

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI FAGAGNA

VARIANTE N. 46 al vigente PRGC

La società proponente

A - Relazione illustrativa di variante (L.R. n. 21/15)
B - Modifiche azzonative

febbraio 2017

Il tecnico incaricato
dott. ing. Filippo Burelli

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	pag. 2
2. OGGETTO DELLA VARIANTE	3
3. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE	5
4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	6
4.1 L'AMBITO DI INTERVENTO	6
4.2 PREVISIONI DI VARIANTE	10
4.3 VISURE DI PROPRIETÀ.....	11
4.4 COERENZA URBANISTICA DELLA PROPOSTA DI VARIANTE	12
5. PROPOSTA DI VARIANTE AL VIGENTE PRGC.....	15
5.1 B - MODIFICHE AZZONATIVE	16
5.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	18

1. INTRODUZIONE

Il Piano Regolatore di Fagagna è stato adeguato ai dettami della L.R. n. 52/91 è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41, datata 09/11/2000, la cui esecutività è stata sancita dalla deliberazione di Giunta regionale n. 3003 del 13/12/2000.

Il piano è stato puntualmente modificato da varianti successive, le quali hanno rispettato gli obiettivi introdotti dalla suddetta variante generale, correggendo solo parzialmente le strategie e lasciando, quindi, sostanzialmente immutato il quadro di riferimento costituito dal Piano Struttura.

L'efficacia dei vincoli urbanistici stabiliti da detto strumento urbanistico è successivamente decaduta il 9/11/2005, creando le premesse per una prima reiterazione (con variante n. 32, approvata in data 20/12/2007, con deliberazione consiliare n. 88 ed entrata in vigore in data 21/02/2008) e successivamente con variante n. 41 (approvata con deliberazione consiliare n. 4 del 10.03/2014, entrata in vigore in data 26/03/2014).

Nel 2012 il Comune di Fagagna ha redatto il documento contenente le direttive per la formazione del nuovo PRG comunale.

È all'interno di questo quadro normativo di valenza locale che la società Villaverde Srl propone di variare le attuali disposizioni dello strumento urbanistico generale al fine di ampliare la dotazione di aree di proprietà da destinarsi ad attività golfistica.

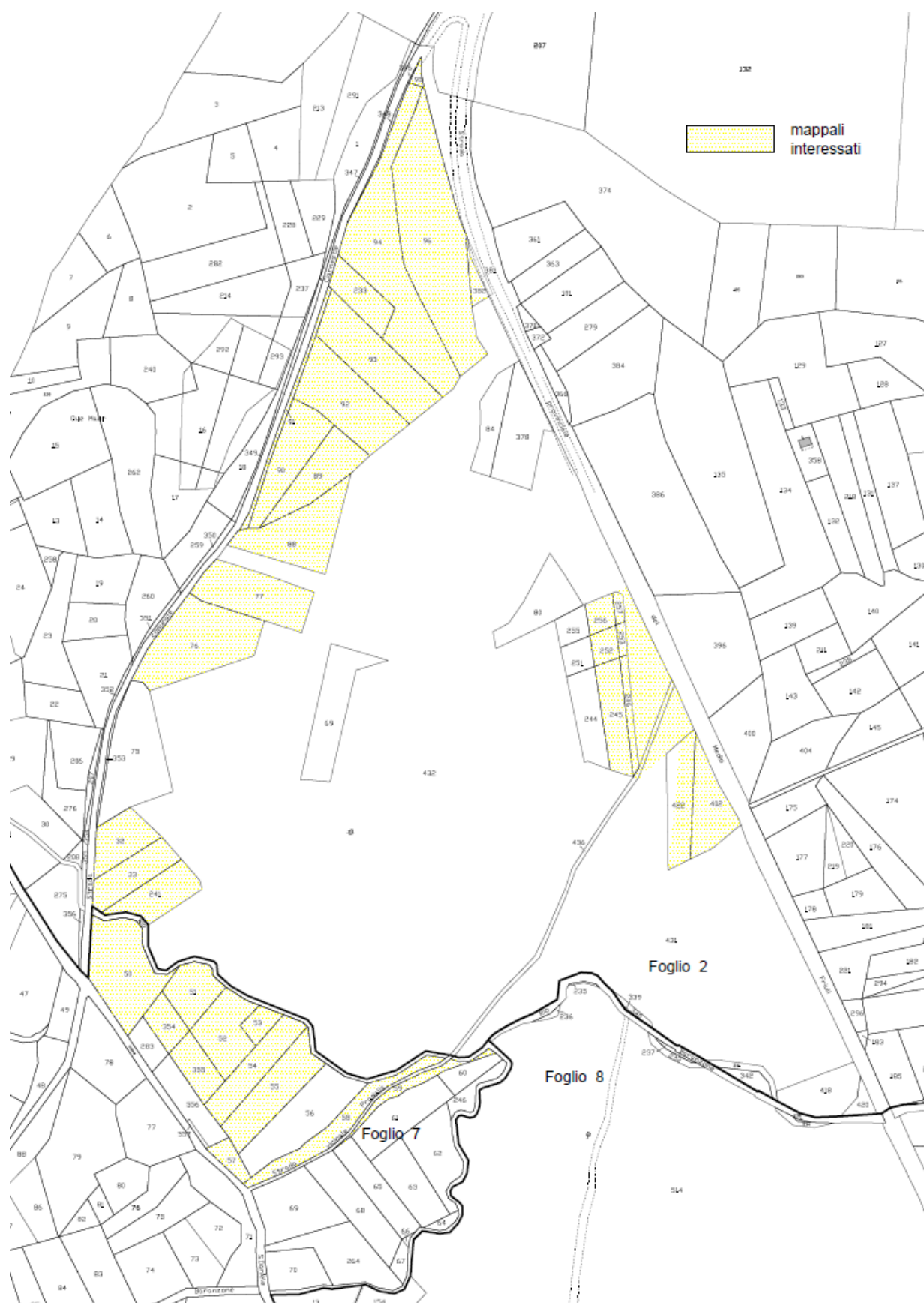
L'ambito di proprietà della Villaverde Srl ricade prevalentemente in zona territoriale omogenea definita Q - *aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, p.to G2/1, Campo da golf*, e per una parte in zona E4 - *zona collinare costituente ambito di interesse agricolo-paesaggistico*.

L'esigenza della società è rivolta principalmente alla riclassificazione di alcuni lotti di proprietà, attualmente in zona E4, limitrofi alla zona Q - G2/1, ritenuti indispensabili per favorire lo sviluppo dell'attività sportiva.

L'ipotesi di modifica azzonativa avanzata in questa proposta di variante, rappresenta la seconda fase (vedasi Variante n. 44) di una volontà più ampia volta a ridefinire come aree per attrezzature dedicate all'attività golfistica tutti i lotti interclusi tra la Strada Provinciale 116 di Arcano, la Strada Comunale Cjarnestie e la Strada Provinciale 10 del Medio Friuli.

2. OGGETTO DELLA VARIANTE

La proposta di variante prevede **l'ampliamento dell'attuale zona Q** (G2/1) a destinazione sportiva, ridefinendo la designazione urbanistica limitatamente ai mappali: 32, 33, 241, 76; 77, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 233, 94, 95, 96, 382, 245, 246, 252, 253, 256, 257, 402, porzione 422, porzione 431, porzione 432, porzione 436, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 354, 355, attualmente classificati in zona E4, di proprietà della Villaverde Srl.



3. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

La Variante in oggetto è di livello comunale, ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a), art. 3 e art.4 comma 1 lettera j) della L.R. 25/09/2015 n.21, ed è sottoponibile all'approvazione da parte del Consiglio comunale attraverso le procedure semplificate previste dal capo II della medesima L.R. n. 21/15.

4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

4.1 L'ambito di intervento

L'ambito oggetto di variante è rappresentato da un paesaggio agricolo a spiccata valenza naturalistica, posto a nord-ovest dell'abitato di Fagagna e nel quale si inserisce l'attività sportiva legata al golf, accompagnata dai locali destinati alla club house e dal nuovo impianto ricettivo in costruzione, sviluppata in oltre 580.000 mq.

Il paesaggio è inserito nel contesto naturale rappresentato dalle colline moreniche, all'interno del quale l'attività sportiva golfistica si integra nel rispetto della morfologia circostante.

Il paesaggio collinare posto a Nord Ovest di Fagagna è di tipo rurale, per di più utilizzato a seminativo con presenza di superfici boschive spontanee e prati stabili.

Come si evince dalle tavole di analisi sul patrimonio naturale esistente, il territorio circostante è caratterizzato da elementi di interesse paesaggistico e peculiarità naturalistiche quali depositi lacustri, torbiere, zone umide, che contribuiscono alla valorizzazione dell'attività sportiva a natura eco-compatibile.

L'ambito di intervento interessa parzialmente aree caratterizzate da bassure intermoreniche e da prati umidi.

Relativamente alle superfici interessate da prati stabili, si evidenzia che la Villaverde Srl ha dapprima richiesto al Servizio Tutela del Paesaggio e Biodiversità della Regione una verifica delle stesse, verifica che ha comportato l'esclusione dall'inventario di alcune superfici inizialmente comprese (Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Direzione centrale infrastrutture e territorio, prot. n.0019776/P data 16/07/2015) e, successivamente, ha richiesto ed ottenuto l'autorizzazione alla riduzione in deroga di alcune superfici funzionali allo sviluppo dell'attività sportiva (Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Direzione centrale infrastrutture e territorio - Servizio Paesaggio e biodiversità - Decreto n.1085/TERINF data 11/02/2017).

TAVOLA DI ANALISI A1.1 - CARTA DEI VINCOLI

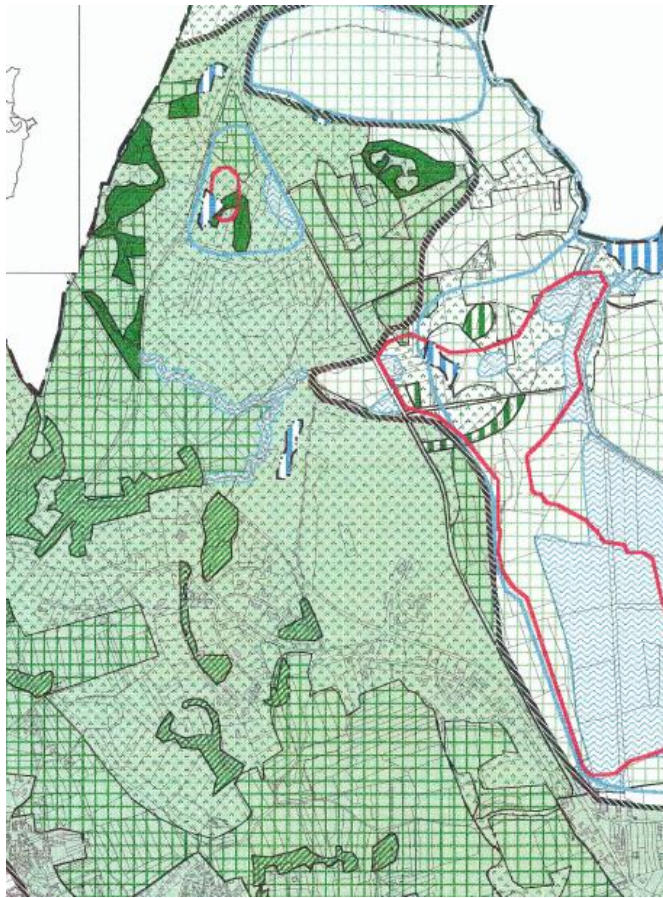
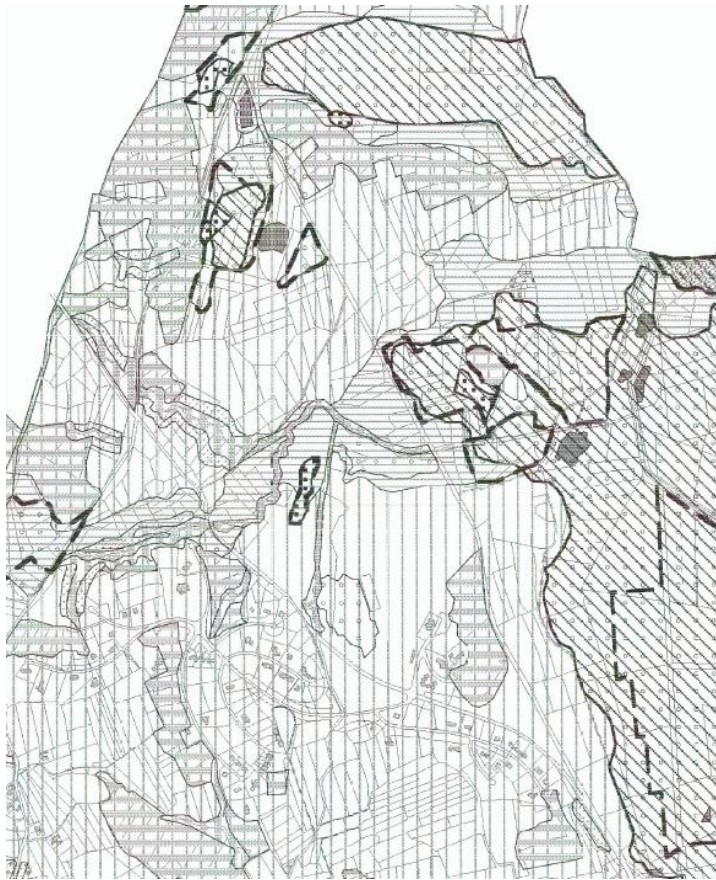


TAVOLA DI ANALISI A1.2 - CARTA DEI VINCOLI



TAVOLA DI ANALISI A1.3 - STUDIO GEOLOGICO TECNICO



LEGENDA

- ZONA 22-23 TERRENI CON CARATTERISTICHE GEOTECNICHE BUONE
- ZONA 23 TERRENI CON CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DA BUONE A DISCRETE
- ZONA 24 TERRENI CON CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DA DISCRETE A MEDIOCRİ
- ZONA 24-5 TERRENI CON CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DA DISCRETE A MEDIOCRİ - DRENAGGIO DIFFICOLTOSO CON FALDA IN GENERE SUPERFICIALE
- ZONA 25 TERRENI SCADENTI
- ZONA 26 TERRENI CON CARATTERISTICHE GEOTECNICHE COMPLESSIVAMENTE PESSIME

- DISCARICHE CONTROLLATE O ABUSIVE DI RIFIUTI SOLIDI URBANI E/O INERTI
- ZONE SOGGETTE AD ESONDAZIONI ECCEZIONALI (INEDIFICABILI)
- AREE CON FALDA AFFIORANTE O SUBAFFIORANTE PERMANENTEMENTE UMIDE E ACQUITRINOSE
- AREE SOGGETTE A RISTAGNI D'ACQUA TEMPORANEI IMPUTABILI ALLA MORFOLOGIA E AL DRENAGGIO DIFFICOLTOSO PER SITUAZIONI LOCALI DI BASSA PERMEABILITÀ DEL TERRENO O PER LA PRESENZA DELLA FALDA FREATICA IN PROSSIMITÀ DEL PIANO DI CAMPAGNA
- BORDO DI TERRAZZI O SCARPATE DI ALTEZZA SUPERIORE AI 4,5 M. (FASCIA DI INFLUENZA DI LARGHEZZA PARI A 3 VOLTE L'ALTEZZA DELLA STRUTTURA), CROCICCHI E CRESTE COLLINARI (POTENZIALE AMPLIFICAZIONE DELLA SOLLECITAZIONE SISMICA)

AMBITI DI TUTELA DI ELEVATO INTERESSE NATURALISTICO

- BASSURE INTERMORENICHE PALLUSTRI E PRATI UMIDI
- SOLCHI DI EROSIONE FLUVIALE E FLUVIOGLACIALE
- PALEOALVEDO
- LEMBI COLLINARI A PRATO STABILE O BOSCATI

4.2 Le previsioni di variante

La proposta di variante prevede di incrementare l'attuale area a destinazione sportiva di proprietà della società richiedente, al fine di migliorare il campo da golf dal punto di vista tecnico-sportivo ed al contempo di valorizzare le aree di interesse paesaggistico limitrofe.

Tale incremento incide nella misura di 122.359mq circa, oggi a destinazione agricola (E4), che vanno ad aggiungersi agli attuali 581.576mq circa a destinazione sportiva (Q).

La valenza naturalistica del contesto viene mantenuta e curata, in quanto punto di forza dell'offerta nei confronti dei fruitori dell'impianto.

4.3. Visura delle proprietà

I lotti oggetto di variante 32, 33, 241, 76; 77, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 233, 94, 95, 96, 382, 245, 246, 252, 253, 256, 257, 402, porzione 422, porzione 431, porzione 432, porzione 436, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 354, 355, sono di proprietà esclusiva della proponente società Villaverde Srl, come dimostra la visura allegata.

4.4 Coerenza urbanistica della proposta di variante

Per l'analisi della coerenza, la proposta di variante è stata confrontata con i seguenti strumenti di pianificazione in essere:

- Piano struttura comunale;
- Direttive per la formazione de nuovo PRGC;
- PAIR.

4.4.1. Coerenza con il piano struttura comunale

Il Piano Struttura è un piano di indirizzo di natura programmatica, atto a definire le indicazioni strategiche del governo del territorio in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata e con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale. Attualmente individua, nella parte settentrionale del territorio comunale, la presenza degli ambiti a vocazione turistica e sportiva, non prevedendo elementi ostativi alla loro espansione, nel solo rispetto della morfologia e del paesaggio circostante.

4.4.2. Coerenza con le direttive per la formazione del nuovo strumento urbanistico generale

Dall'esame delle direttive per la formazione del nuovo PRG comunale, emanate con deliberazione consiliare n. 68 del 20.12.2012, emerge come gli interventi proposti in variante risultino coerenti alle indicazioni relative alle zone in esame, laddove prevedono la necessità di costituire un *sistema organico dei servizi legati agli ambiti di interesse ambientale, paesaggistico e rurale preesistenti, al fine di migliorarne l'accessibilità e la fruizione pubblica* (cap. 3 – contenuti di carattere paesaggistico-ambientale) e indirizzano verso la *verifica puntuale sull'attuale dotazione di aree e strutture previste dal PRGC vigente, ... finalizzata anche alla loro riorganizzazione ed integrazione, alla rispondenza alle esigenze (attuali e future) di incremento e riduzione delle stesse, al fine di puntare ad una qualificazione del ruolo di Fagagna come "centro urbano di servizio" del territorio su cui esso gravita* (cap. 6 – i servizi e le attrezzature collettive).

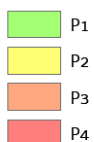
4.4.3 Coerenza con il piano stralcio regionale per l'assetto idrogeologico

La cartografia geologica allegata al progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico regionale (PAIR) individua tre sole aree classificate sulla base degli avvenimenti franosi, comprese tra P1 (moderata) e P2 (media), situate nei pressi dell'ex fortezza e quindi molto distanti dall'ambito oggetto di intervento, mentre la cartografia idraulica individua alcune aree di interesse idrogeologico, ancorché di bassa pericolosità idraulica (P1).

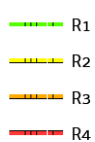


LEGENDA

Classi di pericolosità



Elementi a rischio





LEGENDA

- F (area fluviale)
- P1 (pericolosità idraulica bassa)
- P2 (pericolosità idraulica media)
- P3 (pericolosità idraulica elevata)
- Limiti bacini idrografici nazionali
- Limite comunale

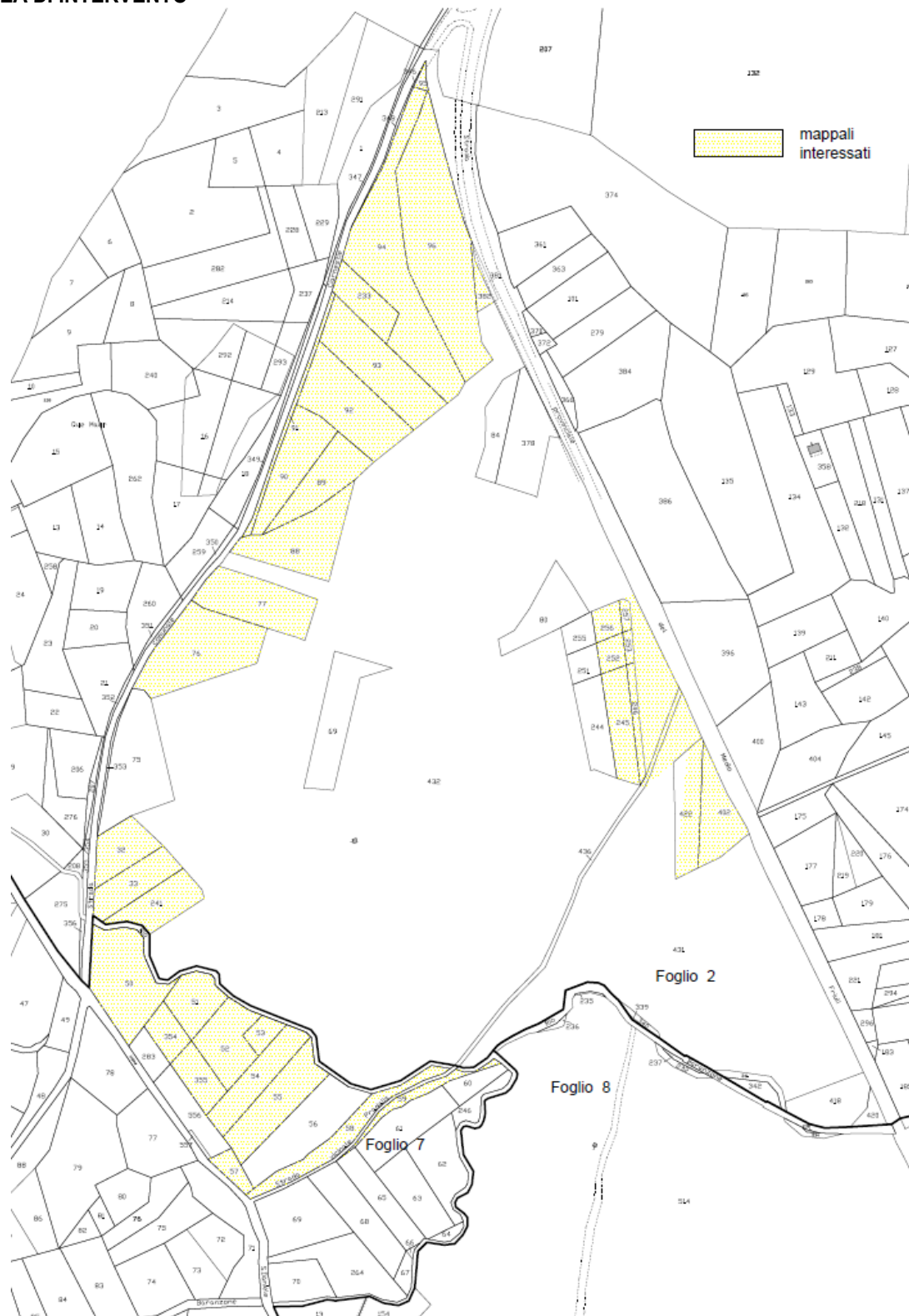
5. PROPOSTA DI VARIANTE AL VIGENTE PRGC

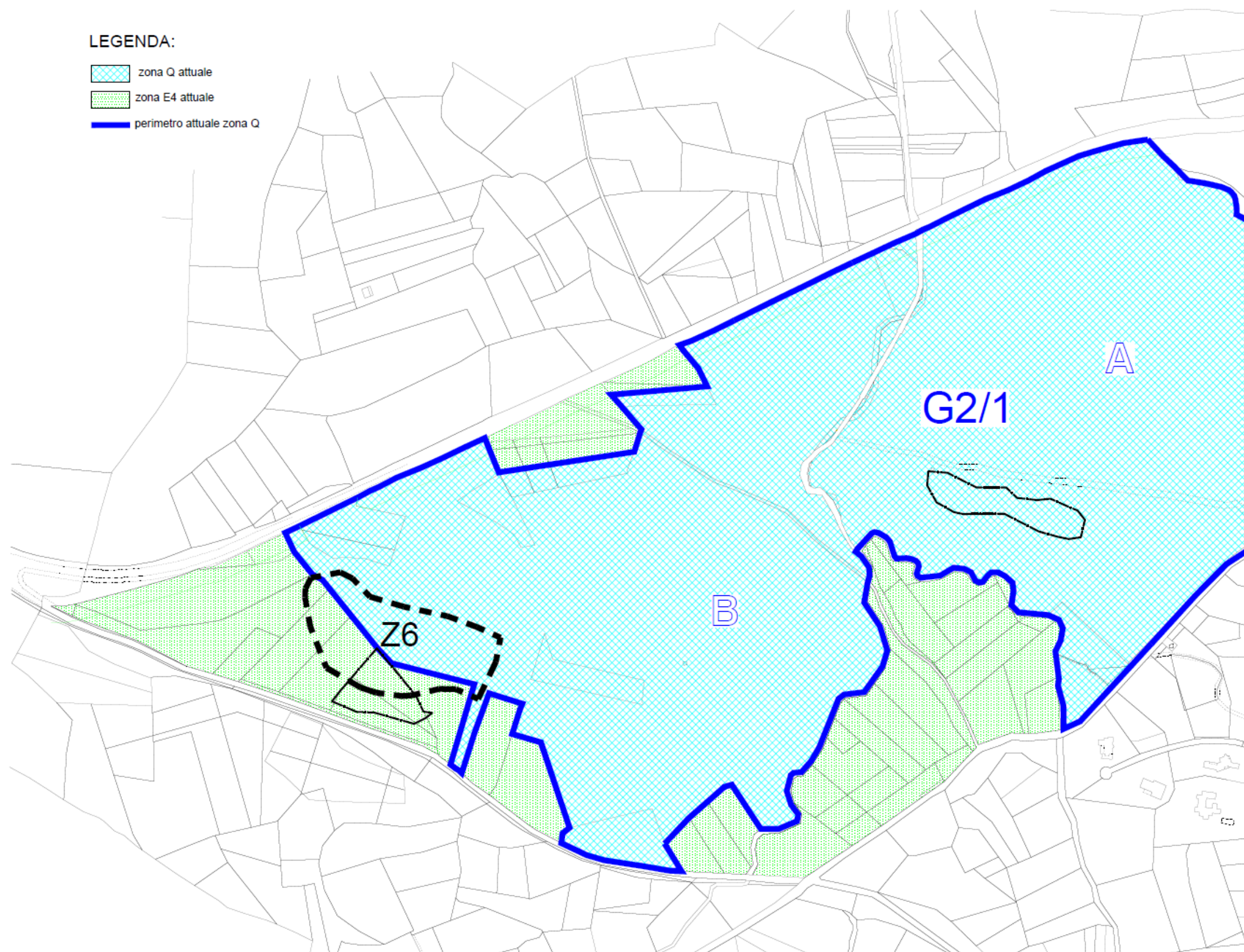
Gli elaborati che compongono la presente proposta di variante sono di seguito elencati:

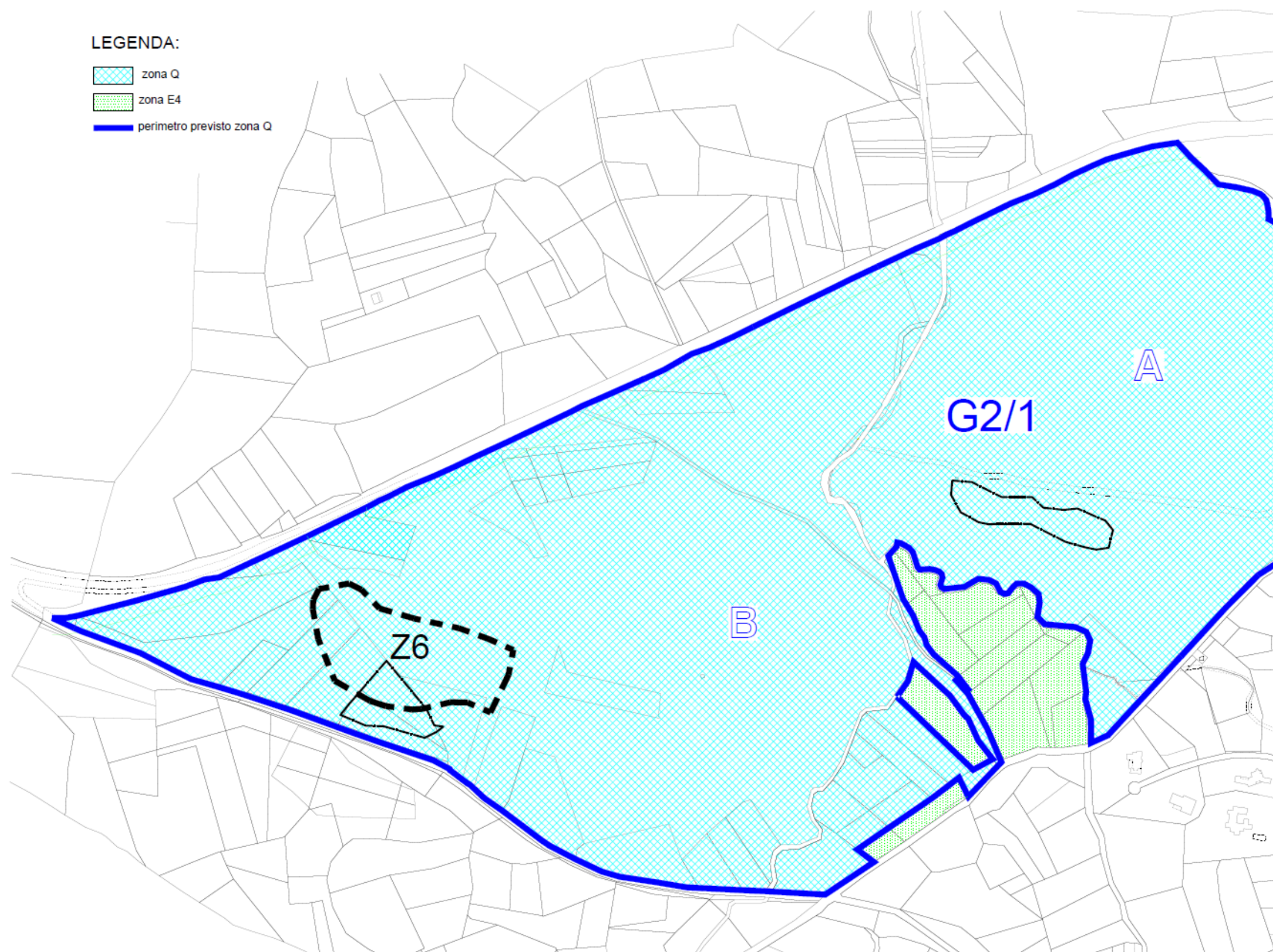
- A. Relazione illustrativa di variante (L.R. n.21/15)
- B. Modifiche azzonative
- C. Rapporto preliminare ambientale (D.Lgs. n.152/06)
- D. Relazione paesaggistica (D.P.C.M. 12/12/2005)
- E. Attestazione geologica (L.R. n. 27/88)
- F. Valutazione d'Incidenza (D.P.R. n. 357/97)
- G. Relazione ai sensi dell'art. 8, co. 9, lett. b), della L.R. n. 21 del 25 settembre 2015

5.1 B – MODIFICHE AZZONATIVE

AREA DI INTERVENTO







5.3 Documentazione fotografica

viste dell'ambito di intervento





viste dell'area sportiva limitrofa al sito d'intervento

