

PIANO
PARTICOLAREGGIATO
PER LA ZONA
ARTIGIANALE
INDUSTRIALE



Allegato A:
Relazione

VARIANTE 1/2007

Progettisti :

- Danilo Rossetto (*capogruppo*)
- Massimiliano Baldo

Collaboratori:

- Massimo Visentin
- Marianna Campagnaro
- Bruno Francesconi

Adottato con deliberazione di G.C.
n. del

Approvato con deliberazione di
C.C. n. del

Efficace a partire dal

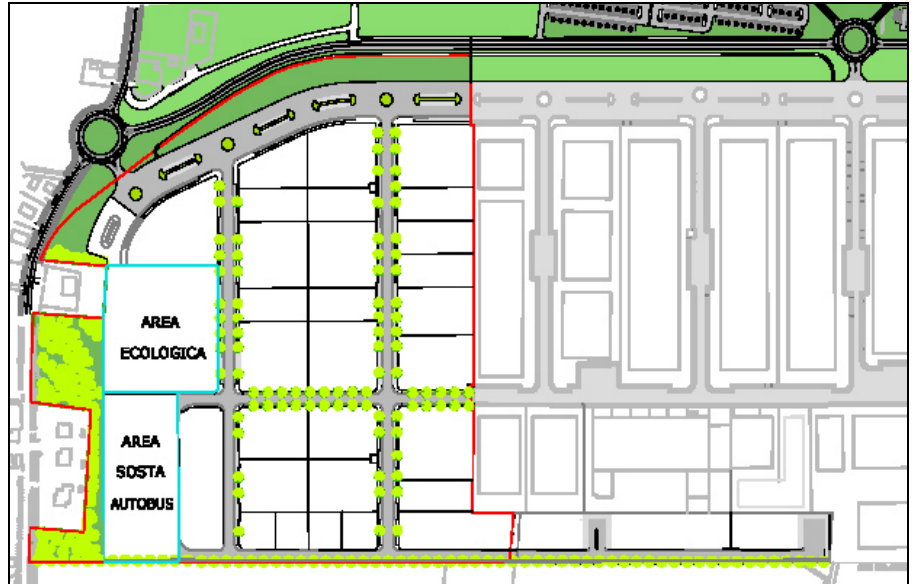
Luglio duemilasette

1) Piano Particolareggiato
Il progetto approvato

Planimetria del P.P. approvato

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della nuova Zona artigianale/industriale, in ampliamento dell'area esistente, è stato approvato con delibera di C.C. n. 14 in data 6.04.2004.

Si tratta di una vasta area di 172.790 mq situata tra le vie Fermi, Villafranca e Fatima e destinata dal P.R.G. vigente a Zona "D1.1 Artigianale – Industriale".



Il progetto del Piano Particolareggiato prende spunto dall'organizzazione urbanistica rinvenibile nella zona artigianale/industriale già esistente, caratterizzata da un impianto viabilistico strutturato su moduli ortogonali e riconducibili tutti ad un unico accesso su via Fermi; dal verde pubblico disposto lungo l'asta stradale di collegamento tra le due strade provinciali, quasi con funzioni più ambientali che utilitaristiche, tali comunque da limitare l'impatto della nuova zona sia con il territorio aperto, ma ancor più con le iniziative in corso ubicate a nord di via Fermi: il Nuovo centro sportivo e l'adiacente Centro servizi.

La realizzazione della nuova Zona artigianale/industriale è stata affidata alla Società di Trasformazione Urbana "Obiettivo Sviluppo" S.p.A., giusta delibera di C.C. n. 30 in data 26.04.2004.

L'Amministrazione comunale ritiene con questo piano di rispondere a due esigenze importanti: di dare risposta alle richieste di fabbricati per l'artigianato e l'industria, in secondo luogo di fare un'operazione di tipo ambientale estremamente importante attraverso la contestualizzazione della nuova zona industriale con riferimento al territorio aperto.

Le modalità di attuazione della zona, gli oneri e gli obblighi in capo ai soggetti attuatori, i tempi e le garanzie sul tipo di attività insediabili sono elementi disciplinati nella convenzione in essere stipulata con la S.T.U., organismo tramite il quale il Comune può indirizzare e controllare l'attuazione del P.P.

Il P.R.G. vigente all'epoca della redazione del Piano Particolareggiato prescriveva per l'area in questione anche l'individuazione di due specifiche destinazioni quali:

a) un'area ecologica

b) un'area per la sosta degli autobus

entrambe hanno perso nel tempo il loro significato.

La prima risulta pleonastica in presenza di un ormai consolidato sistema di raccolta dei rifiuti con il metodo "porta a porta", al fine di consentire una differenziazione spinta così come disposto dal D.Lgs. 22/97.

Per quanto riguarda la sosta degli autobus, si ritiene preferibile convertire tale previsione con la realizzazione di un parcheggio adeguatamente sorvegliato, sempre all'interno del piano attuativo, ma utilizzando l'area prevista a parcheggio e contraddistinta con la sigla P1.

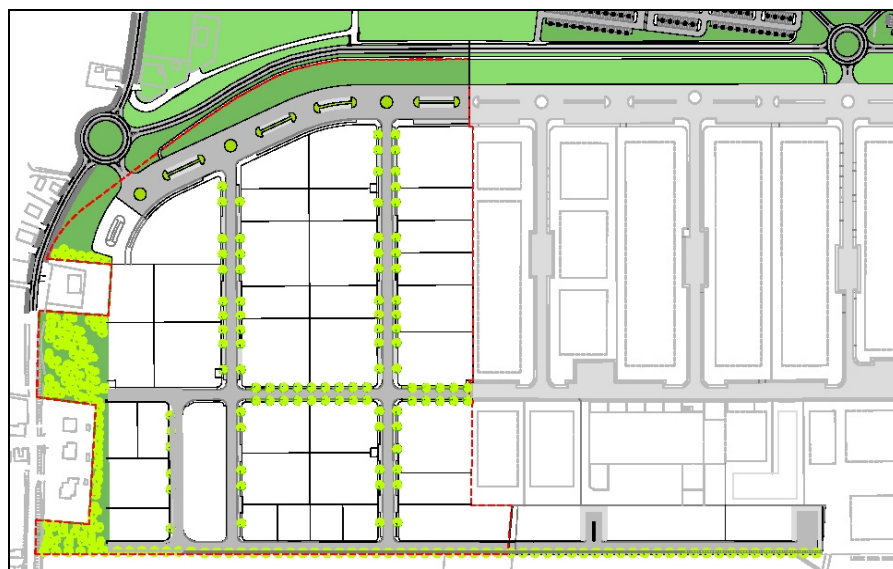
Sarà regolamentato l'uso di questo parcheggio, anche in funzione della domanda esistente da parte degli automezzi pesanti che utilizzano parcheggi impropri nel territorio comunale.

In questa direzione l'amministrazione comunale con la Variante parziale al P.R.G. n. 20/2005, approvata con D.G.R. nr. 259 in data 6.02.2007, ha disposto una modifica all'articolato delle norme tecniche di attuazione relative alla zona industriale/artigianale, art. 24, declassando le prescrizioni afferenti la realizzazione dell'area ecologica e dell'area della sosta autobus al rango di semplici indicazioni.

Risulta quindi ora possibile, attraverso un aggiornamento del piano particolareggiato, procedere con altre soluzioni.

La Variante al Piano particolareggiato prevede quindi una diversa destinazione per le aree originariamente destinate alla realizzazione dell'area ecologica e dell'area per la sosta autobus disponendo la realizzazione di alcuni lotti edificabili destinati ad insediamenti artigianali/industriali, utilizzando quindi in modo più funzionale le aree a disposizione.

2) Il Progetto di Variante al Piano Particolareggiato



Viene quindi previsto il completamento della viabilità al fine di poter garantire l'accesso ai nuovi lotti ubicati in sostituzione delle citate aree a servizi, prolungando la viabilità sui due tratti di strada in senso est – ovest fino a raggiungere l'area verde.

Con la Variante in oggetto viene contestualmente reso omogeneo l'allineamento dei fabbricati previsti lungo via Fermi, che viene portata ad una distanza di m 15,00 dal limite del marciapiede.

3) Altre modifiche disposte al P.P.

Altre modifiche previste con la Variante al P.P. riguardano:

- Promozione della realizzazione di Impianti fotovoltaici e per il risparmio energetico.

La previsione di impianti fotovoltaici, per il risparmio energetico e per produrre energia in modo alternativo in genere, viene valutato positivamente al fine della sostenibilità anche architettonica degli interventi. Essi potranno interessare le aree scoperte, pubbliche e private quali i parcheggi, le aree per impianti e a verde, o parti di edifici, preferibilmente i tetti. Potranno essere previsti con un progetto unitario o con singolo permesso di costruire.

- Disciplina per la realizzazione delle nuove Cabine elettriche.

La previsione di nuove cabine elettriche potrà essere attuata attraverso l'istituto della denuncia di inizio attività. Le cabine dovranno essere posizionate sul margine dello spazio pubblico (filo marciapiede interno o in assenza filo strada), essere contenute entro un modulo della profondità massima di metri 3,30 e della lunghezza variabile in funzione delle necessità dell'attività da insediare e/o insediata. Dovranno costituire, unitamente al progetto della recinzione un unicum.

Le pareti d'ambito delle cabine dovranno essere trattate in maniera da configurarsi quali elementi tali da concorrere positivamente alla immagine della nuova zona artigianale

- Disciplina delle costruzioni in prossimità dell'elettrodotto

I fabbricati da realizzare in prossimità dell'elettrodotto tangente l'area nel versante Ovest, dovranno conformarsi alle disposizioni di legge elencate di seguito:

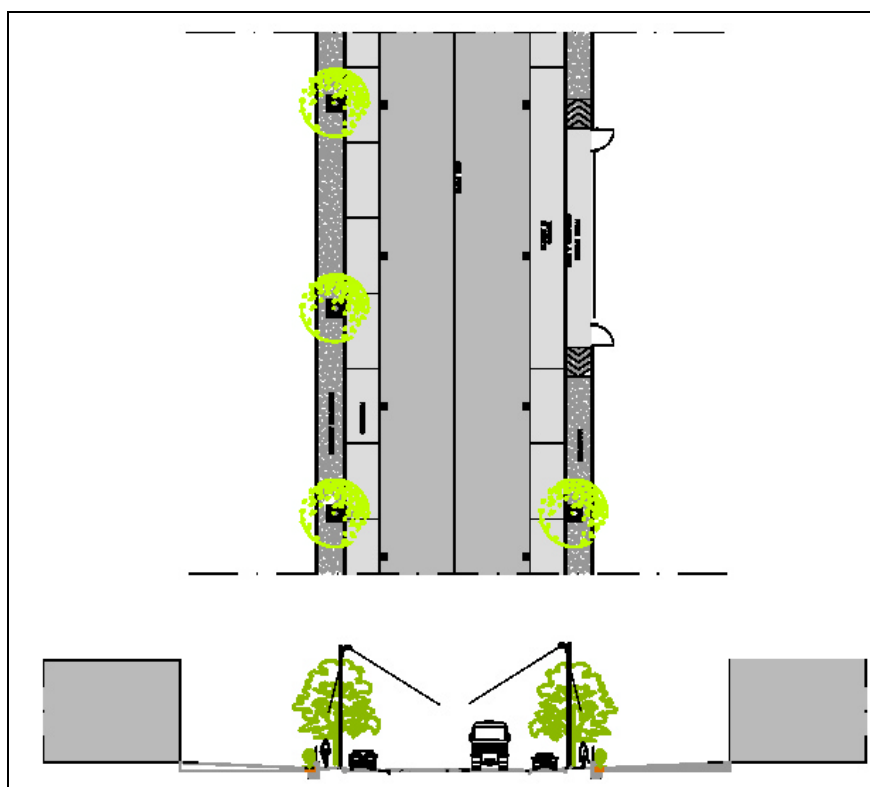
- D.M. del 21 marzo 1988
- Legge 36 del 22 febbraio 2001
- D.P.C.M. dell'8 luglio 2003

I limiti di esposizione ai campi elettrici vanno certificati dall'ufficio preposto, ai sensi della normativa vigente.

Con la Variante vengono anche disposte alcune lievi modifiche in merito all'uso dei materiali relativi alla realizzazione della sezione stradale, al fine di garantire maggiore funzionalità in considerazione dei minori costi di manutenzione futuri:

- La previsione della cunetta in cls prefabbricata originariamente prevista dal P.P. per marcare la delimitazione tra carreggiata e parcheggi viene eliminata.
- La pavimentazione dei marciapiedi originariamente prevista in blocchetti in cls prefabbricati posati su sabbia viene sostituita in tappeto bituminoso.
- Viene eliminata la previsione del trattamento superficiale dell'asfalto con il sistema *Streetprint*.
- Le alberature vengono posizionate all'interno della cordonata che delimita i marciapiedi.

Sezione e pianta della strada d'accesso ai lotti



PIANO PARTICOLAREGGIATO

APPROVATO

1 – Individuazione delle superfici

Superficie territoriale	mq. 172.790
-------------------------	-------------

2- Ripartizione delle superfici

Superficie fondiaria delle U.M.I.		
- 1	mq.	7.529
- 2	mq.	31.744
- 3	mq.	17.806
- 4	mq.	18.350
- 5	mq.	9.624
- 6	mq.	1.312
Totale superfici lotti	mq.	86.365
Viabilità carraia e marciapiedi	mq.	26.261
Verde attrezzato	mq.	19.350
Parcheggi	mq.	16.316
Area ecologica	mq.	24.498
Totale spazi pubblici	mq.	86.425

PIANO PARTICOLAREGGIATO

VARIANTE 1/2007

1 – Individuazione delle superfici

Superficie territoriale	mq. 172.790
-------------------------	-------------

2- Ripartizione delle superfici

Superficie fondiaria delle U.M.I.		
- 1	mq.	7.208
- 2	mq.	31.215
- 3	mq.	17.727
- 4	mq.	17.781
- 5	mq.	9.607
- 6	mq.	1.347
- 7 (ex area ecologica)	mq.	13.218
- 8 (ex area sosta bus)	mq.	8.205
Totale superfici lotti	mq.	106.308
Viabilità carraia e marciapiedi	mq.	30.816
Verde attrezzato	mq.	19.350
Parcheggi	mq.	16.316
Totale spazi pubblici	mq.	66.482