

Comune di Tarcento

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



(Zone **D, I, O** e norme di attuazione)

RELAZIONE.

INDICE

A)	PREMESSA	3
 B) ANALISI.		
B 1)	IL TERRITORIO	4
B 2)	LA SOCIETÀ E L'ECONOMIA	5
B 3)	LE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO	7
B 3)	BENI E VINCOLI TERRITORIALI	9
B 4)	PIANI URBANISTICI	11
B 4.1)	PIANI SOVRAORDINATI	11
B 4.2)	PIANI COMUNALI CONTERMINI	13
B 4.3)	IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	14
B 5)	ELEMENTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO	16
 C) VARIANTE.		
C 1)	ZONE D, DH, H, I E O	17
C 1.1)	STATO DI FATTO	17
C 1.2)	OBIETTIVI	19
C 1.3)	PREVISIONI PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI	21
C 1.4)	PREVISIONI PER ZONE DIREZIONALI	24
C 2)	STRATEGIA DI PIANO	29
C 3)	NORME DI ATTUAZIONE	30
C 4)	OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ	36
C 5)	CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA RESIDENZIALE	38
C 6)	STANDARDS PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE	39
C 7)	DATI QUANTITATIVI	40
 D)	 ELENCO DI ELABORATI	 41

A) PREMESSA.

Tarcento è comune dotato di **piano regolatore generale comunale**, adeguato al decreto regionale **826/1978** (piano urbanistico regionale generale), alla legge regionale **52/1991** (seconda legge urbanistica regionale) e al decreto regionale **126/1995** (revisione degli standards urbanistici).

Il piano regolatore generale comunale è entrato in vigore nell'anno **1999**, ed è stato modificato con **varianti parziali**.

Tra queste rileva particolarmente la **17**, di inserimento della **strategia di piano** e degli **obiettivi, strategie e limiti di flessibilità**.

La variante qui presentata ha per oggetto zone **D** (industriali e artigianali), **I** (direzionali) e **O** (miste), e assestamento delle **norme di attuazione**.

La variante qui presentata ha effetti solo per le parti da essa **dichiaratamente** modificate.

Per il resto valgono il piano regolatore generale comunale **vigente** e **varianti** altre eventualmente **adottate**.

B) ANALISI.

B 1) IL TERRITORIO.

Tarcento è comune **collinare**, di passaggio tra la pianura e la montagna friulana, circa 15 chilometri a nord di Udine, a confine, partendo da nord, in senso orario, con i comuni di Lusevera, Nimis, Reana, Tricesimo, Cassacco, Magnano in Riviera e Montenars.

La superficie complessiva è di **3.508** ettari.

L'altitudine sul livello del mare è da un minimo di metri **189** nella parte sud-occidentale, a metri **852** metri (monte Bernadia) nella parte nord-orientale.

Il territorio è attraversato da diversi corsi d'acqua, a carattere torrentizio, tra cui rilevano il **Torre**, passante per Tarcento capoluogo, il **Zimor**, gettantesi nel Torre prima di Tarcento, e l'**Urana**, segnante per un tratto il confine comunale a ovest.

Gli insediamenti consistono in **8 centri abitati** (Tarcento capoluogo, Ciseriis, Collalto, Collerumiz, Loneriaco, Sammardenchia, Sedilis e Zomeais), **25 nuclei** e **case sparse**.

Il territorio è attraversato da importanti **infrastrutture** di trasporto.

Per viabilità sono rilevanti la strada **regionale 13** (Pontebbana), la **regionale 356** (di Cividale), e la **regionale 646** (di Ucea).

Parallela alla strada **regionale 13** (Pontebbana) alla distanza media di 800 metri corre la **ferrovia Udine - Tarvisio**.

Presso la strada **regionale 13** (Pontebbana) ha avuto luogo nel secondo '900 lo sviluppo di **attività produttive**, in due nuclei, uno presso **Collalto**, maggiore, e uno presso **Collerumiz**, minore.

Nel comune sono anche presenti **due caserme** dell'esercito, su superfici ampie, una **dismessa**, e trasferita al Comune di Tarcento, e **una** in gran parte **sottoutilizzata**.

Nella parte alta del Comune esiste una **centrale idroelettrica**.

B 2) LA SOCIETÀ E L'ECONOMIA.

La **popolazione** del comune al 31 12 2012 è complessivamente di abitanti **9.084**.

Rispetto all'anno 2002 vi è un incremento, di **34** unità.

Il centro maggiore è **Tarcento** capoluogo, di circa abitanti **6.000**.

Tra i settori di attività della **popolazione** prevale nel comune all'anno 2001 quello di **servizi** (1.336), seguito da **industria** (addetti 1.284), **commercio** (702) e **agricoltura** (66).

I residenti **occupati** all'anno 2001 sono **3.388**, il **39%** dei residenti totali, percentuale inferiore al **42%** della media provinciale.

Le **unità locali**, comprese le agricole professionali, assunte pari al numero di occupati nel settore, all'anno 2001 occupano **2.502** addetti, **886** meno dei residenti occupati.

Le **unità locali** operano preminentemente nell'**industria** (addetti 1.221), e poi nei **servizi** (889), nel **commercio** (326), e nell'**agricoltura** (66).

I dati confermano il ruolo di Tarcento nel contesto territoriale di luogo di **produzione** e di **servizi**.

Le **abitazioni** totali nel comune all'anno 2011 sono **4.774**.

Le abitazioni **non occupate** sono circa **723**, quasi il **15%**, dato comunque inferiore al dato **provinciale**, che è del **22%**.

Parte delle abitazioni **non occupate** in quanto abitazioni è comunque usata per **vacanza, lavoro** o **altro**.

Il comune è ampiamente dotato di **servizi pubblici**, i più importanti dei quali sono concentrati a **Tarcento capoluogo**.

Tra questi sono di particolare importanza la **sede comunale**, opere per **biblioteca, vita associativa, esposizioni, cinema - teatro, giudice di pace**, opere per l'**istruzione**, anche **superiore**, opere per **assistenza** e **residenza di anziani, servizi sanitari, impianti sportivi**.

A Tarcento vi sono anche vari **servizi privati** (banche **9**, poste **2**, farmacie **2**, servizi alla casa, servizi alla persona, servizi alle imprese).

Tutto questo ha reso e rende tuttora **Tarcento** un importante **punto di riferimento** per la popolazione anche dei **comuni contermini**.

Le attività **industriali** o **artigianali** di rilievo territoriale nel comune sono più di **100**.

Molte delle **attività** sono **concentrate** a Collalto, a sud est del centro abitato, in un'area già oggetto di **piano per insediamenti produttivi** di cui alla legge **865/1971**, art. **27**, e presso la strada **regionale 13** (Pontebbana), a nord e nord ovest di **Collalto**.

Altre attività sono presenti a **Tarcento** capoluogo, nella immediata periferia nord, sud e sud-ovest, e lungo la strada **regionale 13** (Pontebbana), più a nord di Collalto, presso **Collerumiz**.

Le attività **commerciali** sono preminentemente quelle tipiche di centro abitato, di dimensioni generalmente **limitate**, rispondenti a esigenze primarie della popolazione residente, localizzate preminentemente a **Tarcento capoluogo**.

Le attività sono circa **108**, di cui circa **35** di vendita di generi alimentari, **73** non alimentari e **5** miste.

Solo **8** esercizi **commerciali superano** la superficie di vendita di m² **250**, limite tra struttura **di vicinato** e **media** struttura, e di questi **8** solo **4** esercizi commerciali superano la superficie di vendita di m² **400**.

Non esistono esercizi commerciali di **grande struttura**, cioè di superficie di vendita superiore a m² **1.500**.

Alle attività indicate sono da aggiungersi **esercizi pubblici** (alberghi **3**, trattorie e bar circa **20**).

Le aziende agricole all'anno 2010 sono **66**, **73%** in meno rispetto all'anno 2000.

Le colture più diffuse sono quelle **seminative** (ettari 240).

Seguono le **legnose agrarie** (ettari 31, di cui 19 vite).

Il resto sono **boschi, prato** e altro.

Tipica di Tarcento è, ed era ancora di più in passato, la coltura del **ciliegio**.

L'**allevamento zootecnico** è molto limitato: **102** capi **bovini** e **76** equini (fonte: Istat).

B 3) LE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO.

Il territorio comunale è interessato dal passaggio di:

a) viabilità di **interesse regionale**, costituita da:

1) strada **regionale 13** (Pontebbana), delimitante per un tratto a sud ovest il territorio comunale.

Questa ha:

1.1) una sezione trasversale di **2 corsie**, per complessivi metri **9,3**, di cui **8,0** la carreggiata e **1,3** ciascuna delle banchine;

1.2) **accessi laterali non canalizzati**;

1.3) un **traffico giornaliero medio** di circa **5.300** veicoli leggeri e meno di **1.500** veicoli pesanti;

1.4) un traffico nell'**ora di punta** di circa **674** veicoli leggeri e **102** veicoli pesanti;

1.5) un livello di **saturazione** nell'ora di punta (7,30 - 8,30) di un giorno feriale tipo del **38%**;

1.6) un **livello di servizio** nell'ora di punta che, in una scala decrescente da **A** a **F**, è **D**;

1.7) una **densità chilometrica dell'incidentalità** stradale (numero degli incidenti all'anno al km), in una scala crescente da **0 - 1** a **5 - 7,3**, di **0 - 1**;

2) strada **regionale 356** (di Cividale), **distaccata** dalla strada **regionale 13** (Pontebbana) all'altezza di Collerumiz, a ovest, attraversante Tarcento capoluogo e diretta a Cividale, in direzione sud est.

Questa ha:

2.1) un **traffico giornaliero medio** a Tarcento capoluogo di circa **7.300** veicoli leggeri e **1.904** veicoli pesanti;

2.2) un traffico nell'**ora di punta** di circa **549** veicoli leggeri e **119** veicoli pesanti;

2.3) una **densità chilometrica dell'incidentalità** stradale (numero degli incidenti all'anno al km), in una scala crescente da **0 - 1** a **5 - 7,3**, di **0 - 1**;

3) strada **regionale 646** (di Ucea), scendente da nord al centro del territorio comunale, e gettantesi nella strada **regionale 356** (di Cividale) a Tarcento capoluogo.

Questa ha:

3.1) un **traffico giornaliero medio** di circa **6.400** veicoli leggeri e meno di **1.500** veicoli pesanti;

3.2) un traffico nell'**ora di punta** di meno di **100** veicoli leggeri e meno di **100** veicoli pesanti;

3.3) una **densità chilometrica dell'incidentalità** stradale (numero degli incidenti all'anno al km), in una scala crescente da **0 - 1** a **5 - 7,3**, di **0 - 1**;

b) viabilità **comprensoriale**, costituita da:

1) **provinciale 9** (della Val del Torre), andante da **Tarcento capoluogo** in direzione sud alla strada **regionale 13** (Pontebbana).

Questa ha:

- 1.1) un **traffico giornaliero medio** di circa **6.600** veicoli leggeri e meno di **1.500** veicoli pesanti;
- 1.2) un traffico nell'**ora di punta** di circa **320** veicoli leggeri e meno di **100** veicoli pesanti;
- 2) **provinciale 100** (di Colloredo di Monte Albano), un breve **tratto** diramato dalla strada **regionale 13** (Pontebbana) al limite sud del territorio verso **ovest**;
- 3) **provinciale 105** (di Fraelacco), andante da **Molinis**, centro abitato a sud di Tarcento, in direzione sud a **Tricesimo**;
- 4) **provinciale 117** (di Billerio), per un breve tratto diretto da **Tarcento capoluogo** verso **Magnano in Riviera**, verso **ovest**.

I dati di traffico suesposti sono tratti dal piano regionale per la sicurezza stradale;

c) viabilità di collegamento e di quartiere.

I **caselli autostradali** più vicini sono a **Gemona del Friuli**, alla distanza di circa chilometri **12**, e a **Udine nord**, alla distanza ugualmente di circa chilometri **12**.

La **viabilità** presenta un forte elemento di **criticità** dovuto all'attraversamento del centro di **Tarcento capoluogo** da parte del **traffico di scorrimento** dalle direttrici di **Cividale** o **Uccea** alla strada **regionale 13** (Pontebbana), compreso traffico **pesante**.

Le **interferenze** tra le strade andanti dalla strada **regionale 13** (Pontebbana) al **territorio** a est della Tarcento e **ferrovia** sono invece risolte mediante **sovrappasso** e **sottopassi**.

B 4) BENI E VINCOLI TERRITORIALI.

I **beni territoriali** presenti nel comune di Tarcento consistono in:

- a) **nuclei** di interesse **storico ambientale**, costituiti dai nuclei storici di **Tarcento capoluogo**, **centri** e **nuclei** diversi, tra cui **Coia**;
- b) **corsi d'acqua**, costituiti principalmente dai torrenti **Torre** e **Zimor**, e marginalmente l'**Urana-Soima**, e relative aree di pertinenza;
- c) **rilievi morfologici**, tra cui particolarmente il monte Bernadia;
- d) **boschi**;
- e) **prati stabili naturali**.

I **vincoli territoriali** presenti nel comune consistono in:

- a) **vincolo culturale** di cui al decreto legislativo **42/2004**, parte **seconda**:
 - 1) per **dichiarazione**: il Borgo medioevale di **Villafredda**;
 - 2) per **legge**:
 - 2.1) le cose immobili appartenenti allo **Stato**, alla **Regione** e agli **altri enti** pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente o istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro che presentano interesse **artistico**, **storico**, **archeologico** o **etnoantropologico**, **verificate** o, se non verificate, di autore **non più vivente** e la cui esecuzione risalga ad oltre **70** anni;
 - 2.2) le cose immobili **dichiarate** che presentano interesse **artistico**, **storico**, **archeologico** o **etnoantropologico** particolarmente importante, appartenenti a **oggetti diversi** da quelli indicati alla lettera **a)** e la cui esecuzione risalga ad oltre **50** anni;
 - 2.3) le cose immobili **dichiarate**, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia **politica**, **militare**, della **letteratura**, dell'**arte** e della **cultura** in genere, ovvero quali testimonianze dell'**identità** e della **storia** delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose;
 - 2.4) **affreschi**, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi (che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico), esposti o non alla pubblica vista;
 - 2.5) le **aree pubbliche** aventi valore archeologico, storico, artistico ed ambientale **individuate** dal Comune;
 - 2.6) le opere di **architettura contemporanea** di particolare valore artistico **riconosciute** dal soprintendente;
 - 2.7) le **vestigia** individuate della **Prima guerra mondiale**.
Sono comprese tra le cose di cui ai punti **2.1)** e **2.3)**:
 - aa) le **ville**, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;
 - bb) le **pubbliche piazze**, vie, strade ed altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;
 - cc) le **architetture rurali** aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianza dell'economia rurale tradizionale;
 - b) **vincolo paesaggistico** di cui al decreto legislativo **42/2004**, parte **terza**:

- 1) per **elencazione**: il **Colle di Sant'Eufemia**;
- 2) per **legge**, salvo eccezioni:
 - 2.1) i **corsi d'acqua Torre, Zimor, di Sant'Antonio e Urana-Soima**, e le relative sponde o piede degli argini per una **fascia di 150 metri** ciascuna;
 - 2.2) i territori coperti da **boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
 - 2.3) le zone gravate da **usi civici**;
 - 2.4) le zone di interesse archeologico individuate alla data del **1° 5 2004**;
- c) **vincolo idrogeologico**, nella parte collinare del territorio, a nord est;
- d) **vincolo da pericolo di frane**, sempre nella parte collinare del territorio;
- e) **vincolo da alveo e pericolosità di esondazione** di corsi d'acqua, facenti parte del bacino del fiume **Isonzo**;
- f) **vincolo su prati stabili naturali** compresi nell'inventario di cui alla legge regionale **9/2005**.
I prati stabili naturali sono nella parte **sud occidentale** del territorio, pianeggiante o poco ondulata.

Ulteriori vincoli consistono in limiti di **distanza** da **acque pubbliche, acquedotto** (adduttrice), **cimiteri, depuratori, elettrodotti, strade in zona agricola**.

Nel comune sono presenti i diversi **punti panoramici e sentieri turistici**.

B 5) PIANI URBANISTICI.

B 5.1) PIANI SOVRAORDINATI.

Il **piano urbanistico regionale generale** (1978) prevede essenzialmente:

- a) riconoscimento del comune di Tarcento come sistema **insediativo** di supporto **comprensoriale**;
- b) dimensione di zone industriali - artigianali di interesse comunale complessivamente non superiore di norma a **30 ettari**;
- c) tutela di **nuclei storici**.
Il nucleo di **Tarcento** capoluogo è qualificato **centro storico primario**.
A **Coja** è riconosciuto il **castello**.
Collerumiz, Loneriaco, Sedilis, Segnacco e **Villafredda** sono classificati **nuclei di interesse ambientale** di tipo **A** (unità funzionale di carattere prevalentemente **agricolo**);
- d) classificazione delle aree aperte **centro-settentrionali, collinari**, come **ambiti boschivi**, con interclusi alcuni ambiti **silvo-zootecnici**;
- e) classificazione delle aree aperte **centro-meridionali**, per lo più **pianeggianti**, come zona di interesse **agricolo-paesaggistico**;
- f) previsione di **servizi** ed **attrezzature collettive** di livello comprensoriale per **istruzione** e **poliambulatori**.

Il **decreto regionale di revisione degli standards urbanistici** (1995) prevede:

- a) riconoscimento del comune di **Tarcento** come comune di **rilevanza regionale e sovracomunale**;
- b) **criteri** per il **dimensionamento** delle zone **residenziali**;
- c) dotazione minima di **servizi** ed attrezzature collettive per complessivi **23 m²** per ogni abitante.

Il **piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica** (2012) essenzialmente:

- a) classifica **viabilità extraurbana** di **primo livello** da ristrutturare la strada **regionale 13** (Pontebbana);
- b) individua Tarcento come **nodo funzionale** (trasportistico);
- c) classifica **rete di primo livello** la **ferrovia Pontebbana** esistente.

Il **piano provinciale della viabilità** (1999) prevede essenzialmente nel comune:

- a) **adeguamento** prioritario della strada **Collalto - Tarcento**;
- b) **adeguamento** della strada da **Tarcento** a **Montenars**.

Il **piano provinciale per le piste ciclabili** (1992) prevede nel comune un **tronco** di un percorso ciclabile da **Gemona** a **Udine**.

Il **programma** della **rete** delle **ciclovie** di **interesse regionale** (ReCIR) (2007) prevede una ciclovvia passante per **Tarcento** proveniente da **Gemona** del Friuli e diretta a **Cividale**.

A Gemona del Friuli e a Cividale la ciclovvia si collega ad altre con **altre destinazioni**.

B 5.2) PIANI COMUNALI CONTERMINI.

I piani urbanistici dei **comuni contermini** contengono di rilevante per Tarcento:

- a) in **generale**, verso il confine con Tarcento: destinazione **agricola** del territorio, per ambiti **boschivi**, ambiti **silvo-zootecnici** e zone di interesse **agricolo-paesaggistico**;
- b) **Cassacco**: zone **produttive** laterali alla strada **regionale 13** (Pontebbana), industriali e commerciali;
- c) **Magnano in Riviera**:
 - 1) zone **produttive** laterali alla strada **regionale 13** (Pontebbana), industriali e commerciali;
 - 2) una zona **sportiva-ricettiva**, corrispondente a insediamento **alberghiero-sportivo** esistente.

B 5.3) IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.

Il **piano regolatore generale comunale** è adeguato al decreto regionale **826/1978** (piano urbanistico regionale generale), alla legge regionale **52/1991** (seconda legge urbanistica regionale) e al decreto regionale **126/1995** (revisione degli standards urbanistici).

Gli elementi **principali** del piano regolatore generale comunale vigente sono:

- a)** classificazione con zona **A** (di interesse storico-artistico o ambientale) delle parti più significative dei **nuclei storici** di **Tarcento capoluogo**, degli altri **centri abitati** e dei **nuclei**.

La zona A è articolata in zone **A1, A2, A3, A0.1, A0.2, A0.3, A0.4** e **A7**;

- b)** classificazione con zona **B** (di completamento) di gran parte del restante edificato esistente.

La zona è articolata in **B1, B1.A, B2, B3, B4** (inedificabile), **BC** (convenzionata), **BP** (dei piani particolareggiati di ricostruzione) e **BS** (di Prp approvati);

- c)** individuazione di alcune zone **C** (di espansione), le **maggiori** delle quali a **Tarcento capoluogo**;

- d)** riconoscimento o previsione di **servizi** ed attrezzature di interesse locale.

Gran parte delle previsioni essenziali è **attuata**.

Assimilate a servizi ed attrezzature collettive possono ritenersi diverse aree **sportivo-turistiche**;

- e)** riconoscimento delle maggiori attività industriali e artigianali o commerciali sparse esistenti con zona **D3** (industriale, esistente) o **H3** (commerciale, esistente);

- f)** individuazione di una zona **D2** (industriale, prevista o in corso), laterale alla strada **regionale 13** (Pontebbana), all'altezza di **Collalto**.

La zona è sostanzialmente **attuata**, per la gran parte mediante **piano per insediamenti produttivi** di cui alla legge **865/1971**, art. **27**;

- g)** individuazione di una zona **DH2** (industriale - commerciale, prevista o in corso), laterale alla strada **regionale 13** (Pontebbana), a **nord-ovest** di **Collalto**.

La zona è divisa in **due ambiti** di Prp:

1) uno a **nord**, **dotato** di piano attuativo, e sostanzialmente **attuato**;

2) uno a **sud**, **dotato** di piano attuativo, convenzionato, ma **non attuato**.

Un'altra zona **DH2** è nella parte **sud-est** del comune, presso il torrente **Torre**, in riva **sinistra**.

La previsione è **attuata**;

- h)** classificazione con zona **agricola** del territorio **extraurbano**:

1) zona **E2** ambiti **boschivi**, distinti in due tipologie, nella **parte alta**;

2) zona **E3** ambiti **silvo-zootecnici**, limitati, nella **parte alta**;

3) zona **E4** (di interesse agricolo-paesaggistico) le aree restanti, distinte in tre tipologie, nella **parte bassa**;

- i)** classificazione con zona **H3** (**commerciale**, esistente) di tre insediamenti: due a **Tarcento capoluogo**, parte centro-sud, e uno presso la strada **regionale 13** (Pontebbana);

- l) classificazione con zona **V** (di parco privato) di **spazi di pertinenza** o comunque **contigui** a **edifici di interesse architettonico-paesaggistico**;
- m) classificazione con zona **VP** (di verde privato) di **spazi liberi interni** o **contigui** preminentemente alle **parti storiche** dei centri abitati;
- n) previsione di **parco comprensoriale** per il compendio del **monte Bernadia**;
- o) previsione di **parco urbano** per aree interne o contigue a **centri abitati** di particolare interesse paesaggistico.
Tra essi rileva particolarmente il parco urbano del **Torre** e dello **Zimor**, a **Tarcento capoluogo**;
- p) riconoscimento e previsioni di assestamento o integrazione di **viabilità**.
Le previsioni più importanti sono per **adeguamento** della viabilità **est - ovest** a **sud** di **Tarcento capoluogo**;
- q) previsione di **percorsi ciclabili**, in spazi aperti **extraurbani**.

Rilevanti sono anche previsioni di:

- a) **tre** ambiti di **riqualificazione**, a **Tarcento capoluogo** consistenti in:
 - 1) ambito **Vivanda**, ex centro sportivo e scuole;
 - 2) ambito **Ex Caserma Urli**, ex area militare;
 - 3) ambito **Pretura Vecchia**, ex pretura;
- b) zona di **discarica** e altri **servizi tecnici** e tecnologici.

I **vincoli espropriativi** e **procedurali** sono **decaduti**, e in corso di **revisione**.

Tra gli elaborati di piano regolatore generale comunale aventi efficacia regolatrice, oltre a **zonizzazione**, vi sono:

- a) **norme di attuazione**;
- b) una tavola di **strategia di piano**;
- c) un testo di **obiettivi, strategie** e **limiti di flessibilità**.

B 6) ELEMENTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO.

Gli **elementi strutturali** del territorio comunale esistenti sono in sintesi:

- a) nuclei storici** di Tarcento capoluogo e di altri centri e nuclei residenziali;
- b) aree di edificazione residenziale recente**, contigue ai nuclei storici in genere;
- c) servizi ed attrezzature collettive**, tra cui hanno rilievo particolare la sede comunale, strutture per biblioteca, vita associativa, ed esposizioni, cinema - teatro, strutture per l'istruzione, strutture per assistenza e residenza di anziani, servizi sanitari, impianti sportivi;
- d) poli produttivi laterali a strada regionale 13** (Pontebbana) all'altezza di **Collalto**;
- e) aree sportive-ricettive** sparse;
- f) strade regionale 13** (Pontebbana), **regionale 356** (di Cividale) e **regionale 646** (di Uccia);
- g) strade provinciali 9** (della Val del Torre), **100** (di Colloredo di Monte Albano), **105** (di Fraelacco) e **117** (di Billerio);
- h) ferrovia**, con stazione ferroviaria;
- i) torrenti Torre, Zimor e Urana-Soima**, e aree di pertinenza;
- l) boschi**,
- m) prati stabili naturali.**

C) VARIANTE.

C 1) ZONE D, DH, H, I E O.

C 1.1) STATO DI FATTO.

Il **sistema produttivo** di Tarcento riconosciuto nel piano regolatore generale comunale con zona propria (D - DH - H) consiste fondamentalmente in più di **100 attività**.

Molte delle attività sono **concentrate** presso la strada **regionale 13** (Pontebbana), particolarmente all'altezza di **Collalto**.

Altre attività sono presenti a **Tarcento capoluogo**, nella immediata periferia nord, sud e sud-ovest, e lungo la strada **regionale 13** (Pontebbana), più a nord di Collalto, presso **Collerumiz**.

A Tarcento **non** esiste una **specializzazione produttiva**.

In quanto a **diffusione**: il settore primo per numero di aziende è quello di **costruzioni** e **impianti per costruzioni**, compresa carpenteria metallica e serramenti in tutto o in parte metallici (attività 32).

Seguono **meccanica** ed **elettromeccanica**, comprese officine, utensileria e automazione (26), e del legno e di tendaggi per arredamento (14).

Una **parte** delle attività qui sopra indicate è in via esclusiva o prevalente di **vendita** (13).

Poche attività sono nei settori dei **trasporti** e della **logistica** (4), del **tessuto** ed **abbigliamento** (4) e della **siderurgia**, della produzione di **impianti di laminazione** e della **lavorazione di metalli** (3).

Attività uniche sono di produzione di **giocattoli** (1), progettazione e produzione di **hardware** e **software** (1), trattamento di **suolo** e **acque di falda inquinati** (1), **rigenerazione per stampanti** (1), produzione di **imballaggi in legno** (1), **tipografia - litografia** (1), riparazione **schede elettroniche** (1), creazione di **stampi in plastica** (1), stampaggio di **materie plastiche** (1), preparazione di **pasti** (1), raccolta di **uva** (1), magazzino **biciclette** e **ricambi** (1).

Una zona è di **parco fotovoltaico**.

Altre attività sono **varie** (8).

In una zona industriale poi sono presenti anche la sede della **protezione civile** e **magazzino comunale**.

In ordine di **importanza** per **numero** di **addetti** vi sono invece:

- a) progettazione e installazione di impianti di **laminazione** (addetti 150);
- b) produzione di **filati** di seta e altre fibre (76);
- c) produzione di **giocattoli** (67);
- d) produzione di **utensili per taglio di metallo** (61);
- e) lavorazione di prodotti **siderurgici** (50);
- f) produzione e commercializzazione di **serramenti varî** e di **complementi** (38);

- g) vendita e riparazione di **auto** (37);
- h) stampa e finissaggio di **tessuti** (23);
- i) commercio al dettaglio e all'ingrosso di **tessuti** e materiali per il **mobile imbottito** (21);
- l) costruzioni **elettromeccaniche** (20), commercio e installazione di **impianti elevatori** (20), **meccanica di precisione** (20).

Da **schede - questionari**, a cui ha risposto sul punto specifico circa il **50%** delle imprese, tra cui comunque vi sono le più importanti, risulta che degli **addetti** un **50% risiede** nel comune di **Tarcento**, e il **restante 50%** in comuni **altri**.

Ben **19** attività, non comprese tra le **116** indicate più sopra, sono **dismesse**. Altri **7** spazi per attività sono **vuoti** o **non occupati**.

Da **elaborazioni** delle **schede - questionari** può dedursi che le attività esistenti movimentano ogni giorno circa **1.700** veicoli, di cui l'**84%** **autovetture**, il **9%** **mezzi pesanti** e il **7%** **biciclette** e **ciclomotori**.

Delle imprese solo il circa il **15%** è dotata di **impianti** di produzione di energia o calore da **fonte rinnovabile**, tutti solari.

Quanto a **dotazione di servizi**, delle imprese:

- a) il **33%** non ha uffici;
- b) il **16%** non ha magazzini e depositi;
- c) il **60%** non ha esposizione e vendita;
- d) il **33%** non ha spogliatoi e servizi;
- e) il **77%** non ha autorimessa.

Solo **4** imprese hanno una **mensa**.

Solo **7** imprese risultano dalle schede - questionari avere un'**abitazione annessa** all'impianto produttivo.

Quanto ad andamento del giro di affari: il **46%** delle imprese denuncia un **calo**, il **41%** **stabilità** e un **13%** un **incremento**.

L'incremento è denunciato in particolare da un'industria di lavorazione di **prodotti siderurgici** e da industrie aventi oggetto di produzione **tessuti** e **filati**.

Tutte le **imprese**, con rare eccezioni, manifestano l'intenzione di **rimanere** in sede.

Quattro imprese manifestano il proposito di **cessare** l'attività.

Una sola manifesta l'intenzione di **trasferirsi** altrove, in altro comune.

C 1.2) OBIETTIVI.

Tutto quanto prima considerato, la variante si pone i seguenti **obiettivi**:

- a) **promuovere** la **riconversione** di alcune **strutture** inserite all'interno del tessuto preminentemente residenziale, senza penalizzare o penalizzando il meno possibile le attività esistenti;
- b) **ammettere** comunque un minimo di **operatività** per le **attività compatibili** con il **contesto territoriale**, anche se le aree sono urbanisticamente non idonee, purché sia realizzato comunque un **miglioramento ambientale e paesaggistico**;
- c) visto che quasi tutte le imprese manifestano l'intenzione di **rimanere** in sede, e diverse lamentano la **manca**za di **sicurezza e sorveglianza**, un altro obiettivo della variante è di ammettere a condizioni meno restrittive l'**abitazione** del **custode**, vincolandosi comunque l'opera in analogia a quanto previsto dalla legge regionale **19/2009** per nuove abitazioni non agricole in zona agricola;
- d) viste le destinazioni d'uso in atto nelle zone indagate, che sono anche **commerciali e direzionali**, e vista anche la presenza di **strutture dismesse** o ancora **vuote**, altro obiettivo del Comune è di riconoscere il fenomeno in atto e **promuovere** il **recupero** e il **riuso** mediante l'**ampliamento** della gamma di **destinazioni d'uso** possibili, compatibili naturalmente con la funzione primaria industriale e artigianale;
- e) **fornire** adeguati **servizi ricettivi**, per visitatori e specialmente per addetti, per le imprese concentrate e per le imprese di maggiore dimensione;
- f) **revisare** le **previsioni** per **due attività** specifiche esistenti, ricercandosi soluzioni sostenibili.

Vista la quantità di strutture dismesse o vuote, e il proposito della quasi totalità delle aziende esistenti di rimanere nella sede attuale il Comune ritiene in questa fase storica di **evitare** l'individuazione di **nuove zone industriali e artigianali**, anche per evitare nuovo consumo di suolo.

C 1.3) PREVISIONI PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI.

In conclusione, in ordine a zone industriali, artigianali e commerciali la variante si sostanzia nelle seguenti previsioni:

- a) riclassificare** alcune **strutture** inserite all'interno del tessuto preminentemente **residenziale** zona residenziale (**B e C**) o zona **O**, mista. Quest'ultima è un tipo di zona in cui deve prevalere la residenza, ma sono ammesse anche altre funzioni.
La variante, corrispondentemente alla zona **O** nuova inserita, inserisce nelle norme di attuazione un nuovo articolo, che non nega, ed anzi ammette un sia pur limitato e condizionato margine di manovra per le attività esistenti, ma sostanzialmente promuove la **riconversione** delle **aree** verso **destinazioni** tipiche di zona **residenziale**.
Le aree così riclassificate sono generalmente a **Tarcento capoluogo**.
Con l'occasione è utile precisare che la lettera **C** o **c** presente nella sigla di zona BC o Bc indica non già che la zona è anche zona C, bensì che trattasi di zona **B** soggetta a convenzione;
- b) integrare** l'indice **rapporto di copertura** in zone **D3.2** determinate, per permettere comunque **200 m²**, sotto la condizione che sia realizzato un **miglioramento ambientale e paesaggistico**;
- c) ridurre** la **superficie** di **opere** costituenti la condizione minima per realizzare l'**abitazione di custodia**, trasformandola anche **da utile a lorda di pavimento**, più agevole da controllare sia in sede di abilitazione che nel corso del tempo.
La previsione è accompagnata da un **vincolo** ventennale di **divieto di vendita**;
- d) inserire** tra le destinazioni d'uso di zone **D** e **DH** il **commercio al dettaglio** e il commercio all'**ingrosso** anche per i beni a basso impatto di traffico, come previsto dalla legge regionale **29/2005**.
In aggiunta la variante **inserisce** anche le destinazioni d'uso **direzionale** e di **servizi**, con lo scopo, oltre a quello indicato negli obiettivi, anche di ampliare la possibilità di **riuso** o uso di **strutture** già **dimesse** o **vuote** o che potessero essere dismesse in futuro.
Nelle zone **DH2** la variante poi **amplia** le **tipologie** di **generi commerciali** fino a escludere solo quelle che inducono più traffico: vendita di beni, alimentari e dell'abbigliamento.
Tutto questo può contribuire a risanare e **riutilizzare** un patrimonio edilizio esistente e a **evitare il consumo di suolo**;
- e) esplicitare** che tra i **servizi** ed **attrezzature collettive**, nuova definizione rispetto alla vigente di opere di interesse collettivo, sono **compresi** anche **bar, ristorante e foresteria** per gli **addetti** e i **visitatori**.
Analogha possibilità è esplicitata per la **destinazione** d'uso **industriale** quando l'industria supera una determinata dimensione: in questo caso è il **numero** e la **mobilità** degli **addetti** di una sola impresa che può generare la **necessità** di quei servizi.

Per quanto sia conosciuto, è opportuno ricordare che il **piano urbanistico regionale** generale **consente** nelle **zone industriali** e **artigianali** la realizzazione di **unità ricettive** per **visitatori** e **addetti** (PURG, art. 37, comma 2°).

Altre modifiche normative attengono a **concetti generali** che sono indicati al capitolo **C 3)**, trattante specificatamente le **norme di attuazione**.

Ancora **due modifiche** riguardano **due attività** esistenti e già classificate zona **D**.

Una è a **Tarcento capoluogo**, a sud della zona polisportiva.

Qui la previsione è di **ampliare** una zona **D3.1** per riconoscere semplicemente lo spazio di **pertinenza** di un'attività **esistente**.

La classificazione con zona **D3.1** **esclude** comunque l'**ampliamento** delle **strutture** esistenti.

L'altra è a nord di **Collalto**, presso la **ferrovia**, in via dei **Fagnà** (schede: ditta 21).

L'attività esistente è di lavorazione di prodotti **siderurgici**.

Il **problema** principale è dato dal **traffico** generato di **mezzi pesanti** attraverso il centro abitato di Collalto.

La circostanza che l'impresa ha **50** addetti, ha realizzato recentemente **ristrutturazioni** e **ampliamenti**, ha un **elettrodotto** dedicato, ha il giro d'**affari** in **incremento** e manifesta il proposito di **rimanere** nella stessa sede e di realizzare **ulteriori opere** induce a una riflessione sulla classificazione attuale con zona **D3.1**.

La questione è **se** l'attività non sia attualmente **consolidata** al punto che possa ritenersi **inverosimile** il suo **trasferimento altrove**, anche nello stesso comune.

Ancorché vi fosse il **trasferimento**, la destinazione più probabile sarebbe verosimilmente, per il tipo di prodotto, una zona fornita di **scalo ferroviario** merci e **porto commerciale**, cioè lontana da Tarcento.

E questo comporterebbe una **grave perdita** per l'economia e la società tarcentina.

Viceversa è da considerarsi se, per i motivi sopra indicati, non sia questo un elemento **pesante** di per sé nelle **scelte** che riguardano la società, l'economia e il territorio.

L'insediamento appare oggi ragionevolmente **irreversibile**.

La questione è quindi come assecondare le esigenze cogliendo l'occasione per **realizzare** dei **miglioramenti** rispetto alle **criticità** che esso comporta.

L'esigenza è quella di realizzare un **deposito**, che, stante la saturazione dello spazio esistente, potrebbe essere a **est**, oltre la strada via dei Fagnà, tra questa e la ferrovia.

Qui esiste già una **struttura**, non stabilizzata.

Lo spazio interessato è di una **vecchia discarica**, attiva fino alla fine degli anni '70 del '900.

In questo contesto sono stati **eseguiti** lavori di adeguamento della tratta **ferroviaria**, consistenti in **raddoppio** e **sottopasso**, con contestuale **bonifica** del sito.

Le operazioni di bonifica sono consistite nel **ricoprimento** della vecchia cava - discarica con una coltre di **terreno eterogeneo** di riporto.

Posto che è soggetto al rispetto delle norme a **protezione** della **ferrovia**, in ogni caso l'utilizzo di questo spazio dovrebbe essere soggetto alla completa **caratterizzazione** della **discarica** (geometria, tipologia, ...) e dell'ambito **idrogeologico** su cui esso insiste, e alla verifica della **compatibilità geotecnica** dell'eventuale orizzonte di **fondazione** con le opere in progetto e con la presenza di eventuali **acque di scarico**.

Per un **controllo** generale delle **opere** e delle **attività**, per esaminare particolareggiatamente le **criticità** e per **disciplinare** le opere e le attività lo strumento di intervento più adatto è il **piano attuativo**, che può comprendere l'area dello **stabilimento**, l'area **opposta** e la **viabilità** centrale.

A questo punto, visto anche che l'area dello **stabilimento** è sostanzialmente **satura**, le due aree opposte possono essere classificate zona **D3.3**, e assoggettate a un **unico piano attuativo** per il quale siano previste **analisi** e **misure** tali da **alleviare** le **criticità**.

In ogni caso l'area tra la strada e la ferrovia può essere prevista destinata solo a funzioni **non** comportanti la **permanenza** di **persone**, circostanza che di per sé dovrebbe permettere un **miglioramento** delle condizioni di **operatività**, **senza** comportare necessariamente un **incremento** del carico **ambientale**.

La riclassificazione della **zona est** è compiuta anche **ridefinendosi** il limite con la zona di **verde di arredo** a nord, che viene così leggermente **ridotta**.

È stato cennato al paragrafo **C 1.2)** che ulteriore obiettivo delle variante è di **ammettere** comunque un minimo di **operatività** per le **attività compatibili** con il **contesto territoriale**, anche se le aree sono urbanisticamente non idonee, purché sia realizzato comunque un **miglioramento ambientale** e **paesaggistico**.

Le zone corrispondenti sono le **D3.2**.

Le zone **D3.2** sono quelle corrispondenti ad **attività** produttive **compatibili** con il contesto territoriale in **aree** urbanisticamente **non idonee**.

Nell'**intero comune** le aree così classificate sono **22**.

Di queste:

- a) 4** sono nel territorio a **ovest** della strada **regionale 13** (Pontebbana): **1** corrisponde ad attività di produzione e installazione di cancelli, porte, serramenti e automazioni (v. scheda 1), **1** è dismessa (v. scheda 2), **1** corrisponde a falegnameria (v. scheda 4) e **1** corrisponde a lavorazione di marmi e pietre (v. scheda 5);

- b) **2** sono nel territorio compreso tra la strada **regionale 13** (Pontebbana) e la **ferrovia**: corrispondono a attività di lavorazione nel comparto artigiano del legno (v. scheda ditta 20) e meccanica di precisione (v. scheda ditta 83);
- c) **11** sono nel territorio compreso tra la **ferrovia** e il torrente **Torre** (v. schede ditte 83, 84, 99, 100, 101, 103, 108, 111, 132, 133, 135).
 Queste attività sono nel contesto di centro **abitato** di **Tarcento capoluogo**, che è territorio da riqualificare e valorizzare dal punto di vista residenziale e dei servizi per la popolazione.
 Qui dunque per motivi generali al momento una **integrazione** del potenziale costruttivo è ritenuta **inopportuna**;
- d) **5** sono nel territorio a **est** del torrente **Torre**: **1** corrisponde ad attività dismessa (v. scheda 122), **1** a produzione / vendita di automazione ed impianti elettrici (v. scheda 123), **2** a impresa edile (v. schede 124 e 126) e **1** ad attività dismessa (v. scheda 125).
Due di queste attività sono nella fascia di **vincolo paesaggistico** generato dal torrente Torre, in cui l'**integrazione** del potenziale costruttivo è ritenuta al momento **inopportuna**.

Considerato che le attività ricomprese in zone **D3.2** sono state valutate **compatibili** con il contesto territoriale, considerato che il **periodo economico** è tale da indurre a permettere o comunque non impedire per le attività sopra indicate opere per eventuali limitate necessità, la variante inserisce un nuovo limitato **potenziale** costruttivo, escludendo dalla previsione le aree comprese nel centro abitato di **Tarcento capoluogo** e le aree soggette a **vincolo paesaggistico**

Le attività in cui può valere la norma nuova sono **9**.

Il potenziale nuovo è comunque subordinato alla realizzazione di un **miglioramento ambientale** e **paesaggistico** provato mediante documentazione adeguata.

C 1.4) PREVISIONI PER ZONE DIREZIONALI.

Ulteriore punto trattato dalla variante è quello della destinazione futura di due aree classificate dal piano regolatore generale comunale vigente una zona **DH2** (industriale-commerciale) e una zona **AS** (servizi e attrezzature collettive) distinta con il n. **10** (artigianato artistico, istruzione professionale, direzionale di servizio artigianale, alberghiera di servizio artigianale).

Le due aree sono **laterali** alla strada **regionale 13** (Pontebbana), a **est**: la **prima**, più grande, in **basso**, e la **seconda**, più piccola, in alto, su un **poggio**.

L'attuale zona **DH2** è dotata di un **piano attuativo**.

Vi esistono tra edifici: due a sud, e uno nella punta a nord.

L'attuale zona **AS 10** è ugualmente dotata di un **piano attuativo**.

Vi esiste un **edificio, incompleto**.

L'orientamento generale del Comune in ordine al futuro è di recuperare e **rilanciare un ruolo di città** anche dei **servizi** che Tarcento aveva in un passato relativamente recente e che è parzialmente venuto meno a seguito della soppressione e/o ridimensionamento di attività pubbliche o di pubblica utilità come la pretura, uffici di enti gestori di servizi infrastrutturali pubblici, scuole, servizi sanitari, capolinea di una tramvia fino a Udine, alberghi,

Una via può essere anche quella di **riconvertire** una zona già prevista e parzialmente attuata per **strutture** a zona **direzionale**.

L'area è laterale alla strada **regionale 13** (Pontebbana), a **est**, a **nord ovest** di **Collalto**.

La superficie è di circa ettari **3,2**.

Dei **tre edifici** esistenti: **uno**, nella punta nord, è sostanzialmente **inutilizzato**, e **due**, a sud, hanno con un numero di **addetti** relativamente **limitato** e giro di **affari in calo**.

Nella zona nuova direzionale potrebbero trovare spazio soprattutto **attività ricreative, sanitarie e assistenziali**, dell'**istruzione** e della **ricerca tecnico scientifica**, tutte di natura privata.

Sul punto esistono delle **ipotesi avanzate** al Comune, che, pur senza entrare in questo momento nel merito delle specifiche destinazioni, le ritiene **coerenti** con l'**orientamento** più sopra indicato.

Allo scopo è esaminato lo **stato di fatto**:

a) componenti ambientali e urbanistiche:

nell'area esistono, localizzate nella parte sud, **due strutture** per **attività economica**: una è di **vendita di piastrelle**, e apparecchi e accessori per **bagno**, e una è di vendita e noleggio di **macchine**, attrezzature **edili** e macchine per **giardinaggio**.

Gli **addetti** sono complessivamente **11**.

Le strutture occupano uno spazio relativamente limitato: lo **spazio costruito**, una **pertinenza scoperta frontale** e una pertinenza scoperta **laterale**.

Più a nord vi è una **copertura arborea / arbustiva (?)** al centro dell'area libera, e una **fascia arborea** lungo il confine est:

L'intorno è:

- 1) a **nord** di **insediamenti produttivi**;
- 2) a **est** di **prato** e **bosco**, in cui sorge una costruzione di cui si dirà più avanti;
- 3) a **sud** di **campi, prati (?)** e **filari arborei**;
- 4) a **ovest**, oltre la strada **regionale 13**: di **insediamenti produttivi**;

b) motivazioni di zona I:

la previsione di zona **I** è motivata di fondo dall'**obiettivo** del Comune di recuperare e sviluppare per Tarcento anche un **ruolo** di **città dei servizi**.

Altri obiettivi e strategie generali del Comune rinvenibili nello specifico testo di piano regolatore generale comunale sono, **oltre** che di costruire **servizi** per la popolazione e per attività economiche, **valorizzare il ruolo residenziale** e **sovracomunale** di Tarcento, consolidare e sviluppare l'**economia** o l'**occupazione**, controllare e limitare l'**impatto ambientale**, realizzare una **riqualificazione economica e ambientale**;

c) prerequisiti insediativi:

la **presenza** di **insediamenti** concentrati a **nord**, a **ovest** e nella **stessa area** e la presenza di una **strada regionale** sono prerequisiti insediativi tali da giustificare la previsione.

Il terreno è già **parzialmente occupato**, e soprattutto è **già classificato** dal piano regolatore generale comunale vigente zona **industriale - commerciale**.

Di più: l'area è stata già oggetto di un **piano attuativo convenzionato** e in **parte attuato**.

Ciò ha ingenerato nei proponenti un **affidamento qualificato** a realizzare opere di natura **industriale, artigianale e commerciale**.

La proposta di variante dunque **non** è per occupare **nuovo spazio** rispetto a quello **già previsto**, bensì per realizzare una **destinazione** di zona che sotto diversi profili costituisce anche un **miglioramento**.

Il primo miglioramento è dovuto alla semplice circostanza che la destinazione d'uso direzionale presuppone attività che hanno anche nell'**architettura**, nel **decoro**, nella sistemazione degli **spazi aperti** un motivo di affermazione come **immagine positiva e attrattività**.

Ulteriori miglioramenti possono conseguire ad attente **valutazioni** che possono compiersi in sede del **nuovo piano attuativo** cui necessariamente è da subordinarsi l'attuazione delle nuove previsioni;

d) fattori di criticità:

possono essere:

- 1) l'**accesso** dalla **strada regionale**;

- 2) la presenza di una **fascia arborea** lungo il confine est;
- 3) l'**impedimento** alla visione del **paesaggio** retrostante, di collina arborata;
- 4) lo **scarico** delle **acque**, considerato che quel contesto territoriale è privo di fognatura.

Per questi aspetti possono essere inserite nel piano regolatore generale comunale con **specifiche previsioni**, descritte alla lettera e);

e) compatibilità territoriale, zonizzazione e norme:

salvo il superamento dei fattori di criticità indicati alla lettera d), la **compatibilità territoriale** è ritenuta poter **sussistere**.

In fondo: i motivi di compatibilità possono essere gli **stessi** che **già** hanno permesso l'individuazione di **zona fabbricabile**.

Piuttosto va rilevato qui che i **fabbricati produttivi** a nord della zona sono **frazionati** in una **molteplicità** di **attività**, che sono anche o soprattutto **commerciali, direzionali**, di sede di impresa, tutte prive di impatto.

Di più: la **nuova destinazione** di zona è **più compatibile** della zona **DH2** rispetto all'insediamento già previsto dal piano regolatore generale comunale vigente a **est**, che è di zona di **servizi ed attrezzature collettive** per artigianato artistico, istruzione professionale, direzionalità di servizio artigianale e albergo di servizio artigianale.

Peraltro si vedrà qui sotto che anche questa zona è **prevista** dalla variante diventare **direzionale**.

Gli insediamenti produttivi a ovest, in comune di magnano in Riviera, sono da lungo tempo inattivi.

Il punto è dunque ora la definizione della **zonizzazione** e delle **norme** di attuazione, volte a:

- 1) **individuare** le **modalità** di **utilizzazione** e **edificazione** del **suolo**;
- 2) **superare** i **fattori** di **criticità**.

Per **zonizzazione** è prevista dunque zona **I**, ma solo la parte già classificata zona **DH2** dal piano attuativo vigente.

Una fascia lungo il confine est, caratterizzata dalla presenza di alberi, viene mantenuta zona agricola, nella specie zona **E4.3**, di interesse agricolo paesaggistico, speciale, in cui sono generalmente vietati nuovi edifici e previste speciali cure per l'ambiente e il paesaggio.

Restano da valutarsi le misure per i **fattori di criticità** più sopra esposti.

Per l'**accesso** dalla strada regionale può ipotizzarsi che la destinazione d'uso direzionale **non** comporti **più traffico** di quello **già indotto** dalle destinazioni d'uso **già previste** dal piano regolatore generale comunale vigente, tra cui vi sono anche le **commerciali al dettaglio** e all'ingrosso, e non solo di beni non alimentari a basso impatto.

Come si è già avuto modo di indicare al paragrafo **B 3)**, la strada regionale ha:

- 1) un **traffico giornaliero medio** di meno di **6.800** veicoli: circa **5.300** sono leggeri, e meno di **1.500** pesanti;

2) un traffico nell'ora di punta (7,30 - 8,30) in un giorno feriale tipo di veicoli circa 776, di cui 674 leggeri e 102 pesanti.

Una prima misura può essere quella di limitare a m² **200** la **superficie di vendita** di esercizi commerciali al dettaglio, e a m² **1.500** la **superficie coperta complessiva** nel singolo **piano attuativo**.

Visto che la **superficie di vendita** complessivamente non potrà superare m² **1.000**, visto che lo **standard di parcheggio** di relazione è del **100%**, cioè m² **1.000**, visto che **ogni** auto impegna m² **25**, le **auto indotte** dalla destinazione commerciale al dettaglio possono essere **40**.

La **superficie fondiaria commerciale** può essere assunta, con i parcheggi e ulteriori pertinenze di servizio e arredo, di circa ettari **0,4** (m² 1.000 + 1.000, x 2).

Restano ettari **2,8**, in cui può aversi, in ragione di un indice di m²/m² **0,4**, superficie coperta di m² **11.200**, di cui superficie utile ipotizzabile m² **5.600**.

Visto che lo **standard di parcheggi** di relazione è dell'**80%**, cioè m² **4.480**, visto che ogni auto impegna m² **25**, le **auto indotte** dalle destinazioni d'uso diverse da commerciale al dettaglio possono essere **180**.

Assumendosi una densità vicino a **20 addetti** per ettaro, rispetto ai **3,2** ettari della zona possono ipotizzarsi altre **60** auto.

Alla fine il **traffico totale**, tra visitatori e addetti, può essere di auto **280** (40 + 180 + 60), muovendosi **due** volte al giorno.

Il traffico così calcolato può **non** essere **tutto nuovo** ulteriore rispetto all'esistente, **bensì** in parte traffico **esistente** che **cambia destinazione**.

Il **traffico nuovo** può essere stimato del **50%**, e **ulteriormente ridotto** di almeno il **10%** in relazione alla **improbabilità** che l'area di piano attuativo sia sfruttata tutta fino al **massimo** della **superficie coperta**.

Il **traffico nuovo indotto** può perciò essere stimato di circa **140** veicoli, muovendosi peraltro **due** volte al giorno.

Rispetto a un **traffico giornaliero medio** della strada **regionale 13** di meno di veicoli **6.800**, il **traffico indotto** dalla zona **I** di veicoli **280** è ritenuto **sostenibile**.

Anche rispetto al **traffico dell'ora di punta** della strada **regionale 13** di veicoli **776** il traffico indotto dalla zona **I** di veicoli **30** degli addetti (60 - 50%) è **sostenibile**.

Ad ogni buon conto la variante prevede un **accesso** o diramazione **unica** per l'**intero** ambito di **piano attuativo**.

Inoltre il Comune ritiene opportuno, per evitare un carico di traffico eccessivo o concentrato, di **escludere** funzioni inducenti grande afflusso, come **dancing, discoteca** e **sale cinematografiche**.

Per la presenza di una **fascia arborea** lungo il confine est la variante prevede (il mantenimento di zona agricola di interesse paesaggistico, e) (?) la **conservazione dell'area boscata**.

Quanto all'impedimento alla visione del **paesaggio retrostante**, di collina arborata, la variante prevede un'**altezza massima** tale da non determinare

il superamento della quota altimetrica corrispondente all'altezza dell'edificio più alto **esistente** nell'ambito del piano attuativo, e **graduazione** delle altezze per l'**armonizzazione** con il **paesaggio**.

Per lo **scarico** delle **acque** la variante prevede la **dimostrazione** dell'adozione di un **sistema sostenibile** dallo scarico sia reflue che delle piovane.

Infine, per promuovere la **qualità paesaggistica** dell'intervento, la variante impone che il piano attuativo preveda:

- 1) **requisiti di opere e attività**, in funzione della **qualità e omogeneità** dell'insediamento e del suo inserimento nel **paesaggio**;
- 2) una **struttura di spazi a verde**, in funzione di ricreazione, arredo e mascheramento e costituzione eventuale di **percorsi** pedonali e ciclabili;
- 3) **sistemazione dei tetti** verso ovest possibilmente a **verde**.

Per l'ulteriore area a ovest, misurante circa **1** ettaro, la destinazione a zona **I** (direzionale), sostanzialmente non è che una **codificazione** secondo le definizioni della legge regionale **19/20098** delle **destinazioni d'uso già previste** dal piano regolatore generale comunale **vigente**, che sono di artigianale artistica, istruzione professionale per l'artigianato, direzionale di servizio artigianale e alberghiera di servizio artigianale.

Nel piano regolatore generale comunale vigente la zona è per gran parte di **servizi ed attrezzature collettive**, presupponente dunque un **interesse pubblico**, mentre la destinazione di zona prevista **direzionale** è **più aderente** alla **natura** delle opere e delle attività, che è **privata**.

Questa zona ha o può avere accesso da una **strada interna**, parallela alla strada **regionale 13**, andante dal centro abitato di **Collalto** posto a sud a una diramazione della strada **regionale 13** esistente posta a nord.

In questo caso la variante, oltre a ripetere le **prescrizioni** ultime **indicate** per zona **I** a **est**, limita l'**altezza** degli edifici a metri **3,5**, così da evitare o minimizzare l'impatto sul **paesaggio**.

E sempre per questo secondo ambito la variante prevede la **sistemazione** o l'assunzione degli **oneri** per la sistemazione della **stradina esistente**.

C 2) STRATEGIA DI PIANO.

La variante modifica la **strategia di piano** in congruenza con la zonizzazione, secondo la rilevanza delle modifiche, e il principio che:

- a) la rappresentazione degli elementi è **schematica** e di **massima**;
- b) gli elementi ivi rappresentati sono i **principali**;
- c) il documento può riguardare previsioni a **lungo termine**, non aventi necessariamente riscontro immediato nella zonizzazione e attuabili se, quanto e quando ne ricorrano le condizioni.

C 3) NORME DI ATTUAZIONE.

La variante modifica le norme di attuazione per:

- a) **aggiornare, unificare, modificare, semplificare e sopprimere** dove ridondanti **sigle, termini linguistici, modi linguistici, forma** del testo e **riferimenti** varî, per rendere il testo più scorrevole o congruo, anche a seguito dell'evoluzione legislativa (sigle, articoli varî);
- b) **sopprimere** nell'art. 1 e **spostare** nell'articolo delle definizioni indicazioni circa la **superficie di parcheggio** (art. 1, 32);
- c) **esplicitare** la salvezza dell'**applicazione**, oltre che delle **norme**, anche dei **piani di settore** (art. 1),
- d) **esplicitare** che nel mutamento di destinazione d'uso anche senza opere sono comunque da **rispettarsi** le **destinazioni d'uso previste** dalle **norme di zona** (art. 1);
- e) **prevedere** la possibilità che per modalità di applicazione delle norme di attuazione il **Comune** possa dotarsi di **criteri propri** (art. 1).
Ciò corrisponde alla necessità che, nell'ambito di quanto già previsto, possano costituirsi dei riferimenti per **aspetti** o **dettagli** non espressamente regolate;
- f) **adeguare** indicazioni per i **piani attuativi** di iniziativa pubblica alla previsione di cui alla legge regionale **14/2012**, art. 4, comma **119** (art. 2);
- g) **inserire** ulteriori indicazioni per **piani attuativi** in ordine all'adeguamento o all'**applicazione del piano generale** (art. 2);
- h) **riformulare** una **norma** definente le potenzialità del piano attuativo in ordine a opere di **interesse pubblico** o **generale** (art. 2);
- i) **inserire** la possibilità di convenzionare e attuare i **piani attuativi per comparti** (art. 2).
Resta fermo che la **presentazione** del piano attuativo deve essere **unitaria**;
- l) **esplicitare** l'**equiparazione** ai **piani particolareggiati** del piano per **insediamenti produttivi** e dei **piani di ricostruzione** (art. 2);
- m) **modificare e integrare** l'**elenco delle zone** (art. 3);
- n) **revisionare** le **voci delle destinazioni d'uso** previste dalle singole zone, in adeguamento alla legge regionale **19/2009**, dove opportuno con specificazioni o esplicitazioni (art. 4, 5, 5 bis, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12 bis, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 24 bis).
Nelle zone **tipiche storiche** e nella più diffusa delle zone di completamento la variante inserisce la destinazione d'uso artigianale produttiva **equiparabile a servizi** se assentita dall'**Ass**, per permettere attività che possano costituire anche motivo di **utilità** e comunque di **servizio** alle **residenza** (art. 4);
- o) **inserire precisazioni** in ordine all'applicazione degli **indici** e delle **disposizioni** particolari per allevamenti di **animali** da **cortile** per autoconsumo familiare, in zone **tipiche storiche** (art. 4);

- p) ammettere un'altezza superiore** a quella prevista generalmente sul confine con edificio altro esistente per realizzare **armonizzazione tipologica di coperture contigue** (art. 4, 5, 5 bis, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 24).
Il caso tipico è quello di edifici aventi sul **fronte altezza inferiore** a quella prevista generalmente, ma doventi **di lato** superare questa per **mantenere** la copertura a **due spioventi in continuità** con edifici uniti o aderenti se ad **altezze diverse**;
- q) sostituire un elenco di standard di parcheggio** uguale ad altro già esistente nella stessa sezione dell'articolo con un riferimento a questo altro (art. 4);
- r) adeguare alle nuove definizioni e destinazioni d'uso** le previsioni per **parcheggi**, integrando o modificando la forma del testo dove opportuno (art. 4, 5, 5 bis, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 12 bis, 13, 14, 15, 22).
Analogo adeguamento vale per altri **indici collegati** alle definizioni superate o incomplete (art. 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 12 bis, 14, 22);
- s) ridefinire** conformemente alle regole per la redazione di testi normativi in ordine a **numerazioni, allitterazioni e punteggiatura** la parte di norme di zone **A** e di **ricostruzione** trattante gli **elementi tipologici** (art. 4, 10);
- t) sostituire** previsioni espresse con verbo **servile** e tempo **futuro** con **indicativo presente** avente valore **imperativo**, e compiere operazioni simili solo formali (articoli varî);
- u) sopprimere** indicazioni di **parole stralciate** quando queste non seguono un ordine o appaiono **estrane** (art. 4, 23, 26);
- v) precisare** che in **assenza di piano attuativo** in zone **A** è **vietata la demolizione**, se non per servizi ed accessori degradanti il paesaggio urbano (art. 4);
- z) inserire** norme per **mitigazione dell'impatto visivo** e inserimento nel contesto urbano di **serbatoi** in zone tipiche storiche (art. 4);
- aa) inserire precisazioni** in ordine alla **distanza da confine di servizi ed accessori** (art. 5, 5 bis, 6, 7, 8, 9, 10, 11);
- bb) esprimere per esteso, adeguare o sopprimere abbreviazioni** recanti alla fine il punto (eccetto la parola «art.») per rendere più scorrevole il testo (art. 6, 7, 9, 10, 18, 19, 20).
Nello stesso tempo la variante esprime mediante **sigle** gli insiemi di parole semplificati in sigle nella specifica tabella (art. 10, 11);
- cc) aggiornare** le percentuali di **superficie di parcheggio** per opere **commerciali**, come previsto dalla legge regionale **29/2005** (art. 5, 6, 7, 9, 10, 22);
- dd) inserire** un limite di **densità di unità immobiliari abitative** in zone residenziali **estensive**, per mantenere caratteristiche minime di tranquillità e **vivibilità** in aree in cui queste sono consolidate (art. 6, 7, 8, 9, 12, 32).
In zona **B4** viene soppressa una previsione superata (art. 8);
- ee) allitterare e/o numerare** la sequenza di interventi soggetti a determinate **condizioni** in zona **Bc** (art. 9), e altre condizioni (art. 13, 23, 26 bis, 31);
- ff) inserire** una **previsione** per la costituzione di **verde** specifica in una zona residenziale di espansione nuova (art. 12);

- gg) spostare** dalla sezione Destinazioni d'uso alla sezione Indici il **limite di superficie di vendita di esercizio commerciale** per un ambito speciale (via Pretura Vecchia) (art. 12 bis);
- hh) sostituire** l'indicazione di **destinazioni d'uso commerciali** in zone industriale o industriale - commerciale con altre come previste dalla legge regionale **29/2005** (art. 13, 14, 15).
Nella zona **DH2** la destinazione d'uso commerciale è estesa a ulteriori generi, peraltro né alimentari né di abbigliamento, per quanto indicato nei paragrafi **C 1.2) e C 1.3)**;
- ii) rimuovere** la **limitazione** della **destinazione d'uso direzionale** al **solo servizio industriale o artigianale** in zone industriali, per un verso per la difficoltà se non l'impossibilità di limitazione e controllo degli utenti una volta avviata l'attività, e per altro verso per ampliare lo spettro delle attività possibili, anche per quanto indicato nei paragrafi **C 1.2) e C 1.3)** (art. 13, 14, 15);
- ll) inserire** nella definizione della destinazione d'uso industriale anche **foresteria** per addetti e **visitatori** se l'azienda ha per almeno **1** anno più di **50** addetti (art. 13, 14, 15);
- mm) ridurre** il limite **minimo** di **superficie** giustificante l'**alloggio di custodia** in zone produttive, per un verso in relazione all'evoluzione dei tipi di attività, tendenzialmente specializzate e in grado di generare buone **economie** anche su **superfici limitate**, e per altro verso in relazione a effettive **necessità** rappresentate al Comune (art. 13, 14, 15, 22).
La previsione è accompagnata da un **vincolo ventennale** di **divieto di vendita**.
Con l'occasione il riferimento passa dalla superficie utile alla superficie **lorda** di **pavimento**, di più **facile** applicazione e controllo;
- nn) sopprimere** l'assoggettamento del **mutamento di destinazione** d'uso **senza opere** ad autorizzazione, non essendo più questa prevista dalla legge (art. 13, 14, 15, 22).
Resta salvo l'obbligo di **rispetto** delle destinazioni d'uso previste dalle **norme di zona** (v. art. 1, comma 9);
- oo) aggiornare** la **misura massima** della **destinazione d'uso commerciale** al dettaglio in zona industriale (art. 13, 15);
- pp) aumentare** l'**altezza** massima prevista in zona **industriale - commerciale**, posto che una maggiore altezza può permettere **più piani o più magazzinaggio** nella **stessa superficie coperta**, e in definitiva un **minore consumo di suolo** (art. 14).
Peraltro l'aumento di **altezza è condizionato** ad opere di **verde**, ed è **escluso** in area soggetta a **vincolo paesaggistico** e in **vicinanza** di zone di interesse **boschivo** o comunque di **speciale interesse paesaggistico**;
- qq) inserire** le **descrizione** delle caratteristiche specifiche delle tre tipologie di zone **industriali** in cui è articolata la zona **D3** (art. 15).
Con l'occasione la variante precisa che zona **D3** corrisponde anche ad aree di **completamento**, che pur libere possono essere intercluse o contigue alle aree edificate, costituendo con queste un insediamento **continuo**.

Per questo motivo la variante precisa che la classificazione di zona D3 non esclude opere di nuova costruzione;

- rr) integrare** per zone **D3.2** determinate l'indice di **rapporto di copertura**, di **200 m²**, a condizioni determinate, per quanto indicato al paragrafo **C 1.3)** (art. 15);
- ss) inserire il divieto di accesso** a una zona **D3** esistente laterale alla strada provinciale per Tarcento diretto da questa, presso il piano per insediamenti produttivi di Collalto, per salvaguardare la funzionalità viaria (art. 15);
- tt) assoggettare la possibilità** di attività di **bar e ristorante** in un ambito di zona **D3** baricentrico al piano per insediamenti produttivi di Collalto a una certa distanza dalla strada provinciale per Tarcento (art. 15);
- uu) inserire prescrizioni** specifiche per due zone **D3.3** connesse funzionalmente a nord di Collalto, a ovest della ferrovia, per quanto indicato al paragrafo **C 1.3)**;
- vv) estendere** alle zone **I** e **O** nuove inserite il **rispetto** da osservarsi in zona agricola come **distanza di allevamenti zootecnici** (art. 18, 19, 20);
- zz) inserire una deroga** al principio di adeguamento ai criteri tipologici previsti in zona **agricola** per opere di **recupero** o **integrazione** di **edifici esistenti** in caso di manutenzione straordinaria parziale ove un adeguamento parziale possa causare **disomogeneità stilistica** (art. 16, 17, 18, 19, 20, 21).
La deroga ha una ragione particolarmente qui, in zona agricola, dove gli edifici sono generalmente **isolati**, e dunque **non** vi sarebbe generalmente neanche ragione di omogeneità con **edifici** contigui.
Per questo motivo la variante prevede anche una deroga per finestre e luci negli ampliamenti;
- aaa) ridurre** il potenziale di volume **edificabile** prodotto dai fondi classificati zona **silvo-zootecnica** da realizzarsi in zona di interesse agricolo paesaggistico, in relazione all'indice previsto dal piano urbanistico regionale generale per la zona silvo-zootecnica, dove il potenziale si forma, anziché nella zona di interesse agricolo-paesaggistico, dove il potenziale viene utilizzato (art. 18);
- bbb) inserire** gli articoli **trattanti** zona **I** e zona **O** nuove previste nella zonizzazione (art. 22 bis, 22 ter);
- ccc) sopprimere** nell'articolo trattante le zone **S** i riferimenti alla zona **AS 10**, trasformata dalla variante in zona **I** (art. 23);
- ddd) ammettere** nelle zone di servizi ed attrezzature collettive per verde, sport e spettacoli all'aperto **opere per festeggiamenti** (art. 23).
Il tipo di attività è generalmente complementare alle destinazioni d'uso già previste, ed è motivo di valorizzazione delle **tradizioni locali**;
- eee) prevedere** nelle zone di servizi ed attrezzature collettive una **superficie scoperta alberata** (art. 23);
- fff) inserire** una **prescrizione** per **parcheggi multipiano** costituenti servizi e attrezzature collettive volta all'armonizzazione con la migliore qualità del contesto territoriale (art. 23);
- ggg) spostare** in una parte di un comma più appropriata una previsione di **divieto di parcheggi** (art. 24);

- hhh) integrare l'elenco delle **opere ammesse** in aree di **viabilità, ferrovia e acqua**, e possibilità di prescrizione del Comune in relazione alle esigenze funzionali e paesaggistiche (art. 25);
- iii) **precisare o integrare l'elenco** dei **soggetti abilitati** ad intervenire per **attuare il parco comprensoriale del Monte Bernardia** (art. 26 bis);
- III) **riportare** in un articolo a sé stante le **indicazioni per vincolo culturale** (art. 27 bis, 28).
La variante sintetizza e integra qui le previsioni del decreto legislativo **42/2004**, parte **seconda**, per agevolarne la conoscenza ed evidenziarne gli elementi di attenzione;
- mmm) **ridefinire** i principi regolanti gli **interventi in area soggetta a vincolo paesaggistico**, coerentemente con il decreto legislativo **42/2004**, parte **terza**, e il suo regolamento di attuazione (art. 28);
- nnn) **inserire previsioni** per **armonizzare** le opere su unità singole di case **bifamiliari** o a **schiera** con le unità altre (art. 28);
- ooo) **richiamare** le **norme** di legge regionale **9/2005** per **prati stabili naturali**;
- ppp) **sopprimere** una **norma** trattante delle **deroghe**, superata dalla legge regionale **19/2009**, art. **35**, comma **1** (art. 31);
- qqq) **rinvviare** al **regolamento** di **settore** la disciplina degli **impianti** per **telefonia cellulare** (art. 31);
- rrr) **sopprimere** una indicazione di **divieto** ridondante rispetto a una indicazione di **ammissione restrittiva** già presente nella stessa frase (art. 31);
- sss) **integrare l'elenco** delle **deroghe**, inserendovi tipi di opere che sono di **emergenza**, di civiltà contro le **barriere architettoniche**, di **interesse pubblico** puntuali e non programmabili a livello di piano regolatore generale o attività attinenti al normale esercizio del **diritto di proprietà**, come la demolizione senza ricostruzione, salvo che questa non sia espressamente vietata o regolamentata (art. 31);
- ttt) **inserire** la possibilità di realizzare **parcheggio** in zona di **servizi** ed **attrezzature collettive** anche per **opera commerciale** al dettaglio, come previsto dalla legge regionale **29/2005** (art. 31).
A questo fine è comunque necessaria la **convenzione** con il Comune;
- uuu) **richiamare** comunque per **deroghe** la legge regionale **19/2009**, art. **35** (art. 31);
- vvv) **adeguare** le **definizioni** dei **parametri edilizi** alla legge regionale **19/2009**, art. **3**.
Come permesso dalla legge la variante adegua l'indicazione del **terreno a base di misurazione dell'altezza** (art. 32, parti varie);
- zzz) **inserire** la **definizione** di **densità** di **unità immobiliari**, corrispondentemente all'inserimento di specifico indice in alcune zone residenziali (art. 32, 1);
- aaaa) **inserire** una **precisazione** in ordine all'**indice** di zona ammettente la **costruzione a confine** (art. 32, D, 3 bis);
- bbbb) **adeguare** le **definizioni** dei **parametri** edilizi non trattati dalla legge regionale **19/2009**, art. **3**, per renderli per quanto possibile **omogenei** con quelli trattati (art. 32, parti varie);

- cccc) precisare** che i **limiti di superfice** coperta complessiva e di superfice di vendita di attività commerciali **non valgono** per alcune **specifiche tipologie** di generi, e per somministrazione di **alimenti e bevande** (art. 32);
- dddd) ridefinire** le **norme transitorie**, anche in relazione al cambiamento di termini operato dalle leggi statali e regionali (art. 33);
- eeee) adeguare, modificare, integrare punteggiature, lettere, maiuscole o minuscole, chiari e neretti, spaziature, allineamenti e refusi** (articoli vari).

C 4) OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ.

La variante modifica gli obiettivi, strategie e limiti di flessibilità per:

- a) **integrare** i limiti di flessibilità in ordine alle **destinazioni** d'uso delle varie zone, estendendo i **limiti** valenti per opere anche alle attività, e prevedendo la possibilità di inserire **opere** e **attività compatibili** (cap. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7);
- b) **aggiornare** l'elenco delle **sottozone** di zona **A**, e **permettere** la **modifica** delle disposizioni particolari per la formazione di **piani attuativi** di zone **A** per opere comunque compatibili con lo stato e l'interesse **storico-artistico** o di pregio **ambientale** dei luoghi (cap. 1);
- c) **integrare** e **correggere** l'elenco delle zone **B** (cap. 2);
- d) **sopprimere virgolette**, **correggere refusi**, **sostituire sigle** con **parole** per **esteso** (cap. 2, 3, 4, 5, 10);
- e) **integrare** gli obiettivi e le strategie per **insediamenti industriali**, enunciando l'**inserimento** di **attività economiche** nuove, la creazione di **sinergie** e l'integrazione tra attività diverse compatibili e sinergiche (cap. 4, 5);
- f) **modificare** le previsioni per disposizioni particolari per **insediamenti industriali**, industriali-commerciali **previsti** o **prevedibili** e per insediamenti produttivi **esistenti** adeguando la terminologia e inserendo il riferimento a **limiti** e **localizzazioni** per commercio al dettaglio come previste dalla legge regionale **29/2005** (cap. 4, 5, 6).
In particolare, per insediamenti produttivi sono aggiunti o esplicitati gli obiettivi di promozione del riuso di strutture esistenti dismesse o sottoutilizzate e di ottimizzazione di uso del suolo;
- g) **inserire** obiettivi, strategie e limiti di flessibilità di zone **I** e **O** nuove inserite nella zonizzazione (cap. 7 bis, 7 ter);
- h) **convertire** al **plurale** o al **singolare** il **titolo** dei **paragrafi** di **obiettivi** e **strategie** a seconda del fatto che questi poi siano più di uno o uno soltanto (cap. 8, 9, 12, 15);
- i) **aggiornare riferimenti legislativi** (cap. 13);
- l) **rendere** per **esteso** la specifica **denominazione** di un ente pubblico (soprintendenza) modificata recentemente e poco conosciuta (cap. 13);
- m) **integrare** l'obiettivo del piano regolatore generale comunale in ordine a **vincoli** diversi (cap. 14);
- n) **sopprimere** il limite di flessibilità trattante dell'autorizzazione al **mutamento** di **destinazione** d'uso senza opere, non più prevista dalla legge (cap. 14);
- o) **integrare** i limiti di flessibilità trattanti le modifiche dei **perimetri** di **piano attuativo**, per esplicitare la possibilità di accorpamento in uno di più ambiti (cap. 14);
- p) **integrare** il limite di flessibilità trattante delle modifiche dei **limiti** di **distanza**, per agganciarli anche a modifiche aventi ad oggetto opere che ne costituiscono la causa (cap. 14);

- q) **integrare** il limite di flessibilità trattante dell'indicazione grafica di **acqua**, per esplicitare la possibilità di modifica delle zone diverse interessate (cap. 14);
- r) **inserire** la possibilità di **vincolare** aree determinate a destinazione d'uso determinate, comprese tra le destinazioni d'uso **già previste o inserite** per prevedere opere e attività **compatibili** (cap. 14);
- s) **perfezionare** gli obiettivi, le strategie e i limiti di flessibilità in ordine a **correzioni, adeguamenti e aggiornamenti** (cap. 15);
- t) **sopprimere i riferimenti** alla legge regionale **52/1991**, abrogata (cap. 16).

C 5) CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA RESIDENZIALE.

La capacità insediativa teorica residenziale del piano regolatore generale comunale è modificata in ragione della **trasformazione** di alcune zone **D3** e **DH2** in zone **B**, **C** e **O**.

La modifica è dunque in **aumento**, di abitanti **57**.

Il calcolo è compiuto per zone **B** e **C** mediante il metodo già utilizzato per il calcolo originario:

- a) per zone **B**: superficie fondiaria x indice di fabbricabilità : m^3 **307** per abitante;
- b) per zona **C**: superficie territoriale x indice di fabbricabilità : m^3 **214** per abitante.

Per zone **O** è utilizzato lo stesso metodo di zone **B**, ma riducendosi il volume al **75%** assumendosi un **25%** utilizzato per altre destinazioni d'uso.

Le **quantità** infine sono:

- a) zona **B1**: m^2 **3.266** x I_f **1,2**: m^3 per abitante **307** = **13**;
 - b) zona **Bc**: m^2 **246** x I_f **1,0**: m^3 per abitante **307** = **1**;
 - c) zona **C**: m^2 **5.806** x I_t **8.000**: m^3 per abitante **214** = **22**;
 - d) zona **O**: m^2 **7.225** x I_f **1,2** x **0,75** m^3 per abitante **307** = **21**.
- Il **totale** di a) + b) + c) + d) è di **abitanti 57**.

Il dato è **inferiore** al valore assunto semplicemente come **limite di flessibilità** del piano regolatore generale comunale vigente di **300** abitanti rispetto all'epoca della variante **17**.

La variante **30**, confermata esecutiva nell'anno **2013**, denuncia infatti, oltre che una capacità insediativa teorica di abitanti **10.145**, un margine residuo di abitanti **97** (v. relazione, tomo 2, parte d).

Dei **97** abitanti residui: **23** sono impegnati dalla variante **34**, che ha portato la capacità insediativa teorica residenziale a un totale di abitanti **10.168**.

Il **margine residuo** rispetto al potenziale dato dai limiti di flessibilità è di abitanti **74**.

Con gli abitanti **ulteriormente insediabili** a seguito della variante **35 (57)** la capacità insediativa teorica del piano regolatore generale comunale resta ancora al di **sotto** del limite di **flessibilità**.

In ogni caso le nuove zone **B**, **C** e **O** **non** costituiscono **nuovo consumo** di suolo, bensì **riuso**, auspicabile, di **suolo** già **impegnato**, per giunta nel contesto del **centro abitato**.

Con gli ulteriori abitanti **57** della variante **35** la capacità insediativa teorica residenziale del piano regolatore generale comunale sale a abitanti **10.225**.

C 6) STANDARDS PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.

La verifica degli standards urbanistici ultima generale è stata compiuta mediante la variante **30**, comprensiva di variante **31**, confermata esecutiva nell'anno **2013**.

Da questa verifica risulta una dotazione di servizi ed attrezzature collettive per ogni abitante **ampiamente superiore** allo standard regionale, anche per singole **categorie** (v. variante **30**, tabella **B**).

La dotazione media è **più che doppia** rispetto ad abitanti **10.153**.

L'incremento di abitanti **57** della variante **35**, anche considerandosi gli abitanti della variante **34**, è ampiamente assorbito.

C 7) DATI QUANTITATIVI.

I dati quantitativi di aree oggetto di modifica sono:

- a) zona B1: + m² 3.266;**
- b) zona B4: + m² 1.278;**
- c) zona Bc: + m² 246;**
- d) zona C: + m² 5.806;**
- e) zona D2: - m² 14.346;**
- f) zona DH2: - m² 15.280;**
- g) zona D3.1: - m² 35.287;**
- h) zona D3.2: - m² 14.403;**
- i) zona D3.3: + m² 29.982;**
- l) zona H3.2: - m² 1.873;**
- m) zona H3: - m² 212;**
- n) zona I: + m² 63.603;**
- o) zona O: + m² 7.225;**
- p) zona S: - m² 6.953;**
- q) zona VP: + m² 2.198.**

D) ELENCO DI ELABORATI.

La variante è costituita dagli elaborati seguenti:

a) fascicoli:

- 1) RELAZIONE;**
- 2) MODIFICHE;**
- 3) NORME DI ATTUAZIONE;**
- 4) OBIETTIVI. STRATEGIE. LIMITI DI FLESSIBILITÀ;**

b) tavole:

- 1) ZONIZZAZIONE** (tavole nord, sud, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8);
- 2) STRATEGIA DI PIANO.**