

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI NIMIS



Piano Attuativo Comunale PAC

Zona Industriale

Relazione

Agosto 2014

**STudio ARchitetto
Lino Gervasi**

**architettura
urbanistica
design**

via I. Nievo 3
33017Tarcento (Ud)
tel. 0432 792267
mail: gervasil3@gliino1.191.it
www. architettolinogervasi.com

Elaborati del PAC

Elaborati scritti:

- Relazione.
- Norme di attuazione.

Elaborati grafici:

TAVOLA N. 1 / Estratti

-PRGC (zona industriale) / 1:2000

-Foglio catastale 1:2.000

-Rilievo delle infrastrutture dell'intera zona industriale 1:1000

TAVOLA 2 / Rilievo planialtimetrico 1:500

TAVOLA 3 / Zonizzazione 1:500

TAVOLA 4 / Ipotesi edificatoria 1:500

INDICE

INDICE	3
ASSEVERAZIONE	4
1. - Pianificazione antecedente	5
2. - Preliminari	5
3. - Obiettivi	6
3. - Criteri informativi	6
4. - Contenuti	6
5. - Conformità al PRGC	7
6. - Compatibilità geologica	7
7. - Impostazione	7
8. - Dimensionamento	10
9. - Parametri urbanistici ed edilizi	10
10. - Previsione di massima delle spese	10
11. - Fasi di attuazione	10

ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Dott. Arch. Lino Gervasi, in qualità di progettista del Piano Attuativo Comunale (PAC) dalla Zona Industriale di Nimis.

ASSEVERA

l'osservanza delle indicazioni del PRGC.

Tarcento,

Il progettista

Dott. Arch. Lino Gervasi

1. - Pianificazione antecedente

.PRPC (zona industriale), approvato con DCC n 68/1999.

.PRPC (zona industriale), Variante N.1 approvato con Decreto N 41/2010.

2. - Preliminari

L'entità modesta del PAC non ha richiesto studi preliminari particolari (già elaborati per la variante N.10 (1) che è stata interamente recepita dal PRGC) se non l'analisi di un tipo di domanda molto fluida che abbisogna di strumenti massimamente flessibili senza vincolo di consistenti opere di urbanizzazione.

Segue estratto variante N.10.

(1) Le indagini ambientali elaborate per la variante N.10 hanno riguardato le caratteristiche geografiche e strutturali dell'area, l'idrologia sotterranea, la presenza di opere di captazione idrica per alimentare gli acquedotti di Udine, Reana e Povoletto, la composizione geologica dei terreni. I risultati hanno sancito l'alto rischio ambientale dell'area per la permeabilità del terreno e la presenza di una falda molto importante a piccola profondità, che alimenta 120.000 utenti. Non essendo nota inoltre la sua potenzialità, è opportuno evitarne uno sfruttamento incontrollato.

Di conseguenza si devono escludere insediamenti che possono provocare inquinamenti della falda e/o che necessitano di forti quantitativi d'acqua, tali da impoverirla.

Le condizioni di ammissibilità di nuove attività produttive e i modi di intervento dovranno attenersi alle seguenti considerazioni e prescrizioni:

- l'esame congiunto dei fattori indagati conferma la necessità di cautela relativa alla possibilità di inquinamento dell'acquifero sotterraneo nonché delle acque superficiali;*
- per tale motivo tutti gli scarichi fognari e gli affluenti liquidi dei processi produttivi dovranno essere convogliati e allontanati mediante sistemi a tenuta che evitino qualunque disperdimento nel suolo;*
- le aree di stoccaggio e/o deposito provvisorio di prodotti intermedi e finali, nonché dei rifiuti suscettibili di contaminare il suolo, devono essere pavimentate con materiali impermeabili ed i suddetti rifiuti eventualmente anche conservati in locali chiusi e protetti;*
- le aree di sosta e parcheggio per automezzi devono parimenti essere pavimentate con materiali impermeabili;*
- le acque meteoriche relative alle superfici su ricordate dovranno essere convogliate in fognatura;*
- il prelievo di acque mediante pozzi emungenti dalla falda acquifera sottostante dovrà globalmente essere contenuto onde non modificare sostanzialmente l'equilibrio in atto;*
- non potranno essere ammesse nuove attività comprese tra quelle appartenenti all'elenco di cui all'art.216 T.U. Leggi sanitarie (industrie insalubri di 1.a classe) afferenti al ramo conciario, i trattamenti galvanici, le industrie del settore chimico;*

- per ogni altro tipo di attività nuove, nonché per lo sviluppo di quelle ora presenti, dovrà essere verificato il grado di compatibilità mediante giudizio positivo del competente ufficio dell'ASS. previa redazione di un questionario appositamente concepito.

Non viene invece approfondito lo studio delle emissioni in atmosfera, che tuttavia sarà oggetto di verifica in sede di procedura preliminare da parte dell'ASS.

La prevista piantumazione di essenze arboree e arbustive ha comunque un effetto di minimizzazione dell'impatto da polveri e rumori, unitamente a quello di integrazione paesaggistica.

3. - Obiettivi

Il piano attuativo di iniziativa pubblica -PAC- ha lo scopo di completare l'attuazione organica già avviata con il PRPC e la successiva sua variante N.1 (dei quali sono scaduti i termini previsti dalla legge). Le procedure di acquisizione delle aree e le opere di urbanizzazione sono già state eseguite.

Il completamento consiste nel comprendere aree contigue rimaste inutilizzate e nel regolarne l'uso allo scopo di garantire la migliore utilizzazione e il minore impatto ambientale possibile.

3. - Criteri informativi

I criteri informativi del PAC sono:

- il massimo utilizzo della viabilità e delle attrezzature a rete esistenti;
- l'uso dei fabbricati esistenti ritenuti idonei;
- la bonifica delle aree dismesse adibite a depositi di materiali e occupate da costruzioni fatiscenti (ex depositi ecc.);
- la disponibilità delle aree libere, razionalmente organizzate, per il loro futuro utilizzo;
- il completamento della fascia perimetrale a verde e la normalizzazione delle recinzioni.

Va ricordato che parte dell'ambito del PAC è compreso nel vincolo della L 431/85. Argomento già affrontato dal PRGC che prescrive un filtro di verde pubblico alberato per tutto il lato interessato dal vincolo, oltre al verde alberato privato.

A completamento di quanto previsto le Norme di attuazione del PAC prescrivono misure concernenti la pulizia dei luoghi, l'efficienza funzionale dei manufatti edilizi e delle loro pertinenze.

4. - Contenuti

Gli elaborati scritti e grafici del PAC contengono:

- la delimitazione delle aree interessate;
- la formazione dei singoli lotti;
- il completamento del verde privato e le alberature;

- la configurazione delle aree verdi pubbliche;
- la destinazione d'uso delle singole aree;
- la definizione delle tipologie edilizie da adottare negli interventi;
- la rappresentazione dei parcheggi di uso pubblico;
- le fasi di attuazione degli interventi previsti e i principali fattori di costo.

5. - Conformità al PRGC

Il PAC non costituisce variante al PRGC vigente (variante N.26: DCC N.4/2013), del quale vengono rispettate tutte le indicazioni. Recepisce inoltre la modifica del perimetro dell'ambito introdotta con la variante N. 28 (revisione dei vincoli urbanistici e procedurali) in corso di approvazione.

6. - Compatibilità geologica

Trattasi di piano attuativo di strumento urbanistico generale provvisto di nulla osta geologico (cfr. Parere N. 110/97 del 13.11.1997) del Servizio difesa del suolo - Direzione regionale ambiente-).

7. - Impostazione

Essendo già realizzate le opere di urbanizzazione, la bonifica dei luoghi e consolidato l'assetto urbanistico dell'area, l'Amministrazione intende regolare l'uso delle aree private intervenendo con indicazioni che riguardano l'assetto edilizio e l'uso delle pertinenze esterne.

L'obiettivo prevalente è di conferire all'intero ambito destinato alle attività produttive un aspetto ordinato e di basso impatto ambientale, attraverso la incentivazione delle aree a verde all'interno dei lotti, di un'edilizia di qualità e di una normalizzazione nelle recinzioni che riducano al massimo la cementificazione dell'area.

Gli obiettivi del progetto sono:

- la bonifica delle aree dismesse;
- la gestione e l'aggiornamento del patrimonio edilizio e delle attrezzature esistenti con particolare attenzione ai problemi ambientali;
- lo sviluppo dell'insediamento.

L'impianto viario - costituito dall'anello perimetrale e dalla viabilità interna derivante dal frazionamento dell'intera area ex ICFI in tre parti principali - è confermato in quanto giudicato sufficiente. Esistono altri due accessi ai lotti interni, uno fuori dall'ambito del PAC, nella zona nord, l'altro interno al PAC, già identificato catastalmente ma non ancora realizzato, di proprietà dei privati interessati.

Per quanto concerne la bonifica, il PAC prevede la pulizia delle aree di pertinenza ai fabbricati esistenti, la pulizia delle aree non edificate e la demolizione dei fabbricati fatiscenti. Il PAC altresì intende impedire la formazione di depositi di materiali di lavorazione (inerti e non) al di fuori delle quantità concesse.

I lotti esistenti sono 13 e la loro superficie varia da un minimo di 1.033 mq a un massimo di 7.221 mq. E' naturalmente possibile l'accorpamento dei lotti o la loro diversa configurazione.

Le altezze dei fabbricati sono comprese tra il minimo di 4 e il massimo di 8 metri.

I lotti prospicienti la viabilità perimetrale e, in alcuni casi, quella di attraversamento, sopportano una fascia di area verde tra i 10 e i 20 metri, determinata dal PAC, non soggetta a diminuzione. I lotti interni avranno una percentuale minima di area verde alberata pari al 20% della superficie complessiva (compresa la fascia perimetrale), oltre agli spazi di parcheggio e manovra.

Le aree pubbliche saranno sistemate a parcheggio e a verde alberato.

Segue tabella

Segue planimetria catastale scala 1:1000

8. - Dimensionamento

La superficie dell'ambito misura circa 68.220,00 mq così ripartiti nelle varie destinazioni:

- viabilità di servizio e marciapiedi mq	3.661
- verde pubblico/parcheggi mq	4.678
- aree private mq	59.827
TOTALE mq	<hr/> 68.220

9. - Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri e gli indici imposti dal PRGC sono registrati nelle Norme di attuazione del PAC.

Il numero massimo degli addetti cui fare riferimento (sulla base dello standard di 50 addetti/ettaro) risulta nell'ordine di 340 persone determinando un fabbisogno tecnico di 170 posti macchina interni ai lotti. e di 4.678 mq di area verde e parcheggi ad uso pubblico.

10. - Previsione di massima delle spese

L'area è di proprietà pubblica ed è già completamente urbanizzata salvo la realizzazione delle aree pavimentate da destinare a parcheggio. La spesa ipotizzabile per la realizzazione delle pavimentazioni può essere dell'ordine di 150.000,00 Euro

11. - Fasi di attuazione

L'intervento pubblico oramai può considerarsi in fase conclusiva. Può trovare facilmente completamento nei modi e nei tempi previsti dalla programmazione definita in sede di bilancio.

Per le aree private non è considerata probabile la procedura attuativa mediante individuazione di comparti edificatori da indirizzare all'iniziativa privata previa formazione di consorzi di proprietari. Tale soluzione rimane comunque praticabile.

Sembra più probabile l'azione diretta di imprenditori decisi a portare in questo posto la sede della propria attività, come anche recentemente si è verificato. La qualità edilizia e ambientale è sicuramente un incentivo per richiamare attività produttive pulite, di alta tecnologia o manifattura, di basso o nullo impatto ambientale. Luoghi puliti e ordinati sono il migliore biglietto da visita per imprese di questo tipo.

In conclusione le fasi di attuazione sono difficilmente prevedibili, in quanto dipendono da fattori economici che interessano l'intero paese. Ciò non toglie che

preparare le premesse per realizzare un ambiente adatto ad accogliere imprese di qualità è sicuramente il miglior investimento possibile.

L'esempio si trova proprio in questo contesto: negli ultimi quindici anni l'area è passata da ex industria chimica dismessa con gravi problemi di recupero ambientale a un contesto di piccole aziende manifatturiere. Manca solo il completamento di un processo ormai avviato.