

Immobiliare FIORE srl
strada dei Borghi n.5/c - Meduna di Livenza (TV)

			PROGETTO DESCRITTIVO
PAC	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA		1.1 D
	LUGLIO 2023 DATA	---	SCALA

ZONA B - RIGENERAZIONE CON MODIFICA MORFOLOGICA
AMBITO 4 - VIALE DANTE
33170 PORDENONE (PN)

PREMESSA

La presente relazione riguarda gli interventi previsti sulle aree localizzate a Pordenone, all'angolo tra viale Dante e via f.lli Bandiera, aree catastalmente censite al Foglio 20 all.B mappali 1815, 1816, 1817, 1818 e di proprietà della ditta Immobiliare Fiore srl con sede in Meduna di Livenza Tv strada dei Borghi n.5/c.

Le stesse sviluppano una superficie di catastali mq 1.090 (rilevati mq 1.146) e rientrano nel PRGC vigente all'interno delle zone "B" ed in particolare delle zone "Bve" - residenziali con mantenimento della volumetria esistente ad alta densità – costituite da aree di recente formazione ad alta densità edilizia localizzate all'interno del ring urbano, per mq rilevati 1.088.

Sono inoltre inserite nelle Zone di rigenerazione con modifica morfologica, nello specifico nell'ambito 4 Dante-Martelli-Cossetti, caratterizzate dalle porzioni di tessuto consolidato, con un ruolo strategico nel sistema urbano, per le quali, in virtù della loro disomogeneità, viene promosso un processo di rigenerazione urbana finalizzato ad accrescere l'attrattività locale e diminuire le criticità.

Considerata la volontà di usufruire dei relativi incentivi volumetrici previsti attraverso l'acquisizione di aree a servizi con diritti volumetrici da ricollocare, l'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene mediante intervento edilizio indiretto, previa predisposizione di Piano Attuativo del quale la presente costituisce parte integrante.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

Il progetto si configura sostanzialmente come intervento di ristrutturazione degli immobili esistenti con demolizione, ricostruzione, ampliamento e aumento delle unità immobiliari e sistemazione delle relative aree scoperte. Prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione nelle aree strettamente adiacenti.

- STATO DEI LUOGHI

Aree oggetto degli interventi:

sono le aree all'interno delle quali verranno realizzati gli interventi previsti dal presente piano attuativo.

Consistono:

- 1) nelle aree di proprietà all'interno delle quali sono previsti gli interventi edilizi. Tali aree sono attualmente identificabili dalla presenza di n.4 fabbricati con diversa destinazione d'uso realizzati, a partire presumibilmente dal secolo scorso, in epoche diverse, e dalle relative aree scoperte.

In particolare gli immobili sono costituiti da n°3 unità in linea a destinazione mista (commerciale/residenziale) attestate lungo viale Dante e da una unità residenziale ubicata sul retro lungo via f.lli Bandiera. Tutte le unità si sviluppano su n°2 piani fuori terra più sottotetto. Quattro sono anche le unità immobiliari catastali.

Gli immobili non presentano alcuna caratteristica di pregio architettonico e, abbandonati oramai da tempo, denotano sia problematiche di natura strutturale che degrado delle finiture in genere (copertura, serramenti, intonaci, impianti).

- 2) nelle aree di proprietà comunale limitrofe alle aree di proprietà lungo viale Dante sulle quali è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri

Aree previste in cessione:

sono le aree a servizi che consentono l'acquisizione dei diritti volumetrici da ricollocare sulle aree sopradescritte e, conseguentemente, di usufruire degli indici premiali all'indice fondiario di cui all'art. 28 delle NTA del PRGC vigente.

Consistono nello specifico:

- a) nelle aree catastalmente censite al Fg 15 mappale 2484 di mq 2.535 ricadenti nel vigente strumento urbanistico in zona R/SP – attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi - ed individuate nella tavola C0 04 con l'ID n. 4 porzione, zona 4, attrezzature per lo sport con indice compensativo di 0,4 mc/mq, in grado di generare diritti volumetrici pari a mc 1.014,00;
- b) Nelle aree catastalmente censite al Fg. 16 mappale 1523 di mq 1.636, ricadenti nel vigente strumento urbanistico in zona P – parcheggi di relazione - individuate nella tavola C0 04 con l'ID n. 9 porzione, zona 3,, Parcheggi Pubblici con indice compensativo di 0,4 mc/mq, in grado di generare diritti volumetrici pari a mc 654,40;

- CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

E' stata verificata la conformità urbanistico edilizia degli immobili esistenti riscontrando che le verande identificate al fg. 20 mapp. 1817 sono state oggetto di sanatoria. Per tali motivazioni le stesse verande non sono state considerate

- nella determinazione dei volumi esistenti
- nelle deroghe alle verifiche al diritto di irraggiamento solare previste per le edificazioni all'interno delle sagome degli edifici esistenti

- INTERVENTO EDILIZIO

L'intervento edilizio si configura come ristrutturazione degli immobili esistenti con demolizione, ricostruzione, ampliamento e aumento delle unità immobiliari, nonché sistemazione delle relative aree scoperte.

Le volumetrie complessivamente sviluppabili all'interno delle aree sopradescritte sono così riassumibili:

- volume esistente pari a	mc 3.498,09 (vedi tav.2.3D)
- Indice it di perequazione (itp) pari a	mc 1.014,00 (mq 2.535 x 0.4 mc/mq)
	mc 654,40 (mq 1.636 x 0.4 mc/mq)
	tot mc 1.668,40
- Indice it premiale (itpr) pari a	mc 1.668,40 (= vol. perequazione)
- Totale	mc 6.834,89

Considerato però l'indice massimo fondiario edificabile ammesso pari a 6 mc/mq, le **volumetrie massime edificabili** per l'ambito in oggetto non potranno superare i:

$$1.088 \text{ mq} \times 6 \text{ mc/mq} = \mathbf{mc\ 6.528.}$$

Le categorie di intervento previste sono quelle indicate nella tavola 3.1P a carattere prescrittivo e corrispondono, oltre ad alcune parti in sola demolizione senza ricostruzione, nella ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione ed ampliamento.

Gli inviluppi edilizi limite previsti sono quelli indicati nelle tavole 3.2P (planimetrici) e 3.3P (in alzato) a carattere prescrittivo e, riportati per i vari piani, corrispondono parte con allineamenti obbligatori, parte con allineamenti già in atto sui fronti stradali, parte con inviluppi individuati nel rispetto delle distanze tra edifici e/o pareti finestrate.

Tali inviluppi massimi realizzabili sono inoltre individuati nel rispetto delle norme indicate al punto 4 lettere d), e), f) dell'art. 28 delle NTA del PRGC.

Le destinazioni d'uso ai piani previste sono quelle indicate sempre nella tavola 3.3P a carattere prescrittivo, con le specifiche in essa contenute riferite a quanto previsto all'art. 28 punto 3 delle NTA del PRGC che rimanda all'art.19 delle NTA stesse.

Il numero massimo di piani fuori terra previsto è pari a 9. E' consentita l'edificazione nel sottosuolo per il ricavo di autorimesse e locali accessori. L'intervento dovrà garantire, così come previsto al punto 5. del sopracitato art. 28, i requisiti minimi prestazionali previsti dall'art. 49 comma 3 delle NTA del PRGC.

- PROGETTO GUIDA

Allegato al presente PAC viene inoltre presentato con piante, prospetti, sezioni e rappresentazioni virtuali tridimensionali, il progetto di massima dell'edificio attualmente ipotizzato, definito progetto guida.

Tale progetto guida, illustrato nella tavola 7D ha carattere indicativo e potrà sempre essere sempre variato nel rispetto di quanto indicato nelle tavole prescrittive sopracitate.

L'edificio rappresentato si sviluppa su 8 piani fuori terra dei quali il piano terra, "passante" su pilotis e destinato ad accesso al condominio e ricovero auto, "sostiene" i 7 piani superiori a destinazione residenziale. E' inoltre presente un interrato adibito ad autorimesse e cantine.

La distribuzione delle nuove volumetrie, che presentano un linguaggio architettonico rigoroso e moderno, è stata individuata lungo l'asse stradale principale andando a definire un fronte urbano compatto e ben delineato. Tale distribuzione salvaguarda l'edificato esistente, garantendo anche ai fabbricati più bassi vedute e "diritto al sole".

- OPERE A SCOMPUTO

Il presente Piano Attuativo, così come consentito dalle NTA del PRGC vigente, non prevede la cessione di aree da destinarsi a verde o a parcheggi; prevede invece la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione a scomputo.

Tali opere, individuate nella tavola 5.1P e quantificate nella tavola 5.3P, prevedono la riqualificazione e la ridefinizione generale dell'incrocio tra viale Dante e via f.lli Bandiera, mediante:

- rimozione dell'attraversamento pedonale e di quello ciclabile esistenti e realizzazione di un unico attraversamento ciclo-pedonale dotato di illuminazione dedicata nel rispetto della normativa vigente

- ampliamento, sul lato est di viale Dante, dell'area a parcheggio (n.2 stalli) in continuità con quella esistente

- ridefinizione delle due aiuole in corrispondenza dell'innesto con via f.lli Bandiera al fine di riqualificare e razionalizzare funzionalmente gli spazi

- rifacimento, sul lato ovest di viale Dante, del marciapiede fronte stante il tratto interessato dall'intervento compresa la risistemazione delle aiuole sottoalbero, la piantumazione di n.2 nuove alberature e l'eliminazione di una delle alberature esistenti per la realizzazione dell'accesso carraio all'area di proprietà

- allargamento del percorso ciclopedonale di collegamento tra viale Dante e via f.lli Bandiera con la distinzione dei due percorsi

I marciapiedi di nuova realizzazione presentano finitura in cemento spazzolato con l'inserimento di elementi tattilo plantari ove necessari.

L'area interessata dalle opere sarà dotata di idonea segnaletica verticale e orizzontale.

- RETI TECNOLOGICHE

Il progetto prevede lo spostamento e la sostituzione del palo di illuminazione pubblica, sul lato est del nuovo attraversamento ciclopedonale su Dante, con l'installazione di ottica a norma per attraversamento ciclopedonale urbano, nonché lo spostamento di un palo illuminazione pubblica su via f.lli Bandiera.

Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione dei necessari allacciamenti privati alle reti già esistenti.

Per quanto attiene al sistema di smaltimento delle acque, lo stesso è illustrato nella tavola 6P a carattere prescrittivo.

In particolare sono previsti:

- l'allacciamento alla rete fognaria lungo via f.lli Bandiera previa predisposizione di pozzetto con sifone Firenze interno alla proprietà
- l'allacciamento alla rete acquedotto lungo viale Dante
- la realizzazione di una vasca di compensazione con pozzetto di laminazione ed eventuale troppo pieno alla linea meteoriche stradali, così come descritto e dimensionato nella relazione di invarianza idraulica.

DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie in zona Bve	mq	1.088
aree a servizi con diritti volumetrici da ricollocare ID 4	mq	2.535
aree a servizi con diritti volumetrici da ricollocare ID 9	mq	1.636
volume disponibile	mc	6.835
di cui		
da zona Bve	mc	3.498
da indice di perequazione itp	mc	1.688
da indice premiale itpr	mc	1.688
totale	mc	6.834
volume massimo edificabile	mc	6.528
Superficie a parcheggio privato minima	min.1 mq/10mc	

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 in concomitanza con quella dell'intero intervento previsto.

Più in dettaglio si possono distinguere due fasi:

- prima fase

durata prevista circa 4/6 mesi, consistente nel tempo necessario per l'approvazione del PAC e stipula della relativa convenzione

- seconda fase

durata prevista circa 12/24 mesi, consistente nel tempo necessario per appalto dei lavori ed esecuzione delle opere previste.

Pordenone, agg. novembre 2023

- I progettisti -