

INDICE

1. PREMESSA
- 2 CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE
- 3 LE VARIAZIONI INTRODOTTE

1. PREMESSA

La questione che la variante 44 ha posto sta nella volontà della società proprietaria dell'impianto del "golf" di ampliare la dotazione di aree (di proprietà) da destinare all'attività sportiva oltre al fatto di adeguare la normativa tecnica per migliorarne la fruizione.

Nei fatti la variante ha individuato alcuni lotti (precedentemente classificati in zona agricola E4) trasferendoli nella contigua zona omogenea Q – aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico – sottovoce G2/1 – Campo da golf.

La variante n. 44 al vigente PRGC, adottata con deliberazione consiliare n. 12 del 28.04.2015, è stata depositata presso la segreteria comunale per 30 giorni effettivi, come previsto dagli articoli 63, comma 5, della legge regionale 23.02.2007, n. 5 e l'art. 17 del Decreto del Presidente della Regione 20.03.2008, n. 086/Pres.

Durante il periodo di deposito è pervenuta (protocollo comunale n. 7691 del 18.06.2015), una osservazione a firma dei consiglieri comunale Gianluigi D'Orlandi, Raffaella Sialino e Maurizio Bertoli (Proposta per Fagagna) ed avente per oggetto "OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE N. 44 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE."



COMUNE DI FAGAGNA Provincia di Udine	
18 GIU. 2015	
N. 4691	CAT. X

16
5
14
9

Al sindaco
Daniele Chiarvesio
COMUNE DI FAGAGNA

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE N.44 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

I sottoscritti Consiglieri comunali- Gianluigi D'Orlandi, Raffaella Sialino e Maurizio Bertoli (Proposta per Fagagna), a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante n.44 al Piano Regolatore Generale Comunale

PROPONGONO FORMALE OSSERVAZIONE

ai contenuti previsti con la modifica dell'art. 36 riguardante la zona G.

Il novellato articolo prevede la possibilità di edificazione di residenze minime di tipo turistico, ancorché destinate al soggiorno degli utenti dell'attività golfistica.

La previsione approvata consentirà la realizzazione di residenze che potranno essere utilizzate anche come abitazioni principali.

Tale eventualità già avvenuta nel passato stravolge la destinazione urbanistica originaria del sito e vanifica il senso stesso della valorizzazione sportiva delle aree.

In sede di approvazione definitiva andrebbero inserite delle specifiche limitazioni all'edificazione che impediscano la successiva trasformazione in residenze non a carattere turistico.

Le presenti osservazioni richiedono l'inserimento di una specifica previsione normativa all'interno dell'art. 36 che determini il divieto di trasformazione delle residenze realizzate per attività turistico-sportive in residenze per abitazione.

A titolo di proposta si propone di inserire alla fine dell'art. 36:

“L'edificazione di residenze minime di tipo turistico, ancorché destinate al pernottamento degli utenti dell'attività golfistica e turistica non potranno essere destinate a residenze”.

Con osservanza.

Cordiali saluti.

Gianluigi D'Orlandi, Raffaella Sialino, Maurizio Bertoli

Fagagna 17/06/2015

2. CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

La modifica inerente all'art. 36 delle norme tecniche di attuazione del vigente PRGC lascia inalterato il vincolo esistente rispetto alla destinazione urbanistica dell'ambito di intervento (zona G), dedicata attualmente soltanto ad insediamenti di tipo turistico.

Come, tra l'altro, opportunamente ricordato nella stessa nota di osservazioni, la variante prevede la possibilità di edificazione di residenze minime di tipo turistico e non introduce in alcun modo la previsione di residenze stabili da adibirsi a residenza principale.

L'oggetto della modifica è unicamente rappresentato dall'utenza potenziale che, ante variante 44, era individuata esclusivamente tra i fruitori dell'attività golfistica, viceversa, post variante 44, coinciderà con l'intera domanda di natura turistica.

Pur comprendendone il senso, non appare proponibile l'integrazione dell'articolo 36 nella configurazione presentata; infatti, il proposto divieto di realizzare residenze confliggerebbe con la destinazione d'uso residenziale ammessa, ancorché di solo tipo turistico.

3. LE VARIAZIONI INTRODOTTE

Al fine di recepire quanto esposto nell'osservazione n. 7691 di data 18.06.2015 e superare le perplessità legate ad una univoca lettura sull'effettiva destinazione d'uso delle residenze eventualmente edificabili all'interno della Zona Territoriale Omogenea G (zona per insediamenti turistici), verrà integrato (in neretto sottolineato), l'articolo 36 adottato, come segue:

*"In tali zone è consentita l'edificazione di residenze minime **esclusivamente** di tipo turistico, ancorché destinate al soggiorno e al pernottamento degli utenti dell'attività golfistica; i parametri edilizi relativi a detta edificazione sono quelli stabiliti dal sopra citato piano di lottizzazione di Villaverde".*

con il seguente testo finale

CAPO IV

ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI (Zona G)

Art. 36 - Zona G.4 (per insediamenti turistici collinari)

La zona forma oggetto del Piano di lottizzazione di Villa Verde (zona G), 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 e con successive modifiche.

Eventuali varianti sono soggette al rispetto delle norme che seguono:

- 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;
- distacco minimo dai confini: m. 5,00, salvo nel caso di edificazione a contatto;
- distacco tra edifici: minimo m. 10,00;
- distacco dalle strade: minimo m. 7,50, salvo i distacchi specificati in cartografia dalle strade Fagagna-San Daniele e Fagagna-Majano;
- le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - a) m. 5,00 per lato per strada di larghezza inferiore a m. 7,00;
 - b) m. 7,50 per lato per strade di larghezza maggiore.

Nella zona è ammessa l'edificazione di edifici di servizio, di impianti sportivi coperti e scoperti, di attrezzature alberghiere e per il ristoro.

La lottizzazione potrà operare eventuali riduzioni di edificabilità ai fini del calcolo della corrispondente dotazione di standard urbanistici.

In sede di stipula della nuova convenzione, i lottizzatori dovranno adeguarsi agli standard urbanistici, mediante cessione delle aree previste nella misura di 16,20 mq/ab. ovvero mediante la corresponsione dell'equivalente monetario, a giudizio discrezionale dell'Amministrazione comunale.

In tali zone è consentita l'edificazione di residenze minime esclusivamente di tipo turistico, ancorché destinate al soggiorno e al pernottamento degli utenti dell'attività golfistica; i parametri edilizi relativi a detta edificazione sono quelli stabiliti dal sopra citato piano di lottizzazione di Villaverde.