

**PAC\_28**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

**1.1 D**

aggiornamento  
marzo 2019

DATA

NOTE  
AGGIORNAMENTO PER APPROVAZIONE A SEGUITO OSSERVAZIONI

P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA N.28  
di Viale Grande - Pordenone - loc. Torre

## **PREMESSA**

La presente relazione è allegata al progetto del Piano Attuativo Comunale - PAC\_28 -, ambito che interessa i terreni siti in Pordenone, località Torre, tra vial Grande e via Peruzza, catastalmente identificati al Fg. 15 mappali 44, 970, 1928 (di proprietà Del Ben Giuseppe Costruzioni srl) e Fg 15 mappale 1926 (di proprietà Sutto Franco e De Piero Antonietta).

Tali terreni rientrano, per la quasi totalità, all'interno delle zone individuate nel PRGC vigente alla data di presentazione del presente PAC, come "Zone C di espansione residenziale" con finalità di completamento del tessuto residenziale su area greenfield e sono specificatamente individuate come PAC 28.

Nello stesso PRGC ricadono all'interno dell'ambito di intervento anche alcune aree "marginali" di proprietà, esterne al suddetto PAC, individuate parte in zona B1 (terreni a sud di cui ai mappali 44 porzione e 1928 porzione) e parte nella zona C di espansione residenziale contraddistinta come PAC 73 (terreni ad ovest di cui ai mappali 44 porzione e 970 porzione).

Vista la loro attuale individuazione (zona B1 e zona C PAC 73), con il presente PAC viene richiesta Variante al PRGC, al fine di includerle tutte all'interno della zona "C" del nuovo PAC 28, ferme restando le quote già individuate assoggettate ai criteri di perequazione e compensazione.

In particolare la capacità edificatoria complessiva dell'area sarà data dal volume già precedentemente previsto per il PAC 28, al quale andrà sommato il volume precedentemente previsto per la zona B1. Non sono previsti apporti volumetrici dati dall'inserimento nell'ambito della precedente porzione in zona "C" di cui al PAC 73.

Gli standards a verde e parcheggio saranno calcolati sull'intero nuovo ambito.

## **CARATTERISTICHE DEI LUOGHI**

L'ambito di intervento, fatta eccezione per un edificio insistente sul mappale 970 attualmente oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, che rispetta le indicazioni e le finalità del presente PAC (vedi P.d.C. n.8 del 23.02.2017), è caratterizzato da una vasta area inedificata costituita da campi

incolti con la presenza di alcuni alberi ed arbusti, di natura spontanea e privi di pregio, sulle fasce perimetrali.

Dal punto di vista morfologico la natura del terreno, nonostante alcune naturali pendenze e lievi ondulazioni, risulta avere caratteristiche pressoché pianeggianti.

Il contesto urbano circostante è caratterizzato da bassa densità edilizia, con edifici uni-bi e pluri-familiari di più o meno recente realizzazione, di altezza ed impatto volumetrico contenuti.

Al di là di vial Grande si distingue una lottizzazione di recente realizzazione completata nell'urbanizzazione ma non ancora del tutto edificata, con densità più elevata.

A nord, oltre la via Maestra, si nota la presenza di aree per lo più libere a destinazione agricola mentre a sud, di aree destinate ad attrezzature per lo sport e a scuole secondarie di 2° grado.

L'accessibilità ai terreni è garantita da vial Grande, strada a limitato traffico veicolare che collega via Maestra con via Stradelle e lambisce il margine est delle aree, oltre che da via Peruzza, piccola via interna a traffico quasi nullo, che serve le poche abitazioni ubicate sul lato ovest dell'intervento.

## **DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO**

Il progetto prevede l'individuazione delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, consistenti in viabilità, reti tecnologiche, aree a parcheggio e a verde, oltre che l'individuazione dei lotti edificabili, con indicazione dei relativi inviluppi edilizi e parametri edificatori.

La progettazione, che individua interventi conformi alle indicazioni contenute nelle norme di attuazione del vigente PRGC nonché a quelle contenute nelle schede per le aree in trasformazione relative specificatamente all'ambito in oggetto - PAC\_28 -, è caratterizzata dall'individuazione di un nuovo asse viario in continuità con quello recentemente realizzato con l'urbanizzazione dei terreni ad est dell'intervento, che divide l'ambito in due e funge da collegamento tra le viabilità perimetrali: vial Grande e via Peruzza.

La nuova viabilità diventa la “spina dorsale” dell'intervento sia per la distribuzione funzionale dei lotti sia per la localizzazione dei percorsi pedonali, dei parcheggi e del verde.

In particolare il progetto individua:

aree pubbliche o di interesse pubblico:

- 1 Viabilità di penetrazione
- 2 Aree a parcheggio
- 3 Percorsi pedonali
- 4 Nucleo elementare di verde

aree private:

- 6 Viabilità a fondo cieco
- 7 Lotti edificabili con indicazione di
  - o Fasce di mitigazione ambientale
  - o Fasce a tampone di verde

nonché le seguenti opere:

- 8 Reti tecnologiche
- 9 Piazzola raccolta RSU

Pur se escluse dall'ambito, il presente piano prevede inoltre la cessione al Comune delle aree di proprietà ubicate lungo vial Grande previste in allargamento stradale, così come allo stato attuale.

#### - 1 **Viabilità di penetrazione**

La viabilità di penetrazione attraversa l'intero ambito e consente una corretta regolazione del flusso veicolare sia in entrata che in uscita dalla viabilità esistente, l'accesso ai nuovi lotti di progetto ed alla viabilità privata, nonché alle aree parcheggio. Presenta sede stradale a doppio senso di marcia della larghezza di m 7.00. E' individuata come opera di urbanizzazione primaria ed è prevista la sua cessione al Comune.

Dalla viabilità centrale si dirama un braccio a fondo cieco che consente l'accesso ai lotti interni ubicati a nord.

L'intero piano viabile è realizzato con cassonetto tout - venant stabilizzato dello spessore compreso non inferiore a cm 30, cilindrato con rullo

pesante, più sovrastante binder aperto dello spessore di cm 8 e tappeto di usura in conglomerato bituminoso dello spessore di cm 3. La viabilità è completata con idonea segnaletica orizzontale e verticale realizzata in base alle indicazioni impartite dal Comando dei Vigili Urbani.

- **2 Aree a parcheggio**

Il piano viabile di cui sopra è completato da parcheggi laterali, disposti parallelamente al senso di marcia lungo l'asse viario principale, adeguatamente ombreggiati con alberature di medio fusto di specie autoctona. Gli stalli sono previsti in asfalto, della profondità di m 2.50.

Sono individuati come opera di urbanizzazione primaria, dimensionati secondo quanto previsto dalle NTA del PRGC e previsti in cessione al Comune.

E' previsto un posto auto riservato a persone diversamente abili, adeguatamente segnalato e dimensionato in base a quanto previsto dalla L.R13/89, dal DPR 236/89 e dal DPR 503/96.

- **3 Percorsi pedonali**

Ai margini della viabilità carraia comprensiva degli spazi riservati a parcheggio, sono previsti percorsi pedonali della larghezza di m 1.50 realizzati in elementi autobloccanti e cordone laterali in cls prefabbricate o altro materiale idoneo da concordarsi con il comune. I percorsi si interrompono in prossimità degli incroci stradali e sono raccordati alle quote stradali con adeguate pendenze.

In conformità con quanto previsto dalla normativa sul superamento delle barriere architettoniche, sono individuate adeguate rampe per disabili ed elementi tattilo plantari sia sugli attraversamenti stradali, che in prossimità degli accessi, in corrispondenza dei parcheggi, nonché in tutte le altre possibili fonti di pericolo.

Sono individuati come opera di urbanizzazione primaria ed è prevista la loro cessione al Comune.

- **4 Nucleo elementare di verde**

A ridosso della viabilità di via Peruzza è prevista una fascia a verde di larghezza pari a m 6.00 + 2.00, che assolve alla funzione di verde di prossimità delle nuove aree edificate, piantumata con alberature di medio-alto fusto di essenze autoctone, ed attrezzata con panchine e cestini porta rifiuti.

Tale area è individuata come opera di urbanizzazione primaria ed è prevista la sua cessione al Comune.

- **6 Viabilità a fondo cieco**

Dalla viabilità centrale si dirama un braccio a fondo cieco necessario a consentire l'accesso ai lotti interni ubicati sul margine nord dell'area di intervento. Tale viabilità, di tipo privato, è prevista con larghezza di m 6.00.

Il piano viabile è previsto con cassonetto tout - venant stabilizzato dello spessore compreso non inferiore a cm 30, cilindrato con rullo pesante, più sovrastante binder aperto dello spessore di cm 8 e tappeto di usura in conglomerato bituminoso dello spessore di cm 3.

- **7 Lotti edificabili**

Per quanto riguarda le aree dedicate all'edificazione, il progetto individua due aree separate dall'asse viario centrale. All'interno dei lotti è prevista l'edificazione di fabbricati a carattere residenziale prevalentemente di tipo uni, bi e tri familiari su uno o due piani fuori terra o piccoli interventi condominiali su massimo tre livelli fuori terra, di dimensioni non particolarmente rilevanti e comunque dal ridotto impatto volumetrico. E' sconsigliata anche se ammessa l'edificazione nel sottosuolo, in particolare per gli interventi privi di parti comuni (uni bi e trifamiliari).

Resta inteso che, così come meglio specificato nelle NTA del PAC, questa suddivisione dell'ambito assume al momento più un carattere descrittivo che prescrittivo, in quanto il piano stesso lascia aperta la possibilità di cambiare parzialmente l'assetto urbanistico attualmente previsto, mediante aggregazione o suddivisione dei lotti con relativo trasferimento delle

volumetrie e parametri urbanistici, così come di modificare l'uso residenziale in altri previsti dalle stesse NTA.

All'interno dei lotti edificabili sono individuate le seguenti aree verdi:

- **a Fasce di mitigazione ambientale**

Lungo i margini est e sud dell'intervento sono previste fasce di mitigazione ambientale della larghezza di m.3 individuabili come elementi separatori sia tra la viabilità pubblica di vial Grande sia tra spazi privati esterni al PAC. E' prevista, oltre al loro inerbimento, la piantumazione di piante arbustive di medie dimensioni ed eventuali alberature di essenze autoctone.

- **b Fasce a tampone di verde**

Ai margini della dorsale viaria centrale sono previste fasce verde tampone della larghezza di m 5.00 con funzione di mitigazione dell'impatto del reticolo viario di nuova realizzazione. Oltre al loro inerbimento è prevista la piantumazione di piante arbustive ed alberature di medio fusto con la preferenza di essenze autoctone.

- **8 Reti tecnologiche**

Si rimanda a descrizione, schemi e calcoli riportati nella specifica Relazione Tecnica-Illustrativa allegata dello Studio Sutto & Partners.

- **9 Piazzola raccolta rifiuti solidi urbani**

La realizzazione della piazzola ecologica da destinare alla raccolta dei rifiuti è prevista in prossimità delle aree a parcheggio lungo l'asse viario principale.

La piazzola, facilmente accessibile sia dagli utenti che dai mezzi di raccolta ed opportunamente delimitata da segnaletica orizzontale, è in grado di contenere quanto necessario alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani per l'intero ambito.

## **TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE**

L'attuazione delle previsioni del PAC è dettata dai tempi tecnici strettamente necessari alla sua approvazione ed alla loro successiva realizzazione.

Più in dettaglio si possono distinguere due fasi:

- prima fase

durata prevista circa 6 mesi, consistente nel tempo necessario per l'approvazione del PAC e della contestuale variante al PRGC, stipula della convenzione e ottenimento del relativo Permesso di Costruire.

- seconda fase

durata prevista circa 12 mesi, consistente nel tempo necessario per appalto dei lavori ed esecuzione delle opere di urbanizzazione.

## DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie complessiva intervento PAC 28	mq	11.413
di cui		
Superficie ex PAC_28	mq	10.720
Superficie ex Zona B1	mq	492
Superficie ex PAC_73	mq	201
aree previste in cessione	mq	2.280
aree per viabilità a fondo cieco	mq	361
superficie lotti edificabili	mq	8.710
volume massimo realizzabile	mc	9.068
di cui		
da ex PAC_28	mc	8.576
da ex Zona B1	mc	492
Superficie massima copribile	mc	3.424
		(= 30% di 11.413)
Superficie minima permeabile	mc	3.424
		(= 30% di 11.413)

Per ciascun lotto sono previsti i seguenti indici:

	Superficie Lotto	Volume edificabile massimo	Superficie copribile massima	Superficie permeabile minima
Lotto 1.1	mq 1.122	mc 870	mq 441	mq 347
Lotto 1.2	mq 524	mc 500	mq 206	mq 162
Lotto 1.3	mq 790	mc 829	mq 311	mq 244
Lotto 1.4	mq 711	mc 746	mq 279	mq 220
Lotto 1.5	mq 1.173	mc 1.378	mq 461	mq 363
Lotto 1.6	mq 956	mc 1.010	mq 375	mq 295
Lotto 1.7	mq 887	mc 1.010	mq 349	mq 274
Lotto 1.8	mq 890	mc 1.010	mq 350	mq 275
Lotto 2.1	mq 478	mc 560	mq 188	mq 148
Lotto 2.2	mq 795	mc 761	mq 313	mq 246
Lotto 2.3	mq 384	mc 394	mq 151	mq 119
<b>Totale</b>	<b>mq 8.710</b>	<b>mc 9.068</b>	<b>mq 3.424</b>	<b>mq 2.693</b>

### **VERIFICA STANDARDS A PARCHEGGIO DI RELAZIONE**

Superficie a parcheggio di relazione richiesta	mq	334
		(= $9.068/95*3.5$ )
Superficie a parcheggio di relazione reperita	mq	550

### **VERIFICA STANDARDS A NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE**

Superficie Nucleo Elementare di Verde richiesta	mq	573
		(= $9.068/95*6$ )
Superficie Nucleo Elementare di Verde reperita	mq	731

Pordenone, aprile 2018

aggiornamento marzo 2019

- Il Tecnico -