

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA



Variante n. 1

P.A.C./P.R.P.C.

Zona Artigianale/Industriale D2a-D2b

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE DEL SANVITENSE
Servizio convenzionato Tecnico-urbanistico

per i Comuni di Casarsa della Delizia, Cordovado, Morsano al Tagli., San Vito al Tagl., Sesto al Reghena
Piazza del Popolo, 38 – 33078 San Vito al Tagliamento (PN)
Tel./Fax 0434/81217 - E-mail: tecnico@cises-pn.191.it

1. PREMESSA

Il P.A.C./P.R.P.C. della zona artigianale/industriale D2a-D2b del comune di Casarsa della Delizia è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 28 del 15.02.2012 e pubblicato sul BUR n. 10 del 07.03.2012.

Viste:

- la variante n. 30 al PRGC, divenuta esecutiva con DGR n. 603/2013, con la quale è stata apportata una modifica del Piano Struttura al perimetro delle “aree di ampliamento della zona artigianale industriale D2”, verso ovest;
- le istanze di alcune aziende e/o proprietari di aree interne al perimetro del PAC, che chiedono alcune correzioni allo strumento per avere maggiore e migliore operatività;

l'Amministrazione Comunale di Casarsa della Delizia ha incaricato l'ufficio tecnico dell'A.I.S. (Associazione Intercomunale del Sanvitese) di apportare alcune modifiche allo strumento attuativo della zona D2a-D2b al fine di rendere operativo lo strumento urbanistico generale e migliorare lo stato delle attività esistenti, nel rispetto dei limiti di flessibilità e della normativa vigente in materia.

2. FINALITÀ DELLA VARIANTE

Con l'adozione ed approvazione della variante n. 1 al P.A.C. si assumono le seguenti finalità:

- > ampliare l'estensione del PAC vigente nel rispetto delle indicazioni del Piano Struttura, per permettere interventi di miglioramento funzionale ad attività in essere; l'ampliamento può essere reso operativo in ragione delle possibilità di cui alla flessibilità di P.R.G.C. e dell'art. 32 delle NTA;
- > ridefinire l'assetto azzonativo per i comparti n. 9 e n. 13 (accorpamento) affinché la ditta già insediata possa attuare interventi di ampliamento e miglioramento tecnologico e funzionale, nel rispetto degli standard previsti dal piano.
- > ridefinire l'assetto azzonativo del comparto n. 12 per una diversa distribuzione dell'edificabilità e posizione dell'area da destinare ad attrezzature collettive ferme restando le superfici, le volumetrie e le destinazioni d'uso ammesse; tale precisazione riguarda comunque definizioni non vincolanti che potevano essere determinate anche in sede di approvazione del progetto di comparto.
- > modificare le Norme Tecniche di Attuazione per un aggiornamento ai contenuti azzonativi e per un adeguamento in materia di altezze per far fronte alle nuove esigenze dettate dall'innovazione tecnologica e degli impianti.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante consiste in:

Modifiche alla zonizzazione

[allegati nn. 1 a-e]

1. Modifica al perimetro – ampliamento del perimetro e della superficie destinata a PAC per 0,61 ha e contestuale inclusione della medesima superficie aggiuntiva al comparto n. 2 lotto 2c. Per il rispetto di quanto definito dal Piano Struttura vigente la linea di riferimento della zona D2 – comparto 2 – lotto 2c è arretrata di m. 3 rispetto al confine nord-ovest della proprietà.
2. Accorpamento del comparto n. 13 al comparto n. 9. Il comparto n. 9 assume una superficie complessiva di 15.080 mq. Contestualmente viene stralciata la previsione di superficie da cedere quali parcheggi e aree verdi e dell'accesso lungo la nuova viabilità. L'accesso al comparto potrà avvenire da via Valcunsat.
3. All'interno del comparto n. 12 la superficie da destinare ad attrezzature collettive viene traslata verso nord, mantenendo invariata l'estensione. In relazione alla modifica del comparto n. 13 viene stralciata la previsione di accessibilità dalla nuova viabilità di previsione e destinata l'intera area posta a nord-ovest a verde attrezzato e di arredo.

Modifica alle norme tecniche di attuazione

[allegato n. 2]

ART. 5 INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO NELLE AREE DEL P.A.C.

omissis

2. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI URBANISTICI ED EDILIZI PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI

COMPARTI n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15 e 18

omissis

l'altezza massima consentita, esclusi i volumi tecnici, è di: mt. ~~10,00~~ **12,00** per gli edifici ad uso officina, laboratorio, uffici, deposito, ecc. e di mt. 7,50 per gli edifici residenziali.

omissis

COMPARTI n. 12 e-13

omissis

l'altezza massima consentita, esclusi i volumi tecnici, è di: mt. ~~40,00~~
12,00 per gli edifici ad uso officina, laboratorio, uffici, deposito, ecc. e
di mt. 7,50 per gli edifici residenziali.

All'interno delle NTA sono da ritenersi stralciati tutti i riferimenti normativi al comparto n. 13, come di seguito riportati:

ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO

omissis

4. In merito ai comparti n. 12 ~~e n. 13~~ individuati nelle tavole P1b, spetta al Sindaco, invitare i proprietari delle aree e degli edifici interessati, assegnando loro un congruo periodo di tempo e comunque non inferiore a novanta giorni, a dare attuazione da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, provvedendo altresì a stipulare una convenzione regolante i rapporti fra i proprietari e il Comune in conformità ai criteri di cui al successivo art. 2.

ART. 2 CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI

omissis

Per l'attuazione dei COMPARTI n. 12 ~~e-13~~ si procederà a stipulare una convenzione nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 12/2008 che assumerà diverso contenuto in ragione alle diverse previsioni progettuali indicate dal P.A.C. per i singoli comparti

ART. 5 INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO NELLE AREE DEL PAC

Per l'intervento edilizio ed urbanistico nelle aree di P.A.C., valgono le seguenti prescrizioni:

1. LOTTI – COMPARTI INDIVIDUATI

La tavola P1b di piano perimetra sedici comparti di intervento suddivisi in lotti da attuarsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L.R. 12/2008.

Si evidenzia la seguente suddivisione:

- Comparto 1 lotti a,b,c,d;
- Comparto 2 lotti a,b,c,d,e,f;
- Comparto 3 lotto a;
- Comparto 4 lotto a;
- Comparto 5 lotto a;
- Comparto 6 lotto a,b;
- Comparto 7 lotto a,b;
- Comparto 8 lotto a;
- Comparto 9 lotto a;
- Comparto 10 lotti a,b,c,d;
- Comparto 11 lotto a;
- Comparto 12;
- ~~— Comparto 13;~~
- Comparto 14 lotto a;
- Comparto 15 lotto a;
- Comparto 18 lotto a;

omissis

COMPARTI n. 12 e 13

Con riferimento ai COMPARTI n. 12 ~~e 13~~ valgono gli indici, le prescrizioni e le modalità di intervento di seguito elencate.

omissis

4- altre prescrizioni:

- i comparti possono configurarsi come unico lotto d'intervento ed essere suddivisi in più lotti e, in questo ultimo caso, dovranno essere realizzate le opere infrastrutturali di servizio che si renderanno necessarie;
- per il comparto n. 12 è fatto obbligo:
 - a) realizzare una viabilità a doppio senso (7 ml) e percorso pedonale (1,50ml) ~~che permette l'accesso al comparto n. 13 ed area a parcheggi per autoveicoli ed autotreni per un minimo di mq 800;~~
 - b) cedere alla Amministrazione Comunale una superficie minima di mq. 3.260 che sarà destinata ad Area per attrezzature collettive verde/parcheggio pubblico;
- ~~per l'attuazione del comparto n. 13 si dovrà prevedere una superficie unitaria a viabilità pedonale e veicolare, spazi di manovra/verde/parcheggio per autovetture e autotreni nella misura minima di mq. 3.200 posto in continuità alle previsioni infrastrutturali di cui al comparto n. 12;~~

omissis

4. MODIFICA DEI VALORI DIMENSIONALI

sulla base delle indicazioni progettuali del P.A.C. così come modificato dalla presente variante n. 1, risultano invece i seguenti valori e suddivisioni:

- superficie complessiva perimetrata P.A.C. inclusa viabilità: 254.037 mq
- superficie complessiva comparti: 218.398 mq
- superficie fondiaria: 207.494 mq

Comparto	Superficie comparti (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Parcheggio (mq)	Verde (mq)	Attrez. collettive (mq)
Comparto 1 -lotti a,b,c,d;	16.175	14.604	285*	250	-
Comparto 2 -lotti a,b,c,d,e,f	16.387 22.524	14.769 20.906	200*	-	-
Comparto 3 -lotto a;	20.364	20.364	1.680*	525	-
Comparto 4 -lotto a;	8.310	8.310	-*	-	-
Comparto 5 -lotto a;	2.460	2.460	-*	-	-
Comparto 6 -lotti a,b;	6.970	6.544	130*	110	-
Comparto 7 -lotti a,b;	4.308	4.308	150*	330	-
Comparto 8 -lotto a;	27.282	27.282	-*	-	-
Comparto 9 -lotto a;	7.080 15.080	7.080 15.080	-*	-	-
Comparto 10 -lotti a,b,c,d;	7.146	6.963	170*	-	-
Comparto 11 -lotto a;	5.631	5.631	-*	-	-
Comparto 14 -lotto a;	8.781	8.781	-*	-	-
Comparto 15 -lotto a;	10.407	10.407	-*	-	-
Comparto 18 -lotto a;	45.440	45.440	-*	-	-
Comparto 12 -lotto a;	17.520	10.414	590*	640 1.290	3.260
Comparto 13 -lotto a;	8.000	4.800	2.200*	1.000	-
TOTALE	212.261 218.398	198.157 207.494	5.255 3.055	2.855 2.505	3.260

* alcune ditte hanno attuato in tutto o in parte i comparti previsti dal P.R.P.C. decaduto ed hanno già ceduto alcune aree a verde/parcheggio al Comune.

Il riferimento dimensionale di piano risulta dalla tabella successiva:

Area per attrezzature collettive	mq 3.260
Area per il verde attrezzato e di arredo	mq 11.958
Area destinata al parcheggio	mq 6.660
Area per attrezzature tecnologiche	mq 55
TOTALE	mq 21.283

5. VERIFICA STANDARD

A) Verifica standard sulla base della normativa del P.R.G.C.

Come sopra riportato, l'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., nella parte relativa alle norme da rispettare in sede di redazione di strumento attuativo, per la zona omogenea D2, alla lettera c), prevede che complessivamente la superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti e deve garantire una dotazione di tali aree non inferiore a 15 mq / addetto. Pertanto, si procede di seguito alla verifica degli standard imposti dallo strumento urbanistico.

A1) Verifica standard sulla base del calcolo delle superfici:

Complessivamente la superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Per pervenire alla verifica dello standard configurato nelle previsioni del P.R.G.C., si procede:

- al calcolo della superficie destinata a spazi pubblici e con l'esclusione delle sedi viarie:

Intervento pubblico:

Area per attrezzature collettive	mq -
Area per il verde attrezzato e di arredo	mq 9.453
Area destinata al parcheggio	mq 3.605
Area per attrezzature tecnologiche	mq 55
TOTALE intervento pubblico	mq 13.113

Intervento privato:

Comparto	Parcheggio	Verde	Attrezz. collettive
	(mq)	(mq)	(mq)
Comparto 1 -lotti a,b,c,d;	285	250	-
Comparto 2 -lotti a,b,c,d,e,f;	200	-	-
Comparto 3 -lotto a;	1.680	525	-
Comparto 4 -lotto a;	-	-	-
Comparto 5 -lotto a;	-	-	-
Comparto 6 -lotti a,b;	130	110	-
Comparto 7 -lotti a,b;	150	330	-
Comparto 8 -lotto a;	-	-	-
Comparto 9 -lotto a;	-	-	-
Comparto 10 -lotti a,b,c,d;	170	-	-
Comparto 11 -lotto a;	-	-	-
Comparto 14 -lotto a;	-	-	-
Comparto 15 -lotto a;	-	-	-
Comparto 18 -lotto a;	-	-	-
Comparto 12 -lotto a;	590	640	3.260
	3.055	2.505	3.260
TOTALE intervento privato	mq 8.820		

TOTALE Intervento pubblico + intervento privato = **mq 21.933**

- al calcolo della superficie minima necessaria e alla verifica dello standard

Assunto il valore minimo da rispettare, quello relativo al 10% della superficie degli insediamenti e pari a 20.753 mq, la superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, è superiore a tale valore e pari a mq 21.933.

Sup. insediamenti = mq. 207.533

10% di 207.533 mq. = mq. 20.753

mq 21.933 (8.820 + 13.113) > mq. 20.753

A2) Verifica standard calcolo teorico addetti: dotazione minima non inferiore a 15 mq / addetto, rispetto alla superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie:

Nella zona D2a-D2b insistono 34 aziende con 261 addetti; la superficie fondiaria complessiva prevista è di mq. 207.533 e la superficie coperta è di mq. 59.453; ne deriva il seguente dato medio:

rapporto superficie coperta per addetto:

$$Sc/add. = 59.453 \text{ mq} / 261 \text{ addetti} = 228 \text{ mq./add.}$$

Considerato che la normativa del P.R.G.C. consente un rapporto di superficie coperta massima pari al 50% della superficie fondiaria; risulta il seguente calcolo potenziale massimo di addetti:

$$\text{Superficie fondiaria} = \text{mq. } 207.533$$

$$\text{Superficie coperta max.} = 50\% \text{ di Superficie fondiaria} = \text{mq } 103.767$$

$$\text{Addetti teorici} = \text{sup.cop.max./mq./add.} = 103.767 \text{ mq.} / 228 \text{ mq./add.} = 455 \text{ add.}$$

$$455 \text{ add.} \times 15 \text{ mq./add.} = \text{mq. } 6.825$$

$$\text{mq teorici} = 6.825 \text{ mq.} < \text{mq } 21.933.$$

B) Verifica standard ai sensi dell'allegato 1 al Regolamento d'attuazione della L.R. n°5/2007 – punto 6.8

B1) Verifica standard "Parcheggi stanziali" (1 posto macchina ogni 2 addetti all'interno del lotto)

	n° addetti (il dato va modificato in rapporto al numero di addetti effettivi nel caso di ampliamenti dell'attività o nuovi insediamenti)	n° minimo posti macchina in aree di pertinenza dei lotti industriali (il dato va eventualmente modificato e verificato in rapporto al numero di addetti effettivi nel caso di ampliamenti dell'attività o nuovi insediamenti)
COMPARTO 1		
Lotto 1a	-	-
Lotto 1b	5	3
Lotto 1c	-	-
Lotto 1d	-	-
COMPARTO 2		
Lotto 2a	4	2
Lotto 2b	8	4
Lotto 2c	3	2
Lotto 2d	5	3
Lotto 2e	2	1
Lotto 2f	4	2
COMPARTO 3		
Lotto 3a	50	25
COMPARTO 4		
Lotto 4a	17	9
COMPARTO 5		
Lotto 5a	4	2
COMPARTO 6		
Lotto 6a	-	-
Lotto 6b	-	-
COMPARTO 7		
Lotto 7a	11	6
Lotto 7b	17	9
COMPARTO 8		
Lotto 8a	60	30
COMPARTO 9		
Lotto 9a	10	5
COMPARTO 10		
Lotto 10 a,b,c,d	12	6

COMPARTO 11		
Lotto 11a	2	1
COMPARTO 12		
Lotto 12a	-	-
COMPARTO 13		
Lotto 13a	-	-
COMPARTO 14		
Lotto 14a	27	14
COMPARTO 15		
Lotto 15a	20	10
COMPARTO 18		
Lotto 18a	-	-

B2) Verifica standard "Parcheggi di relazione" (10% della superficie utile dei fabbricati)

	Superficie coperta esistente (mq)	Superficie utile fabbricati esistente (mq)	Superficie minima a parcheggio (mq) (10% della superficie utile) da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale
COMPARTO 1	4.477	4.000	400
COMPARTO 2	6.659	5.995	599
COMPARTO 3	6.678	6.010	601
COMPARTO 4	2.567	2.300	230
COMPARTO 5	669	600	60
COMPARTO 6	-	-	-
COMPARTO 7	1.896	1.700	170
COMPARTO 8	5.538	4.980	498
COMPARTO 9	3.540	3.180	318
COMPARTO 10	3.277	2.950	295
COMPARTO 11	2.300	2.070	207
COMPARTO 12	-	-	-

COMPARTO 13	-	-	-
COMPARTO 14	4.339	3.905	390
COMPARTO 15	4.367	3.930	393
COMPARTO 18	13.146	11.830	1.183

C) Verifica standard ai sensi dell'allegato 1 al Regolamento d'attuazione della L.R. n°5/2007 – punto 6.10 (con riferimento alla “superficie ammissibile” - 30ml di superficie commerciale sulla parte insistente sul fronte della SS 13 e per una profondità massima di 30 metri).

Per lo standard di parcheggio per aree che ammettono l'insediamento di attività commerciali, valgono le disposizioni di cui al D.P.R. 069/pres del 23.03.2007 e s.m.i..

I comparti 3,14,15, che non sono oggetto di modifica della presente variante e che attualmente dispongono di superficie a parcheggio nella misura complessiva di mq 3.060; a tale valore ed alle possibili integrazioni di aree a parcheggio va riferita la possibilità di ammettere superfici commerciali sul fronte della SR 13 Pontebbana e per una profondità massima di 30 metri.

6. ELENCO ELABORATI

La variante al P.A.C. è costituita dai seguenti elaborati:

- > Relazione Illustrativa;
 - Allegato n. 1a alla Relazione: Tav. P1b Zonizzazione – Individuazione dei punti di modifica;
 - Allegato n. 1b alla Relazione: Tav. P1b Zonizzazione – modificato;
 - Allegato n. 1c alla Relazione: Tav. P1a Destinazioni d'uso - modificato;
 - Allegato n. 1d alla Relazione: Tav. P2 Planivolumetrico – modificato;
 - Allegato n. 1e alla Relazione: Tavv. (estratti) P3a, P3b, P3c, P3d, P5 – vigente e modificato;
 - Allegato n. 2 alla Relazione: Modifiche alle “Norme Tecniche di Attuazione”;
- > Asseverazione geologica ai sensi dell'art. 10 comma 4 ter. della L.R. 27/1988 introdotto dall'art. 4 della L.R. 15/1992 ;
- > Asseverazione per i beni di cui al “Codice dei beni culturali e del paesaggio“ D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004;
- > Asseverazione di compatibilità con il PRGC vigente;

- > Evidenziazione delle modifiche al P.R.G.C. – art. 63quater della L.R. 5/2007 e art. 32 NTA di PRGC
- > Verifica dell'incidenza dei contenuti di variante su S.I.C. e Z.P.S;
- > Rapporto preliminare V.A.S.

7. APPROVAZIONE

Il P.A.C. è approvato ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/2007 ed entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso di approvazione.