

PREMESSE

La presente relazione descrive i contenuti, gli obiettivi e le modalità di attuazione del Piano Attuativo Comunale della zona D2 “del Cristo”.

Il presente Piano è di fatto la variante n.1 al “Piano Regolatore Particolareggiato Comunale” di iniziativa privata della zona artigianale ed industriale di nuovo impianto D2 denominata “del Cristo”, redatto secondo la L.R. 52/1991, adottato con delibera consiliare n. 28 del 28/04/1999 e approvato dal consiglio comunale con delibera n.12 del 29/04/2002. La relativa Convenzione per l'attuazione del suddetto P.R.P.C. è stata stipulata il 27/10/2003 a cui sono seguite due modifiche ed integrazioni.

Il P.R.P.C. venne avviato dall'Amministrazione comunale come piano di iniziativa pubblica ma successivamente veniva fatto proprio dai proprietari dei terreni acquisendo in tal modo carattere di piano di iniziativa privata; i lottizzanti dettero quindi completa attuazione agli obblighi di convenzione realizzando tutte le opere di urbanizzazione primaria previste.

A seguito delle modifiche legislative regionali intervenute nella normativa urbanistica, la presente variante viene denominata P.A.C. secondo l'articolo n. 25 della Legge n. 5/2007 e succ. mod. ed int. e costituisce la Variante n.1 al suddetto P.R.P.C.

LO STATO DI FATTO DELL'AREA

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste, il comparto è da considerarsi completamente attuato con opere già collaudate e pronte per la cessione all'amministrazione comunale.

L'edificazione prevista è stata realizzata per circa la metà della superficie coperta complessivamente indicata dal Piano.

OBIETTIVI DEL P.A.C.

La variante si è resa necessaria per adeguare i contenuti dell'originario P.R.P.C. alle sopravvenute disposizioni della variante n. 34 al P.R.G.C. del comune di Pagnacco ed in particolare alle modifiche apportate all'articolo n. 26.

La variante n. 34 al PRGC ha così motivato le ragioni delle modifiche introdotte nella zona D2:

“considerata anche la momentanea congiuntura economica e la necessità di imprimere una spinta all'economia locale, [le modifiche] sono tese a consentire, una più agevole attuazione delle previsioni del PRGC, recependo una parte delle richieste avanzate dai privati cittadini e dalle ditte operanti nel territorio laddove compatibili con gli indirizzi e le direttive del vigente P.R.G.C.”.
A tal fine, “nelle zone a destinazione produttiva (D2, D3 e D2H2), sono state riviste le destinazioni ammesse, introducendo, per motivi di flessibilità, ove già non prevista, la possibilità di consentire, sempre nel rispetto delle specifiche norme di settore, insediamenti di tipo commerciale o direzionale. Il tutto in misura limitata e mantenendo la prevalenza delle originarie destinazioni produttive”.

Obiettivi e modalità che il presente P.A.C. fa propri. Per darne concreta attuazione, le modifiche normative introdotte consentiranno di permettere l'insediamento di limitate quote di superfici commerciali e direzionali anche negli edifici esistenti, già moderni nelle funzionalità, di facile accesso dalla viabilità sovracomunale e allacciati alle reti di urbanizzazione non ultimo con la disponibilità di collegamento alla banda larga di ultima generazione.

E' importante sottolineare che l'ampliamento delle destinazioni d'uso introdotte dalla variante n. 34 verso attività terziarie, non va inteso come una rinuncia all'originaria vocazione urbanistica, (la zona è nata per *“accogliere le attività e gli impianti produttivi presenti nel territorio comunale per i quali vi è una necessità di trasferimento per inadeguatezza”*) ma è un corretto obiettivo coerente con le politiche territoriali dell'amministrazione comunale volte a dare occasioni di sviluppo all'area non più solo attraverso la rilocalizzazione di imprese esistenti ma con l'attrazione di nuove attività.

In questa congiuntura economica le iniziative imprenditoriali e anche le richieste di acquisto o affitto sono rallentate e non prevedibili nelle tipologie. La flessibilità d'uso degli spazi è pertanto elemento essenziale per rispondere al mercato d'oggi.

D'altro canto, nella realtà, sono venuti a cadere tutti i fattori di criticità urbanistica che un'amministrazione potrebbe temere introducendo nuove categorie di attività. In particolare:

- , l'inserimento paesaggistico dei nuovi volumi già realizzati è particolarmente ben riuscito e le nuove funzioni non lo modificheranno
- , considerata la buona localizzazione viabilistica dell'ambito, nessun problema di congestione

di traffico o di parcheggi è da prevedere anche in presenza di attività commerciali fortemente attrattive di utenti;

- , le nuove attività di tipo commerciale o direzionale, dovendosi integrare con quelle produttive, costituiranno di fatto un freno a quelle più inquinanti o rumorose.

In conclusione, lo spirito delle modifiche normative apportate con la presente Variante va inteso come ricerca della massima flessibilità delle funzioni da insediare nel rispetto dei principi generali, degli obiettivi e delle strategie del P.R.G.C.

DESCRIZIONE VARIANTE

Modifiche grafiche

Nessuna variazione è stata apportata alla tavola di Azzonamento, solo rinnovata graficamente; Vengono introdotte tre nuove tavole dello Stato di fatto riportanti l'assetto planimetrico ormai realizzato e tutte le infrastrutture a rete esistenti.

La planimetria catastale viene sostituita con analogo elaborato aggiornato e corredato delle visure catastali di tutte le proprietà del comparto.

Altre tavole facenti parte dell'originale P.R.P.C. non vengono riproposte in quanto superate:

- , planivolumetrico;
- , il rilievo planialtimetrico originario;
- , il calcolo analitico delle superfici dello stato di fatto originario;
- , il calcolo analitico delle superfici di progetto
- , i comparti funzionali unitari corrispondenti alle priorità di intervento

Modifiche normative

La struttura delle norme di attuazione (NdA) viene mantenuta con le seguenti modifiche ed integrazioni:

- , l'Articolo 1 – Redazione e contenuti, viene adeguato nelle definizioni alle normative vigenti;
- , l'Articolo 2 – Elaborati progettuali, viene aggiornato come sopradescritto;
- , l'Articolo 4 – Destinazione d'uso e l'Articolo 5 – Indici, vengono integrati secondo le norme specifiche della variante n. 34 al P.R.G.C. ed in particolare dell'art. 26;

- , l'Articolo 6 – Disposizioni particolari, viene integrato al fine di vietare recinzioni nell'edificio a schiera e di evitare con i cancelli automatici il rientro dell'accesso carrabile; altre modifiche minori sono rivolte alla semplificazione di disposizioni attuative utili alla gestione dei progetti edilizi singoli;
- , l'Articolo 7 – Cautele ambientali e per la sicurezza, viene ampiamente rimaneggiato, in accordo con l'ufficio tecnico comunale, per adeguarne le procedure previste alle norme in vigore oggi;
- , L'Articolo 8 – Infrastrutture, rimane nella sostanza invariato;
- , l'Articolo 9 – Attuazione, e l'Articolo 11 – Zone soggette ad espropriazione pubblica, vengono abrogati in quanto relativi all'originaria previsione di attuazione di iniziativa pubblica del comparto;
- , l'Articolo 12 – Tabella indici nei lotti artigianali, viene sostituito con il rinvio all'Allegato A delle Norme di attuazione;

Viene inserito un Titolo II – Norme di flessibilità, contenente i seguenti tre nuovi articoli:

- , Articolo 13 - Flessibilità delle destinazioni d'uso, con norme che permettono una maggiore diversità di destinazioni d'uso insediabili;
- , Articolo 14 – Inserimento paesaggistico, con norme che vietano le recinzioni dell'edificio a schiera;
- , Articolo 15 – Parcheggi stanziali e di relazione, con norme per il coordinamento dei parcheggi nell'edificio a schiera.

Viene infine inserito un Titolo III – Altre norme, contenente un solo articolo:

- , Articolo 16 – Esercizi di intrattenimento e svago, con norme che regolamentano l'insediamento aggiuntivo nel solo lotto n. 1 di un'attività come p.es. un “disco bar”, indicando gli obiettivi e le verifiche da fare in sede di progettazione edilizia per un corretto inserimento di tale funzione nell'area.

VERIFICA STANDARD PARCHEGGI

Il P.A.C. non modifica i rapporti e le quantità delle aree di verde pubblico, di quelle destinate alla

viabilità ed ai parcheggi.

Solo l'inserimento di nuove destinazioni d'uso, ora ammesse per attività prima non previste, costringe a verificare se le aree di parcheggio stanziale e di relazione che vengono richieste sono localizzabili nelle aree pertinenziali.

Considerato che sono le superfici a destinazione d'uso commerciale e direzionale che implicano il maggior numero di parcheggi da individuare e che queste aree sono facilmente reperibili nelle pertinenze dei lotti ad edificazione singola, la verifica viene eseguita solo per l'area di pertinenza dei lotti dell'edificio a schiera considerato come unico organismo edilizio, sotto le seguenti ipotesi cautelative:

- , le superfici destinate al commercio al dettaglio, all'ingrosso e per destinazioni d'uso direzionale sono quelle della Tabella A di cui all'allegato A alle presenti norme;
- , vengono realizzate tutte le dotazioni di superficie per attività direzionale e di commercio all'ingrosso disponibili per norma (20% della sup coperta, in parti uguali);
- , il parametro di densità addetti/ha viene utilizzato al valore massimo di 50 add/ha;
- , l'attività di intrattenimento e svago viene considerata nella superficie massima e il relativo parcheggio al 100% della Sup utile;
- , nel calcolo non viene in alcun modo presa in considerazione la dotazione di parcheggi posta a nord del comparto e che conta su circa 78-80 posti macchina.

Con queste ipotesi si configura la situazione a maggior densità di parcheggi che si può sintetizzare nella seguente tabella di verifica:

Verifica standard parcheggi sul lotto considerato come unico di pertinenza dell'edificio a schiera:

1	Superficie lotto a schiera		12.809 mq	
2	Superficie coperta totale	50% di 1	6.405 mq	
3	Attività commercio dettaglio	Sup di Vendita (da tab A)	807 mq	
4	Parcheggi per commercio dettaglio	100% di 3		807 mq
5	Superficie coperta direzionale	50% di Tab A	815 mq	
6	Parcheggi per attività direzionale	80% di (5*0,85) [0]		554 mq
7	Superficie coperta comm. ingrosso	50% di Tab A	815 mq	
8	Parcheggi per attività comm ingrosso	25% di (7*0,85) [0]		173 mq
9	Sup. coperta artigianale/industriale	2 – (3*1,15 + 5 + 7) [1]	3.847 mq	
10	Addetti attività artigianale/industriale	50 add/ha proporz. 9 [2]	51 add	

10	Parcheeggi relazione artigian./industr.	30% di (9*0,85) [0]		981 mq
11	Parcheeggi stanziali artigian./industr.	1 ogni 2 addetti [3]		446 mq
	Totale parcheggi			2.961 mq
12	Sup. attività intrattenimento e svago	Max 250 mq	250 mq	
13	Parcheeggi attività intratt. e svago	100% di 12		250 mq
	TOTALE PARCHEGGI			3.211 mq

Note:

[0] – 0,85: coeff di trasformazione Sup. coperta in Sup. utile

[1] – 1,15: coeff di trasformazione Sup di Vendita in Sup Coperta

[2] – $(49,44*50)/37.300*(3.847/50\%) = 51$ addetti

[3] – $((5,00*2,50) + 40\%)*51/2 = 446$ mq

Il totale parcheggi va quindi reperito nell'area di pertinenza dell'edificio a schiera che dispone di 3.500 mq di scoperto sul fronte nord e 1.500 mq sul retro, al netto della viabilità interna; la possibilità di asservire aree di parcheggio fra lotti diversi offre la necessaria flessibilità per gestire le diverse situazioni che si verranno a creare.

Infine, la vicina presenza di tutti gli ottanta posti auto relativi all'urbanizzazione del comparto consentirà di assorbire anche eventuali punte di utilizzo da parte dell'utenza.

Fiumicello, _____

ing. Flavio PIVA