

e-mail: <a href="mailto:edoardo.bastianello@gmail.com">edoardo.bastianello@gmail.com</a>	Progettista e D.L.  architetto <b>Edoardo Bastianello</b> via g.gozzi n.5 pordenone  tel. 0434-28949	COMUNE DI PORCIA	
	Progetto: <b>RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL P.O.A. DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO "R4" ALL'INTERNO DEL P.R.P.C. DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO DELLA S.S.13 - ZONA MISTA O - NEL COMUNE DI PORCIA</b>		
	Ubicazione: Porcia – Corso Italia n° 55		data
	Proprietà: <b>COMEC S.r.l.</b>		<b>Dicembre 2021</b>
timbro          firma	Oggetto: - <b>RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA</b>		Allegato  <div style="font-size: 48pt; text-align: center; font-weight: bold;"> <b>A</b> </div>
<b>SOSTITUTIVO</b>			
Il presente disegno è sottoposto alle vigenti norme che regolano il copyright. E' pertanto vietata qualsiasi riproduzione, anche parziale, non espressamente autorizzata			

## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

### **CARATTERISTICHE GENERALI DEL PIANO**

La zona d'intervento è contraddistinta dal P.R.G.C. nella Zona Mista O "Di Trasformazione della S.S. 13" e più precisamente è identificata dal Comparto Edificatorio di Intervento R4, distinto catastalmente al foglio 3 mappale 1329, e dalla Zona di Ristrutturazione Edilizia distinta catastalmente al foglio 3 mappale 1625, entrambi ubicati lungo la Strada Statale 13 Pontebbana.

Il Comparto R4 comprende al suo interno un'attività industriale insediata all'interno di un fabbricato di circa 3.000 mq e di una palazzina disposta su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato che ospita gli uffici dell'attività e due unità immobiliari residenziali una tempo residenza dei titolari dell'attività.

All'interno della Zona di Ristrutturazione Edilizia si trova un edificio residenziale da tempo disabitato con relativo edificio di pertinenza adibito a deposito e magazzino. Entrambe le aree risultano di esclusiva proprietà della Ditta richiedente.

Il P.O.A. "Progetto Organico d'Assieme" prevede la fusione delle due aree al fine di costituire un unico ambito di intervento, finalizzato alla riqualificazione urbana e al soddisfacimento delle esigenze di sviluppo aziendale nel rispetto di quanto indicato dalle norme dei rispettivi comparti. Tale unione tra le due aree urbanisticamente distinte viene regolamentata da Atto Unilaterale d'Obbligo allegato al progetto.

Il P.O.A. prevede nello specifico:

- la demolizione dei fabbricati all'interno della Zona di Ristrutturazione Edilizia e l'intera bonifica dell'area;
- la realizzazione di una ampia area a parcheggio dedicato all'attività industriale con alcuni posti auto accessibili direttamente dalla viabilità pubblica.
- la costruzione di un ampliamento dell'edificio industriale esistente pari a circa 450 mq di superficie coperta;

- la sistemazione di nuovi spazi a verde piantumato all'interno della nuova area parcheggio e viabilità.

Gli elaborati grafici allegati al P.O.A. soddisfano quelli richiesti dalle N.T.A. del P.R.P.C. della "S.S.13-Zona Mista O". Non essendovi aree di cessione, non viene allegato alcun preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione.

## **OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO**

Il piano si propone di favorire un'edificazione ordinata e omogenea, mirata anche alla qualificazione ambientale, attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento dell'edificio industriale mediante la demolizione di fatiscenti e decontestualizzati edifici residenziali a favore della riorganizzazione dell'intera area a prevalente destinazione industriale-artigianale.

Il progetto concilia anche la differenza altimetrica esistente tra il piano di campagna dell'edificio industriale e la quota di scorrimento della S.S.13. attraverso la realizzazione di una rampa e di una porzione di muro di contenimento allo scopo di superare i 55 cm di dislivello esistenti.

Il piano si prefigge anche l'obiettivo di riqualificare l'area con la presenza di un parcheggio alberato a ridosso della strada statale 13 e di una fascia a verde lungo il limite est del lotto con funzione di "filtro" rispetto le abitazioni del contesto edilizio circostante.

### **AREA PARCHEGGIO E VIABILITA':**

L'area a parcheggio e manovra di pertinenza dell'attività industriale avrà accesso direttamente dalla S.S.13 grazie all'allargamento dell'accesso carraio esistente ed un generoso arretramento prima della recinzione aziendale, così da garantire anche lo stazionamento in totale sicurezza di automezzi pesanti. Tale area, identificata come "area a parcheggio di relazione" nella tavola grafica n° 3 allegata al progetto, sarà regolamentata come indicato nello schema di convenzione del P.O.A. Non sarà presente una viabilità interna di distribuzione in quanto trattasi di comparto composto da unica proprietà e lotto fondiario.

Il progetto prevede:

- la realizzazione di un parcheggio aziendale, in parte all'interno ed in parte all'esterno della recinzione di proprietà, costituita da n° 36 parcheggi di

dimensioni di 2,50x5,00 mt, con viabilità a doppio senso di marcia di mt 6.00 di larghezza;

- una viabilità di distribuzione interna al lotto, mediante la realizzazione di una sede stradale di larghezza variabile da un minimo di mt. 6.70 ad un massimo di 8,20 mt.

## RETI TECNOLOGICHE E SMALTIMENTO ACQUE:

### Smaltimento Acque Meteoriche:

I parcheggi e gli spazi di manovra saranno realizzati in asfalto drenante, al fine di rispettare il principio dell'invarianza idraulica, con la realizzazione di una rete di caditoie stradali ad implementazione del sistema di scarico, atte a scongiurare la possibilità di allagamenti durante precipitazioni occasionalmente importanti.

Tale soluzione permetterà di non realizzare vasche di laminazione per il contenimento delle acque di prima pioggia. Inoltre tutte le acque che recapiteranno in pozzo perdente non necessiteranno di sistema di depurazione in quanto non contaminate perché non derivanti da cicli produttivi ne tantomeno da piazzali di stoccaggio materiali o sostanze inquinanti. La stessa adozione di sistemi di smaltimento delle acque come la pavimentazione in asfalto drenante rende superfluo il sistema stesso di desoleazione e laminazione.

Le acque meteoriche raccolte dalla porzione di fabbricato in ampliamento e l'eventuale captazione di acque meteoriche delle nuove caditoie, verranno convogliate nella nuova rete di scarico e disperse all'interno di pozzo perdente.

### Smaltimento Acque Reflue:

Il sistema di scarico delle acque reflue dei servizi igienici esistenti prevede il loro smaltimento tramite sistemi di pretrattamento con deflusso nel sottosuolo e non in corpo idrico o fognatura.

Con l'attuazione del progetto si prevede la richiesta di una nuova autorizzazione allo scarico, secondo le direttive delle Linee Guida ARPA F.V.G., per tutti gli scarichi esistenti e quelli di futura realizzazione che, tramite sistemi di trattamento adeguati, consentano di raggiungere lo stesso livello di protezione ambientale anche in assenza di rete fognaria.

Verrà comunque realizzata una condotta di previsione per lo scarico dei reflui nella futura condotta di fognatura comunale.

### Reti Tecnologiche:

Sono previste inoltre alcune reti interne alla proprietà quali l'illuminazione della nuova area a parcheggio, la predisposizione alla futura installazione di colonnine

per la ricarica degli autoveicoli oltre alla predisposizione di reti elettriche e dati per l'automazione di cancelli e telecamere.

*Si evidenzia che la tavola n° 4 “Schema di Massima reti Tecnologiche”, allegata al progetto, rappresenta appunto uno schema di massima delle reti esistenti e di progetto. Viene demandata alla fase esecutiva con richiesta di P.D.C. il dimensionamento delle stesse e la richiesta di autorizzazione allo scarico agli enti competenti secondo le normative vigenti.*

#### PIAZZOLA STOCCAGGIO RIFIUTI:

All'interno dell'area oggetto di intervento, viene identificata un'area di circa 140mq. per lo stoccaggio di materiali di risulta e di rifiuti aziendali. Tutti i rifiuti derivanti dalla produzione, principalmente truciolo di materiale ferroso, verranno stoccati all'interno di cassoni ermetici che garantiranno il totale contenimento dei materiali senza porli a contatto con il suolo. In ogni caso non sarà depositato a terra nessun tipo di materiale sfuso o che possa in alcun modo disperdersi all'interno dei piazzali o delle aree predisposte per lo stoccaggio.

#### FABBRICATI E CORPI EDILIZI:

Per quanto concerne i fabbricati presenti all'interno dell'area, vengono rappresentati negli elaborati grafici del P.O.A. in modo indicativo e non vincolante. La progettazione ed il soddisfacimento delle normative riguardanti requisiti igienico-sanitari dei luoghi di lavoro, superamento barriere architettoniche, distribuzione interna e superfici minime, viene demandata in fase esecutiva e concessionatoria tramite richiesta di P.D.C. per le opere di urbanizzazione ed ampliamento dei fabbricati ad uso produttivo.

Verrà richiesto il parere all'Ente Gestore dell'infrastruttura Elettrica (TERNA) per quanto riguarda l'ambito di rispetto dell'elettrodotto.

Il fabbricato residenziale con relativa pertinenza, insistente all'interno dell'area di “Ristrutturazione Edilizia”, verrà demolito per lasciare spazio alla nuova area a parcheggio e viabilità.

## DATI URBANISTICI:

### P.R.P.C. "ZONA S.S.13 - MISTA 0"

COMPARTO EDIFICATORIO: (R4)

#### ZONIZZAZIONE E ATTUAZIONE:

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO (St):	mq.	9.458,00
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It):	mc/mq	2,50
VOLUMETRIA MASSIMA AMMESSA (V):	mc.	23.645,00
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA AMMESSA (teorica):	mq.	4.729,00 (≤ 50% di St)
SUPERFICIE DELL'AMBITO DI INVILUPPO EDILIZIO:	mq.	5.690,00
SUPERFICIE UTILE PROGETTUALE DI RIFERIMENTO:	mq.	5.100,00

#### DESTINAZIONE D'USO:

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI e/o INDUSTRIALI e DEPOSITI: mq. 5.100,00 (100% di Su)

#### AREE A PARCHEGGIO:

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI e/o INDUSTRIALI e DEPOSITI: mq. 1.650,00 (mq. 15/add. + 10% Su)  
di cui Stanziali: mq. 650,00  
di cui Pubblici di Relazione: mq. 1.000,00

AREE A VERDE PIANTUMATO: mq. 1.104,00 (15% area scoperta= mq. 716)

## DATI URBANISTICI STATO DI FATTO:

COMPARTO EDIFICATORIO: (R4)

#### SUPERFICI E VOLUMI ESISTENTI

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO (St):	mq.	9.458,00
VOLUMETRIA ESISTENTE (V):	mc.	23.106,00
di cui fabbricati ad uso produttivo:	mc.	21.650,00
di cui fabbricato palazzina uffici-alloggi:	mc.	1.456,00
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE:	mq.	3.586,00 (< 4.729,00 mq) (< 50% di St)
di cui fabbricati ad uso produttivo:	mq.	3.330,00
di cui fabbricato palazzina uffici-alloggi:	mq.	256,00
SUPERFICIE UTILE ESISTENTE:	mq.	3.390,00 (< 5.100,00 mq)
di cui fabbricati ad uso produttivo:	mq.	2.910,00
di cui fabbricato palazzina uffici-alloggi:	mq.	480,00

#### AREE A PARCHEGGIO:

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI e/o INDUSTRIALI e DEPOSITI: mq. 1.230,00

AREE A VERDE PIANTUMATO: mq. 1.745,00

## DATI URBANISTICI DI PROGETTO:

COMPARTO EDIFICATORIO: **(R4)** + ZONA DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

### SUPERFICIE E VOLUMI ESISTENTI

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO (St):	mq.	9.458,00	
VOLUMETRIA TOTALE DI PROGETTO:	mc.	21.368,80	(< 23.645,00)
di cui volumetria esistente:	mc.	18.668,80	
di cui volumetria in ampliamento per fabbricati ad uso produttivo:	mc.	2.700,00	(450,00 mq x 6,00 ml)
SUPERFICIE COPERTA TOTALE DI PROGETTO:	mq.	4.036,00	(< 4.729,00 (50% di St))
di cui superficie coperta esistente:	mq.	3.586,00	
di cui superficie coperta in ampliamento:	mq.	450,00	
SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO:	mq.	3.840,00	(< 5.100,00 mq)
di cui fabbricati ad uso produttivo esistenti:	mq.	2.910,00	
di cui fabbricato palazzina uffici-alloggi:	mq.	480,00	
di cui fabbricato ad uso produttivo in ampliamento:	mq.	450,00	
AREE A PARCHEGGIO:			
INSEDIAMENTI ARTIGIANALI e/o INDUSTRIALI e DEPOSITI:	mq.	1.795,00	(> 1.650,00)
di cui Stanziali:	mq.	660,00	(> 650,00)
di cui Pubblici di Relazione:	mq.	1.135,00	(> 1.000,00)
AREE A VERDE PIANTUMATO:	mq.	1.941,00	
di cui all'interno del comparto R4:	mq.	1.810,00	
di cui all'interno della zona di ristrutturazione edilizia:	mq.	131,00	