

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA
 PROVINCIA DI UDINE
 COMUNE DI PAGNACCO



STATO CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE
 SUBSTANZIALE ALLA DELIBERAZIONE G.C. /
 23 DEL 22.03.2017 SEPPUR
 NON MATERIALMENTE ALLEGATO E DEPOSITATO
 PRESSO L'UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE D2 "DEL CRISTO"
 VAR. N° 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA
 ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE "DEL CRISTO" DI INTERESSE
 COMUNALE DI NUOVO IMPIANTO**

P 1

RELAZIONE

PROPRIETA'

<p>MILCO SRL 33010 PAGNACCO (UD) Milco s.r.l.</p>	<p>NORD MULTISERVICE SRL Via Lombardia, 12/19 - FELETO UMBERTO 33010 TAVAGNACCO (UD) C.F. e P.IVA Reg. Imp. UD: 02786110300 Multiservice s.r.l.</p>	<p>Consorzio "Sviluppo Pagnacco" s.r.l.</p>	<p>Puppato Luciano</p>
<p>IMMOBILIARE BELLA SCHIO SRL Via Lago di Garda, 114 - 36015 Schio (VI) Part. IVA n. 04418540455 Immobiliare Bella Schio s.r.l.</p>	<p>Ilic' Ljiljana</p>	<p>IMPRESA COSTRUZIONI «ABITARE» Puppato, Gardo e C. sas Abitare s.a.s.</p>	<p>BICO SRL Bico s.r.l.</p>
<p>Equisport</p>	<p>Freschi Aldo Intonaci e Affini</p>	<p>Panzanini Automobili s.a.s.</p>	<p>TECMOB s.r.l. C.F. e P.I. 02488770302 Pec: tecmob@legalmail.it Tecmob s.r.l.</p>
<p>Officina Chittaro Fratelli di CHITTARO GIULIANO Via Torreano, 16 33010 PLAINO DI PAGNACCO (UD) Tel. (0432) 570977 Part. IVA 00528090301</p>	<p>IMPRESA EDILE RODA PAVANES Via L. L. AVARINIS TRASAGLIA (VI) TEL. (0445) 934169 Impresa Roda Pietro e C. s.n.c. s.n.c.</p>	<p>D&D GARAGE LUCA DEGANO Officina Degano D&D Garage</p>	

PROGETTO

PAGNACCO LI, 02/12/2015

PROGETTISTA - ING. PIVA FLAVIO
 VIA GRAMSCI N° 7, 33050 FIUMICELLO (UD)

COLLABORATORI - GEOM. EZIO DOMINISSINI
 VIA LUIGI BURGHI N° 55, 33013 GEMONA DEL FR. (UD)



Flavio Piva

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.

- , 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

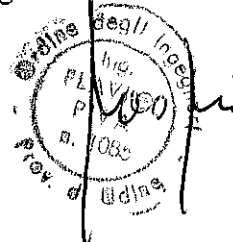
[3] – $((5,00*2,50) + 40\%)*51/2 = 446$ mq

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



DICHIARAZIONE SUL RISPETTO DELLE PREVISIONI DEL P.R.G.C.

LR. n. 5 del 23 febbraio 2007, art. 25

Il sottoscritto ing. Flavio PIVA iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Udine, albo/sezione A/a, al n° 1086

dichiara

ai sensi dell' art. 25. LR. n. 5 del 23 febbraio 2007, che le previsioni della presente variante n° 1 al Piano Attuativo Comunale "PAC. di iniziativa privata "Zona D2 del Cristo", catastralmente individuato al Fg. 19, con i mappali n° 341, 342, 343, 344, 337, 338, 339, 340, 345, 346, 347, 348, 335, 318, 3189, 320, 321, 322, 336, 325, 326 del N.C.T., del Comune di Pagnacco

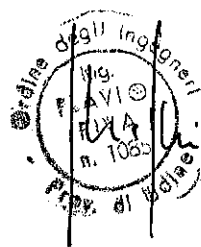
rientrano fra quelle definite dalla LR. n. 5 del 23 febbraio 2007,

In particolare:

- 1) Si rispettano le prescrizioni dello strumento generale relativamente alla dotazione di aree da destinare a servizi ed attrezzature collettive;
- 2) Le variazioni per le destinazioni d'uso rispettano quelle introdotte dalla specifica variante di PRGC e a queste si uniformano;
- 3) Non sono previste variazioni sostanziali per gli indici di edificazione;
- 4) Non sono previste ulteriori norme e prescrizioni rispetto alle indicazioni del Piano vigente;
- 5) Non interessa beni e località sottoposti al vincolo paesaggistico di cui alla legge 29 giugno 1939, n.1497 o cose immobili soggette alla legge 1 giugno 1939 n.1089;
- 6) Il PAC. rappresenta la totalità del valore delle aree e degli edifici in esso compresi.

Fiumicello, maggio 2016

ing. Flavio Piva



**DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITA' DEL P.A.C. CON LE CONDIZIONI
GEOLOGICHE DEL TERRITORIO**

L.R. n.15 04.05.1992, art. 4, 2° comma

Il sottoscritto ing. Flavio PIVA iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Udine,
albo/sezione A/a, al n° 1086

presa visione

del **parere favorevole** del servizio geologico regionale reso preliminarmente all'adozione della
Variante Generale vigente del Piano Regolatore Generale Comunale;

attesta

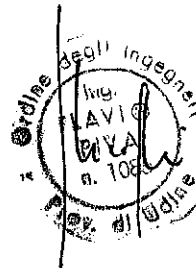
che per la variante n° 1 al presente Piano Attuativo Comunale "P.A.C. di iniziativa privata "Zona
D2 del Cristo", catastalmente individuato al Fg. 19, con i mappali n° 341, 342, 343, 344, 337, 338,
339, 340, 345, 346, 347, 348, 335, 318, 3189, 320, 321, 322, 336, 325, 326 del N.C.T., del Comune
di Pagnacco

non è necessario il parere di cui agli artt. 10 e 11 della L.R. 27/88, come sostituiti dagli artt. 4 e 5
della L.R. 15/92, in quanto già reso.

Le previsioni della variante n° 1 al succitato P.A.C. , sono dunque compatibili con le condizioni
geomorfologiche del territorio.

Fiumicello, maggio 2016

ing. Flavio Piva



**ATTESTAZIONE RELATIVA ALL'ESISTENZA O MENO DI BENI IMMOBILI
VINCOLATI**

D. Lgs. 22.02.2004 n° 42

Il sottoscritto ing. Flavio PIVA iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Udine,
albo/sezione A/a, al n° 1086

attesta

che nell'ambito territoriale del presente Piano Attuativo Comunale “PAC. di iniziativa privata
“Zona D2 del Cristo”,catastalmente individuato al Fg. 19, con i mappali n° 341, 342, 343, 344, 337,
338, 339, 340, 345, 346, 347, 348, 335, 318, 3189, 320, 321, 322, 336, 325, 326 del N.C.T., del
Comune di Pagnacco

non sono presenti beni immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.02.2004 n°42 “Codice dei Beni
Culturali e del Paesaggio”, ai sensi dell'art. 10 della Legge 06.07.2002 n° 137

Fiumicello, maggio 2016

ing. Flavio Piva

