

progetto:

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA - B/RU 22 DI VIA CHIOGGIA

indirizzo:

Via Chioggia, Viale Venezia - PORDENONE

committente:

EDILGAMMA S.R.L.

Via Fornace, n.15 - 33170 Pordenone

foglio / mappali

**F. 11 - mapp. 159-160-
165-537-606-771-772-
773-775-776-794**

data:

28.01.2013

progettista:

committente:

oggetto:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

tavola:

D01

scala:

file:

003-D01-REL

STUDIO DI FUSCO - ZANET ARCHITETTI ASSOCIATI

Via Cappuccini, n.39 - 33170 PORDENONE

Tel./Fax.: 0434-26986 - e-mail: studio.difuscozanet@gmail.com

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI PORDENONE

PROVINCIA DI PORDENONE

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
B/RU n.22 DI VIA CHIOGGIA - VIALE VENEZIA**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Pordenone lì,

Il Progettista

Premessa

Il Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata B/RU n.22 interviene su alcuni terreni con una superficie rilevata di mq. 2.376,00, situati tra Viale Venezia e Via Chioggia, censiti catastalmente al Foglio n.11 Mappali n.159-160-165-537-606-771-772-773-775-776-794 su cui insistono alcuni fabbricati con destinazione d'uso residenziale e relativi accessori.

I suddetti fabbricati sono in disuso ed in stato di abbandono, tant'è che per gli stessi il P.A.C. ne prevede la demolizione.

Il vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Pordenone destina l'area a Zona B/RU, Residenziale di completamento o ristrutturazione soggetta ad attuazione indiretta.

Il vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Pordenone destina l'area a Zona di Riqualficazione Urbana B/RU n.22 soggetta ad attuazione indiretta con le seguenti prescrizioni:

B/RU n.22

Localizzazione: Viale Venezia
Indice Territoriale: m³/ha 15.000
Destinazione d'uso: Residenziale con la possibilità del 50% del volume complessivo a destinazione non residenziale

Prescrizioni:

Il P.A.C. dovrà prevedere l'arretramento dei nuovi edifici rispetto alla S.S. 13 e la riduzione degli accessi sulla stessa esistenti al fine di utilizzare prioritariamente, quale accesso all'ambito, la viabilità comunale esistente (via Chioggia).

Il presente P.A.C. B/RU n.22 è stato predisposto in conformità alle sopraccitate prescrizioni ed è finalizzato alla realizzazione di due Lotti distinti, U.M.I. 1 e U.M.I. 2, realizzabili anche in fasi successive, destinati, il primo, costituito dal solo piano terra, ad un fabbricato ad uso commerciale, mentre il secondo prevede la realizzazione di residenze e parcheggi al piano interrato.

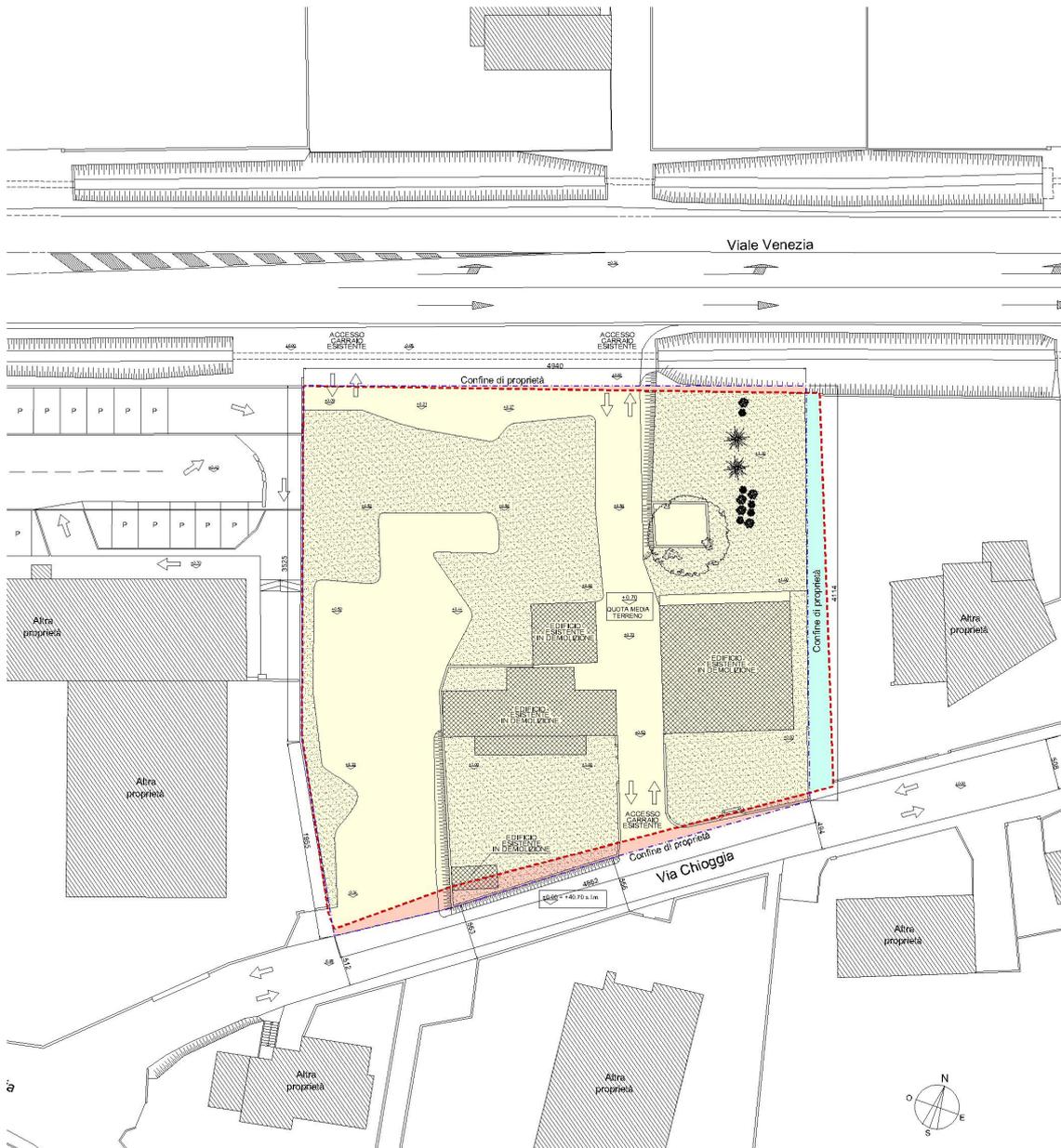
In particolare si specifica che il P.A.C. di iniziativa privata B/RU n.22 prevede la demolizione dei fabbricati esistenti, privi di valore storico-tradizionale, la sistemazione planialtimetrica del terreno e la realizzazione di nuovi edifici all'interno di una sagoma "limite", localizzata in posizione arretrata rispetto alla viabilità ed ai confini di proprietà.

In particolare è stato previsto un arretramento rispetto a Viale Venezia, garantendo così anche un allineamento obbligatorio con il fabbricato limitrofo esistente ora adibito ad attività commerciale (Burger King); tale soluzione progettuale ha permesso anche di prevedere la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico in continuazione di quelli esistenti, creando un'unica viabilità di connessione.

Il progetto inoltre prevede la realizzazione di una area verde alberata ad uso pubblico che permette la riqualificazione del contesto urbano circostante con adeguate connessioni funzionali di carattere pedonale; infatti il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale che collega il parcheggio pubblico, attestato lungo Viale Venezia, con la viabilità comunale di Via Chioggia.

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 e relazione descrittiva.

Planimetria di rilievo



L'ipotesi progettuale

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. prevedono come obiettivo del progetto la *“riqualificazione urbana al fine di dotare le aree di attrezzature collettive”*, indicando le linee guida che tale intervento deve rispettare.

L'ipotesi di progetto prevede la demolizione di tutti gli altri edifici, il cui recupero non avrebbe permesso la riqualificazione urbana dell'ambito.

La loro demolizione permette la realizzazione di:

- un'area destinata a parcheggio ad uso pubblico, ovvero parcheggi di relazione e stanziali, nella misura sufficiente a soddisfare gli standard previsti dalla normativa;
- un fabbricato attestato lungo la SS.13, ma arretrato, ovvero in allineamento a quello esistente ad ovest del lotto, a destinazione non residenziale (il progetto guida prevede una destinazione commerciale), che crea quindi una continuità sul fronte strada;
- un ulteriore fabbricato a destinazione residenziale posizionato lungo via Chioggia e con accesso dalla stessa viabilità comunale. L'edificio è previsto a destinazione residenziale ed in posizione arretrata al fine di inserirsi meglio nel contesto contraddistinto da edifici residenziali, con allineamento obbligatorio lungo il confine sud-ovest, un'area destinata a verde piantumato ad uso pubblico che permette di connettere i nuovi parcheggi ad uso pubblico, paralleli a Viale Venezia, con la zona residenziale che si attesta lungo Via Chioggia. La stessa area verde si configura anche come piccolo “polmone verde” nell'ambito urbano che esercita anche una funzione di filtro con l'abitazione limitrofa posta ad est del lotto.

I nuovi edifici U.M.I. 1 e U.M.I. 2 sono previsti all'interno di sagome limite che prevedono degli allineamenti obbligatori, nonché l'arretramento rispetto alla viabilità ed ai confini di proprietà.

In conformità alla vigente normativa il P.A.C. prevede la realizzazione di n.32 parcheggi di relazione, posizionati sul fronte di Viale Venezia.

L'accesso al lotto ed all'area di parcheggio potrà avvenire direttamente da Viale Venezia con la sistemazione dell'accesso esistente mediante creazione di un'adeguata corsia di decelerazione per coloro che provengono da Treviso e contestuale uscita esclusivamente a destra in direzione Udine con corsia di accelerazione, così come da parere espresso della Polizia Municipale; oppure si può accedere tramite la viabilità interna al lotto, la quale risulta essere continuazione della strada di accesso al parcheggio già esistente sul lotto limitrofo.

Al fine di comprendere meglio l'intervento edilizio è stato sviluppato un "progetto guida" che prevede la realizzazione di due edifici composti rispettivamente da un livello fuori terra per quanto riguarda il fabbricato attestante su Viale Venezia e da quattro livelli fuori terra ed un piano interrato ad uso autorimesse private per quanto riguarda il fabbricato con accesso da Via Chioggia. Il piano interrato ad uso esclusivo delle residenze, soddisfa il requisito relativo ai parcheggi stanziali pari a $1\text{m}^2/10\text{m}^3$ di volume residenziale, per un totale di n.8 posti auto.

Il piano terra della U.M.I. 1, nell'ipotesi progettuale, viene destinato ad uso commerciale, mentre l'edificio sul retro (U.M.I. 2) è destinato a sola residenza.

Dal punto di vista formale il "progetto guida" prevede la realizzazione di edifici funzionalmente caratterizzati da forme lineari e dall'uso di materiali innovativi.

Ciascun edificio sarà dotato di una centrale termica e di refrigerazione autonome progettate con le più recenti innovazioni tecnologiche al fine di contenere i consumi, recuperare il calore e prevedere un'integrazione tra sistemi tradizionali e pannelli solari e fotovoltaici.

Sulle coperture è prevista la realizzazione di impianti fotovoltaici dimensionati per rendere autonoma la gestione delle attività.

Si prevede inoltre la realizzazione di nuove recinzioni lungo i confini costituite da muretto pieno o muretto e rete metallica fino ad un'altezza di cm.

150, mentre lungo Viale Venezia é previsto un muretto di cls di altezza cm. 50 a protezione della scarpata del fosso.

Si sottolinea inoltre che la recinzione di confine lungo Via Chioggia è stata arretrata rispetto ai confini di proprietà, allineandola con le recinzioni esistenti e permettendo in questo modo un allargamento della sede stradale: tale porzione di lotto viene ceduta all'Amministrazione Pubblica, così come evidenziato nella tavola P05.

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. B/RU n.22



I contenuti urbanistici

Il progetto del Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata B/RU n.22 prevede la Riqualificazione Urbana dell'area oggetto dell'intervento e la costruzione di due fabbricati ad uso commerciale e residenziale.

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. B/RU n.22 prevede la sistemazione dell'accesso carraio esistente su Viale Venezia con la realizzazione di un nuovo piano viario con cassonetto in tout-venant e sovrastante finitura in asfalto; tale accesso permette di accedere per chi proviene da Treviso ai nuovi parcheggi che si attestano lungo la Strada Statale e l'uscita solo a destra in direzione Udine.

Un secondo accesso, riservato alla residenza, viene creato su via Chioggia.

B) Dimensionamento dei fabbricati

Le Norme Tecniche di Attuazione della Zona B destina l'area a Zona di Riqualificazione Urbana B/RU n.22 soggetta ad attuazione indiretta; le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quella residenziale, per la quale si prevede un utilizzo del volume pari al 50% del totale, prevedono:

- commerciale al dettaglio, direzionale, alberghiero e ricettivo-complementare, artigianale di servizio, servizi ed attrezzature collettive (art. 26 N.T.A.).

Lo studio dell'area oggetto dell'intervento, in relazione alle esigenze funzionali della nuova struttura, hanno portato alla definizione di una sagoma limite per i futuri fabbricati, localizzata planimetricamente in posizione arretrata

rispetto ai confini e alla viabilità pubblica consentendo un'agevole utilizzo degli spazi scoperti destinati a parcheggio, viabilità ed aree verdi.

In conformità a tali prescrizioni, alle esigenze funzionali della nuova struttura ed in seguito allo studio dell'area oggetto dell'intervento è stato predisposto il progetto che prevede la formazione di due distinte U.M.I. a destinazioni separate, localizzate all'interno di una sagoma limite:

- la U.M.I. 1 prevede un solo piano terra ad uso diverso dal residenziale, H max. 4,00 mt;
- la U.M.I. 2 prevede invece quattro piani fuori terra ad uso residenziale, H max 18,00mt.

Nell'ipotesi progettuale, "progetto guida", si è anche cercato di studiare i futuri fabbricati; per il fabbricato destinato a commercio al dettaglio è stata prevista la possibilità che lo stesso possa avere un'altezza massima di mt.4,00; per il fabbricato a destinazione residenziale si prevede un'altezza massima di mt.18,00 (pari al fabbricato limitrofo), quindi la possibilità di svilupparsi per un massimo di quattro piani fuori terra, nonché un piano interrato ad uso parcheggi, magazzini e locali di servizio.

C) Distribuzione dei parcheggi

In riferimento alla superficie di vendita ad uso commerciale ed al volume residenziale sono stati dimensionati i parcheggi di relazione e stanziali nel numero di 30 localizzati sul fronte di Viale Venezia in continuazione di quelli esistenti sul lotto limitrofo.

L'ipotesi progettuale prevede la localizzazione dei parcheggi ad uso pubblico all'interno dell'area d'intervento con accesso diretto da Viale Venezia o da Via Chioggia attraversando l'area a parcheggio limitrofa.

I posti auto saranno pavimentati in modo da poter assicurare la permeabilità del fondo.

I parcheggi privati a servizio delle residenze, saranno invece localizzati al piano interrato con accesso da Via Chioggia, nel numero di 8 posti auto.

D) Localizzazione dell'area verde

Il P.A.C. n.22 prevede la realizzazione di un'area destinata a verde alberato ad uso pubblico, di superficie pari a circa m² 110,00 ovvero superiore al minimo richiesto dalla normativa.

Dal momento che le dimensioni dell'area d'intervento sono limitate l'area verde è stata localizzata lungo il confine est al fine di permettere la realizzazione di un'area a prato con alberature a medio fusto del tipo latifoglie di essenze autoctone (tigli), tale da fungere anche da schermatura rispetto al lotto residenziale di confine.

La stessa area verde si configura anche come piccolo "polmone verde" nell'ambito urbano e permette di connettere, attraverso un percorso pedonale dotato di rampe per superare i dislivelli, i nuovi parcheggi pubblici, paralleli a Viale Venezia, con la zona residenziale che si attesta lungo Via Chioggia.

Dati dimensionali dell'intervento

PROGETTO B/RU n.22

Superficie di proprietà	m ²	2.376,00
Superficie di proprietà ricadente all'interno di B/RU n.22	m ²	2.295,00
Indice territoriale I _t	m ³ /ha	15.000,00
Volume massimo realizzabile	m ³	3.442,50
Volume non residenziale (max 50% volume totale)	m ³	1.721,25
Volume residenziale	m ³	1.721,25
Distanza minima dai confini	m	5,00
Distanza minima tra fabbricati	m	10,52
Distanza minima tra pareti finestrate	m	10,52
Distanza minima dalle strade	m 5,00 (via Chioggia); m 19,10 (viale Venezia)	

STANDARD URBANISTICI

Volume residenziale (Vr)	m ³	1.721,25
Abitanti teorici insediabili (1.721,25 m ³ /150 m ³)	n.	11,47
Superficie di vendita (Sv)	m ²	480,00

Nucleo elementare di verde:

residenziale (5 m ² /150 m ³ di Vr)	m ²	57,37
---	----------------	-------

Parcheggi stanziali:

residenziale (1 m ² /10 m ³ di Vr)	m ²	172,12
--	----------------	--------

Parcheggi di relazione:

residenziale (3,5 m ² /150 m ³ di Vr)	m ²	40,16
---	----------------	-------

Parch. di relazione e stanziali per esercizi comm. al dettaglio:

commerciale (150% di Sv)	m ²	<u>720,00</u>
	m ²	760,16

STANDARDS URBANISTICI DI PROGETTO

Verde ad uso pubblico	m ²	110,00 > 57,37
Parcheggi stanziali (piano interrato – vedi Tav. D07)	m ²	270,00 > 172,12
Parcheggi ad uso pubblico (stanziali e di relazione)	m ²	770,00 > 760,16
Numero totale di parcheggi reperiti di progetto	n.	32,00

Elenco degli elaborati di progetto

Elaborati descrittivi - tavole D

- D01 Relazione tecnico-illustrativa
- D02 Estratti Catastale, di P.R.G.C. e Rilievo Fotografico
- D03 Planimetria di rilievo, limiti di proprietà e limite P.A.C. B/RU n.22
(riperimetrazione)
- D04 Verifica L.13/89: relazione tecnica
- D05 Verifica L.13/89: planimetria generale
Percorsi tattilo-plantari per non vedenti
- D06 Progetto guida: planivolumetrico
- D07 Progetto guida: piano interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto
- D08 Relazione per la verifica di assoggettabilità V.A.S.
- D09 Relazione idrogeologica
- D10 Relazione Paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005

Elaborati prescrittivi - tavole P

- P01 Norme tecniche di attuazione
- P02 Involuppo edilizio limite e destinazioni d'uso
- P03 Zonizzazione e prescrizioni per aree verdi e parcheggi
- P04 Profili degli edifici, skyline e prospetto lungo Viale Venezia
- P05 Planimetria con aree in cessione ed aree private ad uso pubblico

Elaborati opere di urbanizzazione - tavole O

- O01 Opere di Urbanizzazione: relazione tecnica
- O01.1 Opere di Urbanizzazione: Relazione Illuminotecnica
- O02 Opere di Urbanizzazione: reti tecnologiche esistenti
- O03 Opere di Urbanizzazione: reti tecnologiche di progetto
- O04 Opere di Urbanizzazione: Computo metrico estimativo

Indice

Premessa	pag. 02
Planimetria di rilievo	pag. 05
L'ipotesi progettuale	pag. 06
Planimetria del P.A.C. B/RU n.22	pag. 09
I contenuti urbanistici	pag. 10
Dati dimensionali dell'intervento	pag. 13
Elenco degli elaborati di progetto	pag. 14

Pordenone lì,

Il Progettista