

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI PASIAN DI PRATO

PAC DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO AR6
INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
AREA VIA ROMA ANGOLO VIA CAMPOFORMIDO

COMMITTENTI:

BRAIDOTTI FEDERICA

MUZZI GIULIANA

MUZZI IVANO

I PROGETTISTI

DOTT. ARCH.
VALENTINA PERSELLO

DOTT. ARCH.
MAURIZIO BUGLIESI

progetto

PRP

stato

ELABORATI REDAZIONALI

numero elaborato

P0-01

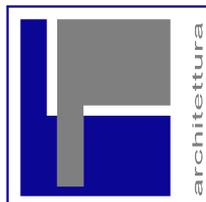
titolo elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

file	n° revisione	versione	data	note	redatto	verificato
<i>Copertine.pln</i>	01	A	18/09/2018	PRIMA EMISSIONE	Persello	Persello
serie -		B	28/10/2018	AGGIORNAMENTO	Persello	Persello
numero d'ordine -	numero pratica 538	C	12/11/2018	AGGIORNAMENTO	Persello	Persello

COLLABORATORI:

arch. Federico Comuzzo
arch. Fabio Demarchi



Gestiproject Architettura bugliesi&persello associati

via Gorghè 27 - 33100 Udine info@gestiproject.it - tel. 0432 512516 - fax 0432 1841835

path: F:\P5\538\PRP\2\Docum\Copertine.pln

A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo documento con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi senza la nostra autorizzazione
According to the law we reserved the rights to this document and it is forbidden to reproduce or pass on the other parties without our permission

PREMESSA

Il presente Piano attuativo viene redatto, secondo quanto previsto dal vigente Piano regolatore del Comune di Pasian di Prato e nei termini delle disposizioni normative vigenti in materia di urbanistica in Regione Friuli Venezia Giulia.

Il Comune di Pasian di Prato è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale adeguato alla Legge Regionale 52/1991 (seconda legge urbanistica regionale) e al decreto regionale 126/1995 (revisione degli standard urbanistici regionali) con la variante n. 8, entrata in vigore nell'anno 1999. Successivamente il Piano è stato modificato con varianti parziali, giungendo in ultimo alla variante n.56.

L'area di intervento risulta classificata in zona AR - "di nucleo tipico storico, di ristrutturazione urbanistica" – COMPARTO AR6, così come individuata in sede di Variante n. 54 al PRGC.

Lo sviluppo e l'edificazione all'interno di tale zona, così come stabilito all'art. 2 delle NTA del PRGC, è subordinata alla predisposizione di un Piano Particolareggiato (PAC) di iniziativa privata nei contenuti dell'art. 7 "Contenuti minimi dei PAC" del Regolamento attuativo della parte I "urbanistica" della LR 23 febbraio 2007 n.5 e s.m.i., e della strumentazione di governo del territorio alla scala comunale.

Obiettivo del PAC sarà quello di trovare il giusto equilibrio tra le esigenze di tutela che contraddistinguono le zona A e le condizioni da porre in atto per un intervento di rigenerazione urbana a fini sociali. L'intervento di progetto si propone infatti di realizzare un intervento di riqualificazione urbana che coinvolge l'intera area e che prevede la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di fabbricati da adibire prevalentemente a residenze da destinare all'affitto a canone sociale e sostenibile (Social Housing).

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'ambito di intervento è distinto catastalmente al Foglio 14 mappali 139 – 140 – 141 di proprietà dei sig.ri Muzzi Giuliana, Muzzi Ivano e Braidotti Federica.

I terreni oggetto della presente proposta di intervento sono identificati dalla zonizzazione del vigente PRGC in **zona omogenea AR6 – di ristrutturazione urbanistica** all'interno della quale è prevista l'edificabilità ai fini residenziali mediante piano attuativo di iniziativa privata (PAC). La sottozona "AR" (di ristrutturazione urbanistica) rientra infatti nel novero delle zone omogenee "A" e comprende singoli isolati da sottoporre ad intervento attuativo per giungere ad operazioni di riqualificazione del tessuto urbano esistente.

L'area all'interno del territorio comunale è situata in posizione strategica, sull'incrocio tra via Campoformido (SS13) e via Roma, quest'ultima direttrice principale di accesso al paese che sfocia nella piazza centrale.

L'area oggetto di intervento ha una superficie territoriale di 3.037,00m² (rilevata) ed è attualmente occupata da due edifici dismessi con i fronti principali che si attestano lungo la viabilità (via Roma e via Campoformido) e da un terzo fabbricato, con accesso su via Roma, un tempo adibito ad attività commerciale (panificio) e residenza. La porzione di lotto retrostante, posta alle spalle dei fabbricati, è occupata da una corte interna, che si sviluppa in direzione nord-sud con un affaccio lungo Via Roma.

I fabbricati esistenti sono tutti privi di particolare rilevanza architettonica ed edilizia, si sviluppano su due/tre piani e sono caratterizzati da una povertà nelle soluzioni costruttive: rivestimento in intonaco, manto di copertura in coppi, serramenti e oscuri in legno; non presentano decorazioni di alcun genere né sulle facciate principali, né su quelle prospicienti il cortile interno.

Gli edifici sono attualmente dismessi e si trovano tutti in avanzato stato di degrado: in particolare le facciate esterne presentano un colore sbiadito dovuto ad asportazione di pigmenti, con cavillature e distacchi di intonaco che hanno portato la muratura sottostante a diretto contatto con gli agenti atmosferici; la fascia marcapiano ed i davanzali delle finestre sono compromessi, unitamente ai serramenti, in particolare le serrande dei negozi al piano terra, si trovano in pessimo stato di conservazione. Nel cortile interno inoltre sono presenti delle superfetazioni di epoca recente incongrue all'impianto originario dell'edificio: tettoie in lamiera, parapetti delle scale, corpi aggiunti in calcestruzzo a vista, che contribuiscono a diminuire ulteriormente la qualità architettonica del fabbricato.

PROGETTO

L'intervento si propone la demolizione di tutti i fabbricati e la edificazione di un nuovo organismo edilizio con una diversa configurazione che, mantenendo le caratteristiche salienti dello stato di fatto, riproponga, razionalizzandolo, il tessuto edilizio esistente, mediante la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana che coinvolge l'intera area e che avrà inoltre una finalità sociale.

Il fabbricato di progetto infatti verrà adibito prevalentemente a residenze da destinare all'affitto a canone sociale e sostenibile (Social Housing) con particolare riferimento allo strumento del "coabitare sociale" (all'art. 7 del D.P.R. n. 210/2017, connesso all'art. 25 della L.R. 1/2016 - *"Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater"*).

Il coabitare sociale (co-housing) è inteso come modo di vivere e abitare gli spazi basato sulla socialità, sulla partecipazione e sulla collaborazione, tramite la condivisione di un determinato stile di vita improntato sulla cooperazione, il rispetto per l'ambiente, il risparmio, che si raggiunge attraverso la condivisione di spazi, beni e servizi, a fronte della rinuncia di alcuni spazi privati.

L'intervento prevede la realizzazione di due blocchi edilizi sviluppati su tre piani e prospicienti via Campoformido e via Roma, collegati lungo il fronte su via Roma da un corpo centrale, che funge al piano terra da accesso pedonale alla corte interna, adibita a parcheggi e aree verdi. L'accesso carraio alla suddetta corte avverrà sul confine nord ovest del lotto, nel punto più lontano dal semaforo all'incrocio tra via Roma e via Campoformido, punto nevralgico della viabilità dell'intera zona.

Al piano terra del nuovo complesso edilizio verranno collocate attività commerciali, artigianali, direzionali e di servizio alla persona, mentre i piani superiori avranno destinazione d'uso residenziale. Nello specifico verranno realizzati 37 alloggi residenziali suddivisi in varie tipologie di taglio dimensionale che comprendono mono - bicamere e tricamere, dislocati ai vari livelli del fabbricato. Una parte di questi alloggi verrà destinata a coabitare sociale (8 alloggi). Al piano interrato verranno realizzate le cantine (una per ogni unità abitativa), dei magazzini a servizio delle attività presenti al piano terra e uno spazio adibito a lavanderia comune, a disposizione dei residenti:

Nella corte interna verranno realizzati i parcheggi a servizio delle unità abitative ed ai fruitori degli spazi collocati al piano terra: i parcheggi verranno realizzati in materiale drenante e la viabilità interna in asfalto.

Il nuovo fabbricato, nell'ipotesi di progetto, avrà una superficie coperta pari a 1.311m² e un volume lordo di 12.543m³, per un'altezza massima di 12m, in analogia con il tessuto urbano circostante, in modo da garantire un equilibrio ed un armonico inserimento dell'intervento nel rispetto delle caratteristiche proprie della zona urbanistica in cui si colloca e degli edifici contermini.

Il progetto, nella succitata logica del "coabitare sociale", di offrire spazi di aggregazione e servizi di sostegno ai destinatari finali degli immobili, prevede inoltre:

- la destinazione di un locale al piano terra del blocco edilizio posto a nord est, su via Roma, di circa 70 m² di superficie, con finalità di spazio multifunzionale a disposizione degli utenti;
- la destinazione di un alloggio residenziale per disabili affetti da autismo, che necessitano di particolare assistenza socio-sanitaria;
- un locale adibito a lavanderia comune, collocato al piano interrato, a disposizione dei residenti;
- un alloggio residenziale dotato di tecnologia domotica dedicato ai portatori di handicap.

Dal punto di vista compositivo il fronte esterno, pur nella sua sostanziale compattezza, propone diversi piani di facciata che “muovono” i prospetti, evidenziati ulteriormente dai cambi di colorazione delle pitture. Verrà data particolare importanza alla porzione di facciata costituita dal fronte prospiciente via Campoformido, l'angolo tra via Campoformido e via Roma, e la porzione sud della facciata su via Roma, sia per la vicinanza con l'edificio ricadente in Zona A0, di particolare pregio architettonico, sia per la posizione, a ridosso dell'incrocio che rappresenta “l'ingresso” al paese di Pesian di Prato. In particolare, la suddetta porzione di facciata costituirà un fronte compatto, risulterà avanzata rispetto al resto dell'edificio e la facciata d'angolo verrà realizzata a 45° per dare più apertura alla visuale dell'incrocio; inoltre per tutta l'altezza del piano terra verrà realizzato un rivestimento in intonaco bugnato, che incornicerà le vetrine delle attività commerciali che si andranno ad insediare. Le aperture del piano terra e del primo piano rispetteranno gli allineamenti con le aperture presenti sulla facciata dell'edificio in zona A0 succitato; il primo piano si concluderà infine con una cornice, anch'essa in allineamento con la cornice presente al di sotto della copertura dell'edificio adiacente. L'elemento di unione tra l'edificio in zona A0 e l'edificio di proprietà esistente, attualmente è costituito da una porzione di fabbricato che si sviluppa su un unico piano con un vuoto al di sopra di esso. Esso è composto da un'ampia terrazza che si affaccia su via Campoformido, incorniciata da una balaustra in calcestruzzo, costituita da elementi decorativi che richiamano gli antichi parapetti dei palazzi signorili e che rappresenta l'unico elemento di pregio dell'edificio che verrà demolito. Tale elemento di raccordo tra il nuovo edificio che si andrà a realizzare e l'edificio adiacente verrà riproposto nella soluzione di progetto, come elemento di “memoria storica” dell'edificio preesistente. Inoltre, in aderenza con il suddetto elemento di raccordo, i tre piani di sviluppo in altezza previsti lungo tutto il fabbricato di progetto, verranno portati a due, per armonizzare il più possibile il nuovo edificio a quello adiacente. L'ultimo piano dell'edificio attestante su via Campoformido e parte di via Roma verrà arretrato in modo da consentire la realizzazione di una sorta di loggiato che avrà la funzione di “mitigare” l'altezza del nuovo fabbricato.

In attuazione delle prescrizioni previste nella Tab. 2. Zone AR – art. 5 delle NTA, il fronte su via Campoformido si atterrà sul sedime del fabbricato esistente, in allineamento con il fabbricato adiacente, mentre su via Roma è previsto un arretramento di circa un metro rispetto ai fabbricati esistenti per consentire la realizzazione di un portico e di un nuovo marciapiede più ampio di quello

esistente. L'arretramento sopraccitato di circa un metro consente di realizzare su via Roma un marciapiede di larghezza pari a 1,60m per tutta la lunghezza del fabbricato, alla quale si va ad aggiungere la larghezza del portico, pari a circa due metri, creando così un percorso pedonale ampio e adeguato per la sicurezza dei pedoni. Inoltre l'elemento del portico non presenta riferimenti storici – tipologici su via Roma, se non per un singolo caso risalente agli anni 60-70; si ritiene quindi che la profondità del portico prevista si armonizzi in maniera adeguata con le caratteristiche dell'edificio tradizionale urbano alle quali fa riferimento l'edificio di progetto.

Sul fronte interno dell'edificio, sui lati nord-est e nord-ovest del lotto, si svilupperà una corte adibita a parcheggi e aree verdi.

Il fabbricato di progetto verrà costruito con sistema tradizionale che prevede travi e cordoli di fondazione in calcestruzzo, pilastri e setti in c.a. e murature perimetrali in laterizio; rivestimento esterno in intonaco tinteggiato. La copertura sarà adeguatamente isolata e verrà realizzata con orditura principale e secondaria in travi di legno e manto di copertura in coppi di laterizio.

Le aree esterne della corte interna verranno pavimentate con betonelle e le aree verdi verranno piantumate con essenze ed arbusti autoctoni.

Il fabbricato sarà concepito secondo le regole della progettazione energeticamente consapevole, definendo con attenzione i principi di benessere ambientale interno e di uso razionale delle risorse, con la possibilità di sfruttare fonti di energia rinnovabile mirata alla riduzione delle emissioni inquinanti ed al comfort ambientale. Inoltre gli edifici saranno realizzati in modo da soddisfare i requisiti del risparmio energetico previsti dalla normativa vigente.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

La tabella che segue, riassume i parametri urbanistici edilizi assunti per lo sviluppo edilizio all'interno dell'ambito del PRP, nel rispetto di quanto previsto all'art. 5 e Tab. 2 - zone AR delle NTA relativo alla Zona AR - "di nucleo tipico storico, di ristrutturazione urbanistica" – COMPARTO AR6.

Parametro di PRGC	Limite di PAC	Previsioni del PAC/ipotesi di progetto
Superficie Territoriale (mq)	3.037mq	3.037mq
RC – Rapporto massimo di copertura	0,6 - 1.822,20 mq	0,43 – 1.311mq
IT- Indice fabbric. Territoriale	5 - 15.185mc	4,13 – 12.543mc
Altezza massima	12,00m	12,00m
Superficie per parcheggi	<ul style="list-style-type: none">- <u>Residenziale</u>: 1mq ogni 10mc ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare: 1.254,30mq – 56 posti auto;- <u>Commerciale al dettaglio</u>: 60% SV (270mq): 162mq;- <u>Artigianale</u>: 10% SU (76mq): 7,6mq- TOTALE: 1423,90mq – 56 posti auto	1.434,72mq – 60 posti auto

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dall'art. 5 – tab. 2 Zone AR delle Nta del PRGC, per il comparto AR6 si sostanziano nella realizzazione dell'arretramento su fronte strada di via Roma e relativa cessione di aree.

Il fabbricato di progetto, prevede infatti un arretramento del sedime preesistente su via Roma che consentirà di regolarizzare e ampliare il marciapiede esistente, portandolo ad una larghezza costante di 1,50m lungo tutto il fronte del fabbricato di progetto. Il nuovo marciapiede verrà realizzato e ceduto all'amministrazione comunale secondo quanto stabilito dalla convenzione del PAC.

Il marciapiede verrà realizzato in porfido con cordonata in pietra naturale, in continuità con quello esistente sia su via Roma sia su via Campofornido (rif. Tav. P2-05).

All'Amministrazione comunale verrà anche ceduta la porzione di proprietà di marciapiede su via Campofornido, in allineamento con la recinzione dell'edificio adiacente ricadente in zona A0.

La superficie totale che verrà ceduta al Comune sarà pari a 179m².

DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE – RETI TECNOLOGICHE

Il fabbricato di progetto e le aree esterne verranno collegate alle infrastrutture primarie (rete fognaria, idrica, gas metano, rete elettrica, telefonica e di illuminazione pubblica) presenti sulla pubblica via. Analogo collegamento diretto avverrà per l'illuminazione pubblica dei parcheggi della corte interna.

Gli schemi grafici riportati nella tavola P2-06, che rappresentano la distribuzione dei punti di connessione alle reti tecnologiche lungo la suddetta viabilità hanno carattere indicativo e non vincolante.

In sintesi si prevede la realizzazione dei seguenti “servizi a rete”:

- distribuzione delle dorsali di adduzione acqua fredda sanitaria derivate dalla linea di acquedotto Comunale;
- distribuzione delle dorsali di rete gas derivate dalla rete gas Comunale;
- distribuzione della rete telefonica derivata dalla rete Telecom;
- rete di raccolta e scarico acque meteoriche;
- rete di raccolta, pretrattamento e scarico acque saponate;
- rete di raccolta e scarico acque nere.

La rete di distribuzione delle linee elettriche, gestita dall'ENEL, telefoniche, gestita dalla Telecom, acquedotto, gestite dal CAF, sono tutte presenti su via Roma, dove verranno allacciate le future nuove utenze residenziali e commerciali/artigianali previsti dal piano attuativo. Essendo l'area di intervento posta in una zona altamente urbanizzata, al momento non si ravvisa la necessità di integrare le dotazioni infrastrutturali presenti. In fase di permesso di costruire verrà approfondita la progettazione delle reti tecnologiche e verranno richiesti i pareri agli enti gestori di competenza: qualora si ravvisasse la necessità di modificare o implementare la rete delle urbanizzazioni esistente, verranno concordati tempi e costi con l'amministrazione comunale mediante integrazioni alla Convenzione del PAC.

RETI DI SCARICO ACQUE USATE

Anche la rete fognaria comunale è presente su via Roma e per definire la rete di smaltimento delle acque usate del futuro insediamento, si è diviso il complesso in tre blocchi (A, B, C).

Blocco A: è composto da 21 unità residenziali e due spazi commerciali al piano terra. Questo corrisponde a 21 cucine, composte da lavastoviglie, lavatrice e lavello, che confluiscono in una rete di scarico dedicata di acque saponate; la rete di acque nere serve 31 bagni, ognuno composto da lavandino, WC, bidet e doccia/vasca.

Blocco B: è composto da 11 unità residenziali e tre spazi commerciali al piano terra. Questo corrisponde a 11 cucine, composte da lavastoviglie, lavatrice e lavello, che confluiscono in una rete di scarico dedicata di acque saponate; la rete di acque nere serve 21 bagni, ognuno composto da lavandino, WC, bidet e doccia/vasca. Le acque saponate provenienti dalle lavastoviglie del Blocco

A e B convoglieranno in unico condensagrassi prima di immettersi nel collettore fognario comunale su via Roma insieme alle restanti acque saponate e alle acque nere provenienti dai bagni.

Blocco C: è composto da 5 unità residenziali. Questo corrisponde a 5 cucine, composte da lavastoviglie, lavatrice e lavello, che confluiscono in una rete di scarico dedicata di acque saponate; la rete di acque nere serve 7 bagni, ognuno composto da lavandino, WC, bidet e doccia/vasca. Le acque saponate provenienti dalle lavastoviglie del Blocco C convogliano in un condensagrassi prima di collegarsi alle acque restanti acque saponate e alle acque nere dei blocchi A e B per l'immissione in fognatura comunale su via Roma.

Le acque usate provenienti dal blocco A e B convoglieranno in un unico pozzetto d'ispezione, per poi allacciarsi al collettore fognario comunale su via Roma; mentre quelle provenienti dal blocco C convoglieranno in un secondo pozzetto d'ispezione, per poi allacciarsi sempre su via Roma, ma più a sud del precedente. Entrambi i pozzetti di ispezione verranno realizzati in conformità al l'art. 42 del Regolamento di Fognatura del CAFC.

RETI DI SCARICO ACQUE METEORICHE

Le acque meteoriche di copertura e del piazzale interno, adibito a viabilità e parcheggi a servizio delle residenze e degli spazi commerciali e artigianali, non saranno immesse in fognatura ma verranno disperse nel terreno di proprietà tramite una rete dedicata che convoglierà in quattro pozzi perdenti. I suddetti pozzi perdenti verranno dimensionati secondo quanto previsto dallo Studio di invarianza idraulica, allegato al PAC.

RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA

La rete di distribuzione idrica verrà eseguita in conformità a quanto verrà previsto nel progetto e in conformità alle norme e prescrizioni previste dall'ente gestore dell'acquedotto, il Consorzio per l'Acquedotto Friuli Centrale. La distribuzione interna avverrà tramite dorsali principali di distribuzione dell'acqua fredda che raggiungeranno le diverse utenze. La rete principale della distribuzione acqua calda sanitaria sarà realizzata con le medesime modalità previste per la distribuzione dell'acqua fredda, opportunamente coibentate secondo le disposizioni di Legge. In considerazione della zona urbanistica del futuro insediamento, il servizio acquedotto, allo stato attuale, garantisce la portata e la prevalenza richiesta dall'impianto, pertanto non sono previsti sistemi di accumulo e surpressione sull'alimentazione principale.

RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

La rete di distribuzione elettrica sarà realizzata in conformità alle normative e alle prescrizioni dell'ENEL, con condutture interrate in pvc di adeguato diametro. Essa servirà le unità residenziali e commerciali, le zone comuni nonché l'illuminazione del piazzale esterno adibito a parcheggi a servizio dei residenti e degli utenti.

RETE DI DISTRIBUZIONE GAS METANO

Le rete di distribuzione del gas metano sarà definita in conformità con le disposizioni dell'AMGA, ente a cui il Comune di Pesian di Prato ha dato in concessione il servizio.

RETE TELEFONICA

Sara eseguita in conformità a quanto previsto dal progetto e dalla società concessionaria con cavi interrati in PVC di adeguate dimensioni.

Tutte le opere relative alle suddette reti tecnologiche verranno approfondite e dettagliate in fase di Permesso di Costruire e, dove previsto, verranno richiesti i relativi permessi e nulla osta.