



# COMUNE DI PORDENONE

Regione Friuli Venezia Giulia



## PAC n.57 via Udine

VARIANTE URBANISTICA AL PAC N.57 APPROVATO IL 24/05/2013

### PROGETTISTA

Ing. Otello Bergamo Ph.D.  
via Silvio Trentin, 81 - Int.1  
30016 Jesolo Lido (VE)

### COMMITTENTE

CO.SP.EDIL Srl  
legale rappresentante Claudio Lorenzon  
via G. Pascoli, 58/b  
33080 Fiume Veneto (PN)  
C.F. e P.IVA 00557940939

Spesa Intelligente SpA  
Via Campalto 3D  
33170 PORDENONE  
C.F. e P.IVA 02416840235

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - VARIANTE

# D1

prot. int. : 000287

---

**INDICE**

1	DESCRIZIONE DELL'AREA E CONSISTENZA.....	2
2	PREVISIONI DI P.R.G.C. E P.A.C. 57 APPROVATO .....	3
2.1	Piano Regolatore Generale Comunale.....	3
2.2	Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2021-2027 .....	5
2.3	P.A.C. 57 Approvato .....	7
2.3.1	Contenuto del progetto.....	7
2.3.2	Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione.....	10
2.3.3	Cessione di aree e costituzione delle servitù di uso pubblico.....	10
3	PREVISIONI E REQUISITI DI PROGETTO .....	11
3.1	Criteri prestazionali e ambientali .....	11
3.1.1	Valutazione ambientale e relative indicazioni/prescrizioni.....	11
3.2	Descrizione delle opere.....	11
3.2.1	Fabbricati e volumi .....	12
3.2.2	Parcheggi .....	13
3.2.3	Aree a Verde e fascia di protezione dagli inquinanti.....	13
3.2.4	Opere di urbanizzazione .....	15
4	DICHIARAZIONI FINALI .....	16
5	ALLEGATI.....	16

## 1 DESCRIZIONE DELL'AREA E CONSISTENZA

L'ambito d'intervento è posto lungo via Udine e confina a Sud con la linea ferroviaria Venezia-Udine.

Si tratta di un'area sottoposta a Piano Attutivo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata che interessa la totalità dell'area H2-PAC 57.

I terreni ricadenti nell'ambito soggetto al P.A.C. di progetto sono di un'unica proprietà. Parte dell'area risulta già edificata, in particolare con l'approvazione del piano nel 2013 sono già stati realizzate il supermercato ricadente nel Lotto Edificio A e le opere di urbanizzazione in cessione quali la rotatoria, i parcheggi pubblici e l'area verde e di laminazione delle acque meteoriche.

Nel 2013 la superficie di proprietà rilevata è di mq 16.227. All'interno di quest'ultima viene stralciata la sup. di m<sup>2</sup> 321 coincidente con la viabilità esistente sul lato est di proprietà. Pertanto, la sup. rilevata territoriale di proprietà in zona commerciale H2 è di m<sup>2</sup> 15.906 Per il calcolo dei parametri si assume quest'ultima superficie. Ad est è presente una stradina in sassi a servizio di un paio di abitazioni e che prosegue oltre la ferrovia. L'attraversamento ferroviario è stato eliminato da qualche anno.

L'area attualmente è censita al catasto di Pordenone:

- fg 34 mp. 952, 953, 955 (parcheggio pubblico - già realizzato)
- fg 34 mp. 954, 961 (parte di rotatoria e viabilità ingresso - già realizzato)
- fg 34 mp. 958 (lotto Edificio A – supermercato - già realizzato)
- fg 34 mp. 965, 969, 970, 971, 972, 973 (area verde e di invaso - già realizzato)
- **fg 34 mp. 951, 956, 957, 963, 964, 967 (lotto Edificio B – oggetto di intervento)**



Figura 1 - Estratto catasto ForMaps 2022

## 2 PREVISIONI DI P.R.G.C. E P.A.C. 57 APPROVATO

### 2.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

La Variante Generale per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di Conformazione al Piano Paesaggistico Regionale – PPR è stata approvata con D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021 e, con la pubblicazione della stessa sul BUR n. 43 del 27 ottobre 2021 è stato dato l'avviso che, con il decreto del Presidente della Regione, n. 0174/Pres. del 11 ottobre 2021, è stata confermata l'esecutività della deliberazione consiliare n. 12 del 26 aprile 2021 disponendo l'introduzione, nella variante medesima, delle modifiche indispensabili al totale superamento delle riserve espresse in ordine alla variante medesima con deliberazione della Giunta regionale n. 152 del 5 febbraio 2021.

La determina dirigenziale n. 3165 del 10 novembre 2021 costituisce adeguamento degli elaborati CO A1 Norme Tecniche di Attuazione e CS 17d Obiettivi e Strategie di Piano della "Variante Generale n. 18 al P.R.G.C. per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di conformazione al Piano Paesaggistico Regionale – PPR" al decreto n. 0174/Pres. del 11.10.2021 del Presidente della Regione, nonché correzione di refusi grafico-normativi.

L'area è classificata dal PRGC vigente come "P.A.C. 57 – PIANI ATTUATIVI CONVEZIONATI PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE COMMERCIALEI".

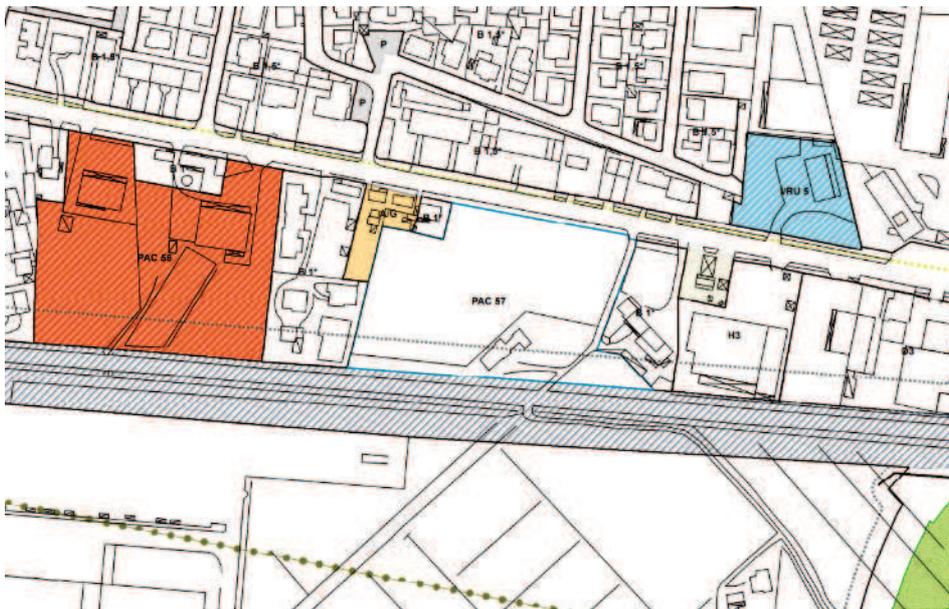


Figura 2 - Estratto Tav. CO\_1\_11 del PRGC 2021 di Pordenone

I parametri urbanistici previsti per le zone H2 del P.R.G.C. sono i seguenti:

ATTUAZIONE:

*Indiretta.*

DESTINAZIONI D'USO:

*Commerciale al dettaglio;*

*Commerciale all'ingrosso;*

*Artigianale di servizio;*

*Direzionale;*

Ricettivo-complementare e alberghiera;

Servizi ed attrezzature collettive ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi.

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'art. 6 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'art. 5 delle 24 presenti norme.

Il P.A.C. potrà localizzare insediamenti commerciali al dettaglio entro i limiti consentiti dal "Piano di settore del comparto del commercio", dai "Criteri della media distribuzione", nonché dalle altre disposizioni previste dalla normativa in materia.

Il dimensionamento e la localizzazione dell'attività commerciale al dettaglio eventualmente prevista dal P.A.C. non costituirà abilitazione all'attivazione dell'esercizio commerciale stesso, che resta comunque subordinata al preventivo ottenimento delle previste autorizzazioni amministrative commerciali all'esercizio dell'attività.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Quelli stabiliti dal piano attuativo comunale (P.A.C.).

INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

**Uf = 4.000 m<sup>2</sup>/ha; H = 15,00 m.**

Oltre a quanto già sopra specificato, l'area è soggetta ai seguenti vincoli:

• **Art. 71 – FASCIA VERDE DI PROTEZIONE DEGLI INQUINANTI**

1. Sulla base dello "Studio dell'inquinamento della SS.13 Pontebbana e di ulteriori viabilità di 1° livello finalizzato all'individuazione di aree idonee alla collocazione di fasce verdi di protezione" allegato alla Variante generale al PRGC, con riferimento alle aree di maggior concentrazione degli inquinanti in atmosfera, in particolare polveri sottili, si sono individuate aree a diversa priorità di intervento per la piantumazione del verde di protezione.

.....

Interventi ricadenti nelle aree a priorità più bassa (bassa - molto bassa)

- a) Nel caso di interventi di cui al comma 1 ricadenti in aree a più bassa priorità, si deve comunque realizzare la fascia verde di protezione anche al fine della costituzione della REL. La realizzazione di tale fascia deve seguire quanto indicato nell'Abaco in relazione allo spazio disponibile e al caso specifico preferendo, ove possibile, uno sviluppo della fascia verde funzionale alla protezione di aree limitrofe a più alta priorità.
- b) Al fine di potenziare la riduzione degli inquinanti gli interventi di nonché finitura esterni devono utilizzare pitture anti smog come indicato al punto 4) dell'Abaco.
- c)

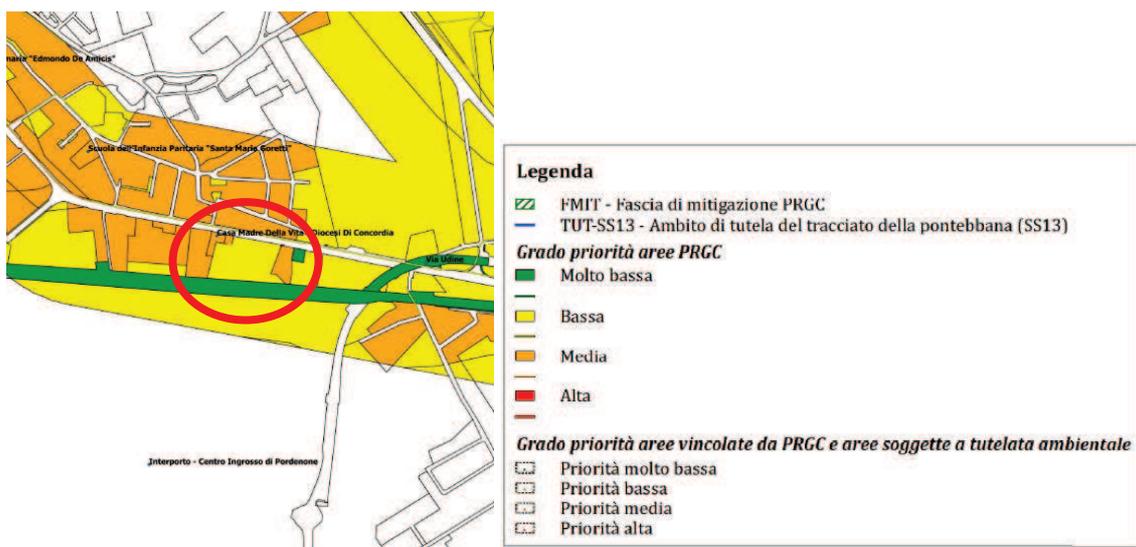


Figura 3 -Estratto Tav. 7b – Carta delle priorità – Quadro B

- **Art.113 Fasce di rispetto relative alle ferrovie**

1. Le fasce di rispetto delle ferrovie non dovranno essere inferiori a m 30 computate dalla rotaia esterna del binario di corsa
2. In tali aree non è ammessa di norma la costruzione di alcun edificio; tale condizione di inedificabilità assoluta è superata dall'ottenimento del nulla osta in deroga sul progetto di intervento da parte dell'ente proprietario dell'infrastruttura ed al rispetto delle prescrizioni e condizioni impartite dallo stesso Ente.

Si allega alla presente la documentazione relativa alla deroga FF.S.

## 2.2 PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI 2021-2027

Relativamente alle opere realizzate con riferimento al **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni - Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni**, l'area di intervento ricade in area:

**P1 - Pericolosità idraulica moderata**      *Carta della pericolosità idraulica*



**Classi di pericolosità idraulica**

-  F - Area Fluviale
-  P1 - Pericolosità idraulica moderata
-  P2 - Pericolosità idraulica media
-  P3a - Pericolosità idraulica elevata
-  P3b - Pericolosità idraulica elevata
-  Zone di Attenzione

**Rischio medio (R2)**

*Carta del rischio idraulico*



**Classi di rischio idraulico**

-  Area fluviale
-  Rischio moderato (R1)
-  Rischio medio (R2)
-  Rischio elevato (R3)
-  Rischio molto elevato (R4)

**Classi tiranti: non classificabile** Carta delle altezze idriche scenario di alta probabilità - TR 30 anni



**Classi tiranti: 50 – 100 cm** Carta delle altezze idriche scenario di media probabilità - TR 100 anni



**Classi tiranti: 50 – 100 cm** Carta delle altezze idriche scenario di bassa probabilità - TR 300 anni



L'intervento in oggetto è compatibile con quanto previsto dal PGRA 2021- 2027 e non comporta una modifica del rischio idraulico dell'area che rimane in classe R2 a come asseverato all'Attestato di rischio idraulico allegato alla relazione di invarianza idraulica.

### 2.3 P.A.C. 57 APPROVATO

La ditta CO.SP.EDIL S.r.l. con sede a Fiume Veneto (PN), in via G. Pascoli, n. 58/b CF 00557940939, ha presentato, con nota prot. 0050204 del 16/07/2012, la richiesta di approvazione del Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) relativo all'ambito in zona commerciale H2 denominato P.A.C. 57 e sito in Via Udine

L'attuazione del P.A.C. è avvenuta in conformità al progetto redatto dall'arch. Lanfranco Lincetto, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pordenone al n. 263, esercitante la professione in Cordenons, Via Risorgimento 2/a nonché alle norme della convenzione urbanistica allegata alla presente deliberazione.

Gli elaborati contenenti la stesura definitiva del progetto del P.A.C. sono stati consegnati al termine dell'iter istruttorio con lettera protocollata al n. 0032258 del 09/05/2013.

Il comune di Pordenone, ha approvato il P.A.C. 57 con D.G.C. n° 105 del 24.05.2013 e lo stesso è entrato in vigore B.U.R. n° 23 del 05.06.2013.

#### 2.3.1 Contenuto del progetto

Il progetto prevedeva la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di un insediamento commerciale di media distribuzione composto da due edifici per una superficie di vendita complessiva di m<sup>2</sup> 1.498. Al primo edificio è stata assegnata una destinazione d'uso interamente commerciale al dettaglio con superficie di vendita di m<sup>2</sup> 999 ed il secondo artigianale di servizio e commerciale al dettaglio con superficie di vendita di m<sup>2</sup> 499. La superficie utile massima realizzabile dei due edifici è di m<sup>2</sup> 3.860 che risultava inferiore a quella consentita dal P.R.G.C. vigente applicando l'indice di utilizzazione fondiaria alla superficie territoriale di proprietà della società CO.SP.EDIL S.r.l. ( $m^2 15.906 \times 0.4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = m^2 6.362$ ).

L'accesso al nuovo insediamento avviene mediante la realizzazione, a cura e spese della proprietà, di una rotatoria di tipo compatto su via Udine del diametro di m 24. Sul fronte principale rispetto a via Udine troveranno spazio i parcheggi di relazione; tali parcheggi, unitamente a quelli stanziali, determinano una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 5.261 che sono stati realizzati con pavimentazione drenante ed opportunamente ombreggiati con alberature autoctone di pronto effetto. L'area verde dislocata sul retro degli edifici è stata mantenuta a prato con arbusti autoctoni in ottemperanza al vincolo di rispetto della linea ferroviaria.

La rete di smaltimento delle acque meteoriche è stata dimensionata secondo il principio dell'invarianza idraulica attraverso la ricalibratura del fosso esistente posto alla base del rilevato ferroviario e la realizzazione di un bacino di laminazione. Le acque di troppo pieno (quota di innesco 23.50 s.l.m.) defluiranno verso la condotta pubblica esistente posta su via Udine. Tale tratto di condotta necessita di alcuni interventi manutentivi che saranno interamente realizzati a spese ed a cura della proprietà fino al congiungimento con quella esistente sita in prossimità di via Levade. Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite l'installazione di un trattamento primario di tipo Imhof/condensagradi ed uno secondario con impianto a fanghi attivi per ogni singolo fabbricato. Il recapito finale sarà il collettore per sole acque meteoriche di Via Udine. È stato attuato il rifacimento della linea di illuminazione pubblica posta sul fronte di Via Udine L'illuminazione delle aree comprese nel P.A.C. è allacciata a reti private così come la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse è a carico della Proprietà; i tempi e le modalità di illuminazione delle aree private gravate ad uso pubblico saranno concordate con il Comune.

Si riporta di seguito il riepilogo dei dati dimensionali:

Sup. perimetrata	m <sup>2</sup>	16.227
Sup. viabilità esistente	m <sup>2</sup>	321
Sup. Territoriale (rilevata) PAC in zona H2 - di proprietà -	m <sup>2</sup>	15.906
Indice territoriale	m <sup>2</sup> /ha	4000
Superficie utile massima edificabile da PRGC (m <sup>2</sup> 15.906 x 0.4 = m <sup>2</sup> 6.362)	m <sup>2</sup>	6.362
Superficie utile massima edificabile prevista dal PAC	m <sup>2</sup>	3.860
Commercio al dettaglio Sup. di vendita	m <sup>2</sup>	1.498
Superficie coperta	m <sup>2</sup>	4.350
Altezza massima di PRGC	m	15
Altezza massima prevista PAC	m	10.58
Area verde di PRGC	m <sup>2</sup>	3.181
Area verde dal PAC	m <sup>2</sup>	3.190

Si riporta di seguito la verifica del soddisfacimento dello standard relativo ai parcheggi ed al verde di libero accesso.

#### PARCHEGGI

Commercio al dettaglio:	SV m <sup>2</sup> 1.498 x 150% =	m <sup>2</sup> 2.249
Parcheggi stanziali (privati)		m <sup>2</sup> 3.647
Parcheggi di relazione e viabilità (di uso pubblico)		m <sup>2</sup> 1.614
Totale		m <sup>2</sup> 5.261 > 2.249 m <sup>2</sup>

#### VERDE DI LIBERO ACCESSO

Superficie territoriale m<sup>2</sup> 15.906 x 20% = m<sup>2</sup> 3.181 < m<sup>2</sup> 3.190



### **2.3.2 Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione comprese nell'ambito del P.A.C. dovranno essere ultimate entro 10 anni dalla data di entrata in vigore del PAC, mentre la rotatoria prevista su via Udine ed i lavori di manutenzione e ripristino della condotta fognaria esistente su via Udine dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di entrata in vigore del PAC e comunque prima dell'attivazione della superficie di vendita.

### **2.3.3 Cessione di aree e costituzione delle servitù di uso pubblico**

L'art. 5 dello schema di convenzione prevede l'obbligo, da parte della proprietà, di:

1. cedere gratuitamente al comune di Pordenone le aree poste a margine di via Udine della superficie di m<sup>2</sup> 233 come si evince nella tavola P2 del progetto del PAC
2. costituire gratuitamente servitù di uso pubblico di soprassuolo a favore del Comune sulle seguenti aree meglio individuate nella tavola P2 su citata:
  - a. verde **m<sup>2</sup> 3.190**
  - b. parcheggi di relazione e viabilità interna **m<sup>2</sup> 1.614**

Le superfici su citate potranno subire modifiche non sostanziali a seguito degli approfondimenti da effettuarsi con il progetto esecutivo delle opere previste e nel corso della realizzazione delle stesse in accordo con gli uffici comunali.

La stipulazione dell'atto di cessione e costituzione delle servitù di uso pubblico sulle opere di urbanizzazione e relative aree dovrà avvenire non oltre il termine di mesi 6 (sei) dalla data del rilascio del certificato di collaudo delle opere stesse.

### 3 PREVISIONI E REQUISITI DI PROGETTO

#### 3.1 CRITERI PRESTAZIONALI E AMBIENTALI

Le N.T.A. del PRGC del Comune di Pordenone individua all'art. 49 i contenuti ambientali, prestazionali ed tenendo conto delle risultanze del Rapporto Ambientale, per garantire la sostenibilità degli interventi.

L'intervento in oggetto è subordinato al raggiungimento di un punteggio minimo ai sensi dei commi 3 e 4 dell'Art. 49 delle NTA del PRGC del Comune di Pordenone, basato sui parametri contenuti nella tabella di cui al comma 5 art. 49 delle NTA.

Tali obiettivi e criteri prestazionali sono recepiti ed inseriti all'interno delle norme tecniche elab. P4 del PAC.

##### 3.1.1 Valutazione ambientale e relative indicazioni/prescrizioni

L'intervento è stato progettato tenendo conto del possibile impatto ambientale e prevede la realizzazione di opere e fabbricati ad alta efficienza energetica e a volte alla sostenibilità ambientale.

Si rimanda all'Allegato – Tabella di valutazione ambientale per un maggior dettaglio.

#### 3.2 DESCRIZIONE DELLE OPERE

Il nuovo progetto interessa l'edificio B e le aree limitrofe ancora non edificate e prevede la realizzazione di un immobile di tre piani fuori con destinazione commerciale non alimentare e direzionale al piano terra e direzionale al piano primo e secondo, in cui sarà collocato un centro di medicina.

Relativamente l'edificio B la superficie utile complessiva prevista è pari a mq 4.882, mentre la superficie coperta in progetto è pari a circa mq 2.190 mq.

Si riporta di seguito il riepilogo dei dati dimensionali di variante al PAC:

	<b>PAC approvato</b>	<b>PAC in Variante</b>
Sup. perimetrata	16.227 m <sup>2</sup>	16.227 m <sup>2</sup>
Sup. viabilità esistente	321 m <sup>2</sup>	321 m <sup>2</sup>
Sup. Territoriale (rilevata) PAC in zona H2 - di proprietà -	15.906 m <sup>2</sup>	15.906 m <sup>2</sup>
Indice territoriale	4000 m <sup>2</sup> /ha	4000 m <sup>2</sup> /ha
Superficie utile massima edificabile da PRGC	6.362 m <sup>2</sup>	6.362 m <sup>2</sup>
Superficie utile massima edificabile prevista dal PAC	3.860 m <sup>2</sup>	<b>6362 m<sup>2</sup></b>
Commercio al dettaglio Sup. di vendita	1.498 m <sup>2</sup>	1.498 m <sup>2</sup>
Superficie coperta	4.350 m <sup>2</sup>	<b>3.690 m<sup>2</sup></b>
Altezza massima di PRGC	15 m	15 m
Altezza massima prevista PAC	10.58 m	<b>15 m</b>
Area verde di PRGC (20/100 mq)	3.181 m <sup>2</sup>	3.181 m <sup>2</sup>
Area verde dal PAC	3.190 m <sup>2</sup>	3.190 m <sup>2</sup>

Si riporta di seguito la verifica del soddisfacimento dello standard relativo ai parcheggi ed al verde di libero accesso per la variante al PAC.

**PARCHEGGI**Commercio al dettaglio SV m<sup>2</sup> 1.498 x 150% = m<sup>2</sup> 2.249Direzionale SU m<sup>2</sup> **4.383 x 80% = m<sup>2</sup> 3.506**Totale standard **m<sup>2</sup> 5.755**Parcheggi stanziali (privati) **m<sup>2</sup> 5.410**Parcheggi di relazione (di uso pubblico) **m<sup>2</sup> 1.807**Totale **m<sup>2</sup> 5.755 > m<sup>2</sup> 7.217****VERDE DI LIBERO ACCESSO**Superficie territoriale m<sup>2</sup> 15.906 x 20% = m<sup>2</sup> 3.181 < 3.190 m<sup>2</sup>

L'intervento comporta la modifica di alcuni parametri del PAC sempre nel rispetto delle previsioni del PRGC.

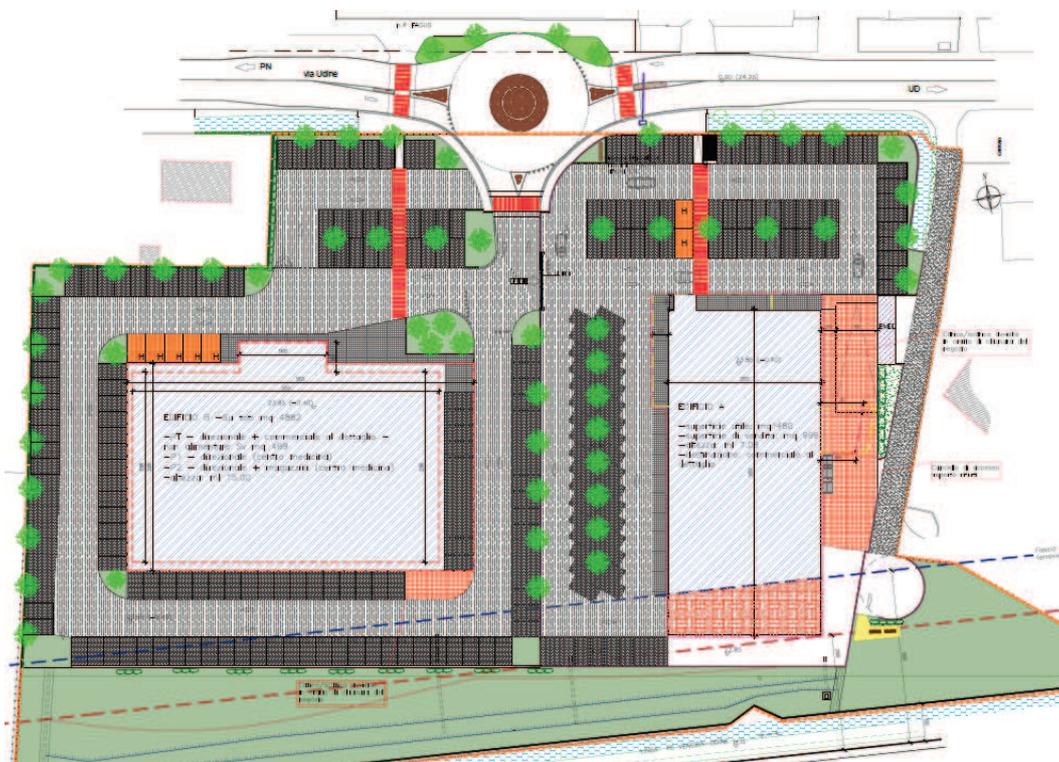


Figura 6 - Estratto Tav. P1 del PAC57 VARIANTE

### 3.2.1 Fabbricati e volumi

Lo studio del P.A.C. prevede la suddivisione dell'ambito in due lotti. Le destinazioni ed i parametri edificatori sono indicati nella tavola n. P1. Il PAC prevedeva la realizzazione di due fabbricati, all'interno della sagoma di inviluppo edilizio limite indicata nella tavola n. P1.

Il primo fabbricato individuato con la sigla A è stato realizzato con l'approvazione di PAC nel 2013 e ha destinazione commerciale al dettaglio di generi alimentari e ad un piano fuori terra con altezza massima di 7.08 ml.

Il secondo fabbricato individuato con sigla B oggetto della presente variante, avrà destinazione commerciale al dettaglio non alimentare e artigianale di servizio – direzionale. Si svilupperà su 3 piani fuori terra: al piano terra un'area commerciale non alimentare avente superficie di vendita massima di 499 mq e la restante superficie a completare il piano terra, il primo ed il secondo piano con destinazione direzionale, nel quale troveranno sede un centro di medicina ed uffici. L'altezza massima sarà di 15,0 mt.

### 3.2.2 Parcheggi

Tutti i parcheggi interni avranno la pavimentazione drenante costituita da masselli in calcestruzzo e ove possibile saranno alberati.

Le aree di pertinenza dell'edificio A risultano già realizzate.

Per l'edificio B, visto l'aumento delle superfici per la destinazione direzionale è stato previsto l'aumento sia della superficie a parcheggio stanziale, con la realizzazione di n. 103 di dimensione 2,80 x 5,00 m, sia di relazione asservita all'uso pubblico, con la realizzazione oltre ai già n. 28 realizzati nell'area a Nord, di ulteriori n. 5 posti per disabili e n. 15 posti dim. 2,8x5,00 m, per totali 48 posti auto ad uso pubblico.



Figura 7 - Estratto Tav. P2 del PAC57 VARIANTE

### 3.2.3 Aree a Verde e fascia di protezione dagli inquinanti

L'area verde dislocata sul retro degli edifici è stata mantenuta a prato. Non è possibile piantare alberature per il vincolo di fascia di rispetto ferroviario. Sono stati realizzati dei cespugli principalmente verso i fabbricati, come

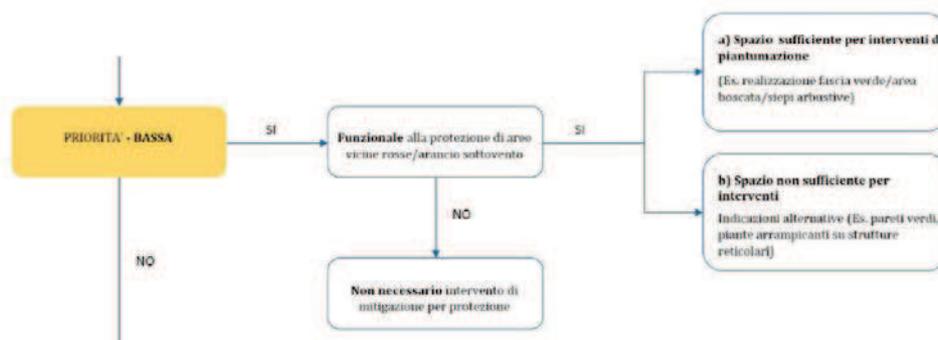
da nulla osta di RFI allegato alla presente. L'area già realizzata con la costruzione del fabbricato A ha una superficie di mq 3.190 e ad essa si accede da Ovest e da Est.

Come già descritto ai paragrafi precedenti l'area in oggetto ricade all'interno della fascia di protezione dagli inquinanti (art. 71) ed è classificata come "aree a priorità bassa".

Per un più facile utilizzo delle valutazioni effettuate, si riporta in modalità esemplificativa il diagramma di flusso che permette di determinare, sulla base delle caratteristiche dell'area di interesse (priorità/posizione recettore sottovento), una procedura ragionata per l'individuazione delle soluzioni idonee alla finalità dello studio.

In particolare, partendo dalla valutazione della priorità dell'area di interesse, sulla base della posizione sottovento del recettore rispetto alla sorgente (venti provenienti perlopiù da NE) è possibile determinare anche in relazione alla disponibilità di spazio la soluzione di intervento.

Per le aree a priorità bassa e molto bassa, risulta di interesse la possibilità di rendere tali aree funzionali alla protezione di recettori sottovento in altre aree limitrofe a priorità molto alta/alta (rosse e arancioni).



L'area in oggetto è classificata come area a priorità bassa e si trova sottovento per venti provenienti da NE rispetto ai confinati lotti residenziali ad Ovest, sarà pertanto necessario realizzare una fascia di protezione verde lungo il confine in questione.

Vista la limitate disponibilità di spazio, si è optato per la realizzazione di una parete verde di altezza 2 m mediante la messa in opera di piante di falso gelsomino (*Trachelospermum jasminoides*) su vasi o piantumate a terra per tutta la lunghezza del confine ad Ovest, come indicato dall' ABACO - INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE.



Figura 8 – Siepe di gelsomino

PUNTO 3) Tipologia di intervento: formazione di una parete verde

Nel caso in cui non ci fosse lo spazio sufficiente per effettuare una piantagione tra sorgente e edificio da proteggere si dovrà prevedere la formazione di una parete verde che possa fungere da filtro per la diffusione delle polveri sottili e, al contempo, ombreggiare la parete dell'edificio.

La realizzazione della parete verde consente di filtrare efficacemente le polveri sottili generate dal traffico stradale. Tale alternativa, tuttavia, interferendo in maniera più diretta con il recettore, dovrà essere oggetto di una attenta valutazione che tenga anche conto delle esigenze dei residenti.

Indicazioni tecniche

Si dovrà prevedere la posa di vasche rettangolari, correttamente riempite di terriccio e di materiale drenante sul fondo, sulle quali mettere a dimora una specie rampicante sempreverde.

Le piante si svilupperanno su una struttura portante in acciaio o in alluminio, ancorata all'esistente recinzione, sulla quale saranno tesi dei fili in acciaio o una rete metallica per consentire lo sviluppo della vegetazione.

Lo sviluppo in altezza della struttura potrà essere valutato in fase di progettazione a seconda di valutazioni in ordine ai costi dell'intervento. In ogni caso, ai fini della funzione di barriera rispetto alla diffusione degli inquinanti, si ritiene che un'altezza di 3-4 m dal piano stradale sia sufficiente.

Manutenzione

Deve essere prevista l'irrigazione e periodicamente, se necessario, la rimonda del secco e, nel medio periodo, di mantenimento.

### **3.2.4 Opere di urbanizzazione**

Allo stato attuale risultano realizzate tutte le opere relative all'edificio A, al parcheggio pubblico a Nord e le opere di invarianza idraulica, tra cui la vasca di laminazione, e regimazione delle acque meteoriche del comparto A.

Si rimanda all'elaborato O4 - RELAZIONE TECNICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE per la descrizione delle opere mancanti.

#### 4 DICHIARAZIONI FINALI

L'area di intervento risulta urbanisticamente compatibile con l'intervento proposto in quanto già sottoposto a piano attuativo PAC 57 approvato nel 2013. Attuabile direttamente mediante deposito di una richiesta di variante al P.A.C approvato e successiva richiesta di Permesso di Costruire ad urbanizzare e per la realizzazione del fabbricato da destinare a centro di medicina e commerciale non alimentare con superficie di vendita fino ad un massimo di 499 mq.

In definitiva l'area oggetto di intervento dal punto di vista urbanistico presenta destinazioni di progetto a centro di medicina di circa 3.400 mq lordi e funzioni commerciali non alimentari con Sv massima di 499 mq sono già ammesse in quanto direzionali e commerciali, inoltre l'indice già permette la realizzazione delle superfici previste dal progetto di sviluppo per complessivi 4.882 mq di superficie utile.

In fede

**Ing. Otello Bergamo Ph.D.**



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Otello Bergamo". The signature is written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE INGEGNERI della PROVINCIA DI VENEZIA" around the top edge, "dett. Ing. OTELLO BERGAMO" in the center, and "N. 3039" at the bottom. The stamp also features a central emblem with a figure holding a scale and a sword.

Vice Direzione Generale Operation  
Direzione Operativa Infrastrutture  
Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale Trieste  
Struttura Organizzativa Ingegneria  
*Il Responsabile*

Spett.le  
CO.SP.EDIL S.r.l.  
Pec: [posta-certificata@pec.cospedil.it](mailto:posta-certificata@pec.cospedil.it)

p.c. Comune di Pordenone  
Pec: [comune.pordenone@certgov.fvg.it](mailto:comune.pordenone@certgov.fvg.it)

p.c. Unità Territoriale Friuli

Oggetto: Nulla-Osta ai sensi del DPR 753/80  
Linea: Mestre - Udine – km 78+461  
Tipo d'intervento: Opere di urbanizzazione.  
Comune di Pordenone (PN) – F.M. 34 – particelle 964, 965, 967 e 970.

Allegato: Progetto

Facendo seguito alla richiesta in oggetto, esaminata la documentazione prodotta, per quanto di competenza di questa Struttura Organizzativa, si comunica il nulla-osta all'intervento.

Tuttavia, eventuali installazioni di cantiere (gru, ponteggi, etc.) che possano interferire con l'infrastruttura ferroviaria in caso di utilizzo o ribaltamento dovranno essere preventivamente autorizzate da questa Struttura (pec: [rfi-dpr-dtp.ts soi@pec.rfi.it](mailto:rfi-dpr-dtp.ts soi@pec.rfi.it)) in funzione delle procedure e norme di riferimento prima dell'avvio dei lavori.

Inoltre, le attività dovranno essere svolte mantenendo rigorosamente le distanze minime di 10 metri dal binario e 5 metri dalla linea aerea di alta tensione.

Si rammenta, comunque, l'obbligo del pieno rispetto di tutte le disposizioni del DPR 753/80 per quanto non previsto nel presente provvedimento.

Via Flavio Gioia, 4 – 34135 Trieste

Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane  
Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di  
Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. a norma dell'art. 2497 sexies del  
cod. civ. e del D.Lgs. n. 112/2015

Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma  
Cap. Soc. euro 31.528.425.067,00  
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma  
Cod. Fisc. 01585570581 e P. Iva 01008081000 – R.E.A. 758300





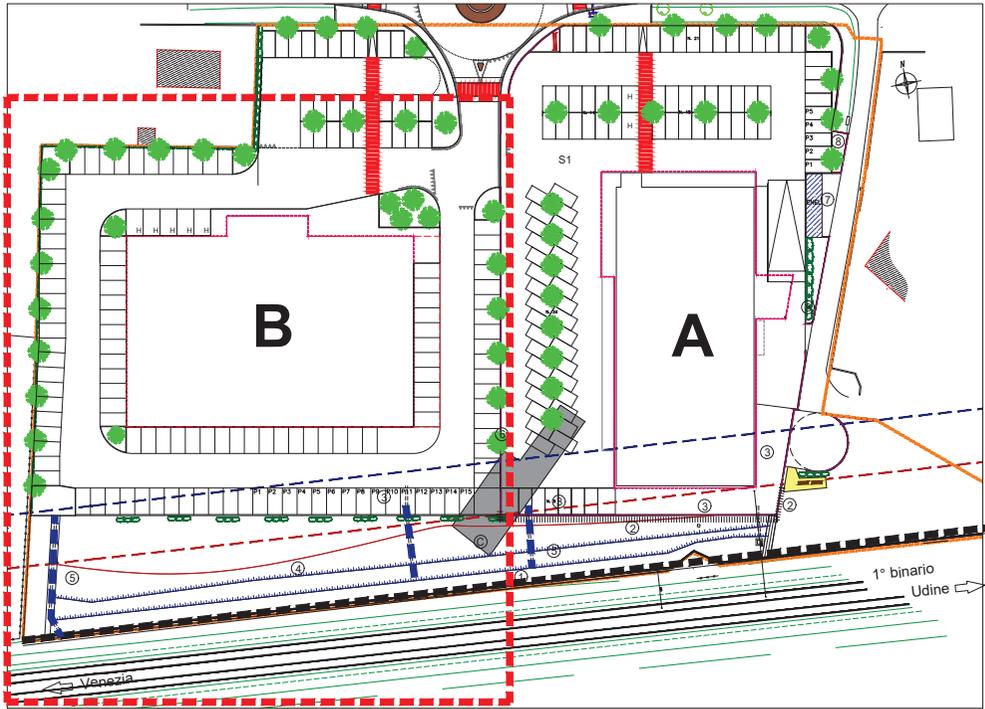
Sarà a carico del Richiedente in indirizzo ogni e qualsiasi responsabilità per danni che potessero derivare alla proprietà ferroviaria in conseguenza e durante l'esecuzione dei lavori di cui sopra.

Il presente nulla-osta dovrà essere esibito al personale ferroviario preposto alla sorveglianza della linea qualora lo stesso lo richieda.

Cordiali saluti

Massimo Cher

PLANIMETRIA DI PROGETTO SC 1:500



LEGENDA

  AREA OGGETTO RICHIESTA

limite 30 mt

limite 20 mt

binari

A) fabbricato realizzato

B) fabbricato in progetto

C) fabbricato esistente demolito

4) area verde prato e arbusti h max 2.00ml

4) area verde prato e arbusti h max 2.00ml

4) area verde prato e arbusti h max 2.00ml

1) recinzione h 2.20 ml

2) muro in cls h 100

5) scarico acque meteoriche pvc Ø250

1: recinzione a distanza media di 6.50 mt rispetto la rolaia esterna costituita da muro in cls h 2.20 ml o muro in cls h 1.10mt e sovrastante barriera antluce e antirumore di 1.10 ml

2: recinzione tra viabilità e area verde muro in cls h 1.00ml

3: viabilità / parcheggi

4: area verde: prato e arbusti altezza massima 2.00ml

5: scarico acque meteoriche : tubazione in pvc Ø 250 fino al fosso esistente

6: recinzione in muretto cls h 0.50ml e griglia/rete metallica h 1.00 ml

7: cabina di trasformazione

8: fosso da tombinare

A: fabbricato commerciale ad un piano altezza massima 7.00 ml parzialmente all'interno della fascia dei 30 mt e completamente esterno alla fascia dei 20 mt – già realizzato

B: fabbricato commerciale non alimentare /direzionale completamente esterno alla fascia dei 30 mt

C: casa colonica a 2 piani da demolire – già demolita



COMUNE DI PORDENONE

Regione Friuli Venezia Giulia



PAC n.57  
via Udine

VARIANTE URBANISTICA AL PAC N.57 APPROVATO IL 24/05/2013

PROGETTISTA

Ing. Otello Bergamo Ph.D.  
via Silvio Trentin, 81 - Int.1  
39016 Jesolo Lido (VE)

COMMITTENTE

CO.SP. EDIL 514  
legale rappresentante Claudia Lorenzon  
via G. Pascoli, 58/6  
33085 Fiume Veneto (PN)  
C.F. e P.IVA 00557940939

**RICHIESTA DEROGA L.735/80 - EDIFICIO B**

**A**

prot. int. - 000287

DOCUMENTO DI NOSTRA ESCLUSIVA PROPRIETA' - DIVIETO ASSOLUTO DI RIPRODUZIONE A TERMINI DI LEGGE