

# PRGC

VARIANTE n.52

# agagna

## RELAZIONE SUPERAMENTO RISERVE REGIONALI

parere n. 13/21 dd. 13.07.21

delibera regionale n. 1120

CON MODIFICHE A SEGUITO DEGLI EMENDAMENTI  
DELIBERAZIONE C.C. n.73/22

### PROGETTISTI:

dott. arch. FEDERICO GRAZIATI

dott. arch. EMMA TAVERNA

dott. pian. LUCA MARCATTI

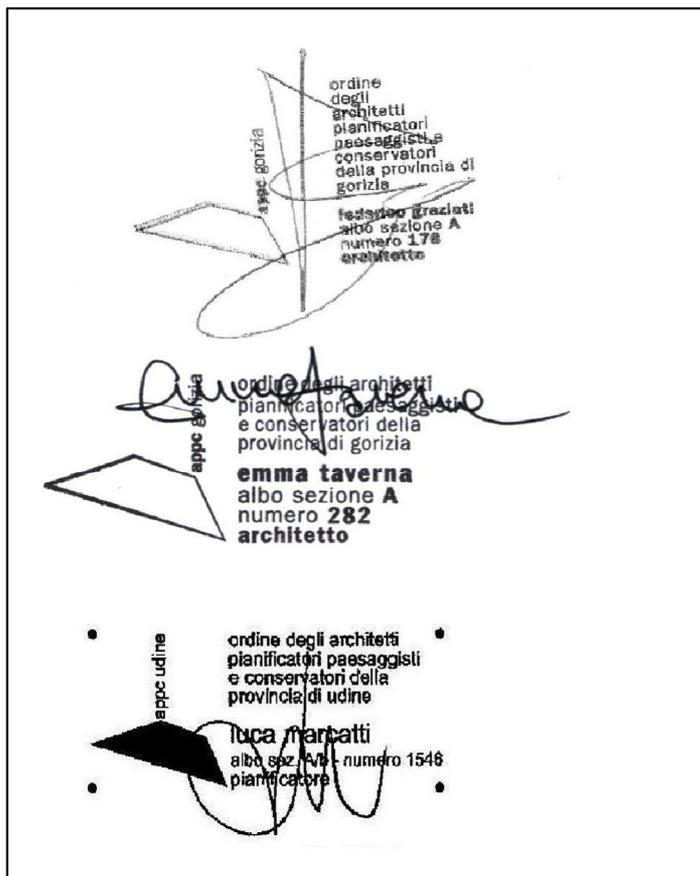
### IL SINDACO:

p.i. DANIELE CHIARVESIO

### I RESPONSABILI DELL'UFF TECNICO

arch. PAOLO MARTINA

ing. CHIARA AITA



DATA

## **RELAZIONE RELATIVA AL SUPERAMENTO DELLE RISERVE REGIONALI AL PRGC DEL COMUNE DI FAGAGNA (VARIANTE 52)**

Con riferimento alle riserve formulate dalla Direzione centrale Infrastrutture e Territorio di cui al parere n. 013/21 d.d. 13.07.2021 (allegato alla DGR n. 1120 del 16 luglio 2021), si riportano nel proseguo le richieste di approfondimento ed integrazione sollevate e lo svolgimento delle argomentazioni per il loro superamento, mantenendo l'ordine e la numerazione degli atti regionali. Conseguentemente alla presentazione delle riserve ed opposizioni sopra citate, l'art.63/bis comma 15 della L.R. 5/2007 prevede che il Consiglio Comunale si pronunci motivatamente sulle stesse e approvi lo strumento urbanistico eventualmente modificato in accoglimento di esse, ovvero decide la sua rielaborazione. Il presente documento intende consentire al Consiglio Comunale di pronunciarsi motivatamente sulle Riserve ed Opposizioni presentate.

### **Riserva n.1**

***In riferimento a quanto previsto dall'art. 57 quater della LR 5/2007 si richiede l'implementazione della "Relazione della compatibilità con il PPR" configurandola come "Relazione di adeguamento al piano paesaggistico regionale" introducendo i contenuti previsti dal comma 3 dell'art. 57 quater della LR 5/2007. A tale fine si manifesta la necessità, antecedentemente all'approvazione della Variante, che sia assicurata (ai sensi delle norme di attuazione del PPR) la partecipazione dei competenti organi del Ministero della Cultura al procedimento di adeguamento dello strumento urbanistico generale alle previsioni del PPR.***

Al fine di superare la Riserva, si provvede a dimostrare (ai sensi dell'art. 57 quater della LR 5/2007) la coerenza con gli obiettivi statuari e con i relativi obiettivi di qualità, con gli indirizzi e con le direttive relative ai beni paesaggistici interessati dalla variante; il recepimento delle prescrizioni d'uso relative ai beni paesaggistici di cui all'art. 134 del DL 42/2004 e il recepimento delle misure di salvaguardia e utilizzazione relative agli ulteriori contesti di cui all'articolo 143, comma 1, lettera e) del DL 42/2004. Si è provveduto, inoltre, a verificare che le modifiche proposte non compromettano il successivo procedimento di conformazione del PRGC al PPR (art 57 quater, comma 4 bis, LR 5/2007), procedendo a recepire la fascia tampone così come individuata alla Rete Ecologica Regionale, sia nella Tav 4 –Vincoli che nelle NTA di attuazione agli art 30-31 e 32.

*Elaborati modificati:*

*"Relazione di compatibilità con il PPR", ora "Relazione di adeguamento al piano paesaggistico regionale"*

*B3 "Norme tecniche di attuazione"*

*Tavola P4 -Vincoli*

### **Riserva n.2**

***In riferimento alla nuova zona EB "Edifici residenziali sorti in zona agricola lungo le vie Spilimbergo e via San Daniele", si richiedono le motivazioni della mancata rappresentazione dell'ambito all'interno del piano struttura.***

Essendo la mancata rappresentazione nel Piano struttura della nuova zona una mera mancanza grafica, si provvede ad individuare con apposita grafica l'edificazione a carattere residenziale lungo la viabilità territoriale nel piano struttura (corrispondente alla nuova zona EB "Edifici residenziali sorti in zona agricola lungo le vie Spilimbergo e via San Daniele"), così da rendere rispondente tale individuazione con quanto previsto dal documento intitolato Relazione di flessibilità (da rinominare come Relazione degli obiettivi e delle strategie di PRGC), in cui vengono articolati specifici obiettivi e strategie di piano per tale ambito.

*Elaborati modificati:*

*Tav. A4 Aree urbanizzate ed edificate*

*Tav. P1 Rappresentazione schematica delle strategie di Piano*

### **Riserva n. 3**

***Viene richiesto che l'elaborato "Relazione di flessibilità" venga rinominato "Relazione degli obiettivi e delle strategie di PRGC" e i contenuti della colonna "Flessibilità" siano espunti.***

Al fine di superare la riserva viene ridefinito il titolo e viene reso completamente rispondente l'elaborato "Relazione di flessibilità" alle disposizioni della LR 5/2007 (l'unico riferimento per inquadrare le varianti di livello comunale risulta attualmente l'art. 63 sexies della LR 5/2007). Vengono espunti, quindi, i contenuti della colonna "Flessibilità" dal documento "Relazione di flessibilità".

*Elaborati modificati:*

*"Relazione di flessibilità", ora "Relazione degli obiettivi e delle strategie di PRGC"*

#### **Riserva n.4**

**La riserva è inerente al Piano struttura relativamente alle previsioni relative alle "Zone di trasformazione strategica" quali: "Porta di Fagagna" e "Porta del Parco" in relazione alla loro trasposizione nel piano operativo.**

Conseguentemente alle considerazioni espresse nella riserva si provvede ad esplicitare ulteriormente nella "Relazione degli obiettivi e delle strategie di PRGC" i criteri e le modalità di trasposizione delle previsioni dal livello strutturale a livello operativo. Oltre a ciò, si provvede ad indicare a livello di obiettivi e di strategie le condizioni che si dovranno verificare per introdurre le previsioni nel piano operativo relativamente alla Porta di Fagagna, Porta del Parco e Potenziamento delle centralità minori.

*Elaborati modificati:*

*"Relazione di flessibilità", ora "Relazione degli obiettivi e delle strategie di PRGC"*

#### **Riserva n. 5**

**In considerazione delle previsioni contenute nel piano struttura relativamente a:**

- **ampliamento della zona industriale di Fagagna (zona prevista a livello operativo e successivamente emendata in fase di adozione);**
- **ambito residenziale di espansione a Fagagna che a livello operativo risulta destinato a servizi e attrezzature collettive;**
- **zona C1.4 a Villalta, eliminata dall'azzonamento ma mantenuta nel Piano struttura quale "Ambito residenziale di espansione";**  
**si richiede l'esplicitazione dei criteri di trasposizione nella zonizzazione, a livello di obiettivi e strategie.**

Al fine di superare la riserva, si provvede ad esplicitare nella Relazione degli obiettivi e delle strategie di PRGC i criteri per trasposizione delle previsioni per il livello operativo.

*Elaborati modificati:*

*"Relazione di flessibilità", ora "Relazione degli obiettivi e delle strategie di PRGC"*

#### **Riserva n. 6**

**La riserva pone in luce il necessario chiarimento, a livello di rappresentazione grafica, di alcune previsioni contenute nel Piano struttura. Questo in riferimento a:**

- **la necessaria classificazione di alcune porzioni di territorio, ora non classificate da apposita campitura, al fine di correlarle ai Sistemi e agli Ambiti definiti a livello strutturale;**

- **la classificazione della viabilità veicolare rappresentata nella tavola di Piano a livello di legenda;**
- **la ridefinizione di alcuni ambiti, ora identificati in Zona della pianura alluvionale, da riclassificare negli appartenenti ambiti residenziali o produttivi;**
- **l'individuazione delle aree per servizi e attrezzature collettive a scala territoriale a livello di tavola di Piano.**

In accoglimento alla Riserva si provvede a ridefinire e integrare l'elaborato P1 Piano struttura con le indicazioni sopra riportate.

*Elaborati modificati:*

*Tav. P1 Rappresentazione schematica delle strategie di Piano*

### **Riserva n. 7**

**La riserva indica come necessaria che la quantificazione della CIRTM si ponga in un percorso metodologico adeguato alle disposizioni dell'art. 8 del DPGR 0126/1995.**

Con il presente documento, che si configura quale integrazione della relazione sul dimensionamento residenziale CIRT, si intende dimostrare la coerenza del calcolo della capacità insediativa teorica con le disposizioni di cui all'art. 8 del DPGR 0126/1995.

A tal fine si è provveduto a suddividere in ambiti omogenei il territorio comunale destinato alla residenza, stabilendo come elemento di riferimento la classificazione azzonativa.

Ad ogni ambito territoriale omogeneo è stata associata la rispettiva superficie (fondiaria, per le aree di completamento e territoriale, per le aree di espansione) che, nel caso delle aree parzialmente o totalmente da edificare, ha permesso l'individuazione del relativo volume edificatorio attraverso il corrispondente indice di fabbricabilità.

Per quanto riguarda gli ambiti edificati e urbanizzati del centro e dei borghi, in assenza di indice di fabbricabilità in quanto assoggettati ai soli interventi di ristrutturazione e parziale ampliamento, si è riportato il volume attuale rapportato con l'ipotetico ampliamento derivante dalle previsioni di nuove aree previste in variante.

Il numero delle stanze complessive utilizzate è quello richiamato nella relazione di fabbisogno abitativo (tabella 10), al netto delle abitazioni non disponibili (fabbisogno futuro), e più precisamente: 14510 stanze – 467 stanze rispondenti ai 148 alloggi mancanti.

Le 14043 delle stanze residenziali effettivamente esistenti, così ricavate, sono state distinte per ambito omogeneo (colonna 6 delle successive tabelle) e poste a confronto con il volume effettivamente destinato alla residenza.

Il medesimo raffronto è stato fatto tra il nuovo volume residenziale previsto dal piano e le corrispondenti stanze rappresentanti i vani residenziali in ampliamento.

Il parametro dei mc/stanza della colonna 9 è stato individuato raffrontando i 150mc/ab (100mc/ab per le zone A stante le diverse caratteristiche di densità) previsti in analisi per le zone di completamento e di espansione con l'indice di affollamento previsto (pari a 0,42, di cui alla colonna 12 e alla tabella 10 della relazione sul fabbisogno abitativo). Per cui  $100 \times 0,42 = 42,00$  mc/st, per le zto A e  $150 \times 0,42 = 63,00$  mc/st, per le zto B e C.

Il confronto tra il numero delle stanze complessive (esistenti e previste) e l'indice di affollamento previsto (pari a 0,42, di cui alla tabella 10 della relazione sul fabbisogno abitativo) ha permesso di individuare il numero degli abitanti equivalenti teorici.

Aree edificate-urbanizzate												
1	2	3	4	5	6	7	8 (5+7)	9	10	11 (6+10)	12	13
Unità di riferimento	Superficie fondiaria	Indice di fabbricabilità fondiario	Volumi edificabili teorici massimi di piano	Volumi residenziali esistenti e confermati	Stanze residenziali esistenti e confermate	Volumi aggiuntivi residenziali previsti	Volumi residenziali di piano	Mc unitari per stanza (per tipologie) esistenti e previste	Stanze aggiuntive di piano	TOTALE STANZE RESIDENZIALI esistenti e previste	Indice di affollamento previsto	CIRTM
n.	mq	mc/mq	mc	mc	n. st.	mc	mc	mc/st	n. st.	n. st.	ab/st.	abitanti
A2.1	5.868,40	-	-	8215,76	130	0,00	8215,76	42,00	0	196	0,42	82
A2.2	5.478,60	-	-	7670,04	122	0,00	7670,04	42,00	0	183	0,42	77
A2.3	7.963,52	-	-	11148,93	177	0,00	11148,93	42,00	0	265	0,42	111
A2.4	5.680,43	-	-	7952,60	126	0,00	7952,60	42,00	0	189	0,42	80
A2.5	2.139,42	-	-	2995,19	48	0,00	2995,19	42,00	0	71	0,42	30
A2.6	3.459,66	-	-	4843,52	77	0,00	4843,52	42,00	0	115	0,42	48
A2.7	3.062,39	-	-	4287,35	68	0,00	4287,35	42,00	0	102	0,42	43
A2.8	5.281,53	-	-	7394,14	117	0,00	7394,14	42,00	0	176	0,42	74
A2.9	2.060,62	-	-	2884,87	46	0,00	2884,87	42,00	0	69	0,42	29
A2.10	3.271,34	-	-	4579,88	73	0,00	4579,88	42,00	0	109	0,42	46
A2.11	4.272,31	-	-	5981,23	95	0,00	5981,23	42,00	0	142	0,42	60
<b>A2</b>	<b>48.538,22</b>			<b>67953,51</b>	<b>1079</b>		<b>67953,51</b>					<b>680</b>
A3.1	2.877,71	-	-	3453,25	82	0,00	3453,25	42,00	0	82	0,42	35
A3.2	9.278,86	-	-	11134,63	265	0,00	11134,63	42,00	0	265	0,42	111
A3.3	7.622,65	-	-	9147,18	218	0,00	9147,18	42,00	0	218	0,42	91
A3.4	5.101,67	-	-	6122,00	146	0,00	6122,00	42,00	0	146	0,42	61
A3.5	9.011,29	-	-	10813,55	257	0,00	10813,55	42,00	0	257	0,42	108
A3.6	8.474,02	-	-	10168,82	242	0,00	10168,82	42,00	0	242	0,42	102
A3.7	5.557,63	-	-	6669,16	159	0,00	6669,16	42,00	0	159	0,42	67
A3.8	785,08	-	-	942,10	22	0,00	942,10	42,00	0	22	0,42	9
<b>A3</b>	<b>48.708,91</b>			<b>58450,69</b>	<b>1392</b>		<b>58450,69</b>					<b>585</b>
A4.1	7.288,90	-	-	9111,13	217	0,00	9111,13	42,00	0	217	0,42	91
A4.2	3.714,17	-	-	4642,71	111	0,00	4642,71	42,00	0	111	0,42	46
A4.3	1.315,28	-	-	1644,10	39	0,00	1644,10	42,00	0	39	0,42	16
A4.4	1.940,18	-	-	2425,23	58	0,00	2425,23	42,00	0	58	0,42	24
A4.5	1.537,06	-	-	1921,33	46	0,00	1921,33	42,00	0	46	0,42	19

A4.6	9.158,77	-	-	11448,46	273	0,00	11448,46	42,00	0	273	0,42	114
A4.7	2.673,95	-	-	3342,44	80	0,00	3342,44	42,00	0	80	0,42	33
A4.8	2.007,10	-	-	2508,88	60	0,00	2508,88	42,00	0	60	0,42	25
A4.9	5.200,85	-	-	6501,06	155	0,00	6501,06	42,00	0	155	0,42	65
A4.10	2.191,89	-	-	2739,86	65	0,00	2739,86	42,00	0	65	0,42	27
A4.11	3.780,01	-	-	4725,01	113	0,00	4725,01	42,00	0	113	0,42	47
A4.12	2.749,19	-	-	3628,93	86	0,00	3628,93	42,00	0	86	0,42	36
A4.13	804,87	-	-	1046,33	25	0,00	1046,33	42,00	0	25	0,42	10
A4.14	7.131,61	-	-	9271,09	221	0,00	9271,09	42,00	0	221	0,42	93
A4.15	6.288,35	-	-	8174,86	195	0,00	8174,86	42,00	0	195	0,42	82
A4.16	6.981,62	-	-	9076,11	216	0,00	9076,11	42,00	0	216	0,42	91
A4.17	12.207,68	-	-	15869,98	378	0,00	15869,98	42,00	0	378	0,42	159
A4.18	7.293,53	-	-	9481,59	226	0,00	9481,59	42,00	0	226	0,42	95
A4.19	4.504,14	-	-	5855,38	139	0,00	5855,38	42,00	0	139	0,42	59
A4.20	4.580,50	-	-	5954,65	142	0,00	5954,65	42,00	0	142	0,42	60
A4.21	4.748,06	-	-	6172,48	147	0,00	6172,48	42,00	0	147	0,42	62
A4.22	4.882,67	-	-	6347,47	151	0,00	6347,47	42,00	0	151	0,42	63
A4.23	2.038,81	-	-	2650,45	42	0,00	2650,45	42,00	0	63	0,42	27
A4.24	12.352,89	-	-	16058,76	255	0,00	16058,76	42,00	0	382	0,42	161
A4.25	4.054,36	-	-	5270,67	84	0,00	5270,67	42,00	0	125	0,42	53
A4.26	496,79	-	-	645,83	15	0,00	645,83	42,00	0	15	0,42	6
A4.27	968,30	-	-	1258,79	30	0,00	1258,79	42,00	0	30	0,42	13
A4.28	4.511,88	-	-	5865,44	93	0,00	5865,44	42,00	0	140	0,42	59
A4.29	4.991,54	-	-	6489,00	103	0,00	6489,00	42,00	0	155	0,42	65
A4.30	9.418,00	-	-	12243,40	194	0,00	12243,40	42,00	0	292	0,42	122
A4.31	8.617,02	-	-	11202,13	178	0,00	11202,13	42,00	0	267	0,42	112
A4.32	4.294,27	-	-	5582,55	89	0,00	5582,55	42,00	0	133	0,42	56
A4.33	3.910,59	-	-	5083,77	81	0,00	5083,77	42,00	0	121	0,42	51
A4.34	9.569,90	-	-	12440,87	197	0,00	12440,87	42,00	0	296	0,42	124
A4.35	7.121,90	-	-	9258,47	147	0,00	9258,47	42,00	0	220	0,42	93
A4.36	8.728,74	-	-	11347,36	180	0,00	11347,36	42,00	0	270	0,42	113
A4.37	8.779,29	-	-	11413,08	182	0,00	11413,08	42,00	0	272	0,42	114
A4.38	6.256,22	-	-	8133,09	125	0,00	8133,09	42,00	0	194	0,42	81
<b>A4</b>	<b>199.090,88</b>			<b>256832,72</b>	<b>5136</b>		<b>256832,72</b>					<b>2568</b>
A4.1.1	13536,55	-	-	18951,17	451	0,00	18951,17	42,00	0	451	0,42	190

A4.1.2	18242,32	-	-	25539,25	608	0,00	25539,25	42,00	0	608	0,42	255
A4.1.3	10649,22	-	-	14908,91	355	0,00	14908,91	42,00	0	355	0,42	149
A4.1.4	3622,6	-	-	5071,64	121	0,00	5071,64	42,00	0	121	0,42	51
<b>A4.1</b>	<b>46050,69</b>			<b>64470,97</b>	<b>1535</b>		<b>64470,97</b>					<b>645</b>
<b>A</b>	<b>342.388,70</b>	-	-	<b>447707,89</b>	<b>9141</b>	<b>0,00</b>	<b>447707,89</b>	<b>42,00</b>	<b>0</b>	<b>10660</b>	<b>0,42</b>	
											<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>4477</b>

Aree edificate-urbanizzate												
1	2	3	4	5	6	7	8 (5+7)	9	10	11 (6+10)	12	13
Unità di riferimento	Superficie fondiaria	Indice di fabbricabilità fondiario	Volumi edificabili teorici massimi di piano	Volumi residenziali esistenti e confermati	Stanze residenziali esistenti e confermate	Volumi aggiuntivi residenziali previsti	Volumi residenziali di piano	Mc unitari per stanza (per tipologie) esistenti e previste	Stanze aggiuntive di piano	TOTALE STANZE RESIDENZIALI esistenti e previste	Indice di affollamento previsto	CIRTM
n.	mq	mc/mq	mc	mc	n. st.	mc	mc	mc/st	n. st.	n. st.	ab/st.	abitanti
B1.1	2.559,78	1,00	2559,78	895,92	14	0,00	895,92	63,00	0	14	0,42	6
B1.2	22.795,98	1,00	22795,98	6838,79	109	0,00	6838,79	63,00	0	109	0,42	46
B1.3	21.855,11	1,00	21855,11	5463,78	87	0,00	5463,78	63,00	0	87	0,42	36
B1.4	3.064,49	1,00	3064,49	919,35	15	0,00	919,35	63,00	0	15	0,42	6
B1.5	2.779,35	1,00	2779,35	694,84	11	0,00	694,84	63,00	0	11	0,42	5
B1.6	5.612,97	1,00	5612,97	1683,89	27	0,00	1683,89	63,00	0	27	0,42	11
B1.7	6.585,87	1,00	6585,87	1975,76	31	0,00	1975,76	63,00	0	31	0,42	13
B1.8	8.965,75	1,00	8965,75	2689,73	43	0,00	2689,73	63,00	0	43	0,42	18
B1.9	17.772,91	1,00	17772,91	5331,87	85	0,00	5331,87	63,00	0	85	0,42	36
B1.10	16.192,11	1,00	16192,11	4857,63	77	0,00	4857,63	63,00	0	77	0,42	32
B1.11	5.669,13	1,00	5669,13	1700,74	27	0,00	1700,74	63,00	0	27	0,42	11
B1.12	3.756,33	1,00	3756,33	1126,90	18	0,00	1126,90	63,00	0	18	0,42	8
B1.13	3.964,00	1,00	3964,00	1189,20	19	0,00	1189,20	63,00	0	19	0,42	8
B1.14	4.002,53	1,00	4002,53	1200,76	19	0,00	1200,76	63,00	0	19	0,42	8

B1.15	7.116,90	1,00	7116,90	2135,07	34	0,00	2135,07	63,00	0	34	0,42	14
B1.16	26.671,00	1,00	26671,00	7201,17	114	0,00	7201,17	63,00	0	114	0,42	48
B1.17	15.672,30	1,00	15672,30	4701,69	75	0,00	4701,69	63,00	0	75	0,42	31
B1.18	10.936,48	1,00	10936,48	3280,94	52	0,00	3280,94	63,00	0	52	0,42	22
B1.19	4.378,44	1,00	4378,44	1313,53	21	0,00	1313,53	63,00	0	21	0,42	9
B1.20	25.496,97	1,00	25496,97	7649,09	121	0,00	7649,09	63,00	0	121	0,42	51
B1.21	6.341,60	1,00	6341,60	1902,48	30	0,00	1902,48	63,00	0	30	0,42	13
B1.22	13.770,45	1,00	13770,45	4131,14	66	0,00	4131,14	63,00	0	66	0,42	28
B1.23	19.953,84	1,00	19953,84	4988,46	79	0,00	4988,46	63,00	0	79	0,42	33
B1.24	16.096,29	1,00	16096,29	4024,07	64	0,00	4024,07	63,00	0	64	0,42	27
B1.25	27.910,00	1,00	27910,00	6977,50	111	0,00	6977,50	63,00	0	111	0,42	47
B1.26	8.809,12	1,00	8809,12	2202,28	35	0,00	2202,28	63,00	0	35	0,42	15
B1.27	9.207,55	1,00	9207,55	2301,89	37	0,00	2301,89	63,00	0	37	0,42	15
B1.28	3.974,27	1,00	3974,27	993,57	16	0,00	993,57	63,00	0	16	0,42	7
B1.29	10.556,87	1,00	10556,87	2639,22	42	0,00	2639,22	63,00	0	42	0,42	18
B1.30	6.360,87	1,00	6360,87	1590,22	25	0,00	1590,22	63,00	0	25	0,42	11
B1.31	4.800,00	1,00	4800,00	1200,00	19	0,00	1200,00	63,00	0	19	0,42	8
B1.32	15.788,18	1,00	15788,18	3947,05	63	0,00	3947,05	63,00	0	63	0,42	26
B1.33	866,11	1,00	866,11	216,53	3	0,00	216,53	63,00	0	3	0,42	1
B1.34	3.016,20	1,00	3016,20	754,05	12	0,00	754,05	63,00	0	12	0,42	5
B1.35	1.202,73	1,00	1202,73	300,68	5	0,00	300,68	63,00	0	5	0,42	2
B1.36	5.505,63	1,00	5505,63	1376,41	22	0,00	1376,41	63,00	0	22	0,42	9
B1.37	5.581,21	1,00	5581,21	1395,30	22	0,00	1395,30	63,00	0	22	0,42	9
B1.38	3.086,07	1,00	3086,07	771,52	12	0,00	771,52	63,00	0	12	0,42	5
B1.39	12.840,99	1,00	12840,99	3210,25	51	0,00	3210,25	63,00	0	51	0,42	21
B1.40	8.271,75	1,00	8271,75	2067,94	33	0,00	2067,94	63,00	0	33	0,42	14
B1.41	1.917,40	1,00	1917,40	479,35	8	0,00	479,35	63,00	0	8	0,42	3
B1.42	4.619,90	1,00	4619,90	1154,98	18	0,00	1154,98	63,00	0	18	0,42	8
B1.43	13.177,67	1,00	13177,67	3294,42	52	0,00	3294,42	63,00	0	52	0,42	22
B1.44	4.972,80	1,00	4972,80	1243,20	20	0,00	1243,20	63,00	0	20	0,42	8
B1.45	10.757,23	1,00	10757,23	2689,31	43	0,00	2689,31	63,00	0	43	0,42	18
B1.46	9.949,75	1,00	9949,75	2487,44	39	0,00	2487,44	63,00	0	39	0,42	17
B1.47	7.288,12	1,00	7288,12	1822,03	29	0,00	1822,03	63,00	0	29	0,42	12
B1.48	14.885,75	1,00	14885,75	3721,44	59	0,00	3721,44	63,00	0	59	0,42	25
B1.49	11.839,62	1,00	11839,62	2959,91	47	0,00	2959,91	63,00	0	47	0,42	20

B1.50	19.517,67	1,00	19517,67	4879,42	77	0,00	4879,42	63,00	0	77	0,42	33
B1.51	13.935,48	1,00	13935,48	3483,87	55	0,00	3483,87	63,00	0	55	0,42	23
B1.52	24.984,95	1,00	24984,95	6246,24	99	0,00	6246,24	63,00	0	99	0,42	42
B1.53	10.053,14	1,00	10053,14	2513,29	40	0,00	2513,29	63,00	0	40	0,42	17
B1.54	24.235,56	1,00	24235,56	6058,89	96	0,00	6058,89	63,00	0	96	0,42	40
B1.55	14.180,26	1,00	14180,26	3545,07	56	0,00	3545,07	63,00	0	56	0,42	24
B1.56	17.441,90	1,00	17441,90	4360,48	69	0,00	4360,48	63,00	0	69	0,42	29
B1.57	6.083,81	1,00	6083,81	1520,95	24	0,00	1520,95	63,00	0	24	0,42	10
B1.58	5418,29	1,00	5418,29	1354,57	22	0,00	1354,57	63,00	0	22	0,42	9
B1.59	10724,59	1,00	10724,59	2681,15	43	0,00	2681,15	63,00	0	43	0,42	18
B1.60	4319,29	1,00	4319,29	1079,82	17	0,00	1079,82	63,00	0	17	0,42	7
B1.61	15485,58	1,00	15485,58	3871,40	61	0,00	3871,40	63,00	0	61	0,42	26
<b>B1</b>	<b>645.576,89</b>	<b>1,00</b>	<b>645576,89</b>	<b>161394,22</b>	<b>2719</b>							<b>1142</b>
B2.1	16868,01	1,20	20241,61	5060,40	80	0,00	5060,40	63,00	0	80	0,42	34
B2.2	4169,66	1,20	5003,59	1250,90	20	0,00	1250,90	63,00	0	20	0,42	8
B2.3	1706,89	1,20	2048,27	512,07	8	0,00	512,07	63,00	0	8	0,42	3
B2.4	12151,83	1,20	14582,20	3645,55	58	0,00	3645,55	63,00	0	58	0,42	24
B2.5	16968,47	1,20	20362,16	5090,54	81	0,00	5090,54	63,00	0	81	0,42	34
B2.6	1643,89	1,20	1972,67	493,17	8	0,00	493,17	63,00	0	8	0,42	3
B2.7	4421,21	1,20	5305,45	1326,36	21	0,00	1326,36	63,00	0	21	0,42	9
B2.8	1887,75	1,20	2265,30	566,33	9	0,00	566,33	63,00	0	9	0,42	4
<b>B2</b>	<b>59817,71</b>	<b>1,20</b>	<b>71781,25</b>		<b>285</b>							<b>120</b>
B3.1	11168,92	1,00	11168,92	2792,23	44	0,00	2792,23	63,00	0	44	0,42	19
B3.2	15431,68	1,00	15431,68	2469,07	39	0,00	2469,07	63,00	0	39	0,42	16
B3.3	18102,48	1,00	18102,48	3077,42	49	0,00	3077,42	63,00	0	49	0,42	21
B3.4	3221,36	1,00	3221,36	483,20	8	0,00	483,20	63,00	0	8	0,42	3
B3.5	4994,25	1,00	4994,25	799,08	13	0,00	799,08	63,00	0	13	0,42	5
B3.6	10578,44	1,00	10578,44	1692,55	27	0,00	1692,55	63,00	0	27	0,42	11
B3.7	6569,22	1,00	6569,22	1051,08	17	0,00	1051,08	63,00	0	17	0,42	7
B3.8	1566,67	1,00	1566,67	250,67	4	0,00	250,67	63,00	0	4	0,42	2
<b>B3</b>	<b>71633,02</b>	<b>1,00</b>	<b>71633,02</b>		<b>200</b>							<b>84</b>
B4.1	46478,601	1,00	46478,60	23239,30	369	0,00	23239,30	63,00	0	369	0,42	155
<b>B4</b>	<b>46478,601</b>	<b>1,00</b>	<b>46478,60</b>		<b>369</b>							<b>155</b>
<b>capacità insediativa aggiuntiva</b>												

B1	23637,60	1,00	23637,60	0,00	0	7091,28	7091,28	63,00	113	113	0,42	<b>268</b>
B2	2793,00	1,20	3351,60	0,00	0	1005,48	1005,48	63,00	16	16	0,42	<b>38</b>
B3	3880,80	1,00	3880,80	0,00	0	1164,24	1164,24	63,00	18	18	0,42	<b>44</b>
B4	1375,92	1,00	1375,92	0,00	0	687,96	687,96	63,00	11	11	0,42	<b>26</b>
<b>B</b>	<b>855.193,54</b>	<b>vr</b>	<b>1703185,45</b>	<b>386482,51</b>	<b>3573</b>	<b>9948,96</b>	<b>396431,47</b>	<b>63,00</b>	<b>158</b>	<b>3731</b>	<b>0,42</b>	
											<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>1501+376x0.70 = 1764</b>

Aree di espansione												
1	2	3	4	5	6	7	8 (5+7)	9	10	11 (6+10)	12	13
Unità di riferimento	Superficie territoriale	Indice di fabbricabilità territoriale	Volumi edificabili teorici massimi di piano	Volumi residenziali esistenti e confermati	Stanze residenziali esistenti e confermate	Volumi aggiuntivi residenziali previsti	Volumi residenziali di piano	Mc unitari per stanza (per tipologie) esistenti e previste	Stanze aggiuntive di piano	TOTALE STANZE RESIDENZIALI esistenti e previste	Indice di affollamento previsto	CIRTM
n.	mq	mc/mq	mc	mc	n. st.	mc	mc	mc/st	n. st.	n. st.	ab/st.	abitanti
C1.1	7296,63	1,00	7296,63	6931,80	110	0,00	6931,80	63,00	0	110	0,42	46
C1.2	12647,64	1,00	12647,64	12015,26	191	0,00	12015,26	63,00	0	191	0,42	80
C1.3	3698,58	1,00	3698,58	3513,65	56	0,00	3513,65	63,00	0	56	0,42	23
C1.4	7194,28	1,00	7194,28	6834,57	108	0,00	6834,57	63,00	0	108	0,42	46
C1.5	25302,77	1,00	25302,77	23531,58	374	0,00	23531,58	63,00	0	374	0,42	157
C1.6	13261,72	1,00	13261,72	12200,78	194	0,00	12200,78	63,00	0	194	0,42	81
<b>C1</b>	<b>69401,62</b>	<b>1,00</b>	<b>69401,62</b>	<b>65027,63</b>	<b>1032</b>							<b>434</b>
C2.1	9298,51	1,20	11158,212	8926,57	142	0,00	6931,80	63,00	0	142	0,42	60
C2.2	1302,05	1,20	1562,46	1249,97	20	0,00	12015,26	63,00	0	20	0,42	8
C2.3	2942,50	1,20	3531	2824,80	45	0,00	3513,65	63,00	0	45	0,42	19
C2.4	2395,30	1,20	2874,36	2299,49	36	0,00	6834,57	63,00	0	36	0,42	15
C2.5	1929,53	1,20	2315,436	1852,35	29	0,00	23531,58	63,00	0	29	0,42	12
C2.6	719,19	1,20	863,028	690,42	11	0,00	12200,78	63,00	0	11	0,42	5

C2.7	882,48	1,20	1058,976	847,18	13	0,00	65027,63	63,00	0	13	0,42	6
<b>C2</b>	<b>19469,56</b>	<b>1,20</b>	<b>23363,472</b>	<b>18690,78</b>	<b>297</b>							<b>125</b>
<b>capacità insediativa aggiuntiva</b>												
C1	70200,00	1,00	70200,00	0,00	0	8652,42	8652,42	63,00	137	137	0,42	<b>327</b>
C2	28731,00	1,20	34477,20	0,00	0	3016,44	3016,44	63,00	48	48	0,42	<b>114</b>
<b>C</b>	<b>187.802,18</b>	<b>vr</b>	<b>197442,29</b>	<b>83718,41</b>	<b>1329</b>	<b>11668,86</b>	<b>95387,27</b>	<b>63,00</b>	<b>185</b>	<b>1514</b>	<b>0,42</b>	
											<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>559+441x0,70 = 868</b>

Dall'analisi della colonna 13 delle tre tabelle sopra riportate si evince un'insediabilità teorica ante proposta di variante al PRGC pari a 6537 ab. eq. teorici (4477 ab. eq. per la zona A + 1501 ab. eq. per la zona B + 559 ab. eq. per la zona C = 6537 ab. eq.) a fronte di 6275 ab. residenti al 31.12.2018 e riprova del fabbisogno soddisfatto.

Gli **817 abitanti equivalenti teorici** (individuati in incremento nella stessa colonna 13 delle tre tabelle, 376 ab. eq. per la zona B + 441 ab. eq. per la zona C = 817 nuovi ab. eq.) riparametrati al 70% del loro valore complessivo, stimandone una percentuale di reale attuazione, riconducono ai 572 abitanti in incremento dovuti alla proposta di variante al PRGC (vd. paragrafo Dimensionamento residenziale CIRT, oggetto di riserva).

*Elaborati modificati:*

*R2 "Relazione generale di analisi e progetto: fabbisogno"*

### **Riserva n. 8**

***La riserva è finalizzata alla ridefinizione della Relazione di reiterazione dei vincoli procedurali ed espropriativi" in merito alle nuove aree introdotte dalla variante.***

Al fine di superare la riserva si provvede ad integrare e ridefinire la Relazione con le necessarie motivazioni, in ordine alle finalità pubbliche da soddisfare, per quanto riguarda i nuovi vincoli espropriativi.

*Elaborati modificati:*

*"Relazione di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio e procedurali"*

### **Riserva n. 9**

***La riserva si riferisce a problemi interpretativi di rappresentazione delle zone urbanistiche provocato dalla interruzione dei retini colorati in corrispondenza dell'edificato identificato con il retino grigio scuro.***

Al fine di superare la riserva si provvede alla ridefinizione grafica dell'edificato con apposito retino grafico in modo da rendere ancora più identificabile la relativa appartenenza alle diverse zone omogenee.

*Elaborati modificati:*

*Tavole P2 "Zonizzazione"*

### **Riserva n. 10**

***La riserva riguarda due aree riclassificate in zona "A" e precisamente:***

- ***l'estensione, nell'area del Castello di Fagagna, della zona A4 "Edifici rurali dei nuclei storici" (attualmente inserita in zona agricola nel piano regolatore vigente);***
- ***la riclassificazione, in località Borgo Riolo, di un'area parzialmente occupata da un edificio privo di valore storico-architettonico in zona A3 "Quinte edilizie del centro urbano di Fagagna".***

Rispetto ai contenuti della riserva si conviene con le valutazioni espresse relativamente all'area del Castello di Fagagna e al fine del recepimento delle stesse si provvede allo stralcio della previsione relativa all'ampliamento della rispettiva zto A4.

Per quanto riguarda il fabbricato attualmente individuato in zona A3, si ritiene di mantenere tale previsione al fine di una sua riqualificazione edilizia nel contesto urbanistico/ambientale in cui è inserito.

*Elaborati modificati:*

*Tav. P2a Zonizzazione capoluogo*

### **Riserva n. 11**

**La riserva richiede di ricomprendere alcuni ambiti, ora classificati in zona residenziale dal piano operativo, anche a livello di Piano struttura. Questi sono:**

- **la nuova zona B1 lungo via Asquini, attualmente in zona E4, retrostante e contigua a due lotti B1 edificati posti lungo via Pico;**
- **il nuovo lotto in B1, in ampliamento alla zona B1 esistente, sul fondo di una laterale di via Torbere, al posto dell'attuale zona E4;**
- **due lotti edificati a Villalta, in via Molini sul Ledra, che passano da zona E5.2 a zona B1;**
- **a Madrisio, Battaglia e S. Giovanni in Colle, varie "aggiunte" a B1 esistenti, tra cui lotti già edificati, al posto di zone E4.**

**Inoltre, si richiede che, per quanto riguarda alla nuova area B1 in via degli Orti a Madrisio, si dimostri la possibilità di accesso diretto dall'area dalla via pubblica.**

La riserva viene accolta riportando le nuove aree residenziali anche nell'elaborato P1 Piano struttura. Per quanto riguarda nuova area B1 in via degli Orti a Madrisio trattasi della stessa proprietà dell'area adiacente già classificata in zona residenziale.

*Elaborati modificati:*

*Tav. P1 Rappresentazione schematica delle strategie di Piano*

### **Riserva n. 12**

**Viene richiesta la rispondenza della previsione di riclassificazione della zona G4 in B4 Residenziale di Villa Verde alle direttive impartite dal Consiglio comunale.**

L'introduzione dell'abitato di Villaverde tra gli ambiti a destinazione urbanistica residenziale risulta necessario al fine di riconoscere una situazione esistente, che vede il comparto privato della sua funzione originale legata al turismo dal consolidarsi di un insediamento caratterizzato da prime case residenziali.

Tale situazione è stata a lungo dibattuta dall'Amministrazione comunale e trova giustificazione soprattutto nel mandato riportato al paragrafo 12 del documento di direttive per la redazione del nuovo strumento urbanistico generale, laddove recita *"Relativamente alla composizione del Piano, lo stesso dovrà affrontare una necessaria manutenzione azzonativa..., ... al fine di riconoscere alcune peculiari situazioni di tipo tipologico-insediativo proprie del territorio del comune di Fagagna"*. Ad ulteriore riprova del percorso intrapreso si richiama anche il paragrafo 7 dello stesso documento, nel quale viene illustrato come il Piano dovrà essere rivolto ad una più giusta fruizione dell'ambiente urbano, anche attraverso *"la riclassificazione urbanistica degli ambiti destinati a piano attuativo dal Piano vigente, completati o in corso di completamento"*.

Risulta inoltre importante sottolineare come la previsione di variante non intacca le peculiarità insediative in termini di parametri urbanistici ed edilizi, mantenendo le previsioni del vigente piano attuativo.

La riserva si ritiene pertanto superata.

### **Riserva n. 13**

***In riferimento alla nuova previsione della zona EB “Edifici residenziali sorti in zona agricola, lungo la via Spilimbergo e via San Daniele, si richiede un approfondimento della scelta analitica e progettuale della Variante in riferimento alla loro localizzazione, alla loro consistenza e al requisito posto dall’art. 5 del DPGR 20/04/1995 n. 0126/Pres.***

Si conviene con quanto evidenziato rispetto alla mancanza dell’inserimento dei lotti su via San Daniele nelle Aree Urbanizzate e, stante le caratteristiche degli stessi, si provvede a adeguare di conseguenza la tav. A4 Aree urbanizzate ed edificate.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica degli stessi lotti, preme evidenziare che la volontà dell’Amministrazione resta quella di concedere limitate possibilità edificatorie alle preesistenze non aventi più valore tipologico e funzionale di natura rurale, pur non riconoscendole in zona propriamente residenziale al fine di non incentivarne la proliferazione.

I riferimenti normativi a cui il documento regionale di proposizione di riserve vincolanti fa riferimento restano validi e chiaramente usufruibili; è parso tuttavia necessario introdurre a riguardo una disciplina propria del PRGC al fine di regolare autonomamente le fattispecie senza dipendere esclusivamente dalla norma regionale, tra l’altro, in continua evoluzione, fatta salva la non cumulabilità delle disposizioni in deroga come da art. 62 della LR 19/2009 e smi.

Ciò premesso si integra la proposta di variante generale al vigente PRGC con il documento di censimento/schedatura richiesta in modo da accertare la non funzionalità delle abitazioni alla conduzione del fondo.

*In conclusione, la motivazione dell’individuazione di una zona E “occupata” da edifici impropriamente residenziali ha l’obiettivo di riconoscere la vocazione residenziale non agricola ai fabbricati di cui trattasi (come evidenziato nelle schede prodotte), ma, nel contempo, considerato il loro attestarsi lungo dorsali viarie rilevanti del territorio comunale, limitare al massimo la potenzialità edificatoria (sottolineando la prevalente inedificabilità delle aree) degli ambiti interessati attraverso il solo riconoscimento delle preesistenze e di piccoli interventi funzionalmente collegati alle stesse.*

***(integrazione per precisazioni in merito, a seguito di puntuale richiesta in seduta consigliare di approvazione alla variante n. 52 al vigente PRGC).***

Il recepimento della riserva viene, infine, completato mediante l’integrazione delle nta proposte con la disposizione secondo la quale *“i fabbricati esistenti, le nuove costruzioni e l’incremento di unità immobiliari individuate anche all’interno di ampliamenti successivi non potranno configurare nuove strutture agricolo-produttive nell’area di pertinenza dei fabbricati oggetto di variante e nei fondi di riferimento”*.

*Elaborati modificati:*

*Tav. P1 “Rappresentazione schematica delle strategie di Piano”*

*B3 “Norme tecniche di attuazione e schede progettuali”*

### **Riserva n. 14**

***In riferimento alla nuova area per attrezzature e servizi in corrispondenza dell’ex base missilistica di Plasencis viene richiesto:***

- ***la descrizione della motivazione dell’apposizione vincolo preordinato all’esproprio;***
- ***la specifica della destinazione d’uso dell’area, con riferimento all’articolazione dei servizi ed attrezzature collettive di cui all’articolo 37 delle NTA.***

A seguito dell’ottenimento del parere di data 07.12.2022 da parte del Reparto Infrastrutture del Demanio militare, secondo il quale *“... in merito alla riclassificazione urbanistica è ... opportuno attendere il completamento dell’iter di dismissione in quanto sussisterebbe l’incongruenza con il fatto che attualmente l’area è ancora di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato ramo Difesa*

*Esercizio*”, si è ritenuto di stralciare la proposta di variazione urbanistica dell’ambito, riportandola a quella originale.

La riserva, per quanto premesso, si ritiene superata.

*Elaborati modificati:*

*Tav. P2 “Zonizzazione Territorio comunale”*

*“Relazione di reiterazione dei vincoli preordinati all’esproprio e procedurali”*

*B3 “Norme tecniche di attuazione e schede progettuali”*

### **Riserva n. 15**

***In riferimento all’ampliamento della zona industriale comunale D2 viene richiesta la documentazione ai sensi del co. 3 dell’art. 63 della LR 5/2007.***

L’ampliamento prospettato dalla variante è riferito all’ambito produttivo esistente a sud del territorio comunale e coincidente con il piano attuativo artigianale industriale, il quale si presenta quasi completamente completato e prossimo alla saturazione.

L’attuale zona artigianale/industriale presenta una superficie complessiva pari a 667.643 mq. perimetrata all’interno del PRPC della zona industriale di Fagagna, ma dispone effettivamente di una superficie produttiva pari a mq 546.128,26.

Il piano attuativo, infatti, prevede la coesistenza tra destinazioni produttive (commerciale, artigianale e industriale), destinazioni residenziali B1 – residenziale estensiva di completamento e zone di filtro per attrezzature (verde, parcheggi di relazione, aree per raccolta rifiuti, opere pubbliche di interesse pubblico, destinazioni complementari alle funzioni residenziale e produttiva come bar, ristoranti e servizi sociali come servizi collettivi di infermeria, uffici consorziali ecc.).

Va aggiunto, inoltre, che il vigente piano attuativo a cui fa riferimento l’ambito in esame prevede l’organizzazione dei propri lotti secondo un impianto modulare, predefinito e vincolante, in termini di allineamento e orientamento.

Tale strutturazione costituisce un’ulteriore limitazione all’offerta per nuovi insediamenti.

### **Analisi dell’esistente**

L’analisi dell’esistente si è svolta attraverso l’individuazione di ambiti omogenei a destinazione artigianale/industriale.

	<b>superficie a destinazione artigianale/industriale (mq)</b>
A1	70.515,39
A2	15.796,06
A3	4.248,62
A4	16.399,26
A5	106.337,26
A6	80.022,94
A7	26.431,51
A8	67.236,50
A9	54.561,32
A10	52.616,19
A11	8.546,26

A12	2.070,55
A13	41.346,40
	<b>546.128,26</b>

Al fine di definire con ragionevole certezza la reale disponibilità di aree ancora libere ed edificabili, si è provveduto all'analisi delle superficie dei singoli lotti, a vocazione produttiva, presenti all'interno della zona industriale ed artigianale esistente.

superficie lotti totalmente liberi (mq)	superficie coperta ammissibile disponibile (Q=50%) (mq)
5.789,91	2.894,96
6.660,08	3.330,04
5.827,88	2.913,94
5.801,33	2.900,67
10.939,75	5.469,88
4.786,50	2.393,25
<b>39.805,45</b>	<b>19.902,73</b>

superficie lotti parzialmente liberi (mq)	superficie coperta ammissibile (Q=50%) (mq)	sup. coperta utilizzata (mq)	superficie coperta ammissibile disponibile (Q=50%) (mq)
80.022,93	40.011,47	11.438,27	28.573,20
11.957,84	5.978,92	331,80	5.647,12
15.858,70	7.929,35	447,45	7.481,90
6.178,36	3.089,18	535,10	2.554,08
<b>114.017,83</b>			<b>44.256,30</b>

superficie coperta disponibile esistente (mq)	MQ
- lotti totalmente liberi	19.902,73
- lotti parzialmente liberi	44.256,30
<b>totale</b>	<b>64.159,02</b>

Dalla valutazione della situazione dell'esistente emerge che risultano attualmente disponibili 64.159,02 mq di superficie coperta ammissibile a vocazione produttiva.

Al dato sopra riportato va ulteriormente sottratta una superficie, già realizzata, pari a 7.000 mq oggetto di nuova edificazione autorizzata ai sensi dell'art. 12 della LR 3/2001 e smi, portando la superficie attualmente disponibile pari a **57.159,02 mq**.

Un'ulteriore valutazione ha interessato l'andamento dell'attività edilizia relativa all'attività produttiva artigianale/industriale.

In linea generale, come già evidenziato nella relazione di analisi (elaborato R1), l'indagine sulle pratiche edilizie rilasciate dal 2000 al 2019 evidenzia un incremento di superficie coperta legata alle attività produttiva pari a **mq. 95.104,46**, a fronte di ulteriori **mq. 61.062,07** recuperati, per un totale di una domanda di nuovi volumi produttivi pari a **156.166,53 mq. in 19 anni**. Ciò dimostra l'interesse, costante nel tempo, che l'ambito riveste per l'intero territorio produttivo circostante e, conseguentemente, il costante incremento di domanda di lotti disponibili.

## Analisi dell'ipotesi progettuale

Il progetto di variante prevede l'ampliamento dell'attuale zona artigianale/industriale a sud del territorio comunale pari a 101.710 mq.

Tale superficie può essere ridimensionata a 98.132,00 mq stante la parziale compensazione dovuta alla soppressione della zona D2 di Madrisio. L'area infatti resta l'unico ambito a prevalente vocazione artigianale/industriale di nuovo impianto prevista dal PRGC.

La superficie sopra indicata è considerata al lordo delle infrastrutture (viabilità e parcheggi) ed è, pertanto, plausibile considerarla in ulteriore riduzione del 30% previsto quale percentuale dimensionale prevista dal DPR 0126/Pres del 20.04.2005.

Si è poi proceduto al raffronto tra le zone territoriali omogenee a finalità produttiva presenti all'interno della zona industriale e artigianale comunale, *ante* e *post* proposta di variante:

	superficie produttiva esistente	superficie produttiva complessiva di progetto	nuova superficie produttiva	
D2	667.463,00	769.172,00	101.710,00	15%
D2.1	87.857,00	84.279,00	-3.578,00	-4%
D3	114.819,00	99.915,00	-14.904,00	-13%
	<b>870.139,00</b>	<b>953.366,00</b>	<b>83.228,00</b>	

Dalla tabella sopra riportata si evince come, complessivamente, la proposta di piano tende a contenere quanto più possibile l'espansione delle aree produttive nonostante le istanze di ampliamento pervenute in fase di analisi, ipotizzando un incremento di superficie produttiva complessiva pari a mq. 83.228,00.

	superficie produttiva esistente	superficie produttiva complessiva di progetto	nuova superficie produttiva	superficie produttiva al netto del dimensionamento infrastrutturale – viabilità e parcheggi di relazione (30%)	superficie massima coperta ammissibile (Q=50%)
D2	667.463,00	769.172,00	101.710,00		
D2.1	87.857,00	84.279,00	-3.578,00		
	<b>755.320,00</b>	<b>853.451,00</b>	<b>98.132,00</b>	<b>68.691,70</b>	<b>34.345,85</b>

Tale dato può considerarsi più che attendibile se confrontato con la stima della superficie utile relativa ai nuovi lotti produttivi previsti in ampliamento, riportata nell'analisi dei flussi di traffico e delle eventuali interferenze sulla viabilità principale di interesse regionale già oggetto di parere regionale favorevole.

### MIX INSEDIATIVO

TIPOLOGIA	N° LOTTI	SUP-LOTTO	SUP COP	SUP UTILE
Lotti industriali	13	33.903	16.952	11.866
Lotti con destinazione terziaria	17	33.903	16.952	11.866
Lotti artigianali singoli	25	33.903	16.952	11.866
<b>Totali</b>	<b>55</b>	<b>101.710</b>	<b>50.855</b>	<b>35.599</b>

Dalle tabelle sopra riportate si evince come la superficie effettivamente utilizzabile ai fini produttivi si riduce sensibilmente rispetto all'ambito territoriale inserito in variante.

Complessivamente la superficie coperta disponibile a vocazione artigianale/industriale risulta pari a **99.758,06 mq.** (64.159,06 mq. esistenti e disponibili + 35.599 mq. previsti in ampliamento), a fronte di una domanda pari quasi al doppio.

Valutati e comparati, pertanto, i dati raccolti si ritiene che l'ipotesi di ampliamento della zona D2 nei limiti indicati dalla proposta di variante risulti valida e necessaria a rispondere alle esigenze del settore artigianale/industriale emerse nell'immediato e proiettate nei prossimi dieci anni.

Per il superamento della riserva, inoltre, viene redatta apposita asseverazione dei progettisti sulla congruità delle scelte fatte rispetto alla dimostrazione dei requisiti riportati al comma 5 dell'art. 63 quinquies della LR 5/2007 e smi.

*Elaborati modificati:*

*R1 "Relazione generale di analisi e di progetto"*

*Asseverazione dei progettisti ai sensi della LR 5/2007 e smi*

### **Riserva n. 16**

***In riferimento alla rotatoria posta ad una distanza di circa 350 metri dell'esistente rotatoria tra la SR 464 e la SP 10 (via Plasencic) viene richiesto il suo inserimento anche nel Piano struttura e il recepimento del parere del Servizio infrastrutture di trasporto e comunicazione ai sensi dell'art. 166 della LR 26/2012.***

Si provvede a controdedurre la riserva provvedendo ad inserire la rotatoria *nel Piano struttura e il recepimento del parere del Servizio infrastrutture di trasporto e comunicazione ai sensi dell'art. 166 della LR 26/2012.*

*Elaborati modificati:*

*Tav. P1 Rappresentazione schematica delle strategie di Piano*

### **Riserva n. 17**

***In riferimento all'apparato normativo, si rinviene che la Variante, pur avendo recepito alcuni contenuti della LR 19/2009 (art. 4 bis) e aver provveduto a una riduzione degli indici fondiari in rispondenza al comma 2 bis della LR 19/2009, viene indicata la necessità del completo aggiornamento delle normative di Piano con le disposizioni della LR 19/2009.***

In accoglimento della riserva si provvede ad inserire i riferimenti alla LR 19/2009, laddove ancora mancanti.

*Elaborati modificati:*

*B3 "Norme tecniche di attuazione e schede progettuali"*

### **Riserva n. 18**

***In riferimento all'apparato normativo viene formulata la riserva affinché vengano aggiornate le definizioni delle destinazioni d'uso conformandole all'articolo 5 della LR 19/2009 (così come modificato dalle LR 6/2019 e 6/2021).***

In accoglimento alla riserva si provvede ad aggiornare le destinazioni d'uso riportate nell'art. 4bis delle NTA.

*Elaborati modificati:*

*B3 "Norme tecniche di attuazione e schede progettuali"*

### **Riserva n. 19**

***In riferimento all'apparato normativo (artt. 8, 9, 11 e 12) viene formulata la riserva affinché vengano integrati gli articoli delle NTA con la previsione che in assenza di pianificazione attuativa le possibilità di intervento sull'edificato esistente in zona A sono limitate ai soli interventi di rilevanza edilizia, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'Abaco delle caratteristiche edilizie e tecniche costruttive.***

In accoglimento alla riserva si provvede ad aggiornare gli artt. 8,9,11 e 12 delle NTA.

*Elaborati modificati:*

*B3 "Norme tecniche di attuazione e schede progettuali"*

### **Riserva n. 20**

***In riferimento a quanto previsto dall'articolo 16 delle NTA viene evidenziata la necessità dell'integrazione della relazione di Piano con la quantificazione e la evidenziazione degli impatti circa il potenziale trasferimento della volumetria data dalla demolizione del capannone esistente lungo la SP5. Si richiede inoltre la precisazione circa gli interventi di riqualificazione previsti per l'area.***

Al fine di recepire la riserva regionale di cui trattasi si provvede ad integrare l'articolo 16 delle norme tecniche precisando le zone di "atterraggio" relative al trasferimento della volumetria demolita e, conseguentemente, gli articoli 17, 21 e 21 bis definendo un limite massimo di volumetria trasferibile. Un tanto al fine di limitare e controllare gli eventuali impatti. La scelta delle zone B2 e C quali zone di "atterraggio" deriva dall'esigenza di spalmare la volumetria aggiuntiva all'interno di un contesto urbano di densità edilizia residenziale non elevata e pertanto controllabile.

Per quanto riguarda la riqualificazione dell'ambito, la stessa dovrà perseguire un progetto capace di integrarsi con il contesto circostante, legato all'esistente Parco del Cjastenar. Ciò, rispettando un indice fondiario più contenuto proprio della zona B1. A miglior specificazione di un tanto, all'art. 16 viene aggiunto il periodo "A seguito della demolizione sopra indicata, i nuovi interventi edilizi previsti dovranno rispettare gli indici, i parametri e le prescrizioni previsti dal presente articolo".

*Elaborati modificati:*

*B3 "Norme tecniche di attuazione e schede progettuali"*

### **Riserva n. 21**

***In riferimento alla sottozona B3 “Lottizzazioni già attuate” si manifesta la necessità di fissare, all’art. 18 delle NTA, i limiti massimi del volume realizzabile nei lotti saturi e specifici che l’ampliamento non è cumulabile con quello realizzabile ai sensi della LR 19/2009.***

In accoglimento alla riserva si provvede ad aggiornare l’art. 18 delle NTA.

*Elaborati modificati:*

*B3 “Norme tecniche di attuazione e schede progettuali”*

### **Riserva n. 22**

***In riferimento alle zone di trasformazione interne C2 (art. 21 bis delle NTA) viene formulata la riserva al fine di integrare i parametri per l’edificazione con la previsione che le distanze minime fra pareti finestrate siano pari all’altezza del fabbricato più alto.***

Al fine di superare la riserva si provvede ad integrare l’articolo 21 bis con quanto disposto dall’articolo 36 delle NTA del PURG. Più specificatamente i parametri di zona vengono integrati con la seguente previsione: *“le distanze minime fra pareti finestrate dovranno essere pari all’altezza del fabbricato più alto”*.

*Elaborati modificati:*

*B3 “Norme tecniche di attuazione e schede progettuali”*

### **Riserva n. 23**

***In riferimento all’articolo 23 delle NTA, concernente la zona industriale comunale D2, viene formulata la riserva circa la nuova destinazione d’uso “attività di commercializzazione al dettaglio laddove la superficie di vendita non superi il 30% della superficie coperta complessiva destinata all’attività artigianale ed industriali o a deposito di cui al punto successivo”: si richiede la specificazione che le attività commerciali previste nella zona D2 siano consentite limitatamente alla vendita al dettaglio dei prodotti delle attività insediate e dei generi non alimentari a basso impatto.***

Al fine di superare la riserva si provvede ad integrare l’articolo 23 integrando la destinazione d’uso “attività di commercializzazione al dettaglio laddove la superficie di vendita non superi il 30% della superficie coperta complessiva destinata all’attività artigianale ed industriali o a deposito di cui al punto successivo” con: *“limitatamente alla vendita al dettaglio dei prodotti delle attività insediate e dei generi non alimentari a basso impatto”*.

*Elaborati modificati:*

*B3 “Norme tecniche di attuazione e schede progettuali”*

### **Riserva n. 24**

***In riferimento all’articolo 33 della NTA viene formulata una riserva relativamente al riferimento normativo in capo all’introduzione a nuove zone E7 “mediante presentazione di***

***un piano attuativo di iniziativa privata, i cui contenuti potranno esercitare la facoltà prevista dall'art. 63 quater della LR 23 febbraio 2007, n. 5 nel rispetto dei limiti indicati dal capo II della LR 25 settembre 2015, n. 21 e delle prescrizioni del presente articolo". Si richiede a questo proposito l'aggiornamento del quadro normativo con l'obbligo del rispetto delle condizioni riportate all'art. 63 sexies della LR 5/2007.***

In accoglimento alla riserva si provvede ad aggiornare l'art. 33 contenente le disposizioni relative alle nuove zone E7 eliminando il riferimento alla LR 21/2015 e introducendo il rispetto delle condizioni riportate all'art. 63 sexies della LR 5/2007.

*Elaborati modificati:*

*B3 "Norme tecniche di attuazione e schede progettuali"*

### **Riserva n. 25**

***La riserva riguarda la necessità di prescrivere all'art. 35 delle NTA che "la zona ricettiva con rispetto ambientale", all'interno della quale sono previsti gli interventi previsti dalle NTA, è da intendersi coincidente con la specifica zona Q, sottozona G1/1 (Parco territoriale – Oasi faunistica dei Quadri), individuata nella zonizzazione.***

Da un'ulteriore verifica dei documenti riguardanti la Variante adottata (NTA e Tavola di Zonizzazione), si desume che il riferimento alla "Zona ricettiva con rispetto ambientale" è un mero refuso. In accoglimento alla riserva si provvede ad aggiornare l'art. 35 e l'art 37 delle NTA.

*Elaborati modificati:*

*B3 "Norme tecniche di attuazione e schede progettuali"*

### **Riserva n. 26**

***In riferimento all'articolo 40 delle NTA (Vincoli geo – sismici e di sicurezza idraulica) si richiede che vengano recepite le prescrizioni contenute al parere geologico n. 22/2019 sulla compatibilità tra le previsioni della Variante 52 al PRGC in esame e le condizioni geologiche del territorio.***

In accoglimento alla riserva si provvede a recepire le prescrizioni contenute al parere geologico n. 22/2019 rilasciato dal Servizio geologico regionale in data 24/06/2019 sulla compatibilità tra le previsioni della Variante 52 al PRGC in esame e le condizioni geologiche del territorio.

*Elaborati modificati:*

*B3 "Norme tecniche di attuazione e schede progettuali"*