di sosta e di parcheggio pubblico	44,00		
Aree destinate a verde R/VR	158,91 + 13,74	9,92	2,25
Aree destinate ad attrezzature pubbliche			
Superfici fondiarie Sf	1.434,39	82,41	39,84

ABITANTI INSEDIABILI (STANZE)	36
DENSITÀ TERRITORIALE PREVISTA ab/Ha	206