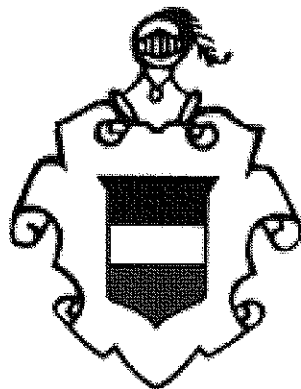


REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI FAGAGNA

**DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DEL NUOVO
STRUMENTO URBANISTICO GENERALE COMUNALE**

Legge Regionale 23 febbraio 2007, n. 5

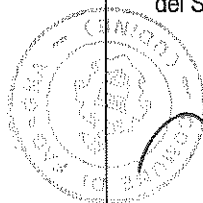
Dicembre 2012

L'assessore all'Urbanistica


Daniele CHIARVESIO

Il Responsabile
del Servizio Urbanistico Ambientale

arch. Paolo MARTINA



Il tecnico incaricato

•  •
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
luca marcatti
albo sez. A/b - numero 1546
pianificatore
•

1. Premesse

Il P.R.G.C. vigente (Variante 13) del Comune di Fagagna approvato con Deliberazione consiliare n. 41 del 31.08.2000, 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 27 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:

- nell'opportunità di definire in maniera organica e programmata gli interventi di interesse pubblico (mobilità sostenibile, riqualificazione ambiti, ecc.);
- nell'esigenza di definire i contorni normativi di alcuni ambiti di particolare interesse strategico (Oasi dei Quadri, Centro di Fagagna, Area del Borgo, ecc.);
- nella volontà di rivedere alcune attuali soluzioni urbanistiche (settore industriale, ricettivo, ecc.) al fine di favorire il territorio in termini di sviluppo ed economia;
- 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;
- nell'occasione di rivedere e/o rinnovare l'attuale quadro dei vincoli di piano in prossima scadenza (2013);

E' 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 tenendo conto delle istanze di salvaguardia dell'ambiente naturale e del paesaggio e l'urgenza di trovare nuove strade per uno sviluppo umano e territoriale equilibrato e sostanziale.

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 interna e di raccordo alle viabilità principali;
- 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.

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, anche prevedendo l'acquisizione al patrimonio pubblico di altre aree di particolare interesse.

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 la collocazione in aree esterne all'abitato di attività non compatibili con la residenza ed, ove possibile, una omogeneizzazione di assetto normativo con i comuni contermini.

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.

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 termini 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;
- anche mediante il supporto di opportunità di ridisegno parziale della volumetria come la compensazione e la perequazione urbanistica.

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; (in parte attuate con il Profilo di Comunità)
- 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 sotto utilizzate, 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'ausilio di ABACHI e QUADERNI per le zone A e per le zone E.

L'impostazione del Piano dovrà indirizzare verso il recupero di qualità piuttosto che alla nuova edificazione, con particolare riferimento all'impianto dei borghi.

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 sia 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.

Il piano, a seguito di ricognizione sul territorio, dovrà individuare gli interventi di ricucitura dei percorsi ciclabili e pedonali attraverso l'eventuale apposizione del relativo vincolo in azzonamento e/o in norma.

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, 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.

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 delle relazioni con le zone urbane e produttive delle realtà limitrofe.

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 piani 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:

- riconversione degli ambiti artigianali/industriali/commerciali in disuso e in continuità con la residenza, in aree a vocazione mista prettamente residenziale, 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.

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'interconnessione 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).

Il Piano dovrà ripercorrere e integrare le azioni intraprese per il miglioramento delle reti viarie, ciclabili e pedonali esistenti, prevedendo soluzioni alle criticità anche attraverso interventi volti a reindirizzare i flussi del traffico, decongestionando i cosiddetti punti neri (ad es. nuova viabilità della lottizzazione "Nigris" per limitare il traffico in coincidenza con l'incrocio tra via Bortolotti e via Pecile).

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).

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 correggere/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 Fagana (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.

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 disciplinare 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.