

# COMUNE DI PORDENONE

## PIANO ATTUATIVO COMUNALE 36

N°298-01-REL	ELABORATO DESCrittivo		
DATA	15/05/2013		N° TAVOLA
TITOLO TAVOLA			
RELAZIONE ILLUSTRATIVA, ESTRATTI E RILIEVO FOTOGRAFICO			1

AFG

ARCHITETTO FRANCESCO GIANNELLI  
Studio di Architettura ed Urbanistica

## **Premesse**

L'area oggetto del PAC è oggi edificata con tre edifici, due lungo la strada praticamente uguali ed uno all'interno molto più grande. La zona si trova in uno stato corrispondente alle attività funzionanti con caratteristiche tipiche delle zone industriali/artigianali/commerciali dal momento che, urbanisticamente, dette attività non sono molto differenti tra loro.

L'ambito NON è stato utilizzato per tutta la sua potenzialità e, per questo motivo, il PAC che riprende il PRPC vigente, prevede la massima utilizzazione così come previsto dal PRGC e dalle relative NTA.

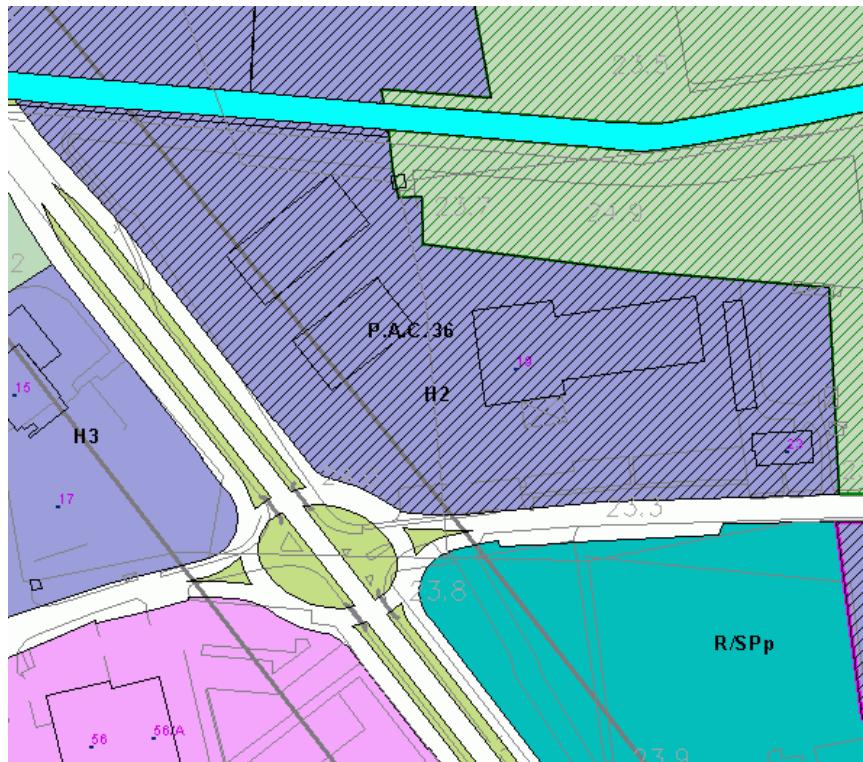
**Il PAC, sostanzialmente, non si discosta dal vigente PRPC.**

Attorno all'ambito recintato si trovano, a nord il canale Amman, ad est zone agricole inedificate, a sud via Prasecco con la prevista rotatoria e ad ovest viale Aquileia ovvero la SS13 Pontebbana.

L'accesso agli immobili ed alle relative aree scoperte avviene solo da via Prasecco.

La necessità di redigere il presente PAC è scaturita dalla prossima decadenza del vigente PRPC, rispetto al quale, diminuisce di superficie per l'eliminazione del Lotto 4 e di una porzione della strada prospiciente il Canale Amman compresa nel perimetro in base al vigente PRGC: dette superfici sono state eliminate in quanto corrispondenti ad una percentuale inferiore al 20% del perimetro così come previsto per norma e dalla Tavola n. 2.

ESTRATTO PRGC Scala 1:2000

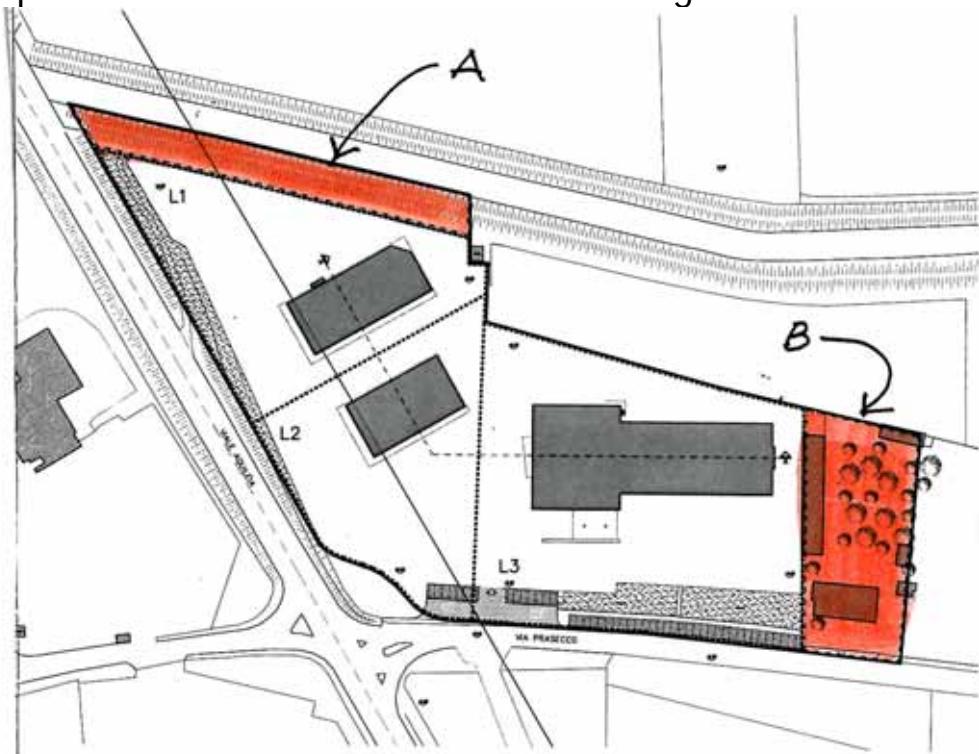


## Nuovo dimensionamento del PAC

Il vigente PRGC, a seguito di una recente variante, ha aumentato il perimetro del PAC comprendendovi parte della strada che costeggia il Canale Amman.

Il Lotto 4 del vigente PRPC, almeno per i prossimi anni, non verrà attuato perché stabilmente occupato da un Asilo.

Questi due fatti, evidenziati rispettivamente con le lettere A e B nella seguente planimetria, hanno reso necessario un ridimensionamento del perimetro del PAC riducendone la superficie da  $M^2 25.625$   $M^2 20.942$ . La superficie in diminuzione,  $M^2 4.863$  è inferiore al 20% della superficie totale così come previsto e consentito dall'art. 10 delle vigenti NTA del PRGC.



l'Asilo di via Prasecco

## **Viabilità interna**

La viabilità interna rispecchia sostanzialmente la suddivisione dell'ambito nei tre lotti che corrispondono alle proprietà ma anche all'organizzazione fisico funzionale che le attività si sono date.

Premesso che il progetto non prevede recinzioni all'interno e tra i lotti, per i n. 1 e 2 è stata disegnata una viabilità perimetrale con parcheggi lungo la stessa mentre per il lotto n. 3 la viabilità ed i parcheggi si organizzano nella grande zona scoperta di fronte a via Prasecco.

Le zone di carico/scarico sono previste nelle immediate vicinanze degli edifici. I parcheggi, così come si evince dalla Tavola n. 4, sono previsti per il dimensionamento e la quantità prevista dalle norme considerando che la massima Superficie di Vendita commerciale al dettaglio NON superi i mq 1.500.

## **Arearie verdi**

Il PAC ripropone sostanzialmente il verde del PRPC con una riorganizzazione in funzione della prevista rotatoria e dell'opportunità di tenerlo prevalentemente verso la SS13 ed il Canale Amman per motivi di opportunità funzionale ed ambientale.

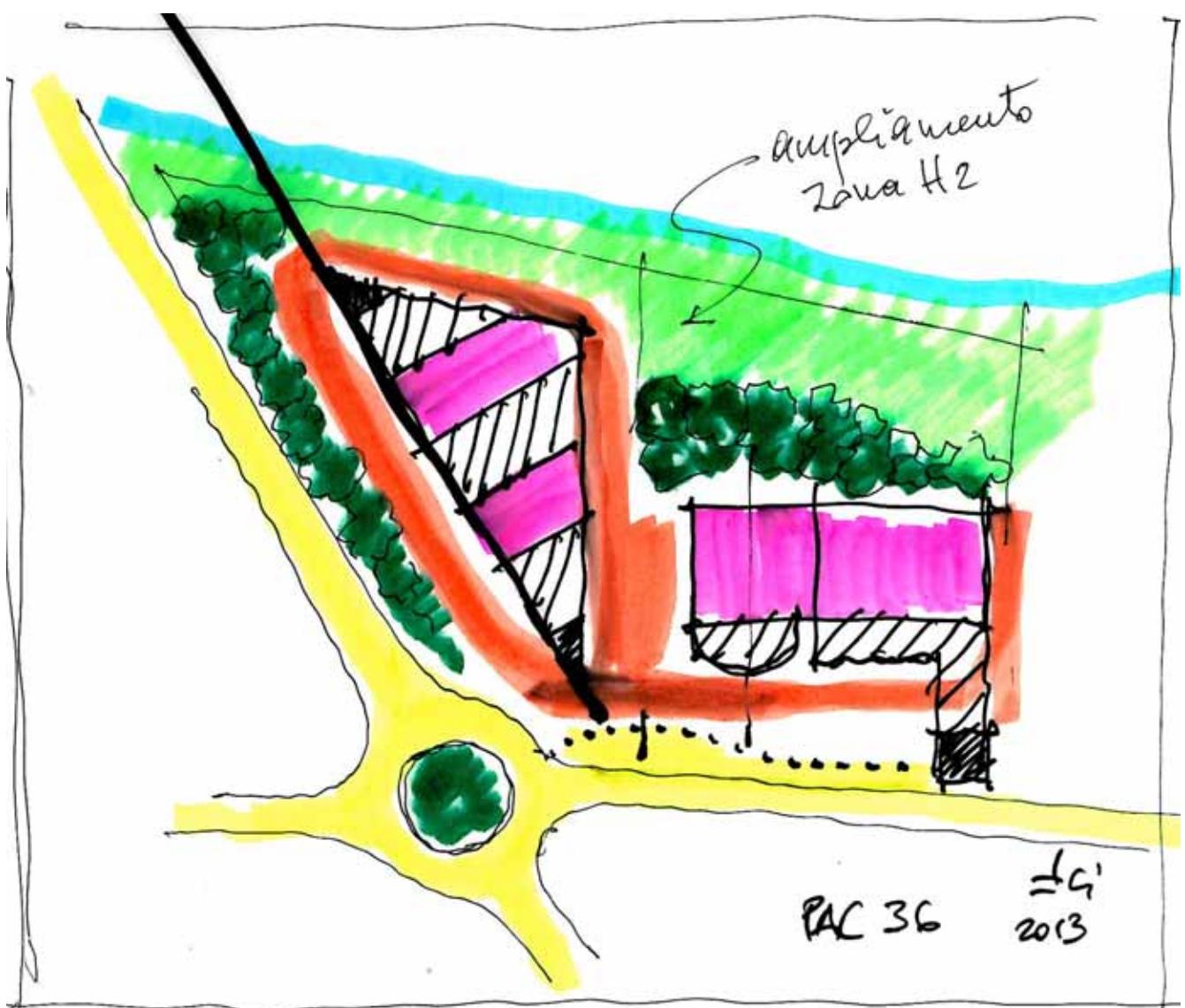


## Il progetto

Il progetto, in forza del fatto che l'ambito è sostanzialmente costruito e che il lotto 3 non consente grandi ampliamenti, destina i nuovi volumi lungo un asse virtuale parallelo alla SS13

Questa scelta, orientata dalla necessità di privilegiare la logica del "prospetto commerciale", consente una accattivante sagoma triangolare che, giocando anche sulle altezze, guida il disegno architettonico evidenziato dal Progetto Guida.

Dal momento che i tre edifici esistenti, così come collocati nell'area, offrono un'immagine complessiva non di qualità e poiché il particolare momento economico suggerisce di "attirare" gli investimenti con superfici e volumi più compatti ed impattanti, si è pensato di legare i capannoni sul fronte ovest in un unico grande edificio che dovrebbe garantire un po' di architettura.



## Dimensionamento e standard

Dati desumibili anche nelle Tav. 4 e Tav. 5

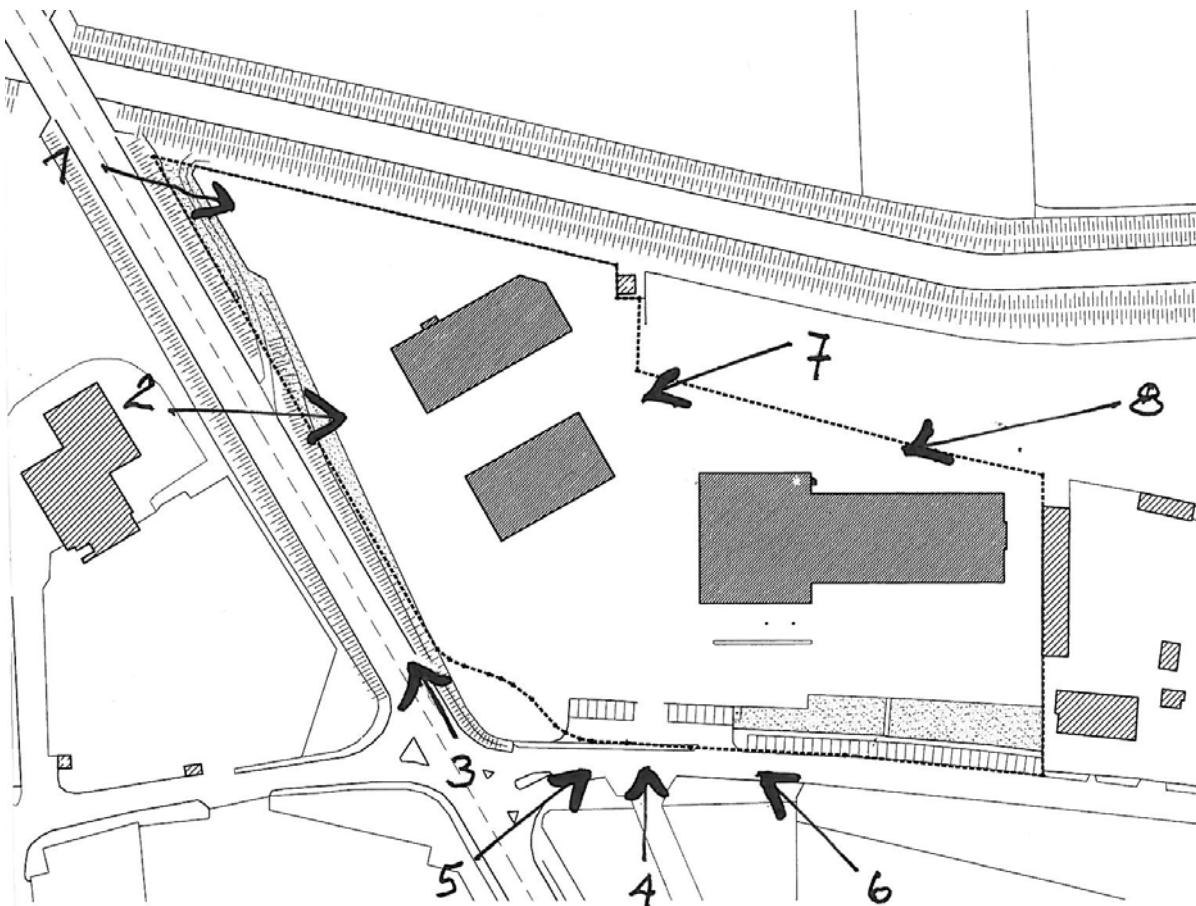
Ambito	Sup.territoriale	%	Superficie utile 4.000 m <sup>2</sup> /ha	Superficie utile - utilizzazione				Superficie utile esistente/progetto			Parcheggi richiesti - Superficie Vendita 150%	Parcheggi richiesti - Superficie altre dest. d'uso 80%	Totale Parcheggi richiesti	Parcheggi esistenti/progetto			Verde di libero accesso				
				Commerc. al dettaglio		Altre Destinazioni d'uso	Totale	Superficie Esistente	Superficie di Progetto	Totale				Esistenti - di relazione	Progetto - Stanziali	Totale	Richiesto	Progetto			
				Superficie Vendita	Altro																
LOTTO 1	m <sup>2</sup> 5.943	28%	m <sup>2</sup> 2.377	m <sup>2</sup> 620	m <sup>2</sup> 1.200	m <sup>2</sup> 557	m <sup>2</sup> 2.377	m <sup>2</sup> 897	m <sup>2</sup> 1.480	m <sup>2</sup> 2.377	m <sup>2</sup> 930	m <sup>2</sup> 446	m <sup>2</sup> 1.376	m <sup>2</sup> 0	m <sup>2</sup> 1.740	m <sup>2</sup> 1.740	m <sup>2</sup> 1.189	m <sup>2</sup> 1.483			
LOTTO 2	m <sup>2</sup> 5.030	24%	m <sup>2</sup> 2.012	m <sup>2</sup> 620	m <sup>2</sup> 1.200	m <sup>2</sup> 192	m <sup>2</sup> 2.012	m <sup>2</sup> 711	m <sup>2</sup> 1.301	m <sup>2</sup> 2.012	m <sup>2</sup> 930	m <sup>2</sup> 154	m <sup>2</sup> 1.084	m <sup>2</sup> 175	m <sup>2</sup> 1.514	m <sup>2</sup> 1.689	m <sup>2</sup> 1.006	m <sup>2</sup> 754			
LOTTO 3	m <sup>2</sup> 9.969	48%	m <sup>2</sup> 3.988	m <sup>2</sup> 260	m <sup>2</sup> 785	m <sup>2</sup> 2.943	m <sup>2</sup> 3.988	m <sup>2</sup> 2.860	m <sup>2</sup> 1.128	m <sup>2</sup> 3.988	m <sup>2</sup> 390	m <sup>2</sup> 2.354	m <sup>2</sup> 2.744	m <sup>2</sup> 549	m <sup>2</sup> 1.226	m <sup>2</sup> 1.775	m <sup>2</sup> 1.994	m <sup>2</sup> 2.039			
<b>Totale</b>	<b>m<sup>2</sup> 20.942</b>	<b>100%</b>	<b>m<sup>2</sup> 8.377</b>	<b>m<sup>2</sup> 1.500</b>	<b>m<sup>2</sup> 3.185</b>	<b>m<sup>2</sup> 3.692</b>	<b>m<sup>2</sup> 8.377</b>	<b>m<sup>2</sup> 4.468</b>	<b>m<sup>2</sup> 3.909</b>	<b>m<sup>2</sup> 8.377</b>	<b>m<sup>2</sup> 2.250</b>	<b>m<sup>2</sup> 2.953</b>	<b>m<sup>2</sup> 5.203</b>	<b>m<sup>2</sup> 724</b>	<b>m<sup>2</sup> 4.480</b>	<b>m<sup>2</sup> 5.204</b>	<b>m<sup>2</sup> 4.188</b>	<b>m<sup>2</sup> 4.276</b>			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			

### Note

- 1 La superficie territoriale è quella comprendente le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle superfici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti.
- 3 La superficie utile è la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, vani scale, logge e balconi.
- 4 La superficie di vendita è l'area degli esercizi commerciali alla quale ha accesso il pubblico compresa quella occupata da banchi, scaffalature o comunque destinata ad esposizione di merce, escluse le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, deposito carrelli.
- 6 Le altre destinazioni d'uso ammesse, oltre a commerciale al dettaglio, sono artigianale di servizio, direzionale, ricettivo-complementare e alberghiero
- 11/12 Il soddisfacimento dello standard per parcheggi di relazione e stanziali, previsti dalle NTA del PRGC vigente per la zona commerciale H2, dovrà essere dimostrato in sede di rilascio del Permesso di Costruire in funzione delle destinazioni d'uso da realizzare.
- 14/15 I parcheggi di relazione sono parcheggi destinati a servizio sia dei singoli insediamenti, in funzione di fruitori e visitatori esterni, sia dell'aggregato urbano e dell'organizzazione della sua mobilità. I parcheggi stanziali sono quelli di pertinenza degli edifici in base all'art.41 sexies della L. 1150/1942 come modificato dall'art.2 della L. 122/1989 (Tognoli); sono funzionalmente legati all'edificio ed alle sue aree di pertinenza fondiaria.
- 18 La superficie destinata a verde mancante per il lotto 2 è stata ricavata nell'ambito degli altri lotti.

## **Rilievo fotografico**

Localizzazione dei punti di vista





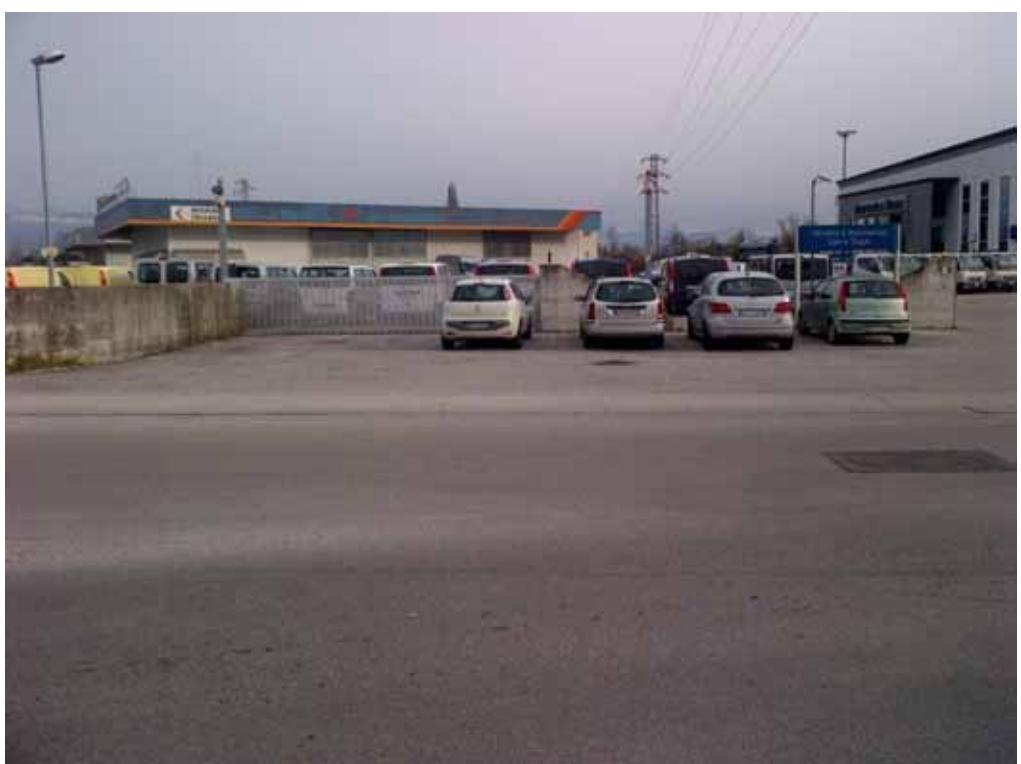
1



2



3



4



5



6



7



8

**Elenco elaborati di progetto:**

- Tav. 1 Relazione illustrativa, estratti e rilievo fotografico
- Tav. 2 Stato di fatto: planimetria e profili altimetrici
- Tav. 3 Stato di fatto: reti tecnologiche
- Tav. 4 Zonizzazione: planimetria e profili altimetrici, destinazioni d'uso, inviluppi, dimensionamento e altezze
- Tav. 5 Planimetria verifica standards urbanistici
- Tav. 6 Progetto guida
- Tav. 7 NTA – Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 8 Verifica di assoggettabilità alla VAS
- Tav. 9 Aree in cessione

Pordenone, lì 27 maggio 2013.

IL PROGETTISTA

---