





# RELAZIONE TECNICA CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE REGIONALI



ADOZIONE  
D.C.C. n. 40 del 26/04/2016

APPROVAZIONE  
D.P.G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Il Sindaco**  
Avv. Luca FANOTTO

**L'Assessore all'Urbanistica**  
Paolo CIUBEJ

**Il Segretario Comunale**  
Dott. Francesco LENARDI

**Il Resp. Settore Urbanistica - Edilizia privata**  
Arch. Elisa TURCO

**Capo Ufficio Urbanistica**  
Dott. Pian. Linda ROSSETTO

## GRUPPO DI LAVORO

**Progettisti**  
Urbanista Raffaele GEROMETTA  
Urbanista Daniele RALLO

**Gruppo di valutazione**  
Ingegnere Elettra LOWENTHAL  
Dott. Amb. Lucia FOLTRAN

**Contributi specialistici**  
Ingegnere Giuliano CAVARZAN  
Ingegnere Lino POLLASTRI  
Urbanista Fabio VANIN

MATE Engineering  
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)  
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714  
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000  
e-mail: mateng@mateng.it



## INDICE

1. INTRODUZIONE .....	3
2. CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE REGIONALI .....	4
<b>Riserva 01</b> .....	4
<b>Oggetto: Implementazione obiettivi e strategie zona B0 (modifica art. 2bis, Elab 12)</b> .....	4
<b>Riserva 02</b> .....	7
<b>Oggetto: Integrazione norme di tutela dei comparti di Pineta e Riviera (modifica artt. 25bis e 29, Elab. 21)</b> .....	7
<b>Riserva 03</b> .....	8
<b>Oggetto: Modifica norme per la sicurezza geologico-idraulica (modifica art. 31, Elab. 21)</b> .....	8
<b>Riserva 04</b> .....	10
<b>Oggetto: Integrazione norme adeguamento LR 19/2009 e altro (modifica artt. 25bis e 29, Elab. 21)</b> .....	10





## 1. INTRODUZIONE

Il presente documento fornisce una risposta tecnica alle Riserve Regionali avanzate con Delibera di Giunta Regionale n. 1485 del 11.08.2016, in un'ottica di condivisione/legittimazione delle strategie e delle azioni/strumenti/regole definite dalla Variante n. 48 al PRGC.

Il documento viene articolato per singola Riserva, prima riportando l'estratto della Riserva specifica, e quindi formulando una risposta di controdeduzione tecnica alla stessa. Infine vengono evidenziati gli eventuali elaborati adeguati rispetto alla riserva e relativa controdeduzione tecnica.



## 2. CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE REGIONALI

### Riserva 01

Oggetto: Implementazione obiettivi e strategie zona B0 (modifica art. 2bis, Elab 12)

#### Estratto del testo della riserva

*“Relativamente alla componente strategico - strutturale la Variante va ad operare delle modifiche all'elaborato “Strategia di Piano” con il fine di assicurare la necessaria coerenza con quanto introdotto nel livello operativo. Nello specifico la Variante sviluppa l'ambito “Area di rispetto del verde urbano e zona B0 di Riviera e Pineta”, opportunamente individuato nella rappresentazione strutturale generale, attraverso uno zoom dell'ambito stesso, finalizzato all'individuazione di quegli elementi che assumono valore strutturale in riferimento alla nuova classificazione a zona B0 delle aree costituenti l'impianto urbanistico riconoscibile nella spirale di Pineta progettata dall'architetto D'Olivo e nel quartiere di Riviera progettato dall'architetto Piccinato.*

*Detto zoom individua quindi i seguenti ambiti ed elementi strutturali:*

- Città consolidata con elementi ordinatori e morfologie complesse;
- Città giardino e caratterizzata da corridoi verdi;
- Verde;
- Parcheggio;
- Corridoio verde principale;
- Corridoio verde secondario;
- Asse ordinatore principale.

*Viene altresì introdotto nel fascicolo “Obiettivi, strategie, limiti di flessibilità” l'art. 2 bis, in cui si definiscono i corrispondenti obiettivi e strategie dell'ambito “Area di rispetto del verde urbano e zona B0 di Riviera e Pineta” individuato nella tavola Strategia di Piano.*

*Esaminando nello specifico il suddetto articolo va tuttavia evidenziato che non tutti gli elementi strutturali rappresentati sono sostenuti da obiettivi e strategie; infatti, mentre risultano opportunamente sviluppati e definiti gli obiettivi e le strategie per gli ambiti “Città consolidata” e “Città giardino”, **elementi quali Verde, Parcheggio, Corridoio verde principale, Corridoio verde secondario e Asse ordinatore principale, non trovano alcun riferimento nell'art. 2 bis, se non in forma generica.** Va altresì evidenziato che la Variante pone particolare attenzione proprio agli spazi pubblici e alla loro riqualificazione, tanto da definire nelle Norme di attuazione opportuni “Indirizzi per la riqualificazione dello spazio pubblico di Pineta e Riviera” (art. 25 bis) e da sviluppare alcune soluzioni operative, seppur non vincolanti, in uno specifico abaco (Doc. 2).*

*Alla luce, quindi, della suesposta impostazione data dalla Variante alla rappresentazione operativa del PRGC indirizzata in maniera così specifica alla rivalutazione ed al recupero degli spazi pubblici di Pineta e Riviera, si ritiene ancora più necessario definire in modo puntuale gli obiettivi e le strategie a sostegno degli elementi strutturali sopra indicati esplicitandone, altresì, il relativo grado di coerenza.*

*Nei confronti di tale richiesta si fa comunque presente che alcune strategie potrebbero essere parzialmente riprese da quanto disciplinato dal comma 7 dell'articolo 25bis delle NTA adottate che già individua gli strumenti per l'attuazione degli obiettivi di riqualificazione.*

*Si ritiene quindi necessario sollevare una **riserva vincolante (Riserva n. 1) affinché il Comune provveda ad integrare l'art. 2 bis del fascicolo “Obiettivi, strategie, limiti di flessibilità”, definendo opportunamente obiettivi, strategie e relativo grado di coerenza per ogni ambito ed elemento strutturale rappresentato nello zoom dell'ambito “Area di rispetto del verde urbano e zona B0 di Riviera e Pineta”.***



### Controdeduzione tecnica

La Riserva Regionale specifica viene accolta al fine di garantire la coerenza tra il livello strutturale e quanto introdotto a livello operativo. Si propone pertanto di implementare l'articolo 2bis dell'elaborato 12 "OBIETTIVI, STRATEGIE, LIMITI DI FLESSIBILITÀ. Estratto articoli 2 e 2bis" definendo opportunamente obiettivi e strategie per ogni ambito ed elemento strutturale rappresentato nello zoom dell'ambito "Area di rispetto del verde urbano e zona B0 di Riviera e Pineta", ossia:

- Città consolidata con elementi ordinatori e morfologie complesse (già descritti nella Variante n. 48 al PRGC adottata);
- Città giardino e caratterizzata da corridoi verdi (già descritti nella Variante n. 48 al PRGC adottata);
- Verde;
- Parcheggio;
- Corridoio verde principale;
- Corridoio verde secondario;
- Asse ordinatore principale.

Di seguito si riporta un estratto dell'articolo 2bis evidenziando in grassetto le parti di testo aggiunte al fine di garantire la piena coerenza tra componente strutturale e operativa.

#### **2bis. AREA DI RISPETTO DEL VERDE URBANO E ZONA B0 DI RIVIERA E PINETA.**

"omissis"

##### 5. Obiettivi specifici:

- a) Città consolidata con elementi ordinatori e morfologie complesse (B0/a)
  - 1) **salvaguardare l'impianto urbanistico caratterizzato dalla prevalenza di morfologie complesse e/o di elementi ordinatori;**
  - 2) **salvaguardare l'impianto morfologico del tessuto edificato, in termini di rapporto con il verde alberato, con il sistema degli spazi pubblici e con la viabilità;**
  - 3) **incentivare il recupero e il rinnovamento del patrimonio edilizio;**
  - 4) **valorizzare i fronti turistici, commerciali e terziari lungo i principali assi, promuovendo la messa in rete degli spazi pubblici e la continuità dei viali alberati;**
  - 5) **mantenere e migliorare la dotazione di verde urbano lungo i principali assi, rivitalizzando il sistema delle relazioni tra i quartieri e il litorale.**
- b) Città giardino e caratterizzata da corridoi verdi (B0/b)
  - 1) **salvaguardare l'impianto urbanistico caratterizzato dalla prevalenza di tipologie a villino immerse nel verde;**
  - 2) **tutelare i rapporti tra edificato e vegetazione esistente, ricostruendo e potenziando la dotazione ecologica di verde urbano, contenendo il consumo di suolo;**
  - 3) **incentivare gli interventi di rinnovamento del tessuto edilizio con mantenimento della struttura urbana e delle tipologie edilizie;**
  - 4) **riqualificare gli spazi urbani garantendone la continuità.**
- c) Verde
  - 1) **promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione e la valorizzazione degli spazi verdi che connotano l'impianto urbanistico di Pineta e Riviera;**
  - 2) **promuovere una gestione degli spazi urbani sostenibile ed equilibrata, in rapporto alla dotazione di verde e agli spazi di relazione;**
  - 3) **limitare il consumo di suolo e garantire la continuità del verde interno ai quartieri.**
- d) Parcheggi
  - 1) **ridefinire la gerarchia della mobilità: prima viene l'utente pedone, poi quello ciclista ed infine l'automobilista;**
  - 2) **rivitalizzare il sistema degli spazi pubblici, garantirne l'accessibilità e la fruibilità anche in rapporto alla dotazione di aree a parcheggio.**
- e) Corridoio ecologici (principali e secondari)
  - 1) **riqualificare e valorizzare la dotazione di verde urbano lungo i principali assi;**
  - 2) **garantire la continuità dei corridoi ecologici e promuovere la salvaguardia dell'impianto urbanistico di Riviera, caratterizzato dall'alternanza di spazi urbani e spazi verdi di relazione tra il quartiere e il litorale;**



- 3) **promuovere una gestione del territorio sostenibile, a conferma dell'impronta progettuale del quartiere di Riviera, fondata su un sistema di viali alberati, di cunei verdi e di spazi collettivi**
- f) **Asse ordinatore principale**
  - 1) **salvaguardare gli assi ordinatori propri di Pineta in termini di rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici;**
  - 2) **valorizzare i fronti turistici, commerciali e terziari lungo i principali assi e le piazze all'interno di una strategia di marketing turistico;**
  - 3) **rivitalizzare gli spazi pubblici garantendo la continuità verso il mare.**

## 2.2. Strategie: "omissis"

### 6. Strategie specifiche:

- a) **Città consolidata con elementi ordinatori e morfologie complesse (B0/a)**
  - 1) **mantenimento di funzione prevalente residenziale, alberghiera o di servizio;**
  - 2) **qualificazione e miglioramento dei fronti commerciali;**
  - 3) **mantenimento delle morfologie complesse lungo i principali assi ordinatori;**
- b) **Città giardino e caratterizzata da corridoi verdi (B0/b)**
  - 1) **mantenimento di funzione prevalente residenziale o di servizio;**
  - 2) **inserimento di tipologie edilizie a bassa densità, con prevalenza di edifici isolati in lotti con spazi scoperti a verde permeabile;**
  - 3) **qualificazione ed ampliamento dei corridoi verdi di connessione con il litorale.**
- c) **Verde**
  - 1) **mantenimento delle aree naturali, degli ambienti dunali e delle pinete;**
  - 2) **salvaguardia del parco Hemingway come polmone verde del centro di Pineta;**
  - 3) **ricostruzione e potenziamento della dotazione di verde, rivitalizzando anche il sistema di spazi pubblici caratterizzante i centri di Riviera e Pineta**
- d) **Parcheggi**
  - 1) **recupero e rivitalizzazione dello spazio pubblico, delle aree per la mobilità e la sosta;**
  - 2) **realizzazione e/o ridisegno degli spazi di sosta per i mezzi privati e per i trasporti pubblici**
- e) **Corridoio ecologici (principali e secondari)**
  - 1) **ricostruzione e potenziamento degli spazi verdi di relazione, garantendone la continuità Nord-Sud ed Est-Ovest;**
  - 2) **mantenimento dei percorsi e delle vedute da e verso il mare;**
  - 3) **miglioramento della continuità del verde, mantenimento dei viali alberati e degli spazi verdi di relazione.**
- f) **Asse ordinatore principale**
  - 1) **mantenimento del rapporto planivolumetrico tra il tessuto urbano e gli spazi di relazione;**
  - 2) **miglioramento dell'arredo urbano e traduzione del concetto di "strada piazza";**
  - 3) **mantenimento dei coni visuali verso il mare e miglioramento dei collegamenti con il litorale.**

## Elaborati di riferimento

Elab. 12. Doc. 1 Obiettivi, Strategie, Limiti di flessibilità. Estratto articoli 2 e 2bis (articolo 2 bis)



## Riserva 02

Oggetto: Integrazione norme di tutela dei comparti di Pineta e Riviera (modifica artt. 25bis e 29, Elab. 21)

### Estratto del testo della riserva

“ (omissis) Esaminati quindi gli elaborati di Variante, gli studi storici e le rappresentazioni cartografiche atte a dimostrare il valore storico dell'impianto urbanistico dei due Comprensori e valutate le motivazioni a sostegno delle modifiche proposte, si ritiene condivisibile la classificazione dell'ambito in esame in una zona particolare come la zona B0, solitamente utilizzata non per identificare l'assetto storico dell'impianto urbanistico, ma singoli immobili e fabbricati aventi caratteristiche assimilabili a quelle di zona omogenea A.

Detto ciò va comunque rilevato che le Norme di attuazione già prevedono all'art. 29, co. 6, quali misure di salvaguardia il generico divieto di realizzazione di opere alteranti l'assetto a spirale di Pineta.

**Ora, alla luce della nuova classificazione in zona B0 dell'intero comprensorio, costituito sia da Pineta ma anche da Riviera, si ritiene necessario assicurare la salvaguardia di entrambi gli assetti urbanistici.**

Pertanto, in pendenza dell'attuazione della riqualificazione degli spazi pubblici così come prevista dall'art. 25 bis delle Norme stesse, **si dovrà implementare il comma 6 dell'articolo 29 suddetto, stabilendo il divieto di realizzazione di opere alteranti anche l'assetto urbanistico di Riviera.**

**Conseguentemente si ravvisa l'esigenza di sollevare una riserva vincolante (Riserva n. 2) affinché il Comune provveda ad integrare il comma 6 dell'articolo 29 delle Norme di Attuazione del PRGC secondo quanto sopra indicato.**

### Controdeduzione tecnica

**La Riserva Regionale specifica viene accolta** al fine rafforzare ulteriormente la salvaguardia degli impianti urbanistici di Marcello D'Olivo e Luigi Piccinato.

L'articolo 29, comma 6 delle norme tecniche di attuazione già prevedono la salvaguardia del quartiere D'Olivo attraverso il divieto di realizzazione di opere alteranti l'assetto a spirale di Pineta. Si propone pertanto di implementare il suddetto comma introducendo una misura di salvaguardia anche per il quartiere Piccinato. Il comma 6 dell'articolo 29 delle NtA (Vincoli e criteri ambientali) è come di seguito integrato (si evidenziano in grassetto le parti di testo aggiunte):

Estratto Art. 29, comma 6

6. Sono vietate opere alteranti l'assetto a spirale di Pineta **e opere alteranti l'assetto urbanistico di Riviera.**

Considerata l'importanza di proporre un'unitaria riqualificazione dello spazio pubblico, finalizzata a suggerire possibili soluzioni per la definizione di un progetto di suolo nel rispetto dell'impianto urbanistico dei comparti "D'Olivo" e "Piccinato", si propone di implementare anche l'articolo 25 delle NtA (Indirizzi per la riqualificazione dello spazio pubblico di Pineta e Riviera). Di seguito si riporta un estratto del comma 6 integrato (si evidenziano in grassetto le parti di testo aggiunte):

Estratto Art. 25, comma 6

6. Le principali azioni da attivare per migliorare la qualità e funzionalità dei Comparti sono:

- moderazione del traffico;
- separazione/deviazione del traffico di attraversamento da quello locale residenziale.
- razionalizzazione degli accessi privati e riorganizzazione della viabilità comunale minore;
- realizzazione di percorsi ciclabili e marciapiedi;
- realizzazione e/o ridisegno degli spazi di sosta per i mezzi privati e per i trasporti pubblici;
- ridisegno degli spazi pubblici, dell'arredo e alberatura lungo la strada.

**nel rispetto degli impianti urbanistici di Riviera e Pineta e del rapporto tra le morfologie del tessuto urbanizzato, gli spazi pubblici e di relazione.**

### Elaborati di riferimento

Elab. 21. Doc. 3 Norme Tecniche di Attuazione. Estratto articoli 6bis, 6ter, 6quater, 25bis, 27, 31, 32, 33 (articoli 25bis e 29)





## Riserva 03

Oggetto: Modifica norme per la sicurezza geologico-idraulica (modifica art. 31, Elab. 21)

### Estratto del testo della riserva

*La Variante provvede altresì ad adeguare il PRGC al PAI/PAIR del Bacino idrografico del fiume Tagliamento.*

*Tale adeguamento si attua attraverso la predisposizione della Tav. 8 in cui vengono rappresentate le aree di pericolosità idraulica e l'area fluviale così come individuata nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di interesse regionale (PAIR), nonché attraverso la relativa modifica all'art. 31 delle Norme di Attuazione del PRGC.*

*In riferimento a detta modifica normativa, la Variante provvede:*

*- allo stralcio del vigente comma 2 "Con riferimento allo studio geologico-idraulico, tavole 6.1a e 6.2a, in aree a rischio idraulico (allagamenti e ristagni) i piani di calpestio degli edifici residenziali sono da elevarsi a quota non inferiore a m 0,8 sul livello medio del mare e dovrà essere evitata la realizzazione di vani interrati o seminterrati.";*

*- alla sostituzione dei vigenti commi 3 e 4 con nuove disposizioni volte ad individuare le aree a pericolosità idraulica e le aree fluviali e a stabilire, per le stesse, il rispetto della disciplina del PAI/PAIR nonché delle seguenti ulteriori prescrizioni (comma 3, articolo 31 adottato):*

*"- in tutte le aree a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 si applica quanto disposto dall'Art. 8 delle Norme di Attuazione del PAIR/PAI.*

*- in area a pericolosità bassa P1 e media P2 i piani di calpestio delle costruzioni non possono essere realizzati a quota inferiore di + 0,80 m rispetto al livello del medio mare."*

*Si rileva innanzitutto che la disposizione del vigente comma 2, ora stralciata, a differenza dei vigenti commi 3 e 4 non riguarda espressamente la tematica PAI/PAIR, ma stabilisce delle prescrizioni riferite allo Studio geologico idraulico del vigente PRGC che riguardano "Aree a rischio idraulico" diverse dalle "Aree a pericolosità bassa P1 e media P2" così come definite dal PAI/PAIR stesso.*

*Inoltre va sottolineato che la Variante non è stata sostenuta da uno specifico parere geologico rilasciato dalla Direzione centrale competente, ma solamente da una asseverazione di corrispondenza al parere rilasciato in sede di formazione della Variante generale n. 37 al PRGC (parere n. 53/03 del 3 ottobre 2003). Pertanto l'introduzione nella Variante di modifiche di carattere geologico/idraulico che non attengono, nello specifico, al formale recepimento delle Norme di attuazione al PAI/PAIR non può essere confermata.*

*Si evidenzia, quindi, come le Norme di Attuazione della presente Variante debbano limitarsi a precisare che nei confronti di questa tematica, trova applicazione unicamente la disciplina del PAI/PAIR senza introdurre ulteriori prescrizioni; vanno inoltre mantenute le disposizioni vigenti che non si riferiscono espressamente al PAI/PAIR (nello specifico il comma 2 suddetto).*

**Conseguentemente il comma 2 dell'articolo 31 delle vigenti Norme di Attuazione del PRGC dovrà essere reintrodotta ed il comma 3 dell'articolo 31 dovrà essere sostituito con una disposizione generale atta a stabilire che per le aree individuate nel comma 2, così come adottato (Aree di pericolosità idraulica e Area fluviale del PAI/PAIR), vale la disciplina prevista dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini di interesse regionale (PAIR) e dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino idrografico del fiume Tagliamento (PAI).**

**Si ritiene quindi necessario sollevare una riserva vincolante (Riserva n. 3) affinché il Comune provveda a reintrodurre il comma 2 dell'articolo 31 delle vigenti Norme di Attuazione del PRGC e a sostituire il comma 3 dell'articolo 31 delle Norme di Attuazione del PRGC secondo quanto sopra indicato; si richiede altresì di sostituire l'indicazione della tavola 7 con la tavola 8, in quanto erroneamente riportato.**



### Controdeduzione tecnica

#### La Riserva Regionale specifica viene accolta:

- reintroducendo il comma 2 dell'articolo 31 delle vigenti norme di attuazione del PRGC. Si tratta di una norma legata allo studio geologico-idraulico del vigente PRGC che non riguarda espressamente la tematica PAI/PAIR, ma stabilisce delle prescrizioni riguardanti "aree a rischio idraulico" diverse dalle "aree a pericolosità bassa P1 e media P2" così come definite dal PAI/PAIR stesso;
- eliminando il comma 3 dell'articolo 31 delle norme di attuazione della Variante n. 48 al PRGC adottata in quanto trattasi di normativa che non attiene, nello specifico, al formale recepimento delle norme di attuazione del PAI/PAIR;
- precisando al comma 2 (ora diventato 3) dell'articolo 31 delle norme di attuazione della Variante n. 48 al PRGC adottata che per le aree individuate dal PAI/PAIR (Aree di pericolosità idraulica e Area fluviale) si applicano le norme previste dalle NtA dei suddetti PAI/PAIR;
- sostituendo l'indicazione della tavola 7, erroneamente riportata, con la tavola 8.

L'articolo 31 delle NtA (Sicurezza geologico-idraulica) è come di seguito integrato (si evidenziano in grassetto le parti di testo aggiunte e in barrato doppio le parti di testo stralciate):

#### ART. 31. Sicurezza geologico-idraulica

1. "omissis"
2. **Con riferimento allo studio geologico-idraulico, tavole 6.1a e 6.2a, in aree a rischio idraulico (allagamenti e ristagni) i piani di calpestio degli edifici residenziali sono da elevarsi a quota non inferiore a m 0,8 sul livello medio del mare e dovrà essere evitata la realizzazione di vani interrati o seminterrati.**
3. ~~2.~~ **Con riferimento ai Piani stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR) e del bacino idrografico del Tagliamento (PAI), tavola ~~7~~ **8** "Zonizzazione PRGC e pericolosità idraulica PAIR e PAI Tagliamento", le aree individuate all'interno del territorio comunale in base al livello di pericolosità idraulica sono:**
  - F – Area fluviale (Artt. 8, 13, 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PAIR/PAI)
  - P3 – Pericolosità idraulica elevata (Artt. 8 e Art. 10 delle Norme di Attuazione del PAIR/PAI)
  - P2 – Pericolosità idraulica media (Artt. 8 e Art. 11 delle Norme di Attuazione del PAIR/PAI)
  - P1 – Pericolosità idraulica bassa (Artt. 8 e Art. 12 delle Norme di Attuazione del PAIR/PAI).

**Per le aree di cui al presente comma si applica la disciplina prevista dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR) e Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino idrografico del Fiume Tagliamento (PAI).**

- ~~3.~~ ~~Con riferimento ai Piani stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale (PAIR) e del bacino idrografico del Tagliamento (PAI), tavola 7 "Zonizzazione PRGC e pericolosità idraulica PAIR e PAI Tagliamento", oltre alla disciplina del PAI/PAIR valgono le seguenti prescrizioni:~~
  - ~~in tutte le aree a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 si applica quanto disposto dall'Art. 8 delle Norme di Attuazione del PAIR/PAI.~~
  - ~~in aree a pericolosità bassa P1 e media P2 i piani di calpestio delle costruzioni non possono essere realizzati a quota inferiore di + 0,80 m rispetto al livello del medio mare.~~
4. "omissis"

#### Elaborati di riferimento

Elab. 21. Doc. 3 Norme Tecniche di Attuazione. Estratto articoli 6bis, 6ter, 6quater, 25bis, 27, 31, 32, 33 (articolo 31)



## Riserva 04

Oggetto: Integrazione norme adeguamento LR 19/2009 e altro (modifica artt. 25bis e 29, Elab. 21)

### Estratto del testo della riserva

*Si ravvisa altresì l'esigenza di formulare le seguenti osservazioni in relazione alle ulteriori modifiche introdotte alle Norme di attuazione ed in particolare a quelle relative alla zona B0 e alle modifiche degli indici e delle definizioni per recepire l'adeguamento alla L.R. 19/2009 già attuato con deliberazione consiliare n. 86 del 30 ottobre 2012:*

*– si rileva che l'art. 6bis, co. 5, ultimo paragrafo definisce l'indice fondiario massimo da non superare (anche per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano) e lo quantifica pari a 5 mc/mq in luogo del vigente 4 mc/mq; tale limite viene stabilito facendo riferimento all'art. 35 delle Norme di Attuazione del PURG e relativo alla zona omogenea B.*

*Va innanzitutto evidenziato che l'innalzamento di tale limite pare in contrasto con l'obiettivo di salvaguardare l'impianto urbanistico della nuova zona B0 di Pineta e Riviera, obiettivo cardine a sostegno della principale modifica operata dalla presente Variante.*

*Inoltre si sottolinea come il citato art. 35 delle NtA del PURG, per gli ambiti in esame ("i rimanenti sistemi insediativi"), preveda un indice massimo pari a 4 mc/mq e non a 5 mc/mq.*

*Per maggiore certezza si richiama altresì il dettato del co. 2 bis, art. 3, della L.R. 19/2009 e s.m.i. che equipara le zone omogenee B0 alle zone omogenee A; tuttavia va evidenziato che tale equiparazione si applica solamente ai fini delle determinazione delle distanze minime tra edifici e non alla quantificazione dell'indice fondiario massimo.*

**Conseguentemente si ritiene necessario ridefinire detto indice fondiario massimo ripristinando i vigenti 4 mc/mq;**

*– in relazione alla definizione di Volume lordo, nel prendere atto della nuova espressione proposta, va tuttavia rilevato che l'applicazione della stessa dovrebbe essere limitata al calcolo della dotazione di parcheggi privati ai sensi della L. 122/1989 "Tognoli" ed eventualmente al calcolo della densità di unità immobiliari.*

*Non risulta fattibile, in quanto comporterebbe un mancato adeguamento alla L.R. 19/2009 e s.m.i., l'applicabilità del Volume lordo anche al calcolo dell'indice di fabbricabilità territoriale (per tale indice si applica il Volume utile così come definito dalla L.R. 19/2009 e s.m.i.).*

**Ne consegue che devono essere stralciate all'art. 33, lett. AA) le parole "e per il calcolo dell'indice di fabbricabilità territoriale".**

**Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene necessario sollevare una riserva vincolante (Riserva n. 4) affinché il Comune provveda a modificare le Norme di attuazione del PRGC recependo quanto riportato nelle suddette osservazioni.**



### Controdeduzione tecnica

#### La Riserva Regionale specifica viene accolta:

- si provvede ad integrare il suddetto comma precisando che l'indice fondiario massimo non potrà superare i 4 mc/mq, come prescritto dall'articolo 35 delle NtA del PURG (si evidenziano in grassetto le parti di testo aggiunte e in barrato doppio le parti di testo stralciate)

*Estratto Art. 6bis, comma 5*

5. Gli aumenti dell'indice di fabbricabilità di cui ai successivi Articoli 6ter e 6quater delle presenti NtA:
  - sono alternativi e non cumulabili rispetto a quelli previsti dalla LR 19/2009 e smi;
  - sono calcolati sul volume esistente diminuito del volume realizzato fruendosi di norma speciale per edifici esistenti in regime di PRG (variante n. 20, variante n. 37 e successive), del volume realizzato con la LR 19/2009 e del volume di nuova costruzione o ampliamento oggetto di condono edilizio;
  - sono diminuiti del volume realizzato ai sensi della norma speciale per edifici esistenti in regime di PRG (variante n. 20, variante n. 37 e successive) e del volume realizzato con la LR 19/2009.;
  - In ogni caso, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, l'indice fondiario non potrà superare il limite massimo di ~~5~~ **4** mc/mq, con riferimento all'ambito di proprietà, come stabilito dall'art. 35 delle norme di attuazione del P.U.R.G..
- Si provvede a stralciare il riferimento al "volume lordo" come modalità per il calcolo dell'indice di fabbricabilità territoriale, in coerenza con quanto disposto dalla LR 19/2009. Per tale indice si applica pertanto il "volume utile" come definito dalla suddetta legge regionale.

Si propone inoltre di precisare che il volume lordo si calcola come il prodotto tra il volume utile e il valore 1,5, considerando tale coefficiente rappresentativo in virtù delle pratiche edilizie presentate e assentite, nonché in relazione al rapporto tra i suddetti parametri. Di seguito si riporta un estratto della definizione del "volume lordo" come riportato nell'articolo 33, comma 1, lett. AA) (si evidenziano in grassetto le parti di testo aggiunte e in barrato doppio le parti di testo stralciate):

#### **AA) Volume lordo:**

1. È il prodotto ~~tra volume utile e il coefficiente 1,5 della superficie coperta per l'altezza utile. Si applica per il calcolo della~~ **tra volume utile e il coefficiente 1,5 della superficie coperta per l'altezza utile.** ~~dotazione di parcheggi privati ai sensi della L. 122/1989 "Tognoli", e per il calcolo della densità di unità immobiliari e per il calcolo dell'indice di fabbricabilità territoriale.~~

### Elaborati di riferimento

Elab. 21. Doc. 3 Norme Tecniche di Attuazione. Estratto articoli 6bis, 6ter, 6quater, 25bis, 27, 31, 32, 33 (articolo 33)