

Variante al Piano Insediamenti Produttivi di Gracciano

Riorganizzazione funzioni

RELAZIONE TECNICA

e disposizioni

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 222 del 03.11.'78, veniva approvato il Piano insediamenti Produttivi (PIP) della frazione di Gracciano.

Ai sensi dell'art. 5 del DM 1444 / '68 in materia di standards urbanistici, in tale PIP venivano previste aree a parcheggi pubblici, a verde pubblico ed a servizi, come da seguente tabella :

Superficie Lotti edificabili		Mq 16.960
Superficie Parcheggi Pubblici		Mq. 3.624
Superficie Verde Pubblico		Mq. 5.372
Superficie a Servizi (attività collettive)		Mq. 1.500
Superficie Strade di lottizzazione		Mq. 1.500
Superficie Totale		Mq. 28.956
Superficie complessiva aree di standards		Mq. 10.496
Superficie minima obbligatoria standards	10 % di Sup. Tot.	Mq. 2.896

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 13.09.'19, con l'approvazione del Piano Operativo (PO), tale area PIP, veniva censita, e quindi zonizzata, complessivamente come zona " D ", senza localizzare le aree di standards di cui sopra.

Poiché, come da declamatoria del Decreto citato, si tratta di " Limiti inderogabili ", tali aree non possono essere state eliminate dal PO, è si deve intendere che esse, nell'ambito della sua zona omogenea D, sussistano ancora come vigenti, dovendo procedere alla loro localizzazione.

Per tale localizzazione, si deve tenere conto che l'attuale perimetrazione della zona omogenea D che ha censito il PIP di Gracciano originario, ha una superficie minore rispetto tale PIP, poiché ha tenuto conto della presenza su tre lati di un fosso esistente da cui tenersi distinti, diversamente da quanto fatto dal Piano attuativo originario citato.

Inoltre, l'insediamento non è da intendersi compiuto, sia perché non tutte le aree edificabili sono state assegnate ed edificate, sia perché, in forza di tale non completezza e della presenza di aree libere, l'uso di fatto delle aree residue, non rispecchiava la distribuzione originaria, come risulta evidente dalla immagine satellitare allegata.

Infine, l'Amministrazione comunale, nel totale rispetto dei parametri di legge di cui al DM citato, in forza del fatto che gli standards da esso previsti possono essere, a discrezione dell'ente locale relativo, " *spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi* ", ha valutato decaduto l'interesse pubblico circa la realizzazione di edifici destinati a Servizi Sociali ed a Mense, volendo dare invece impulso alla dotazione di verde e parcheggi pubblici per una migliore ambientazione nel primo caso e migliore fruibilità nel secondo, dell'insediamento nel suo complesso.

Da qui è discesa la necessità di prevedere, nella localizzazione esplicita delle aree di standards del PIP di Gracciano, anche ad una riorganizzazione delle funzioni.

Tale variazione è quindi consistita :

- nella inversione delle posizione, nella zona di fondo del PIP rispetto via Basilicata, dell'area destinata a parcheggio pubblico con quella destinata alla edificazione residua ammessa, come da uso invalso;
- nella saldatura su tre lati dell'area verde pubblica prevista, come fascia di ambientazione e di protezione dello sviluppo del fosso esistente lungo il perimetro del PIP;
- nella trasformazione dello standards a destinazione " servizi " in parte in standards a parcheggio pubblico, in parte a verde pubblico, per i potenziamenti prima indicati;

- nella previsione di una racchetta di ritorno della strada di lottizzazione esistente, indipendente dalla zona di parcheggio, in modo da non rendere necessario ai mezzi pesanti ed agli autoveicoli procedere alla inversione di marcia impegnando tale zona di sosta veicoli.

Nella seguente tabella il riepilogo della nuova riorganizzazione delle funzioni :

Superficie Lotti edificabili		Mq	15.335
Superficie Parcheggi Pubblici		Mq.	2.962
Superficie Verde Pubblico di servizio		Mq.	2.157
Sup. Verde Pubblico di ambientazione		Mq.	1.981
Superficie Strade di lottizzazione		Mq.	1.921
Superficie Totale		Mq.	24.365
Superficie complessiva aree di standards		Mq.	9.021
Superficie minima obbligatoria standards (non si è considerata la diminuzione della superfice complessiva della zona)	10 % di Sup. Tot.	Mq.	2.896

Disposizioni

Allo scopo di permettere una cura continua delle aree verdi pubbliche di servizio, si dispone con valore di NTA, che le stesse potranno essere date, con apposito atto pubblico e per periodi quinquennali rinnovabili, in gestione a cura e spese da parte dei frontisti, limitatamente alla zona ad essi prospiciente, salvo verifica annuale del buon esito dell'affidamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale – Servizio Patrimonio.

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Ai sensi dell'art. 5.bis comma 1, i piani attuativi, comunque denominati, sono soggetti a VAS.

Ai sensi dell'art. 5.bis della L.R. 10 / 2010, non sono soggetti a VAS i piani attuativi, comunque denominati, o loro varianti, che non comportino varianti agli strumenti sovraordinati quando questo sia stato sottoposto a VAS, come nel caso del PO vigente.

Il Responsabile dell'Area

arch. Massimo Bertone