PRGC

VARIANTE n.52

agagna

ELAB. R1

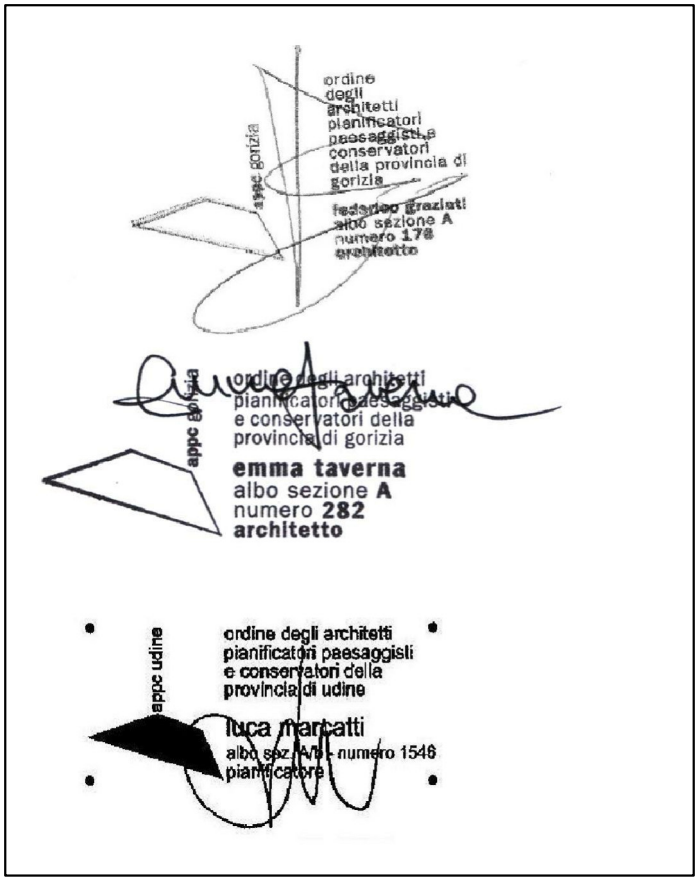
RELAZIONE GENERALE DI ANALISI E PROGETTO

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

ANALISI

PROGETTISTI:

dott. arch. FEDERICO GRAZIATI
dott. arch. EMMA TAVERNA
dott. pian. LUCA MARCATTI



IL SINDACO:

p.i. DANIELE CHIARVESIO

I RESPONSABILI DELL'UFF TECNICO

arch. PAOLO MARTINA
ing. CHIARA AITA

DATA

Sommario

1. Le direttive al Piano regolatore
2. Le invarianti storico-territoriali
3. I macrosistemi del paesaggio
4. L'uso del suolo e aree urbanizzate ed edificate
5. L'articolazione normativa del Piano vigente
6. Le richieste dei cittadini: domande di variante

- Recepimento delle riserve regionali di cui al parere n. 013 di data 13.07.2021 di cui alla Deliberazione regionale n. 1120 del 16.01.2021

1. Le direttive al Piano regolatore

Di seguito si riporta il documento delle Direttive elaborato dall'Amministrazione Comunale nell'ottobre 2012. Tale Documento è indispensabile per impartire le strategie per la elaborazione del PRGC.

1.1. Premesse

Il P.R.G.C. vigente (Variante 13) del Comune di Fagagna approvato con Deliberazione consiliare n. 41 del 09.11.2000, avente contenuti di Variante Generale, risulta esecutivo a seguito della pubblicazione della deliberazione della Giunta regionale n. 3003 del 13.10.2000.

Dall'entrata in vigore del suddetto piano sono intervenute 26 varianti successive atte ad assestare eventuali modifiche di zonizzazione, per l'imposizione di vincoli relativi a reti infrastrutturali o di carattere strettamente normativo.

Le motivazioni per operare la revisione dell'attuale strumento urbanistico risiedono:

- *nella necessità di dare risposta alle numerose richieste depositate presso il servizio urbanistico comunale volte a rivedere alcune vocazioni urbanistiche puntuali, in virtù delle mutate esigenze dei cittadini;*
- *nella volontà di rivedere alcune attuali soluzioni urbanistiche (settore industriale, ricettivo, ecc.) al fine di favorire il territorio in termini di sviluppo ed economia;*
- *nell'opportunità di definire in maniera organica e programmata gli interventi di interesse pubblico (mobilità sostenibile, ecc.);*
- *nell'esigenza di definire i contorni normativi di alcuni ambiti di particolare interesse strategico (Oasi dei Quadri, Centro di Fagagna, ecc.);*
- *nell'occasione di rivedere e/o rinnovare l'attuale quadro dei vincoli di piano in prossima scadenza (2013);*

È opportuno sottolineare come la particolare posizione strategica del territorio comunale, oltre che la peculiare configurazione paesaggistica, necessita di un coordinamento delle scelte territoriali ed urbanistiche in riferimenti agli aspetti fisici, morfologici, insediativi ed ambientali.

Si ritiene necessario quindi l'elaborazione di uno strumento articolato e flessibile, capace di arricchirsi nel tempo grazie ad un colloquio continuo con i vari attori che concorrono alla gestione del territorio, al fine di favorire le corrette risposte alla comunità.

1.2. Il ruolo territoriale di Fagagna

La vision del nuovo strumento urbanistico generale comunale deve essere, altresì, rivolta al rafforzamento ed alla valorizzazione del ruolo territoriale di Fagagna nel contesto regionale.

Obiettivo trasversale che investe interventi legati:

- *alla sfera paesaggistico-ambientale, con azioni di:*

- salvaguardia dei valori storici, delle valenze paesaggistiche ed ambientali, delle emergenze storiche ed architettoniche;

- valorizzazione della tradizione rurale (economica ed edilizia);

- realizzazione di reti alternative di connessione con l'intorno territoriale (percorsi ciclo-pedonali e eco-turistici);

- potenziamento delle attività ricreative e dei servizi;

- *alla sfera economico-infrastrutturale, con azioni di:*

- potenziamento delle opportunità legate alla zona produttiva;

- integrazione e miglioramento della rete viaria;

- *alla sfera della domanda abitativa, con azioni di:*

- recupero del patrimonio esistente, a fronte di una riduzione degli ambiti destinati all'espansione residenziale;

- diminuzione degli indici di edificabilità;

- riqualificazione urbanistica degli ambiti degradati.

1.3. Contenuti di carattere paesaggistico e ambientale

È evidente come una delle tematiche da affrontare nella redazione del progetto di piano deve concentrarsi sulla costituzione di 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.

Nell'ottica dell'interconnessione tra le diverse zone il piano dovrà prevedere la possibilità di recuperare e potenziare gli spazi verdi attrezzati adatti alla funzione di tessuto connettivo, di coniugare l'area urbana centrale con le aree dei servizi e con le limitrofe aree peri-urbane.

In un contesto attento al patrimonio agricolo, ambientale e paesaggistico e rivolto alla conservazione ed alla tutela di quegli ambiti di riconosciuta valenza, ma anche di tutte le altre aree caratterizzate da una propria connotazione ed identità produttiva e agraria storica.

Per quanto riguarda le attività agricole, il piano dovrà farsi garante degli interventi finalizzati ad assicurare la tutela del paesaggio agrario, ricomponendo le alterazioni prodotte dalle infrastrutture viarie esistenti e programmate, oltre che a favorire, ove possibile, una omogeneizzazione di assetto normativo con i comuni contermini.

1.4. Le testimonianze storiche ed architettoniche

Attenzione dovrà essere rivolta alla valorizzazione delle valenze

testimoniali e storico-architettoniche presenti principalmente nei borghi, nonché al recupero di quelle perdute, attraverso, ad esempio, l'identificazione dei percorsi storici, contribuendo alla "percezione" del contesto storico dei fabbricati di valenza testimoniale esistenti, al fine di consolidare la cittadinanza con le sue radici.

1.5 Il centro urbano del Capoluogo e gli abitati delle frazioni

Una delle principali questioni da risolvere durante la fase di predisposizione del nuovo strumento urbanistico generale è certamente il miglioramento di parti significative della struttura urbanistica esistente.

La città da migliorare, infatti, è la città esistente in cui esistono ancora ambiti che possono essere riqualificati, o limitate porzioni di tessuto urbano che possono essere sostituite con nuovi edifici, servizi e spazi pubblici, in tal modo arricchendo la dotazione e la qualità di spazi urbani e del costruito.

Il recupero della qualità urbana deve essere in gran parte affidato alla riprogettazione dello spazio urbano, quello esistente e quello nuovo, soprattutto quello acquisibile grazie a possibili trasformazioni urbane.

L'indirizzo che il nuovo PRGC dovrà seguire è dettato dalla ridefinizione delle opportunità legate all'esistente tramite la pianificazione particolareggiata del centro del capoluogo volta alla definizione di nuovi spazi di aggregazione, al rafforzamento delle attività economiche esistenti ed all'incentivazione di nuove, miglioramento della fruizione pubblica in termini di servizi e infrastrutture.

Tali interventi si sintetizzano attraverso la progettazione del nuovo Piano Attuativo del Centro di Fagagna.

Altro tema da considerare dovrà essere quello relativo alla valorizzazione e al rafforzamento del ruolo delle centralità minori presenti nel territorio comunale (luoghi centrali delle frazioni).

Il piano dovrà prevedere un efficace sistema di interconnessione tra le stesse e il capoluogo, oltre che farsi carico delle esigenze in term

ini di servizi ed opportunità.

Ulteriori opportunità per costruire le future scelte urbane strategiche, il piano le dovrà ricercare:

- nella presenza di aree peri-urbane e di aree da rifunzionalizzare la cui conformazione è ancora da ridefinire (ad esempio Villalta);

- nella presenza di aree e di assi viabilistici che potranno/dovranno essere ripensate/riprogettate;

- nella presenza di aree destinate dal Piano vigente a servizi e attrezzature collettive a vincolo scaduto, la cui destinazione potrà, eventualmente, essere mutata;

La concezione "strutturale" nel modo di pianificare obbliga, quindi, all'individuazione degli elementi costitutivi del territorio intesi come "capisaldi" della futura politica pianificatoria.

Nella fase strutturale, quindi, entrano in gioco obbligatoriamente i seguenti quadri progettuali:

- *i temi del paesaggio (naturale ma anche urbano);*

- *la specificità e l'identità fisica del territorio e delle aree urbane;*

- *i processi di tutela, riqualificazione e di valorizzazione urbana e territoriale;*

- *l'individuazione delle azioni, tecniche, tempi, risorse economiche, soggetti e modi per la realizzazione degli interventi prefigurati;*

- *la strutturazione di un articolato normativo agevolmente applicabile e facilmente gestibile.*

Rispetto a questi presupposti è necessario, quindi, tendere alla massima utilizzazione della struttura insediativa esistente attraverso:

- *la verifica delle previsioni demografiche, del fabbisogno abitativo e della domanda edilizia;*

- *l'incentivazione dei processi di recupero e di riutilizzazione delle aree e del patrimonio edilizio esistente;*

- *il completamento prioritario delle aree libere già urbanizzate e la riutilizzazione a fini edificatori delle aree sottoutilizzate, con l'eventuale previsione di una maggior concentrazione edilizia, comunque coerente con il tessuto edilizio preesistente e/o delle valenze paesaggistiche ed ambientali;*

- *il controllo delle aree di espansione residenziale non ancora attuate, per verificarne l'adeguatezza rispetto alle esigenze abitative, alle tendenze in atto e testarne la loro attuabilità;*

- *l'incentivazione di modalità costruttive legate al risparmio energetico, alla bioedilizia e alla eco-compatibilità degli edifici (norme tecniche di attuazione, ecc.);*

- *precisazione degli ambiti ove sussiste la effettiva necessità o utilità al ricorso allo strumento attuativo;*

- *riduzione degli attuali indici di fabbricabilità, anche in virtù delle mutate disposizioni normative regionali.*

Il PRGC dovrà essere strumento capace di indicare dove intervenire e come intervenire, soprattutto nelle aree di maggior peculiarità, quali: i centri storici urbani e gli ambiti agricoli, anche attraverso l'usilio di ABACHI e QUADERNI per le zone A e per le zone E.

1.6 I servizi e le attrezzature collettive

Il lavoro relativo alla revisione dei vincoli preordinati all'esproprio dovrà essere necessariamente rivolto a confermare le attrezzature indispensabili al soddisfacimento del fabbisogno (dimensionamento degli standard) e dovrà mirare, nel riconfermare quelle a vincolo scaduto (o nell'individuare eventuali nuove aree a standard), all'individuazione di quelle che concorreranno alla definizione di un disegno strategico e coerente di qualificazione urbana e territoriale.

La verifica puntuale sull'attuale dotazione di aree e strutture previste dal PRGC vigente, finalizzata alla valutazione del grado di attuazione dovrà essere 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.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle seguenti problematiche e tematiche progettuali:

- *la dotazione di parcheggi a servizio delle attrezzature, della residenza, dell'area urbana centrale, nonché della zona artigianale-industriale;*

- *la verifica della dotazione di servizi alla residenza con riferimento sia al capoluogo che alle frazioni;*

- *la riclassificazione delle aree destinate dal Piano vigente a servizi e attrezzature collettive a vincolo scaduto;*

- *la costituzione e il rafforzamento del sistema delle zone a verde con le zone di interesse ambientale e le principali attrezzature pubbliche esistenti e di progetto (scuole, palestre, ecc.) connettendo questo anche ad un sistema di mobilità urbana di natura sostenibile legata all'utenza debole.*

1.7 La pianificazione di grado subordinato

L'obiettivo di Piano, per questo settore, deve essere rivolto ad una migliore qualità dell'ambiente urbano ed a una sua più giusta fruizione. Particolare attenzione dovrà essere posta alle seguenti problematiche e tematiche progettuali:

- *il proseguimento e il rafforzamento delle politiche urbane già avviate tramite gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche attraverso iniziative quali: il project financing, le Società di Trasformazione Urbana, ecc…*

- *il miglioramento di parti significative della struttura urbanistica esistente tramite la definizione di nuovi ambiti da assoggettare a pianificazione attuativa;*

- *la riclassificazione urbanistica degli ambiti destinati a piano attuativo dal Piano vigente, completati o in corso di completamento.*

Particolare attenzione dovrà essere prestata nella redazione dello piano urbanistico generale all'integrazione del medesimo con la pianificazione di settore (piano di classificazione acustica, luminosa, di localizzazione degli impianti di telefonia mobile, piano della mobilità ecc.), affinché diventi strumento efficace di controllo del territorio e di facile gestione.

1.8 Le attività commerciali

Nel settore del commercio, è necessario puntare ad una qualificazione e ad un consolidamento attraverso:

- *la valorizzazione dell'area centrale attraverso una serie di interventi volti a incentivare le attività esistenti;*

- *il riconoscimento e la razionalizzazione delle aree per attività commerciali di media e grande distribuzione, in accordo con la pianificazione di settore (Programmazione della rete distributiva comunale per le medie e grandi strutture di vendita) e compatibilmente con la rete viabilistica di interesse territoriale esistente e prevista, delle peculiarità paesaggistico-ambientale e della relazione con le zone urbane e produttive delle realtà limitrofe.*

1.9 Le attività industriali e artigianali

Le azioni del Piano, per quanto riguarda le aree industriali e artigianali, dovranno rivolgersi alla razionalizzazione delle previsioni degli attuali piano attuativi dedicati (sia del Capoluogo che delle frazioni), anche attraverso l'ipotesi di soluzioni alternative e integrative, prevedendo all'interno degli ambiti sottoposti a PRPC a vocazione industriale-artigianale:

- individuazione di nuove aree a vocazione mista, capaci di attrarre investimenti in linea con la particolare situazione economica odierna;

- rivisitazione, rafforzamento e miglioramento delle infrastrutture esistenti (viabilità e parcheggi);

- riesame delle destinazioni urbanistica indicate negli attuali strumenti di pianificazione relativamente ad ambiti in disuso e ridefinizione della loro vocazione.

Per quanto riguarda la compatibilità delle attività produttive con gli aspetti ambientali, strutturali, sociali e di sviluppo, il piano dovrà garantire per gli ambiti e per le singole aree la:

- mitigazione degli impatti puntuali locali di tipo paesaggistico-ambientale e viabilistico;

- ricollocazione delle attività produttive incompatibili con il tessuto residenziale.

1.10 La viabilità

Per quanto riguarda questo settore, il Piano dovrà prevedere, accanto alla tematica strategica della riorganizzazione del sistema della viabilità territoriale nelle sue relazioni con la viabilità urbana, la riclassificazione funzionale, la riorganizzazione e il miglioramento della rete esistente attraverso adeguati interventi sui sistemi di accesso alla viabilità territoriale, sulle principali intersezioni viarie, sulle caratteristiche geometriche delle strade, sul sistema dei parcheggi, ecc.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'accessibilità dell'area urbana centrale e alla previsione di percorsi pedonali e ciclabili, che colleghino le attrezzature collettive con la residenza, l'area centrale, gli ambiti naturali (Oasi dei Quadri, Parco del Cjastenar, ecc.) e le aree agricole.

La volontà è quella di arrivare ad una definizione di una rete finalizzata alla mobilità dell'utenza debole, capace di rendere efficaci le infrastrutture esistenti e di integrare l'interconnesione tra le diverse realtà del territorio (ambiti di particolare interesse strategico, frazioni, ecc.).

Le linee di pianificazione attinenti agli aspetti ambientali e paesaggistici legati agli interventi di viabilità-mobilità, dovranno considerare due aspetti fondamentali:

- l'individuazione di azioni volte alla valorizzazione e all'uso compatibile del territorio (tutela e integrazione delle aree di tutela ambientale; accessibilità pedonale e ciclabile; ecc.);

- l'individuazione di misure volte alla riduzione dell'impatto relativo alla nuova viabilità (barriere vegetali, aree di filtro ambientale, accorgimenti progettuali, ecc).

1.11 Il processo partecipativo per la formazione del Piano

Al fine di pervenire ad una pianificazione basata su di un rapporto partecipato della popolazione alla stesura del nuovo strumento urbanistico generale pare necessario integrare la prassi metodologica, da svilupparsi in parallelo con le fasi di formazione del piano, con azioni che permettano di porre in sinergia le proposte dei privati con le esigenze del territorio e dell'intera comunità.

Ciò premesso risulta necessario misurare il grado di "trasformabilità" di macro aree individuate a livello di Piano strutturale, al fine di individuare misure ed interventi atti alla valorizzazione ed al potenziamento del ruolo di Fagagna nel contesto territoriale di riferimento, attraverso una metodologia innovativa in grado di capire le esigenze degli attori pubblici e privati insistenti sul territorio comunale e sintetizzarle attraverso trasformazioni urbanistiche (es. riqualificazione dell'ambito di Villalta).

1.12 Aspetti normativi e compositivi

Gli obiettivi sopra delineati dovranno essere guidati da un corretto apparato normativo.

L'adeguatezza della formulazione della disciplina urbanistica (norme tecniche di attuazione) risulta strumento necessario al fine di rendere più fluida e gestibile l'attuazione del nuovo Piano.

A tale fine si renderà necessaria una revisione delle attuali norme al fine di colmare alcune lacune interpretative e correggete/integrare le vigenti prescrizioni sulla scorta delle diverse esigenze intervenute.

Relativamente alla composizione del Piano, lo stesso dovrà affrontare una necessaria manutenzione azzonativa, sia in considerazione a quanto indicato precedentemente, sia al fine di riconoscere alcune peculiari situazioni di tipo tipologico - insediativo proprie del territorio del Comune di Fagagna (residenze in zona impropria, ecc.).

In alcune situazioni di particolare rilievo potranno essere richieste delle rappresentazioni compositive dell'intervento progettuale, con definizione delle tipologie, delle architetture e dei materiali, al fine di garantire maggiormente la qualità insediativa in armonia con il contesto circostante.

La nuova regolamentazione di piano dovrà, inoltre, recepire quanto prescritto dalla normativa regionale di settore, in termini di destinazioni d'uso ammesse, di definizioni generali (art. 3 della LR 19/2009) e quant'altro necessario al fine di interpretare in modo univoco la disciplina edilizio-urbanistica.

1.13 Disciplina e valorizzazione degli interventi legati alla produzione di energia da fonti rinnovabili

L'importanza che via via la produzione di energia da fonti rinnovabili sta assumendo all'interno del contesto urbano, pone l'esigenza di disciplinarne gli interventi in maniera organica e rispettosa del contesto esistente. Il nuovo strumento urbanistico generale dovrà, pertanto, da un lato essere strumento di sensibilizzazione ed incentivazione dell'utilizzo delle nuove fonti di energia alternativa e, dall'altro, assumersi la responsabilità di indirizzare gli interventi ad esse riconducibili verso una progettualità territorialmente sostenibile,

riducendone, quanto più possibile, gli impatti con il contesto urbanizzato e non.

2. Le invarianti storico-territoriali

2.1. Il patrimonio storico-architettonico e ambientale - paesaggistico

Nella fase di analisi del PRGC sono state individuate le emergenze di interesse storico, architettonico e testimoniale, e quelle paesaggistico - ambientali che rappresentano la memoria e l'identità culturale e ambientale del territorio comunale.

L'insieme degli elementi essenziali che compongono il sistema naturale, fisico e sociale (rappresentato nella tavola A5 a scala 1: 10.000) può essere considerato come struttura identitaria del territorio di Fagagna.

Il riconoscimento dei segni fisici, storici e antropici che progressivamente hanno strutturato i luoghi e l'individuazione delle relazioni tra questi elementi, che definiscono assetto e identità del paesaggio di ogni comunità, sono alla base del lavoro finalizzato alla conoscenza delle risorse e alla costruzione dei possibili principi per lo sviluppo territoriale.

2.2 Paesaggio e ambiente

Tracce della centuriazione romana

Nella mappa allegata sono state evidenziate le componenti storiche costitutive del paesaggio agricolo tuttora leggibili in alcune parti del territorio. Alcune di queste tracce, risalenti alla centuriazione romana, hanno duemila anni.

Area a prato e pascoli

Il territorio è caratterizzato da una morfologia collinare di carattere morenico rappresentata da versanti dolci; la zona centrale è costituita dall'anfiteatro collinare, deposito di materiali litoidi, creato dall'azione nel tempo degli antichi ghiacciai che, avanzando e arretrando, hanno costituito le cerchie moreniche. Il territorio, qui, è costituito da rilievi ondulati, con quote medie con una copertura vegetale caratterizzata dalla compresenza di prato stabile e bosco con alberi sparsi.

Queste aree hanno una forte connotazione ecologica e ambientale caratterizzata da utilizzi agricoli meno estensivi di quelli del fondovalle.

Tale situazione, unita alla marcata presenza di boschi, consente di presidiare l'equilibrio ambientale e l'assetto territoriale.

Boschi

La presenza di una superficie boscata spontanea di pregio è determinante per poter leggere un'immagine naturale dei luoghi. La copertura vegetale contribuisce in maniera decisiva al disegno del territorio e alla percezione del paesaggio.

Zone umide

L'area dell'Oasi dei Quadris, nata come sito per l'estrazione di torba e argilla, attualmente ospita un centro visite dedicato alla cicogna bianca. Nella parte non turistica sono presenti una serie di vasche artificiali riempitesi d'acque di falda e acqua meteorica, spesso caratterizzate da vegetazione acquatica, alternata a siepi, prati umidi e a dossi ospitanti specie subigrofile come la farnia

La presenza delle zone ZPS e SIC determina non solo la necessità che le azioni di piano interne al Parco siano orientate alla tutela generale del territorio, ma anche che le azioni previste fuori dal Parco conseguano buoni livelli di integrazione e sostenibilità ambientale.

Rii e corsi d'acqua

Presenza significativa dell'insieme paesaggistico sono i corsi d'acqua che attraversano il territorio. L'elemento acqua è sempre determinante sia per la connotazione paesaggistica del sito che per la qualità della vita che essa consente.

Aree agricole dei campi chiusi

Se il mosaico dei campi costituisce la trama del tessuto agricolo, le strade, molto spesso legate alla centuriazione romana, ne costituiscono l'ordito.

Le aree pianeggianti della parte sud del territorio di Fagagna sono coltivate a seminativi (mais, soia, medica e altri cereali). Tuttavia, il sistema dei filari e delle siepi che si trovano ai margini degli ampi spazi aperti e funzionano da ambiti naturali e corridoi ecologici.

Viale alberato

È una tipologia di verde che caratterizza in modo importante l'ambiente urbano. I viali alberati esaminati sul territorio di Fagagna hanno importanza storica in quanto legati alle ville padronali e sono dunque un patrimonio da salvaguardare. Inoltre, i viali in quanto elemento strutturante del paesaggio, sono elementi riconoscibili come identitari a livello scenico e percettivo.

Punti di vista notevoli e punti panoramici

Nell'analisi sono stati individuati i punti di vista notevoli e i punti panoramici accessibili al pubblico di osservazione dai quali si aprono scorci sul territorio. Questo tipo di analisi consente di valutare, da un punto di vista percettivo ed estetico, la valenza di un determinato oggetto inserito in un contesto e, più in generale, le qualità dello spazio percepito.

Prati stabili

I prati stabili sono formazioni erbacee, costituite da un numero elevato di specie vegetali spontanee che non hanno mai subito il dissodamento; esse vengono mantenute solo con operazioni di sfalcio ed eventuale concimazione secondo quanto indicato dalla L.R. 9/2005.

Queste formazioni erbacee costituivano, prima che le monocolture agricole e l'urbanizzazione ne causassero la progressiva scomparsa, un elemento

comune del paesaggio della pianura friulana.

I prati stabili ancora presenti a Fagagna, pertanto, soprattutto nella porzione di territorio più a nord, rappresentano un prezioso serbatoio di biodiversità essendo l'habitat ideale per molti animali e per moltissime specie erbacee.

Circuiti pedonali di valore paesaggistico

Durante gli incontri con i cittadini (camminate sul territorio e laboratorio progettuale) sono stati individuati come elementi lineari di costituzione del paesaggio numerosi circuiti pedonali che attraversano tutto il territorio e collegano tra i loro i nuclei abitati.

Alcuni rappresentano percorsi storici con valenze religiose che si snodano sui versanti delle colline o in mezzo ai campi utilizzati da sempre per gli spostamenti a piedi dagli abitanti del luogo. Questi percorsi, costituiti da sentieri e strade vicinali si snodano tra le colline o i campi, regalando scorci del paesaggio fagagnese.

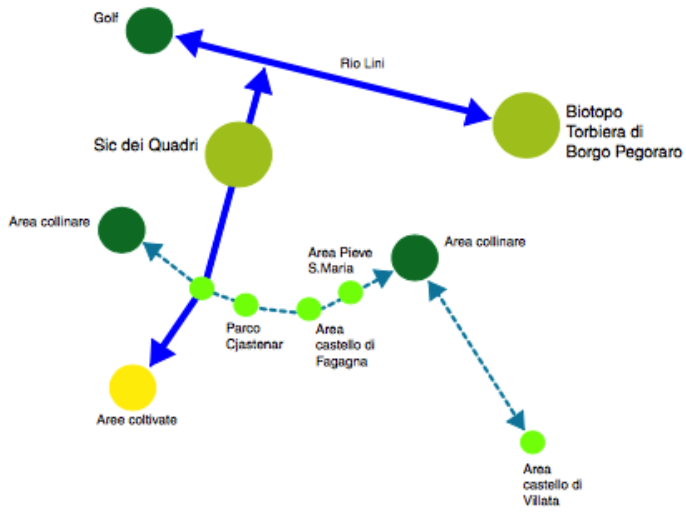
Rete ecologica

Una rete ecologica è un sistema interconnesso di aree che ha lo scopo di salvaguardare la biodiversità ma, in senso più ampio, è anche una strategia di pianificazione territoriale da realizzarsi attraverso interventi di riqualificazione ambientale, di ripristino della connettività ecologica e di sviluppo socioeconomico compatibile con le esigenze di conservazione.

Gli elementi "fisici" che formano una rete ecologica sono le aree centrali (*core areas*), ricche di biodiversità che possono essere o meno protette a diverso titolo (parchi o riserve); le aree cuscinetto (*buffer zones*), individuate attorno alle aree centrali per mitigare le interferenze negativi provenienti dall'esterno; i corridoi ecologici (*ecological corridors*), fasce di connessione tra le aree centrali che rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e gli scambi genetici; le aree puntiformi o sparse (*stepping zones*), piccole superfici in posizione strategica che facilitano lo spostamento di specie oppure ospitano ambienti di particolare valore.

Sul territorio di Fagagna si può individuare una serie di aree naturali o semi-naturali di collegamento attraverso le quali possono scorrere flussi di animali, di piante e di nutrienti, riducendo in tal modo la frammentazione degli habitat, la locale impermeabilità del territorio e i rischi di sopravvivenza delle popolazioni.

Schema della rete ecologica



2.3 Architettura e storia

Pieve di Santa Maria

Castelli di Villalta e di Fagagna

Questi elementi hanno non solo una valenza storico-architettonica importante, ma anche paesaggistica molto forte per il territorio di Fagagna. il valore di questi manufatti è particolarmente percepito dagli abitanti dei luoghi sia come beni da salvaguardare per il loro valore storico-paesaggistico e sia per il ruolo rappresentativo di identità della comunità locale.

Aree ed edifici della prima industrializzazione

Sono manufatti legati ad attività antropiche rilevanti del passato. Il loro utilizzo deve essere progettato in funzione del mantenimento delle strutture principali. A Fagagna possiamo riconoscere questa tipologia di edificio nella “Nuova Olanda” e nel Palazzo Pico.

Palazzi / ville e pertinenze

Le ville padronali e i palazzi presenti sul territorio con le loro aree di pertinenza e le corti rurali, sono da considerarsi come segni fondamentali del paesaggio urbano ed extraurbano e come tali tutelate nella loro visibilità ricostituendo, ove possibile, scenari e assi prospettici.

Braide

Sono elementi di valore storico-architettonico che identificano la costruzione antropica del territorio e risultano connessi allo scenario rurale. Questa percezione congiunta non deve essere interrotta da elementi detrattori e deve essere garantita l'integrità percettiva delle *braide* rimaste.

Edifici e pertinenze

Buona parte degli edifici presenti sul territorio sono l'espressione di una cultura contadina nella quale l'unica fonte di sussistenza della popolazione era l'agricoltura. Si è sviluppata così un'architettura semplice, con caratteristiche formali e tipologiche che si possono ritrovare in analoghi posti nel Friuli. Proprio per queste caratteristiche, è importante, l'insieme di questi edifici che, complessivamente, costituiscono il complesso dell'insediamento storico.

Chiese ed edifici religiosi

Sul territorio di Fagagna si trovano numerosi edifici religiosi e pievi di campagna, alcune con affreschi di importanza storica, ma soprattutto legati alla vita degli abitanti.

Ambito centrale di Fagagna

Il centro storico del capoluogo è un'area complessa dove si possono osservare le varie stratificazioni della memoria storica nei caratteri degli edifici e dove si intrecciano più funzioni completamente diverse tra di loro. Si avverte la necessità di riportare un ordine al sistema degli spazi (Fagagna non ha un ingresso al centro storico ben riconoscibile) e di intervenire con azioni mirate al recupero dell'identità collettiva dei luoghi.

Centralità minori delle frazioni

Sul territorio di Fagagna si trovano dei nuclei abitati minori caratterizzati da elementi puntuali di interesse storico architettonico da tutelare e da edifici (ex-latterie e edifici rurali) che sono rappresentativi della vita sociale da indirizzare attraverso interventi specifici alla riqualificazione per una valorizzazione del paesaggio storico delle frazioni in un'ottica di miglioramento della qualità della vita degli abitanti e di una fruizione turistica.

Elementi storico puntuali costitutivi della memoria e l'identità dei luoghi

Sono stati individuati e segnalati nella cartografia allegata alcuni elementi puntuali che identificano diverse zone del territorio anche da punti di vista posti in lontananza. Per esempio, la chiesetta cinquecentesca di Santo Stefano Protomartire, con l'attiguo campanile e il cimitero, punto di vista notevole sull'intero territorio di Fagagna. O la chiesa della Madonna della Tavella situata in posizione isolata nella campagna di Madrisio, risale al XII sec. Ed è un luogo di riferimento per la popolazione.

Viabilità storica

Sul territorio di Fagagna si può riconoscere ancora l'antico sistema viario locale storico costituito principalmente dalla Via Cividina (strada romana che portava a Cividale) e dalla via Concordiese (strada romana che arrivava da Concordia Sagittaria). Questo sistema viario offre ancora oggi l'attraversabilità del territorio.

3. Macrosistemi del paesaggio

3.1 Concetto di paesaggio

Il paesaggio è per propria natura multidisciplinare. Esso può essere considerato espressione visibile del sistema ambientale, studiato attraverso le scienze ambientali e nell'ecologia del paesaggio, e nello stesso tempo espressione visibili dei segni e della cultura della società o meglio della comunità che abitano il territorio in oggetto (così come nella definizione della Convenzione europea del paesaggio -2000).

La Convenzione considera il paesaggio come "*determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni"* è la "*componente essenziale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale, nonché fondamento della loro identità".*

Il termine "*paesaggio*" definisce una parte di territorio che viene riconosciuta dalle popolazioni che abitano tale luogo è strettamente legato alle forme spaziali e temporali che la popolazione stessa percepisce nel luogo. Il paesaggio, quindi, è costituito dall'interazione di fattori naturali e di fattori culturali/antropici, fortemente legato alle trasformazioni che le popolazioni apportano a quel determinato luogo.

Si può, quindi, considerare "paesaggio"*: "sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, che i paesaggi della vita quotidiana e i paesaggi degradati.* Includendo in questo modo nella definizione di "paesaggio" tutto il territorio (ambiti rurali, urbani e periurbani) in quanto esiste una interconnessione complessa tra i luoghi che contribuisce a dare forma all'"immaginario collettivo" di un territorio.

3.2 Analisi del paesaggio

Il territorio di Fagagna conserva ancora un'elevata qualità paesaggistica, riconducibile ai tratti caratteristici degli ambiti del paesaggio agrario pedecollinare e naturale di collina, particolarmente caratterizzato da una ricca e stratificata articolazione del sistema insediativo storico, rappresentato da castelli, di ville, di chiese e di edifici rurali.

Per meglio comprendere il significato dell'analisi effettuata è necessario spiegare il concetto di macrosistema (o unità di paesaggio).

Unità di paesaggio: parte di territorio contraddistinta da una struttura omogenea dal punto di vista paesaggistico (componenti formale e percettiva), dal punto di vista ambientale (composizione biotica) e che abbia peculiarità che la differenziano dalle unità limitrofe.

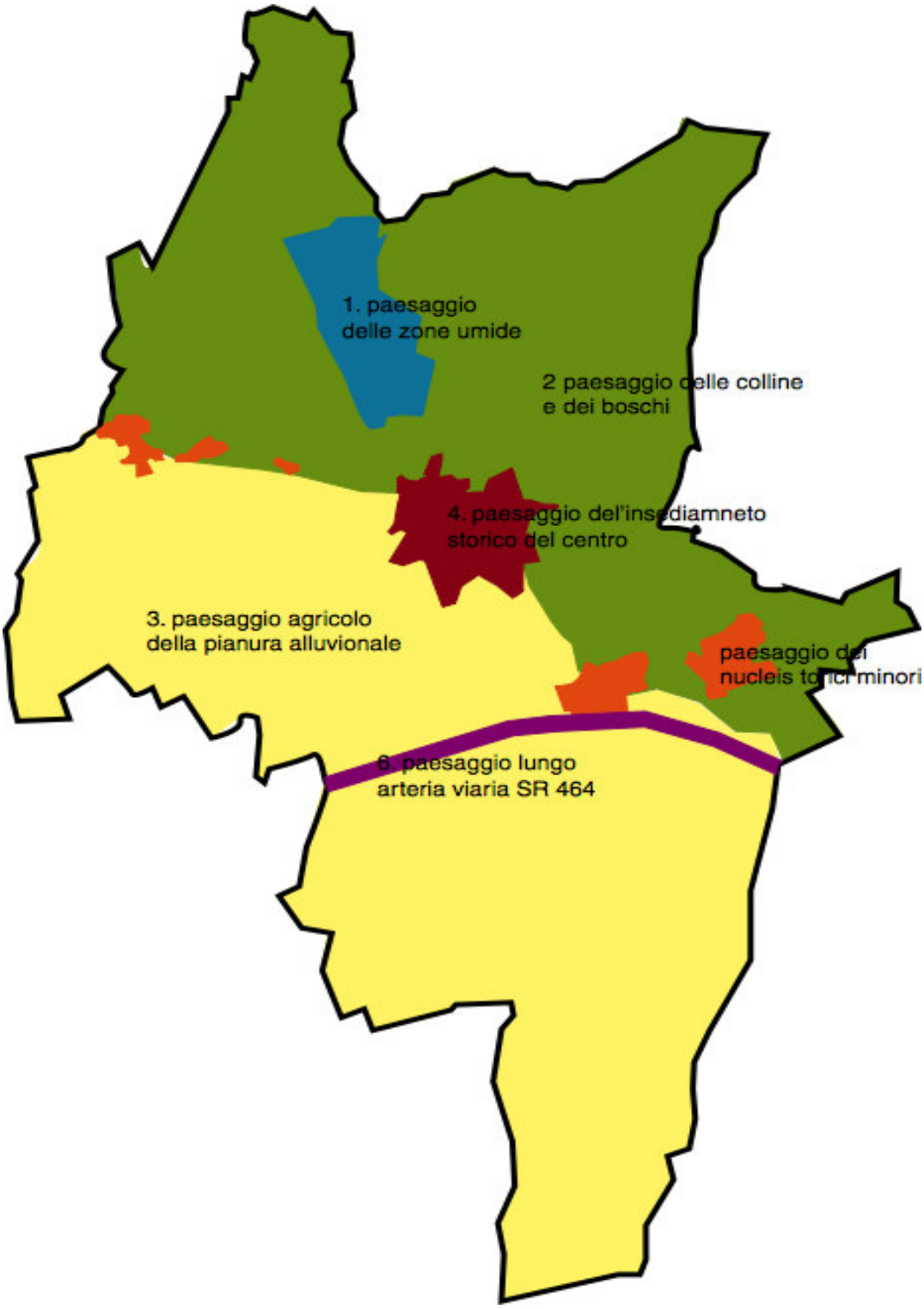
Lo studio sulle unità di paesaggio è stato condotto mediante rilievi diretti sul campo utilizzando come base la CTRN e le ortofoto messe a disposizione dall'Amministrazione comunale.

Nel territorio comunale di Fagagna possono essere individuati 6 macrosistemi.

1. Paesaggio delle zone umide
2. Paesaggio delle colline e dei boschi
3. Paesaggio agricolo della pianura alluvionale
4. Paesaggio dell'insediamento storico del centro
5. Paesaggio dei nuclei storici minori
6. Paesaggio lungo l'arteria viaria SS 464

Per ciascuno di questi paesaggi riconosciuti è stata realizzata una breve scheda descrittiva nella quale si riporta una breve descrizione della unità di paesaggio, la segnalazione di eventuali elementi detrattori e dei processi in atto, la descrizione degli aspetti percettivi.

Schema dei macrosistemi del paesaggio



MACROSISTEMA 1 – Paesaggio delle zone umide

Descrizione

Macrosistema che si trova a nord dell'abitato di Fagagna. L'area dell'Oasi dei Quadris, nata come sito per l'estrazione di torba e argilla, attualmente ospita un centro visite dedicato alla cicogna bianca. Nella parte non turistica sono presenti una serie di vasche artificiali riempitesi d'acque di falda e meteoriche e spesso con vegetazione acquatica, alternate a siepi, prati umidi e a dossi ospitanti specie subigrofile come la farnia.

Trasformazione in atto

Contesto periurbano nel quale è ancora buona la percezione dei caratteri naturali e rurali del paesaggio circostante.

Percezione

Parte dell'area è caratterizzata dalla struttura edilizia della vecchia fornace e dai relativi spazi interni (esempio della prima industrializzazione a Fagagna) che testimoniano lo stretto legame tra attività manifatturiera e agricola. Elemento caratterizzante del luogo è il lungo viale che dalla Nuova Olanda si addentra nel SIC determinando un importante cono ottico. Mentre, la percezione del paesaggio nei pressi dell'ingresso del Centro visite è dominata da edifici che trasmettono nell'osservatore un senso di disordine e disarmonia.

Fragilità ambientale

L'area, tutelata come Sito di Interesse Comunitario ed è costituita da due siti importanti per il loro valore naturalistico (il biotopo dei Prati Umidi di Fagagna a nord dell'abitato e l'oasi dei Quadris di Fagagna più a sud collegati dal Rio Lini) rappresenta un elemento importante per la rete ecologica comunale sia dal punto di vista faunistico che vegetazionale. Il sito è rilevante per le specie avifaunistiche e per la presenza di anfibi inseriti nell'allegato II della Direttiva Habitat. e per gli impianti arborei di pregio. Va protetto contro interventi poco coerenti ma anche contro fenomeni di inquinamento.

Fragilità paesaggistica

Il paesaggio, che in alcuni casi ha già subito importanti modifiche, presenta ancora una discreta conservazione dei caratteri storici e tipici della zona.

Il complesso della Nuova Olanda è ancora ben conservato nel suo impianto originario ed infatti si possono riconoscere gli edifici a forma di "C" e il lungo e dritto viale che dalla fornace porta ai "*Cuadris*", circondati dagli impianti arborei di roveri, ontani e pioppi. Il contesto nei pressi del centro visite è di scarsa riconoscibilità in cui anche gli elementi caratteristici presenti risultano difficilmente apprezzabili.

MACROSISTEMA 2 – Paesaggio delle colline e dei boschi

Descrizione

Macrosistema che comprende le aree a nord del territorio comunale costituito soprattutto da prati e boschi, caratterizzato da forme collinari dolci con ampi tratti di superfici debolmente ondulate e subpianeggianti. Sono da considerarsi come segni antropici importanti sul territorio l'insediamento di Villaverde e l'area golf.

Trasformazione in atto

Soprattutto nella parte est del territorio comunale (Villa verde - area golf) il sistema risente più o meno direttamente delle trasformazioni e dei nuovi interventi edificatori in corso sul territorio.

Percezione

Il terreno presenta un andamento ondulato e una varietà di luoghi che lo rende unico. Gli elementi caratterizzanti in modo inconfondibile un paesaggio collinare: colline, piccoli insediamenti sparsi, corsi d'acqua, boschi, prati.

Un paesaggio fatto di pochi elementi sopporta male l'intrusione di elementi insoliti.

Fragilità ambientale

L'area è costituita dall'anfiteatro collinare, deposito di materiali litoidi, creato dall'azione nel tempo degli antichi ghiacciai che, avanzando e arretrando,

hanno costituito le cerchie moreniche. Il territorio, qui, è costituito da rilievi ondulati, con quote medie con una copertura vegetale caratterizzata dalla compresenza di prato stabile e bosco e alberi sparsi Le colline strutturano il territorio dal punto di vista ambientale (ma anche configurano l'identità dei luoghi.

Fragilità paesaggistica

Le caratteristiche paesaggistiche sono il risultato di processi socioeconomici e culturali storici, oltre che dell'evoluzione naturalistica, realtà da tenere in debito conto in fase di analisi e progettazione degli interventi. L'inserimento di elementi non adatti al contesto potrebbe provocare importanti squilibri sul sistema paesaggistico e risultare visibile anche da distante. È il modellamento morfologico che rende le colline attrattive, per i panorami, ed altamente vulnerabili all'impatto visivo che anche solo modeste costruzioni possono causare.

MACROSISTEMA 3 – Paesaggio agricolo della pianura alluvionale

Descrizione

Unità del paesaggio che occupa la gran parte della porzione meridionale del territorio comunale, in antichità apparteneva all'antico agro romano, oggi è caratterizzata dalla presenza di appezzamenti coltivati di estensione medio-grande e da rarissimi insediamenti sparsi. Si possono osservare residuali filari e fasce arborate che originariamente avevano funzione produttiva (baco da seta).

Trasformazione in atto

Negli ultimi anni l'unità paesaggistica non è stata oggetto di importanti trasformazioni paesaggistico – funzionali.

Percezione

Dominano le linee orizzontali, con lo sguardo si può spaziare in profondità. In alcuni casi la visuale è interrotta dalla presenza di elementi vegetali (filari e fasce).

Fragilità ambientale

Come succede nella maggior parte delle aree coltivate, l'antropizzazione ha ridotto considerevolmente i caratteri naturalistici e gli habitat. Tuttavia, la

presenza di fossati e tratti di fasce arborate permette di ospitare avifauna, micro-mammiferi, rettili e anfibi. Si segnala la presenza di un biotopo.

Fragilità paesaggistica

Il paesaggio mantiene i caratteri rurali dell'antico agro-romano leggibili nell'orientamento dei terreni, inoltre si può ancora osservare la presenza fasce arboree caratteristiche per suddivisione degli appezzamenti (filari di gelso). Ulteriore elemento caratterizzante l'area è il Canale Ledra.

MACROSISTEMA 4 – Paesaggio dell'insediamento abitato centrale

Descrizione

Il nucleo abitato di Fagagna capoluogo è costituito in parte, nel nucleo centrale, da un'edilizia di valore storico e testimoniale (i resti del castello, la Pieve di S Maria Assunta, la chiesetta di S. Lorenzo, le braide rimaste, le antiche vie pedonali cittadine che costeggiavano la cortina), mentre, nel corso del XX secolo, l'abitato ha visto una significativa espansione dei tessuti edilizi e dei tracciati viari esistenti.

Trasformazione in atto

Le nuove edificazioni sono caratterizzate da un tessuto edilizio che si discosta dalle logiche insediative del nucleo originario, mentre difficilmente vengono ristrutturate le abitazioni del centro storico.

Percezione

Il paesaggio antropico conserva le caratteristiche storiche delle testimonianze architettoniche e dell'edilizia rurale. Sull'abitato domina la linea verticale della collina del castello. Analizzando l'insediamento storico è evidente il legame fra l'uomo ed il territorio agricolo circostante.

Fragilità ambientale

L' interconnessione tra componenti sociali e naturali è il risultato di un processo storico di adattamento e di organizzazione delle risorse che va tutelato.

Il sistema appare discretamente antropizzato, ma la discreta presenza di orti e giardini e di strade relativamente poco trafficate, permettono il mantenimento di piccole nicchie per gli animali selvatici che vanno salvaguardate.

Fragilità paesaggistica

Le strutture sociali di queste comunità erano fortemente legate all'economia rurale e alle tradizioni comunitarie. Infatti, sono numerose le testimonianze costruttive che affermano le forme di lavoro collettivo (braide-ville padronali-rustici –unità dei salariati).

L'unitarietà e l'integrità degli spazi, degli edifici, dei materiali, dei punti di vista di questi luoghi costituiscono valori da valorizzare e da comunicare.

Il rapporto tra il borgo storico e il suo paesaggio agrario va tutelato per salvaguardare quelle peculiarità paesaggistiche che potrebbero costituire la principale fonte di sviluppo turistico.

MACROSISTEMA 5 – Paesaggio dei nuclei storici minori

Descrizione

L'unità di paesaggio esaminata appartiene alla porzione centrale del territorio comunale ed è costituita di piccole frazioni di origine rurale. Due di questi nuclei (Villalta e Ciconicco) si trovano lungo la Sr 464, mentre gli altri (S Giovanni in Colle, Madrisio e Battaglia) sono lungo la viabilità che porta a uno degli elementi che cattura lo sguardo dell'osservatore: il castello di Villalta.

Trasformazione in atto

All'interno dell'unità di paesaggio il sistema subisce la pressione di nuovi interventi edificatori poco coerenti con il contesto. I nuclei edificati presenti nel sistema hanno ormai quasi esclusivamente funzioni residenziali, in quanto privi di attività commerciali e servizi. Una conseguenza della trasformazione è riconoscibile nella parziale perdita dell'identità dei luoghi.

Percezione

Il fenomeno definito come "città diffusa" (edificazione di recente formazione lungo le strade di collegamento, con impiego frequente della tipologia della casa isolata su giardino) è presente in varie parti del territorio, con disgregazione delle caratteristiche dei borghi originari e impatto sul paesaggio, tuttavia il contesto urbano storico risulta ancora riconoscibile. Scendendo nel particolare, numerosi sono gli elementi identitari visibili: Villa Orgnani con il viale che determina un importante cono ottico da potenziare,

gli edifici con murature originarie sei-settecentesche, la Chiesa di S Stefano dal quale un punto di vista sull'intero territorio da valorizzare.

Fragilità ambientale

Nonostante l'antropizzazione dell'area che ha portato ad una conseguente ridotta presenza di elementi naturalistici di pregio, a parte qualche residua area boscata, l'unità paesaggistica presenta una discreta conservazione dei caratteri tipici dell'ambiente agricolo, soprattutto in alcune delle frazioni analizzate il legame con il paesaggio rurale è ancora forte.

Fragilità paesaggistica

Il sistema risente delle pressioni dell'edificazione continua, soprattutto lungo la SS 464, e quindi alla perdita del legame con l'intorno rurale. All'interno dell'unità di paesaggio alcune abitazioni sono state ristrutturate, altre sono state costruite ex-novo, ma non sempre lo sviluppo dell'abitato ha seguito direttive uniformi.

La progressiva perdita dei sistemi di costruzione tradizionali porta ad una perdita del senso di comunità, soprattutto con una progressiva diffusione/dispersione urbana (diffusione di villette nel territorio aperto che spesso creano dei blocchi alla permeabilità/percorribilità e continuità del territorio). In alcuni centri inoltre sono presenti forme di disordine urbano: incoerenza degli arredi urbani e degli spazi collettivi rispetto alle forme e ai modi legati alla tradizione, e in generale una scarsa considerazione della tradizione nei modi di edificazione e negli interventi.

MACROSISTEMA 6 – Paesaggio lungo l'arteria viaria SR464

Descrizione

Macrosistema che gravita lungo l'arteria costituita dalla SR 464 che collega Udine a Spilimbergo.

Tipico esempio di urbanizzazione lineare costituito dalla zona industriale – artigianale, dalla zona commerciale e da terreni limitrofi sui quali sono sorti nuovi complessi residenziali.

Trasformazione in atto

L'ambito, quindi, è caratterizzato dall'edificato tipico dei paesaggi dell'espansione urbana lungo un importante asse viario di scorrimento costituito da capannoni artigianali, piccole industrie, da alcune aree libere dall'edificazione e dal passaggio di mezzi pesanti e automobili.

Percezione

Lo skyline del luogo è caratterizzato dalle forme geometriche e regolari, tuttavia si possono ancora percepire gli elementi tipici del paesaggio collinare e del paesaggio agrario circostante.

Fragilità ambientale

Il sistema ha perso le caratteristiche ambientali originarie.

Fragilità paesaggistica

Ci si trova all'interno di un paesaggio formato da capannoni industriali - artigianali e da attività commerciali, cresciuto, in anni diversi, lungo la SR 464, una strada ad elevato flusso di traffico che collega Fagagna al conurbamento Udinese. L'assetto paesaggistico è compromesso, ma si possono ancora percepire, anche grazie alla morfologia del territorio, alcuni degli elementi che caratterizzano il territorio di Fagagna (colline, castello, campi della pianura alluvionale).

4. L’uso del suolo e aree urbanizzate ed edificate

Oltre all’analisi storica, appena descritta, il processo di elaborazione del Piano ha comportato tutta una serie di analisi sfociate anche nell’elaborazione di tavole grafiche in scala 1: 10.000.

L’analisi dell’*Uso del suolo* ha comportato l’evidenziazione delle aree sottoutilizzate e dei lotti liberi (anche al fine di redigere un bilancio dell’attuazione dell’attuale PRGC). Oltre a questi fattori, questa analisi sul campo ha permesso di identificare i seguenti fattori:

- le tipologie edilizie presenti (accanto alla tipologia tradizionale agricola è presente la casa isolata, di recente fattura, su lotto di tipo mono-bifamiliare);
- le aree non ancora utilizzate (da saturare prima di qualsiasi altra previsione pianificatoria);
- i lotti classificati in zona residenziale non ancora utilizzati “porosità esistenti” (caratterizzati da difficoltà di accesso, problemi morfologici, proprietà frammezzate, inerzia del mercato edilizio; ecc);
- la presenza diffusa di aree prative classificate come prati stabili di cui alla LR 9/2005.

Dal punto di vista ambientale, il territorio comunale di Fagagna, contenente l'area collinare e l'antistante pianura fluvioglaciale, è caratterizzato da peculiarità geologiche ne determinano la morfologia quali *l'Anfiteatro morenico del Tagliamento*, costituito da una serie di cerchie collinari semiconcentriche e molto simmetriche che si estendono su una superficie di 250 chilometri quadrati, e l'*Alta Pianura friulana*, formata dall'unione di estesi paleo conoidi che con la classica forma a ventaglio degradano lievemente verso sud, contrassegnati da scarpate fluviali e tracce diffuse di corsi d'acqua a canali intrecciati estinti.

La presenza di fondali impermeabili limo-argillosi non ha permesso alle acque di disperdersi completamente, determinandone la raccolta e l'implementazione attraverso apporti meteorici e acque di ruscellamento superficiale provenienti dalle alture circostanti.

Le aree in questione hanno assunto la veste, durante le diverse fasi evolutive di torbiera e di piana coltivata.

Aree di questo tipo si ritrovano a sud di Cascina Campeis, in località Zelade, in corrispondenza di una vasta bassura di forma allungata ed in località Palmaon;

Consistono, queste, in zone pesantemente bonificate e coltivate, all'interno delle quali sopravvivono alcune modeste porzioni naturali a vegetazione spontanea.

Dal punto di vista naturalistico, la zona maggiormente rilevante è quella denominata "Quadris", che si estende a nord dell'abitato di Fagagna, in corrispondenza della diramazione fra i due assi viari che conducono, ad est, a Caporiacco e, ad ovest, a Farla.

Il nome deriva dalla particolare configurazione dell'ambito, composto in prevalenza da canneti e specchi d'acqua artificiale di forma quadrata, circondati da campi coltivati.

La zona assunse nelle diverse ere l'aspetto di una vasta distesa ospitante prati umidi e ambiti boschivi, periodicamente soggetti ad allagamento, a causa delle acque di piena del rio Lini.

Questa vasta distesa di terreni acquitrinosi ed incolti venne destinata dall'allora proprietario, il conte Fabio Asquini, a cava per l'estrazione della torba e dell'argilla; la palude venne suddivisa in lotti di coltivazione, che furono completati con i fossati per lo scolo delle acque.

L'ambito assunse il nome di "Nuova Olanda", facendo riferimento alla peculiarità della Nazione in cui era in atto lo sfruttamento dei giacimenti di torba.

Venne, pertanto, realizzata, al margine centro-orientale della bassura, una prima fornace sperimentale di modeste dimensioni, alla quale seguì la fornace vera e propria, destinata alla cottura della calce, alla produzione dei laterizi (coppi, mattoni e pianelle).

In conseguenza alla cessazione dell'attività legata alla fornace, l'ambito rimase contrassegnato dalla presenza di circa una trentina di vasche, più o meno profonde, all'interno delle quali in breve vi fu accumulo d'acqua superficiale e meteorica.

Gli stagni dei "Quadris" presentano, come detto, forme geometriche regolari, con sponde ripide separate da lunghe e sottili strisce di terra, derivanti dall'attività di estrazione attraverso l'accumulo temporaneo dell'argilla scavata.

L'intero complesso della fornace, esempio didattico-esplicativo di archeologia industriale e parte importante della memoria storica del territorio, si presenta come un sistema di corpi di fabbrica ubicati nel contesto di ampi spazi esterni e contraddistinti dalla grande ciminiera in laterizio, alta circa quaranta metri, che rappresenta l'elemento caratterizzante ed individua il confine orientale dei "Quadris".

Oggi, il territorio denominato dei "Prati umidi dei Quadris", rappresenta un importante isola di biodiversità di alto valore ecologico, rappresentativa dei paesaggi e degli ecosistemi delle bassure palustri intracollinari.

Detta valenza ha comportato l'individuazione di una superficie recintata di circa sette ettari (comprendente buona parte della vecchia area produttiva delle fornaci fagagnesi), destinata a Centro Avifaunistico sede, tra le tante iniziative, di numerosi progetti sperimentali di reintroduzione della cicogna bianca[1].

L'elaborato *Aree urbanizzate ed edificate* (tav. A), redatto ai sensi del DPGR 0126/Pres. chiarisce quali siano i criteri per l'eventuale individuazione di zone omogenee B nelle varianti allo strumento urbanistico vigente. Durante gli incontri con la Cittadinanza e l'Amministrazione Comunale tale documento permetterà di chiarire, visivamente, i limiti circa le scelte pianificatorie dell'Amministrazione in tale senso. Sulla base di questo elaborato si sono potute elaborare le prime considerazioni sulle richieste di variante presentate sino ad oggi.

La situazione relativa alle *Proprietà pubbliche* di proprietà dell'A.C. ha permesso e permetterà di individuare in quali ambiti concentrare le previsioni urbanistiche, poiché di proprietà pubblica (aree a servizi) o determinate aree private in cui esiste (o si può costruire) unità di intenti da parte dei proprietari per le trasformazioni ipotizzate.

[1] *Torbiere, paludi e paesaggi palustri in Fagagna.* G. Ziraldo, 2007.

L'*Individuazione delle richieste di variante da parte dei cittadini* individua su base cartografica, e per tipologia, la localizzazione variazioni presentate. Su questa tematica si è dedicato (all'intero di questo documento relazionale) un apposito paragrafo.

5 L’articolazione normativa del Piano vigente

Le norme di piano per le zone a carattere prettamente residenziale di antica formazione, zone A, sono costruite in modo da costituire base programmatica per la formazione di appositi PRPC. Lo strumento urbanistico vigente, a questo proposito, distingue quattro categorie di zone A:

- sottozone A2 (immobili soggetti a conservazione tipologica);
- sottozone A3 (immobili soggetti a ristrutturazione edilizia);
- sottozone A4 (immobili soggetti a demolizione con ricostruzione edilizia);
- sottozone A4.1 (immobili soggetti a demolizione con ristrutturazione edilizia).

Le **zottozone A2** corrispondono prevalentemente alle antiche ville padronali (Fagagna, Cicconicco, Villalta e san Giovanni in Colle) con le relative pertinenze a parco-giardino e all’emergenza monumentale del Castello di Villalata. Per questi elementi, il PRGC individua (in attesa di apposito PRPC) interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Anche per le **zone edificate con tipologia a corte** (**sottozona A3**) e le relative aree di pertinenza (orti, frutteti, vigneti, ecc.), in attesa di formazione di PRPC, il PRGC ammette interventi di manutenzione straordinaria. Questo senza ammettere alterazioni delle volumetrie esistenti e cambiamenti di destinazioni d’uso, se compatibili con il rispetto della tipologia edilizia. Questa tipologia appartiene a quella edificazione storica (ove i volumi si collocano nelle aree perimetrali delle corti e si allineano variamente rispetto alle strade in relazione a criteri di orientamento) che il PRGC definisce come “Tipologia colonica” (si veda relazione al PRGC vigente del 1979). Questa tipologia caratterizza porzioni di edificato del capoluogo e delle frazioni.

È opportuno segnalare, che per la sottozona A4 (**tipologia rurale e nuclei del sistema urbano antico**) vengono ritenuti ammissibili (in pendenza di approvazione di piano particolareggiato) interventi di ristrutturazione edilizia senza alterazione delle volumetrie esistenti e cambiamenti di destinazione. Queste compongono ampi brani edilizi centrali del costruito esistente. Il piano vigente consente, sempre subordinandolo ad apposito strumento particolareggiato, l’aumento del volume fino al 25% di quello esistente.

La sottozona che corrisponde ai nuclei che anticamente facevano capo a strutture sociali dei “Salariati” (si veda relazione al PRGC vigente del 1979) viene classificata come **sottozona A4.1**. Per queste formazioni edilizie (presenti a Fagana e nelle frazioni di Madrisio, Ciconicco e Villalta) il piano vigente individua un necessario intervento unitario di ristrutturazione urbanistica. In attesa dell’approvazione di PRPC, viene ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda la formazione dei piani attuativi per i centri storici, il PRGC vigente, formula una serie di indirizzi per la loro formazione, con riferimento alle seguenti componenti (artt. 16, 17. 18):

- fronti su strada (pareti e muri di cinta;
- coperture;
- sistemazione della corte e dei fronti interni.

Le zone a prevalenza residenziale di recente formazione (perlopiù espansione edilizia del Dopoguerra) vengono classificate in tre sottozone urbanistiche, così articolate:

- sottozona B1 (residenziale estensiva di completamento);
- sottozona B2 (residenziale semintensiva di completamento);
- sottozona B3 (lottizzazioni già attuate).

Per quanto riguarda la sottozona **sottozona B1** (**residenziale estensiva di completamento**), l'obiettivo del PRGC è "migliorare il rapporto di utilizzazione residenziale di tali zone, integrando al tessuto abitativo una dotazione di standard di aree per i servizi e la completa urbanizzazione.". Comprendendo una serie di destinazioni d'uso complementari al residenziale, il Pino ammette i seguenti tipi edilizia:

- uni o bifamiliari isolate;
- plurifamiliari a schiera;
- plurifamiliari a corte;
- plurifamiliari in linea, a ballatoio o a blocco.

Per tale zona viene indicato un indice fondiario di 1,2 mc/mq, l'altezza massima di 7,5 ml e un rapporto di copertura del 30%.

La **sottozona B2** (**residenziale semintensiva di completamento**) è quella che presenta maggiore densità fondiaria (indice di 1,6 mc/mq e altezza massima di 9,50 ml). Ricadono nella presente sottozona i seguenti ambiti:

- zone centrali di Fagagna;
- zona del Consorzio agrario
- prpc Colussi;
- albergo alle Crosere.

Le lottizzazioni già attuate alla data di formazione del PRGC vigente vengono classificate nella **sottozona B3**.

Per tali zone, il Piano vigente indica per gli ulteriori interventi le norme dei relativi PRPC approvati.

Per le **zone C1** il piano ammette le seguenti tipologie edilizia:

- uni o bifamiliari isolate;
- plurifamiliari a schiera o a corte;
- plurifamiliari in linea, a ballatoio o a blocco.

Il PRGC ha visto attuate e riconosciute, nel tempo gli ambiti di seguito riportati:

prpc/pac	ubicazione	Riconoscimento in zto
Riviera	Capoluogo	B3
Monaco	Capoluogo	B3
Colussi	Ciconicco	B2
Fossalut	Ciconicco	B3

lo strumento urbanistico generale prevede l'espansione residenziale attraverso nuovi ambiti, più o meno attuati, con un indice territoriale massimo di ma/ha 10.00, già in fase di attuazione, come di seguito riportati:

prpc/pac		ubicazione	adozione		approvazione		vigenza
			del. n.	dd.	del. n.	dd.	
C1.1	Cjastenar	Capoluogo	75	29.12.1995	27	27.05.1996	07.11.1996
C1.3	Silva	Capoluogo	38	22.06.1995	59	31.10.1995	08.02.1996
C1.4	Fistulari	Capoluogo	59	15.12.2003	12	08.03.2004	27.04.2004
C1.1	Nigris	Capoluogo-ZI	50	09.09.2002	50	09.09.2002	28.09.2002
C1.2	Schiratti	Capoluogo-ZI	36	23.09.2003	38	15.12.2003	03.01.2004
C1.2	Fujiko	Madrisio	16	22.04.2009	16	22.04.2009	12.05.2009
C1.5	Sottocolle	San Giovanni in C.	77	29.09.2005	77	29.09.2005	04.11.2005
C1.3	Pellis	Ciconicco	35	25.09.1997	27	18.05.1998	16.07.1998
C1.4	Selvuzzis	Villalta	36	25.09.1997	28	18.05.1998	16.07.1998
G4	Villaverde	Villaverde	58	16.09.1965	20	11.04.1970	02.02.1971

Risultano ancora da pianificare alcuni ambiti previsti nel piano generale quali:

prpc/pac	ubicazione
C1.2	Capoluogo
C1.3	San Giovanni in C.
C1.4	San Giovanni in C.
C1.1	Ciconicco

Le indicazioni del nuovo piano faranno sintesi della situazione di attuazione esistente proponendo la razionalizzazione degli ambiti di espansione.

Per quanto riguarda le zone produttive, l'ampia zona collocata tra ala strada statale e l'insediamento del capoluogo viene classificata come **zona industriale comunale D2**. La relazione di PRGC (allegato 6 - Scelte relative

alle zone D) tratta più diffusamente gli obiettivi e gli indirizzi di piano per la zona del capoluogo, nei termini:

- le relazioni della zona industriale con la tangenziale ovest e con la restante viabilità primaria, in termini di svincoli;

- la destinazione a verde di una zona in coincidenza del nuovo innesto della tangenziale ovest sulla statale;

- la caratterizzazione della zona di filtro (D2.1, per attrezzature della zona industriale). La zona stessa è destinata prevalentemente a verde e può essere valorizzata con l'insediamento di servizi complementari alla zona industriale (come, ad esempio, luoghi di ristorazione, bar, distribuzione carburante, servizi di consulenza e contabilità). L'integrazione della zona di filtro con la grande zona sportiva comunale caratterizza in senso strutturale l'intera organizzazione, sia residenziale che produttiva;

- l'organizzazione interna della zona industriale, secondo l'orditura di assi primari.

All'interno della zona sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive artigianali ed industriali e di commercializzazione all'ingrosso ed al minuto dei relativi prodotti;

- uffici, show rooms, archivi, ecc. connessi funzionalmente con le attività prevalenti

- impianti connessi col ciclo di produzione

- abitazione del titolare o del personale di custodia

- servizi per il personale

- autorimesse

- insediamenti terziari di depositi e punti di *v*endita per generi non alimentari a basso impatto

- attività commerciale all'ingrosso, collegate o collegabili alla caratterizzazione produttiva dell'insediamento

- attività artigianali di servizio, inclusa la fornitura dei beni accessori alla prestazione del servizio

Inoltre, nella zona delimitata a nord e ad est dalla zona di filtro, a sud da "tratti viari di progetto" e ad ovest dalla prevista tangenziale ovest, sono consentite esclusivamente:

- attività produttive del settore agro-alimentare e di commercializzazione all'ingrosso ed al minuto dei relativi prodotti, inclusa la fornitura dei beni accessori alla produzione;
- attività produttive complementari rispetto alla destinazione principale alimentare; attività tecniche ed amministrative (uffici, show rooms per esposizione, degustazione dei prodotti, archivi, ecc), purché collegate alla caratterizzazione produttiva dell'insediamento;
- depositi ed impianti connessi col ciclo di produzione;
- abitazione del titolare o del personale di custodia; servizi per il personale.

La **Zona D2 - Industriale comunale del capoluogo** (Tav.P3) è interessata da un PRPC approvato con DC n. 53 del 30.09.02 (comprende e riconosce il PIP 1, DC n.99 del 28.10.1993 e il PIP 2, DC n.25 del 18.05.1998).

Il PRPC è strutturato secondo queste indicazioni generali:

area minima del lotto:

- mq. 2.700 per i lotti industriali

- mq. 2.000 per i lotti con destinazione terziaria

- mq. 1.350 per i lotti artigianali singoli

- mq. 1.000, limitatamente ad eventuali zone, previste dal PRPC, con ammissione dell'edificazione a contatto.

- indice massimo di copertura: 50% dell'area del lotto;

- altezza massima: ml.10,00, salvo maggiori altezze richieste dai volumi tecnici del ciclo di produzione.

- superficie coperta complessiva ai fini commerciali: massimo mq 5.000 per edificio e/o complesso commerciale.

Nella **zona di filtro D2.1** sono ammesse destinazioni riconoscibili quali servizi complementari alla zona industriale, come:

- luoghi di ristorazione, bar;

- distribuzione carburante;

- servizi di consulenza e contabilità

- sportelli bancari;

- attrezzature complementari con la residenza.

Gli insediamenti preesistenti posizionati in modo spontaneo prevalentemente ai margini dei centri abitati esistenti e spesso incorporati nell'espansione periferica degli stessi son classificati dal PRGC vigente come zone D3 "Insediamenti singoli esistenti".

Le singole localizzazioni nelle diverse tavole di PRGC (P1, P2, P3, P4 e P5) vengono contrassegnate con un numero d'ordine, in relazione agli indici di copertura assegnati a ciascuno.

Il P.R.G.C. vigente, per queste zone, assume l'obiettivo di mantenere gli insediamenti preesistenti, anche per possibilità di consolidamento e di espansione, nei limiti della compatibilità ambientale.

Il PRGC, inoltre, persegue l'obiettivo a medio-lungo termine di favorire la riconversione verso la residenza delle preesistenze D3 che sono incluse nel tessuto residenziale degli insediamenti.

Gli **insediamenti preesistenti a carattere commerciale H3** sono collocati in modo spontaneo prevalentemente ai margini dei centri abitati esistenti e spesso sono stati incorporati nell'espansione periferica degli stessi. La localizzazione delle singole preesistenze nelle diverse tavole di PRGC (P1,

P2, P3, P4 e P5) sono contrassegnata con un numero d'ordine, in relazione agli indici di copertura.

Il P.R.G.C. assume l'obiettivo di mantenere gli insediamenti preesistenti, anche per possibilità di consolidamento e di espansione, nei limiti della compatibilità ambientale con le zone limitrofe. A tale fine, il piano vigente non ammette nuovi insediamenti diffusi con tipologia a capannone all'esterno delle zone D2.

La zona H3 comprende le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciale all'ingrosso o al minuto
- attività artigianali di servizio
- attività direzionali (attività del settore terziario)
- superfici di vendita, uffici, depositi, ecc.
- impianti connessi con la funzionalità dell'edificio e dell'azienda
- attività di produzione finalizzate allo svolgimento dell'attività terziaria prevalente
- abitazione del titolare o del personale di custodia
- servizi per il personale
- autorimesse.

L'indice di copertura delle singole zone, individuate con apposito numero, viene differenziato, con riferimento alle tavole normative del PRGC (P1, P2, P3, P4 e P5) e per ciascuna preesistenza, in relazione alla estensione del lotto, all'impatto ambientale che eventuali ampliamenti determinerebbero con le zone contermini ed alle relazioni con i problemi del traffico.

Come per le zone produttive, Il PRGC persegue l'obiettivo a medio-lungo termine di favorire la riconversione verso la residenza delle preesistenze H3 che sono incluse nel tessuto residenziale degli insediamenti. Qualora abbia luogo la cessazione dell'attività nell'area H3 interessata dalla preesistenza, anche per eventuale trasferimento in zona industriale, nei casi in cui l'area H3 si colloca entro una zona avente destinazione residenziale, la stessa può assumere la destinazione residenziale contermine, previa approvazione di una variante al PRGC con la procedura semplificata prevista dalla norma.

L'indagine sulle pratiche edilizie rilasciate dal 2000 al 2019 evidenzia un incremento di superficie coperta legata alle attività produttiva pari a mq. 95.104,46, a fronte di ulteriori mq. 61.062,07 recuperati.

ANALISI DELLE PRATICHE EDILIZIE NEL PERIODO DAL 2000 AL 2019

anno	pratica	intervento	sito	uso	zto	mc ristr	nuovi mq	int. norm.
2019	P301	R/A	ZI	art	D2	799,58	1739,58	ordinario
totale						799,58	1739,58	
2018	P293	NC	FG	agr	A4		210,85	ordinario
totale						0,00	210,85	
2017	P269	NC	CS	agr	E7		-617,52	ordinario

	P273	A	ZI	art	D2.1		7889,40	ordinario
	P276	NC	ZI	dir	D2		201,30	ordinario
totale						0,00	7473,18	
2016	P265	NC	CS	agr	E7		-31,30	ordinario
	P268	NC	VV	ric	G4		499,52	ordinario
totale						0,00	468,22	
2015	P248	A	FG	res	H3		47,37	ordinario
	P251	NC	FG	ric	G4		142,71	ordinario
	P246	A	ZI	ind	D2		3601,00	ordinario
	P248	A	VL	res	H3		33,89	piano casa
	P237	A	ZI	art	D2		411,91	piano casa
	P236	A	ZI	art	D2		470,88	piano casa
totale						0,00	4707,76	
2014	P203	NC	FG	dir-com	H3		712,75	ordinario
	P206	A	VV	ric	Q		201,65	ordinario
	P215	R	FG	dir	H3		112,00	ordinario
totale						0,00	1026,40	
2013	P197	A	SGC	art	B1		26,60	ordinario
	P175	NC	VV	alb	G4		2000,00	ordinario
	P166	A	ZI	art	D2		40,00	ordinario
totale						0,00	2066,60	
2012	P175	NC	VV	ric	G4		1997,44	ordinario
	P168	NC	FG	dir	C1.1		146,76	ordinario
	P158	R	FG	com	A4	338,25		ordinario
totale						338,25	2144,21	
2011	SU114-P141	A	ZI	art	D2		2114,47	ordinario
	SU112-P138	A	FG	ser	Q		1333,24	ordinario
	P131	NC	ZI	ind	D2		10136,42	ordinario
	SU109-P130	NC	ZI	art	D2		1545,20	ordinario
totale						0,00	15129,33	
2010								
totale						0,00	0,00	
2009	SU92-P75	R+A	FG	art	A3		9,43	ordinario
	SU100-P95	NC	ZI	art	D2		1474,20	ordinario
	SU97-P90	A	ZI	ind	D2		1160,10	ordinario
	SU973-P77	NC	ZI	art	D2		1545,20	ordinario
	P71	A	VV	ric	Q		238,42	ordinario
totale						0,00	4427,35	
2008	P40	R	CL	ric	E6.1	1111,86		ordinario
	SU88-P68	NC	ZI	com+dir	D2		16433,02	ordinario
	SU85-P62	A	ZI	ind	D2		45,59	ordinario
	SU79-P46	A	ZI	ind	D2		434,43	ordinario
totale						1111,86	16913,04	
2007								
totale						0,00	0,00	
2006	C338	NC	FG	ric	B1		399,03	ordinario
	SU57-C337	NC	ZI	ric+dir+ind	D2		2103,81	ordinario
	SU52-C318	NC	ZI	art	D2		2316,25	ordinario
	SU47-C303	NC	ZI	art+dir	D2		554,69	ordinario
	SU56-C336	R	FG	rur	E7	4474,21		ordinario

totale						4474,21	5373,77	
2005	SU39-C293	NC	ZI	com	D2		6237,79	ordinario
	SU36-C290	NC	ZI	art	D2		1946,26	ordinario
	SU35-C288	NC	ZI	art	D2		3175,05	ordinario
totale						0,00	11359,09	
2004	SU14-C220	NC	ZI	ind	D2		1201,00	ordinario
	SU13-C204	NC	ZI	res+art	D2		920,25	ordinario
totale						0,00	2121,25	
2003	C165	R	FG	ric	A4	3550,00		ordinario
	C197	R	FG	res	H3	526,05		ordinario
	SU5-C178	NC	ZI	com	D2	9443,49		ordinario
	SU6-C184	NC	FG	rur	E7		95,00	ordinario
totale						13519,54	95,00	
2002	C111	NC	ZI	art	D2		765,00	ordinario
	C112	NC	ZI	art	D2		767,50	ordinario
	C121	NC	ZI	art	D2	38987,10	5805,50	ordinario
	C123	NC	FG	rur	E7		84,00	ordinario
	C131	NC	FG	rur	E7		2902,34	ordinario
	C135	R	FG	ric	E7	270,36		ordinario
	C150	NC	ZI	art	D2		1666,56	ordinario
totale						39257,46	11990,90	
2001	C100	NC	CS	dir	B1		432,00	ordinario
	C82	R	CC	com	H3	13,23		ordinario
	C83	NC	CC	com	B1		629,02	ordinario
totale						13,23	1061,02	
2000	C27	R	FG	dir	B1	1547,94		ordinario
	C28	NC	ZI	art	D2		1236,79	ordinario
	C36	NC	ZI	art	D2		1216,97	ordinario
	C40	NC	FG	com+dir	D2		4554,00	ordinario
totale						1547,94	7007,76	
TOTALE						61062,07	95104,46	

I questionari consegnati ai portatori di interesse economico durante la fase partecipata inerente alle indagini di piano hanno restituito un'ulteriore esigenza in termini di metri quadrati pari a mq. 12.500, sebbene tale valore sia riconducibile ad una minima parte (12) aderente all'intervista della totalità degli operatori del settore produttivo fagagnese (circa 380).

Recepimento riserva regionale n. 15

L'ampliamento prospettato dalla variante è riferito all'ambito produttivo esistente a sud del territorio comunale e coincidente con il piano attuativo artigianale industriale, il quale si presenta quasi completamente completato e prossimo alla saturazione.
L'attuale zona artigianale/industriale presenta una superficie complessiva pari a 667.643 mq. perimetrata all'interno del PRPC della zona industriale di Fagagna, ma dispone effettivamente di una superficie produttiva pari a mq 546.128,26.
Il piano attuativo, infatti, prevede la coesistenza tra destinazioni produttive (commerciale, artigianale e industriale), destinazioni residenziali B1 –

residenziale estensiva di completamento e zone di filtro per attrezzature (verde, parcheggi di relazione, aree per raccolta rifiuti, opere pubbliche di interesse pubblico, destinazioni complementari alle funzioni residenziale e produttiva come bar, ristoranti e servizi sociali come servizi collettivi di infermeria, uffici consorziali ecc.).
Va aggiunto, inoltre, che il vigente piano attuativo a cui fa riferimento l'ambito in esame prevede l'organizzazione dei propri lotti secondo un impianto modulare, predefinito e vincolante, in termini di allineamento e orientamento.
Tale strutturazione costituisce un ulteriore limitazione all'offerta per nuovi insediamenti.

Analisi dell'esistente

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

	superficie a destinazione artigianale/industriale (mq)
A1	70.515,39
A2	15.796,06
A3	4.248,62
A4	16.399,26
A5	106.337,26
A6	80.022,94
A7	26.431,51
A8	67.236,50
A9	54.561,32
A10	52.616,19
A11	8.546,26
A12	2.070,55
A13	41.346,40
	546.128,26

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

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

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

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

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

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

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

Analisi dell'ipotesi progettuale

Il progetto di variante prevede l'ampliamento dell'attuale zona artigianale/industriale a sud del territorio comunale pari a 101.710 mq.
Tale superficie può essere ridimensionata a 98.132,00 mq stante la parziale compensazione dovuta alla soppressione della zona D2 di Madrisio. L'area infatti resta l'unico ambito a prevalente vocazione artigianale/industriale di nuovo impianto prevista dal PRGC.
La superficie sopra indicata è considerata al lordo delle infrastrutture (viabilità e parcheggi) ed è, pertanto, plausibile considerarla in ulteriore riduzione del 30% previsto quale percentuale dimensionale prevista dal DPR 0126/Pres del 20.04.2005.

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

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

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

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

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

MIX INSEDIATIVO

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

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

Complessivamente la superficie coperta disponibile a vocazione artigianale/industriale risulta pari a **99.758,06 mq.** (64.159,06 mq. esistenti e disponibili + 35.599 mq. previsti in ampliamento), **a fronte di una domanda pari quasi al doppio** (richieste di variante al PRGC in commerciale di cui al successivo paragrafo 6 + questionari di indagine).

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

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

La **Zona agricola intensiva di pertinenza dei borghi (E.0)** è costituita dalle aree più prossime dell'insediamento dei borghi rurali che storicamente hanno formato oggetto di attività agricole intensive e tuttora sono coltivate prevalentemente a vigneti ed orti o diretta pertinenza delle residenze con destinazione a giardino privato. Le norme di Piano sono rivolte alla tutela degli aspetti di integrità vegetazionale quale anello di congiunzione tra insediamento e campagna.

La zona è interessata da un modello organizzativo con lotti che si estendono per una profondità di 50-100 metri nella parte retrostante delle corti, rispetto alla strada, e che si proiettano verso la campagna o verso una contigua zona dello stesso tipo appartenente ad un'altra componente del borgo.

I vigneti costituiscono l'elemento caratterizzante, con corpi di 1000-1500 metri quadrati, sono accostati gli uni vicino agli altri e sono intercalati da zone con alberi da frutto, orti, ecc. Così come riportato dalle norme di PRGC: *"Il P.R.G.C. esclude la tendenza spontanea a degradare queste zone con la realizzazione di ville o altri insediamenti a corpo aperto, sia nella parte retrostante il borgo e sia lungo le strade periferiche dello stesso. Costituendo parte integrante dell'antico insediamento, anche le zone di pertinenza vengono incluse nel perimetro assoggettato all'obbligo di Piano Attuativo e saranno regolamentate dallo stesso".*

Le **zone agricolo forestali di soglia o di raccordo con le zone edificate (E.0.0)** comprendono ambiti, prevalentemente forestali di fruizione e tutela o aventi altre funzioni di produzione rurale, costituenti pertinenza scoperta degli insediamenti, considerate come ovvero" aperture visuali inalienabili". Queste aree, distinte dagli spazi pubblici destinati alla funzione diretta dei cittadini, corrispondono ad elementi distintivi, caratterizzatisi nel tempo, e per i quali è assunto un obiettivo di tutela.

Il PRGC, al fine di tutelare tali ambienti, detta le seguenti norme:

- nella zona non sono ammessi nuovi edifici, indipendentemente dalla destinazione;

- è vietato il taglio raso che annulla la preesistenza vegetale come prescritta dalle normative regionali;

- l'abbattimento di alberi ad alto fusto deve essere autorizzato;

- è ammessa la ristrutturazione, in termini di riduzione o di estensione delle zone boschive, qualora sia approvato il relativo progetto forestale che inquadra l'intera trasformazione prevista.

- è ammessa, inoltre, e senza autorizzazione alcuna, l'attività ordinaria di sfalcio dei prati, di taglio consuetudinario delle piante (sfollamenti, ripuliture, ecc.).

La "**zona collinare costituente ambito di interesse agricolo-paesaggistico (E.4**)" è corrispondente alla zona collinare. Questa, in considerazione del suo elevato valore ambientale è inedificabile e il P.R.G.C. di norma vi esclude qualsiasi intervento edilizio. Una più estesa illustrazione della zona E.4, che caratterizza l'ambiente collinare della terza cerchia morenica, viene svolta nell'Allegato 1-STUDIO AMBIENTALE E RICOGNIZIONE ANALITICA DEI VINCOLI. Il Piano determina i seguenti indirizzi per le seguenti emergenze ambientali presenti all'interno della zona E4:

- Querce monumentali: viene prescritta la tutela, in considerazione del loro elevato pregio botanico e della loro rarità.

- Bosco termofilo di Ciconicco. Il P.R.G.C. lo individua con il numero 6 (graf. A1.2) e forma oggetto di particolare tutela.

- Querceti

- Prati-pascoli.

La **Zona dei campi di pianura (E.5)** corrisponde agli ambiti di preminente interesse agricolo che, storicamente, vengono chiamate "campi" sia come attributo colturale dei seminativi che come unità di misura e caratterizza l'ambiente della pianura alluvionale friulana che si stacca verso sud dal piede della cinta collinare.

Il Piano articola la zona in:

- E.5.1. CAMPI MARGINALI CON FASCE ARBORATE

Sono caratterizzati da ambiti delimitati da fasce arboree in coincidenza di rii, fossi, strade, confini, ed altri elementi distinti dalle aree soggette a coltura.

- E.5.2. CAMPI VICINALI CON FILARI DI GELSO

Sono zone analoghe alle precedenti ma più vicine ai borghi e più antropizzate, nel senso che le fasce alberate naturali cedono il posto ai filari artificiali dei gelsi.

Nella zona dei campi di pianura sono consentiti: l'utilizzazione agricola dei terreni, compresi gli interventi di irrigazione e infrastrutturazione, di livellamento del terreno e di miglioramento delle sue caratteristiche podologiche; l'utilizzazione dei terreni a colture specializzate viticole, frutticole, orticole e floristiche; la sistemazione/ripristino e la realizzazione di viabilità rurale.

La zona E.5 non è edificabile, in quanto le esigenze insediative vengono assolte dalla zona E.7 ed E6.1:

La Zona del vallo intermorenico (E.6) viene identificata, come riposta il PRGC vigente: *"attraverso la caratteristica geografica derivante dalla formazione intermorenica con una articolata morfologia della depressione, in presenza di alcuni rilievi più accentuati e con la dominanza di zone di bassura, umide e ricche di materiali torbosi".* La zona (nella tavola A1.2-Carta dei vincoli, vengono indicati gli ambiti da proteggere) viene classificata in due modi:

E.6.1. ZONA DELLE AZIENDE CON CICLO MISTO

Nella zona si individuano due sottocategorie principali:

aziende di grande dimensione, contraddistinte inoltre da un perimetro circolare, per le quali è ammessa la seguente edificabilità:

- rustici, secondo la necessità dell'azienda e limitatamente alla stessa;

- residenza, con conferma degli insediamenti esistenti, comunque ristrutturati, e con l'ammissione di un massimo di tre nuovi alloggi destinati anche a soggetti diversi da quelli ricadenti nella categoria degli imprenditori agricoli a titolo principale per i quali tale limitazione non sussiste. Le nuove costruzioni saranno localizzate il più possibile in prossimità delle altre strutture.

aziende a minore dimensione rispetto alle precedenti, per le quali non è prevista alcuna edificabilità diversa da "quella rurale", residenziale e produttiva.

E.6.2. ZONA MISTA DI PRATI E PASCOLI E DI BOSCHI INTERMORENICI

La presente zona caratterizza le aree limitrofe alle aree aziendali di cui alla precedente categoria E.6.1 ed è prevalentemente destinata a prati umidi (depressioni) e prati magri (dossi), oltre che a boschi di latifoglie. Nella zona non è ammessa alcuna edificabilità.

In relazione al divieto di edificazione che caratterizza le zone dei campi di pianura (E.5), le zone **E.7 sono riservate agli insediamenti rurali.**

Le 4 categorie di intervento previste dalla norma prevedono:

- edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale;

- edifici relativi alle strutture produttive aziendali, costituite dai fabbricati rustici necessari all'azienda e funzionali all'attività agricola (ricoveri zootecnici costituiti da piccole stalle, conigliere, pollai, ecc., funzionali all'economia familiare e all'autoconsumo; stalle; magazzini di mangimi, foraggi, concimi, ecc.; depositi di attrezzi agricoli ed annessi rustici);

- edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali, o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione di macchine agricole;

- edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale (cfr. art 8, paragrafo 8.1 della Relazione Generale).

Il P.R.G.C. individua, mediante perimetrazione o con semplice simbolo di localizzazione, alcune valenze puntuali protette che vengono così specificate:

- **Querceti;**

- **Zona umida dei Quadri**: l'area è interessata dal:

- SIC – IT3320022 Quadri di Fagagna (sito costituito da prati umidi e vasche create artificialmente per l'estrazione dell'argilla, che in seguito si sono riempite con l'acqua di falda);

- Biotopo "Prati umidi dei Quadris" (L.R.42/1996-DPG14.07.2000 n.0243/Pres.), caratterizzato dalla presenza di un frammento di torbiera bassa alcalina e da prati umidi.

- **Altre zone umide**

- **Ambiti boschivi di pregio**

- **Filari**

- **Bosco termofilo.**

La zona G.4 (per insediamenti turistici collinari) corrisponde alla lottizzazione di Villa Verde (PRPC approvato con D.C. n. 20 del 11.04.1970; variato (1) con D.C. n. 88 del 19.07.1983 e della convenzione attuativa stipulata il 13.10.1972).

Il PRGC indica, per eventuali varianti, il rispetto delle seguenti norme:

- area minima dei lotti: mq 1500;
- area coperta massima (Q): 10% dell'area del lotto;
- indice massimo di fabbricabilità territoriale: (It) 5000 mc/ha;
- altezza massima dei volumi: m. 7,50.

6. Le istanze dei cittadini

Di fondamentale importanza nella prima fase dell'elaborazione del nuovo strumento urbanistico è l'ascolto del territorio sia attraverso il contributo proveniente del percorso partecipato svolto assieme ai cittadini, sia attraverso la valutazione delle istanze spontanee di modifica presentate all'Amministrazione.

Nell'ambito dell'analisi per la costruzione del nuovo PRGC, per avere un quadro completo delle esigenze del territorio, sono state esaminate in modo preliminare le richieste di modifica presentate dai cittadini all'Ufficio tecnico nel marzo-aprile 2016, e nel contempo sono state prese in considerazione anche le numerose istanze pervenute negli anni antecedenti.

Nel periodo tra il 2003 e il 2016 sono state presentate in totale 187 domande di variazione da parte di cittadini e/o di privati operatori. La maggior parte sono corredate di motivazione, estratto catastale, estratto del PRGC vigente.

Alcuni cittadini (circa 20) hanno reiterato la richiesta più volte nell'arco del periodo considerato. Si riporta uno schema riassuntivo con elenco richieste suddivise per anno.

Anno	Numero richieste
2003	7
2004	11
2005	17
2006	13
2007	12
2008	7
2009	10
2010	8
2011	5
2012	5
2013	13
2014	10
2015	18
2016	51
2017	1
2018	4
	192

Le proposte di modifica pervenute possono essere suddivise, in relazione alla tipologia del loro contenuto, in 10 gruppi distinti:

Tipologia richiesta	Quantità
All'interno di zone agricole	17
All'interno di zone residenziali	9
Da agricola o altra zona a residenziale	108
Da agricola o altro a zona produtt. o commerciale	13
Da altra zona a servizi	3
Da altra zona a zona agricola	8
Da zona produttiva a zona commerciale	1

Da zona comm. o residenziale a altra zona	10
Ridefinizione perimetro	3
Modifica normativa	20
	192

In una prima verifica risulta che una quota significativa delle istanze riguarda la richiesta di trasformazione di aree a destinazione agricola ad altra zona (per la maggior parte in “area edificabile”). Si evidenziano alcuni casi di domanda di conversione di aree agricole ad aree artigianali o industriali, mentre sono molteplici le richieste di modifica interna “da una zona agricola ad un’altra zona agricola”.

Le richieste pervenute raramente richiedono una nuova destinazione urbanistica che comporti il venir meno dell’edificabilità attuale (alcune in da zona A4 a zona E0 per mutate esigenze familiari). Una quota significativa riguarda la tipologia “modifica normativa”, in generale, la proposta di aumento della capacità edificatoria attraverso con cambiamento delle N.T.A.

Di seguito vengono riportate le richieste più significative:

Proposta di modifica	
Zona H3 insediamenti singoli esistenti con destinazioni terziarie	Modifica Art 27 che permette solo ampliamento al fine di consentire nuova edificazione
Zona B2 zona residenziale semintensiva di completamento	Necessità di portare copertura massima del lotto al 40% e IF a mc/mq 1,80
Zona E7 zone per insediamenti rurali	Modifica per poter permettere il recupero di materiale compostabile
Zona D2 zona industriale comunale	Ridefinizione zona filtro
Zona E00 zone agricolo forestali di soglia dir accordo con le zone edificate	Art 28 - Possibilità di edificare volumi accessori per superficie coperta di almeno 70mc (per garages automobile)
Zona B1 residenziale di completamento estensiva	Art 19 – modifica altezza massima da 7,50 a 9 metri
Zona D2 zona industriale comunale e nucleo artigianale	Introdurre possibilità di attività commerciali non solo produttive
Zona E7 zona per insediamenti rurali	Introdurre possibilità di svolgere attività sportive dilettantistiche e trasformabilità fabbricato esistente in ristorante -bar
Zona E0 zona agricola intensiva di pertinenza dei borghi	Art 14 – modifica per ampliamento edificio
Zona B1 zona residenziale estensiva di completamento	Eliminazione vincolo della superficie lotto minimo
Zona B3 lottizzazione già attuate dei Pini e Braida Rosso	Collina dei pini- art 21 modifica “massimo aumento delle preesistenze. 20% del volume esistente e modifica “larghezza minima cortili ml 12,00
Zona G4 zona per insediamenti turistici collinari	Art 36 – edificazione diretta e aumento degli indici di fabbricabilità
Villaverde	Rettifica NTA che riguarda la manutenzione degli alberi e degli arbusti di Villaverde (taglio alberi e tutela flora esistente)

Uno dei requisiti di accoglibilità delle proposte è la pertinenza o meno dell'area in oggetto alla perimetrazione delle aree urbanizzate ed edificate, secondo il DPGR 0126/Pres.

L'analisi è stata condotta a partire dalla ricognizione delle aree edificate in relazione alle reti tecnologiche esistenti (rete fognaria e rete idrica), escludendo gli edifici isolati che non costituiscono lotti contermini.

Da quanto emerge dall'esame delle richieste riguardanti la trasformazione di "zone agricole o altra zona in residenziali", le domande risultano distribuite sul territorio in modo eterogeneo, interessandone l'intera estensione, anche se è riscontrabile una maggior presenza negli "ambiti di frangia", confine tra zone edificate e zone agricole/verdi.

Delle istanze pervenute, l'86% risulta essere al di fuori del perimetro delle zone urbanizzate ed edificate, cioè delle aree completamente (o quasi) interessate da edifici sulla quale insistono opere primarie come condotti elettrici e fognari, gas, telecomunicazioni, rete viaria ecc. mentre il 14% è localizzabile all' interno.

Inoltre, tra le "richieste esterne", il 41% risulta essere distante dalle suddette aree urbanizzate ed edificate.

Le istanze inoltrate riguardano soprattutto la trasformazione da zona agricola a zona B1- residenziale di completamento estensiva, anche se risulta qualche domanda per zona C1- residenziale estensiva

Si riportano le tipologie di richiesta di modifica suddivise per zone:

Proposta di modifica
Da E4 ambito collinare a B1 residenziale di completamento estensiva
Da E5.2 campi di pianura vicinali con filari a B1
Da E4 ambito collinare a C1 residenziale estensiva di espansione
Da E0 zona agricola intensiva di pertinenza dei borghi e E00 a B1
Da E7 zona per insediamenti rurali a B1 o B2 zona residenziale semintensiva di completamento

Le richieste avanzate si configurano come specifiche necessità dovute a:

Proposta di modifica
Realizzazione fabbricati accessori alla abitazione e alla coltivazione della zona agricola
Rendere l'area edificabile in quanto già dotata di infrastrutture
Realizzazione di edificio ad uso residenziale per motivi familiari
Realizzazione di attività ricettivo-residenziale

Per quanto riguarda le zone di antica formazione strutturale, alcune delle richieste propongono la variazione da zona A4 –immobili soggetti a demolizione con ricostruzione edilizia a zona E0 - zona agricola intensiva di pertinenza dei borghi per "mutate esigenze familiari".

Altre, invece, riguardano la possibilità di modificare da Q - parco urbano del castello di Fagagna a A2 o E00 - zone agricolo forestali di soglia di raccordo con le zone edificate per scadenza convenzione e da E00 o A4 - immobili soggetti a demolizione con ricostruzione edilizia a A2 –immobili soggetti a conservazione tipologica per le caratteristiche dei terreni.

Per quanto riguarda le zone produttive, dall'analisi effettuata, si evidenzia che la maggior parte delle proposte sono state presentate nel 2016 e si riferiscono ad ampliamenti dell'esistente o costruzione di nuovi fabbricati. Tra queste risulta anche una proposta di trasformazione da zona E5.2 - campi di pianura con filari ad area per stoccaggio e recupero inerti. Le motivazioni più utilizzate per le varie richieste di trasformazione fanno riferimento al fatto che le aree sono individuabili lungo la strada provinciale, limitrofe alla zona industriale esistente e già infrastrutturate.

Le variazioni "all'interno di zone agricole" sono sollecitate soprattutto per la necessità, in un momento di crisi economica, di diversificare la produzione agricola attraverso l'attuazione di allevamenti, oppure per avere la possibilità di edificare un fabbricato per depositi agricoli. Alcune proposte sono inerenti alla zona SIC dei Quadri: i proprietari richiedono la modifica dei terreni in zona E6.2 in quanto "non sussistono le caratteristiche vegetazionali necessarie per la classificazione in zona umida".

Per Villaverde risultano richieste per la trasformazione di aree E4 - collinari in residenziale C1- zona residenziale estensiva di espansione, per la realizzazione di un villaggio residenziale per anziani e per un centro servizi e commercio in sinergia con il nuovo resort legato all'area golf.

Per permettere una più chiara e precisa localizzazione di tutte le istanze pervenute all'ufficio tecnico è stata elaborata una mappa (sc 10.000) nella quale sono state individuate puntualmente le singole domande di variazione del PRGC.