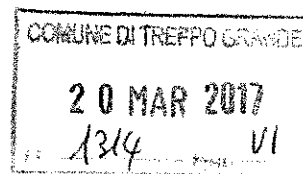




Comune di Treppo Grande



Piano Regolatore Generale Comunale
(variante generale)

Direttive

Premessa

Il Comune di Treppo Grande è dotato di Piano regolatore generale adeguato alla L.R. 52/1991 e s.m.i., approvato con D.P.G.R. n. 0142/Pres. del 07/05/1999 (BUR n. 21 del 25/05/1999). Successivamente sono state approvate quindici varianti di diversa entità, di cui si elencano gli estremi di approvazione e l'oggetto:

- Var. 1 approvata con delibera C.C. n. 57 del 11/12/1998 (BUR n.21 del 25/05/1999) contestualmente al P.R.G.C., avente per oggetto un'integrazione normativa al PRGC adottato (ultravigenza PRPC);
- Var. 2 approvata con delibera C.C. n. 33 del 10/09/2002 e confermata con D.G.R. n. 4226 del 06/12/2002 (BUR n. 1 del 01/01/2003), avente per oggetto una serie di modifiche puntuali all'azzonamento e alle NdA;
- Var. 3 approvata con delibera C.C. n. 40 del 10/10/2002 (BUR n. 45 del 06/11/2002), avente per oggetto lavori di sistemazione della piazza di Vendoglio;
- Var. 4 approvata con delibera C.C. n. 13 del 29/03/2004 (BUR n. 32 del 11/08/2004), avente per oggetto una serie di modifiche puntuali all'azzonamento e alle NdA;
- Var. 5 approvata con delibera C.C. n. 4 del 07/02/2006 (BUR n. 18 del 03/05/2006), avente per oggetto una modifica ai contenuti prescritti per il PRPC dell'ambito della fornace di Zegliacco;
- Var. 6 approvata con delibera C.C. n. 55 del 22/11/2004 (BUR n. 4 del 26/01/2005), avente per oggetto una modifica all'art. 10 delle NdA;
- Var. 7 approvata con delibera C.C. n. 10 del 17/05/2006 (BUR n. 28 del 12/07/2006), avente per oggetto la revisione dei vincoli e alcune modifiche azzonative puntuali;
- Var. 8 approvata con delibera C.C. n. 11 del 17/05/2006 (BUR n. 25 del 21/06/2006), avente per oggetto la localizzazione delle opere di riqualificazione della piazza di Zeglianutto;
- Var. 9 approvata con delibera C.C. n. 12 del 17/05/2006 (BUR n. 25 del 21/06/2006), avente per oggetto allargamenti della viabilità lungo la strada provinciale di Buja;
- Var. 10 approvata con delibera C.C. n. 13 del 17/05/2006 (BUR n. 28 del 12/07/2006), avente per oggetto una serie di modifiche puntuali all'azzonamento e alle NdA;
- Var. 11 approvata con delibera C.C. n. 26 del 03/10/2006 (BUR n. 49 del 06/12/2006), avente per oggetto una variante puntuale di una ZTO A0 e della relativa scheda Z2;
- Var. 12 approvata con delibera C.C. n. 12 del 21/05/2007 (BUR n. 26 del 27/06/2007), avente per oggetto una modifica puntuale per l'inserimento della Zona A1 di Borgo Lovisatti-Floreani;
- Var. 13 approvata con delibera C.C. n. 30 del 28/09/2009 (BUR n. 44 del 04/11/2009), avente per oggetto una serie di modifiche puntuali all'azzonamento e alle NdA;

- Var. 14 approvata con delibera C.C. n. 20 del 22/06/2012 (BUR n. 29 del 18/07/2012), avente per oggetto una serie di modifiche puntuali all'azzonamento e alle NdA e la revisione dei vincoli;
- Var. 15 approvata con delibera C.C. n. 28 del 24/07/2012 (BUR n. 35 del 29/08/2012), avente per oggetto l'allargamento stradale di via Zardini, adozione contestuale all'approvazione del relativo progetto preliminare dell'opera.

La necessità di dotarsi di un nuovo Piano regolatore prende le mosse da diverse questioni. La definizione del piano-struttura risale al 1997 e il lungo periodo intercorso ha portato dei cambiamenti sostanziali:

- il quadro normativo sovraordinato è mutato profondamente; appare pertanto necessario provvedere ad adeguare il vigente PRGC del Comune di Treppo Grande alle disposizioni della LR 5/2007, della LR 19/2009 e della LR 21/2015 e loro successive modifiche e integrazioni;
- il territorio è cambiato, sono mutati i modi di viverlo e i temi che lo strumento urbanistico deve affrontare: le problematiche ambientali ed energetiche, le questioni legate alla modifica della struttura sociale e demografica e i problemi crescenti della mobilità e delle attività economiche, chiedono di ridefinirne obiettivi e azioni;
- molti importanti fattori "di contorno" si sono modificati, mutando lo scenario geopolitico ed economico con cui il piano regolatore deve confrontarsi;
- una diversa sensibilità degli amministratori e degli abitanti pone al centro della riflessione pianificatoria questioni che necessitano di analisi e di progetti nuovi: **mobilità alternativa, riuso e rigenerazione urbana, risorse ambientali e paesaggistiche** sono ormai parole d'ordine costanti nella redazione dei piani di ultima generazione;
- infine, è emersa la volontà dell'amministrazione in carica di dotarsi di uno strumento aggiornato e contemporaneo, la cui costruzione preveda il coinvolgimento dell'intera cittadinanza attraverso l'uso intensivo e sistematico di **strumenti di partecipazione**.

Una **prima fase di analisi** ha portato, anche attraverso la creazione di numerose occasioni di partecipazione rivolte ai cittadini, a chiarire problemi e prospettive insite nello sviluppo attuale attraverso due operazioni: la ricognizione delle immagini più condivise del territorio comunale mediante passeggiate, incontri pubblici e sportello urbanistico; l'analisi dello stato fisico dei luoghi e delle dinamiche statistiche che evidenziano le tendenze in corso.

Punti di forza e criticità

Nella fase partecipativa propedeutica alla elaborazione delle presenti direttive, i punti di debolezza del territorio, gli elementi di identità, le vocazioni e le proposte sono stati le chiavi di lettura per discutere il futuro del comune di Treppo Grande e per individuare le questioni chiave.

Tra i **punti di forza** sono stati riconosciuti:

- un paesaggio di elevata qualità con il quale i centri abitati intrattengono un forte legame visivo;
- un permanente senso di identità in tutte le frazioni e i borghi;
- la presenza di edifici e complessi di interesse storico culturale;
- la permanenza di principi insediativi antichi coerenti con l'orientamento bioclimatico;
- il passaggio sul territorio comunale delle principali reti ciclabili di interesse turistico della Regione;
- una fitta rete di percorsi e di sentieri;
- la presenza dell'ambito del torrente Cormôr, elemento di connessione fondamentale alla scala dell'area vasta;
- l'esistenza di ambienti di elevato pregio ambientale, comprendenti nicchie di habitat adatte a specie in via di sparizione.

Tra gli **elementi di criticità** sono stati rilevati:

- la scarsità di attività commerciali;
- la costante riduzione delle attività agricole;
- la dismissione di alcuni percorsi e sentieri;
- il sottoutilizzo dell'edilizia tradizionale;
- l'esistenza di norme urbanistiche restrittive che spesso non agevolano il recupero edilizio;
- un processo di potenziale espansione indifferenziata dell'abitato nel territorio;
- la contrazione delle aree a prato sfalciato;
- la presenza di alcune aree dismesse degradate;
- la pericolosità dei collegamenti pedonali e ciclabili tra i nuclei abitati;
- una inefficiente dislocazione dei parcheggi nel capoluogo;
- una certa carenza di servizi pubblici e di spazi di aggregazione (piazze);
- una modesta offerta ricettiva e turistica (cibo, svago, pernottamento, vendita prodotti locali, passeggiate).

Le immagini del territorio e il contesto territoriale

Dalla fase di analisi sono emerse quattro immagini interpretative che indicano come il territorio è vissuto, nell'immaginario collettivo, dai diversi attori ed abitanti:

- l'immagine del **"parco abitato"** coinvolge i temi dell'abitare, dell'integrazione con le aree agricole e naturali, dei valori paesaggistici;
- l'immagine della **"bella addormentata"** rispecchia un territorio di grande bellezza e in rapido mutamento, con dinamiche simili a quelle di comuni limitrofi ma anche specifiche; fa riferimento alle questioni inerenti l'abbandono, la chiusura delle attività esistenti, il sottoutilizzo del patrimonio edilizio, la presenza di aree dismesse;
- l'immagine del **"welfare del camminare"** fa riferimento al tema dei servizi e degli stili e della qualità della vita, nonché a quello, ad essi strettamente legato, dell'accessibilità, della connessione e della sicurezza di strade e percorsi;
- l'immagine di **"Treppo cycling"** è connessa ai temi del turismo sostenibile e all'impatto che sta producendo la presenza dell'Ippovia "Valle del Cormôr" e della pista ciclabile "FVG1".

Ognuna delle quattro immagini permette di focalizzare differenti **temi e luoghi di progetto** da affrontare con il nuovo piano regolatore, sintetizzando le questioni emerse dal contesto:

- il territorio comunale è stato interessato da dinamiche simili a quelle di comuni limitrofi, di analoghe caratteristiche geomorfologiche e localizzative nell'ambito del territorio collinare: ricostruzione post terremoto pressoché completa (pur con notevoli modificazioni del tessuto urbano, soprattutto in alcune frazioni, come Vendoglio), dispersione del costruito al di fuori dei perimetri storici con l'edificazione di case isolate su lotto (anche se non molto intensa, con nuclei edificati ancora piuttosto compatti e riconoscibili nei loro principi insediativi), concessione di alcune zone di espansione di iniziativa privata (in buona parte inattuata), tentativo di favorire l'insediamento di attività produttive (in larga misura fallito per la concorrenza dei comuni limitrofi che garantivano condizioni più favorevoli in termini di localizzazione, presenza di importanti infrastrutture viarie, vicinanza ad altri comprensori commerciali-artigianali), tentativo di valorizzare alcune aree di particolare pregio mediante appositi piani attuativi, alcuni dei quali mai attuati completamente (borgo e fornace di Zegliacco);
- il territorio si presenta paesaggisticamente piuttosto integro, conservando elevate qualità ambientali, in parte già considerate nello strumento urbanistico vigente (valle del Cormôr, "poçons" di Zegliacco), ma mai valorizzate da appositi piani attuativi; il verde di interesse agricolo presenta anch'esso notevoli qualità, ma le prospettive di sviluppo risultano limitate dall'elevata

parcellizzazione delle proprietà e da un'agricoltura prevalentemente cerealicola che trova notevoli limitazioni nell'accidentata orografia;

- il territorio non risulta attraversato da direttrici di traffico importanti (strade statali, ecc.) ma solo da tre strade di rango provinciale che ne formano il "telaio" viabilistico principale; questo fatto, se da un lato rappresenta una penalizzazione (scarsa appetibilità per insediamenti commerciali, artigianali, direzionali, ecc.), dall'altro costituisce un indubbio vantaggio (territorio ancora integro, tranquillità...);

- non esistono veri e propri "centri storici" dotati di una propria perimetrazione di zona; i pochi fabbricati civili caratterizzati da un effettivo interesse architettonico costituiscono le zone "A1" del vigente PRGC; per alcuni borghi che presentano tuttora un tessuto edificato piuttosto integro (Zeglianutto, Borgo Salariis, Borgo Moretti, Carvacco...) sono state istituite zone "A0" con relative schede; l'ipotesi di elaborare specifici piani attuativi per alcuni centri (es. Zeglianutto) non è mai stata concretamente percorsa per le difficoltà di aggregare un sufficiente consenso e compartecipazione dei proprietari degli immobili coinvolti;

- la dotazione di servizi pubblici non risulta particolarmente ampia (assenza di una sala pubblica di ampie dimensioni destinata a rappresentazioni e spettacoli, area sportiva di recente riqualificazione ma afflitta da alcuni problemi, scarso verde attrezzato); di recente la dotazione si è tuttavia arricchita con l'acquisto e la riqualificazione della ex canonica di Vendoglio, adibita a centro civico polifunzionale (Cjase de comunitât); esistono peraltro strutture private con notevoli potenzialità (villa Bellavitis, fornace di Zegliacco, chiesa vecchia di S. Michele) ma ampiamente inattuate;

- due delle tre strade provinciali che percorrono il territorio si incrociano in corrispondenza della piazza del municipio e dal medesimo punto, vero "fulcro" urbano e stradale del comune, si diparte la S.P. 106 che raggiunge la S.S. "Pontebbana" all'altezza di Bueriis; la direttrice nord-sud (S.P. 55) attraversa l'intero centro urbano di Treppo Grande, creando problemi di sicurezza, di rallentamento e di difficoltà di parcheggio lato strada; in passato era stata avanzata l'ipotesi di un by-pass (tangenziale) che non ha mai trovato attuazione e successive scelte di piano ne hanno compromesso la realizzabilità; la direttrice est-ovest (S.P. 100) mette in collegamento il capoluogo con la frazione di Vendoglio lungo un tracciato caratterizzato da traffico ad elevata velocità, assenza di marciapiedi e di attrezzature a tutela della sicurezza di pedoni e ciclisti; lungo questi due assi, integrati da altri tre assi minori, si sviluppa la quasi totalità del costruito;

- il territorio comunale è attraversato da due importanti direttrici ciclabili: l'ippovia "Valle del Cormor" e la ciclovia "Alpe Adria-Radweg" (FVG1); una fitta rete di strade vicinali e interpoderali, prevalentemente ad uso agricolo, si trova in condizioni di rapido deterioramento a causa dell'assenza di manutenzione e del traffico meccanico sempre più pesante;

- ad eccezione di piazza Marconi, che pure presenta caratteristiche eminentemente “di scorrimento” piuttosto che “di stazionamento”, a Treppo Grande non esistono vere e proprie “piazze”, ma piuttosto spazi aperti scarsamente caratterizzati e interstiziali (Carvacco = incrocio, Treppo Piccolo = trivio, Vendoglio = rotatoria, Zeglianutto = incrocio), ma dotati di una notevole connotazione simbolica per i residenti e potenzialità urbane largamente inesprese;
- non esistono attività industriali propriamente dette; sono presenti alcuni siti sparsi, prevalentemente interni al tessuto urbano, dove trovano posto piccole attività artigianali e commerciali; unica emergenza la cantina “Castellargo” di Borgo Salariis, che rappresenta una vera eccezione sotto numerosi punti di vista (ubicazione, dimensione, destinazione d’uso); gli esercizi commerciali sono di ridotte dimensioni, quasi tutti concentrati nel centro del capoluogo, lungo le vie Roma-Dante; non esistono esercizi a scala extra-comunale (supermercati); le strutture ricettive consistono in due sole attività agrituristiche, ospitate in complessi architettonici di notevole qualità (Borgo Floreani e Benandanti); nel PRGC risultano indicate delle piste ciclabili, in realtà mai realizzate.

Obiettivi del piano

Obiettivo generale del Piano è l'aggiornamento cartografico e normativo al fine di consentire una futura gestione del PRGC più efficiente e rapida, anche per quanto riguarda l'adozione e l'approvazione delle varianti di livello comunale, essendo venuto meno l'istituto della flessibilità a seguito dell'entrata in vigore della LR 21/2015. Oltre a questo, il Piano è chiamato a dare traduzione a due principali compiti:

- delineare un quadro di prospettive e orientamenti per lo sviluppo del territorio;
- individuare i progetti strategici per la riqualificazione e rigenerazione.

Ciò si traduce in alcuni **obiettivi specifici**:

Obiettivo 1

Promuovere la qualità del paesaggio e dell'ambiente

Alla luce degli elementi generali emersi dall'analisi, le prospettive di sviluppo urbanistico e territoriale del Comune di Treppo Grande possono essere individuate nella valorizzazione della risorsa territoriale e paesaggistica attraverso alcune strategie:

- tutelare il paesaggio ma senza "imbalsamarlo" con vincoli sproporzionati, tenendo sempre presente che la sua essenza risiede nella storica integrazione tra substrato naturale ed elemento antropico (coltivazioni ed edificato), valorizzandolo in senso turistico e ricreativo;
- dare reale importanza ai principali ambiti di tutela ambientale (valle del Cormôr, paludi di Zegliacco); valutare l'istituzione di altri ambiti di naturalità (es. bosco Roncs, Cuel di Spie) o di ripopolamento, anche finalizzati all'uso turistico ricreativo compatibile;
- incentivare l'utilizzo agricolo del territorio, favorendo colture ad elevato valore aggiunto (orticole, viticole, frutticole) e la filosofia "km 0";
- assumere i temi legati all'ambiente e al paesaggio come prioritari nel disegno del piano, come elementi che concorrono alla qualità e competitività del territorio, ma anche come risposta alle nuove problematiche di tipo ecologico ed energetico.

Obiettivo 2

Recuperare, riqualificare, riattivare l'esistente

Tale obiettivo si traduce in alcune linee guida per il Piano:

- attenzione al consumo della risorsa suolo da parte dell'edificazione, basando l'evoluzione dei nuclei abitati soprattutto sulla manutenzione, la riqualificazione e la ristrutturazione (anche mediante demolizione e ricostruzione) dei fabbricati esistenti e, ove necessario e compatibile, su eventuali ampliamenti eseguiti tenendo conto della struttura insediativa ancora leggibile ed identificabile e tendendo all'armonico completamento della stessa;

- valorizzazione di alcune “emergenze” territoriali, anche di proprietà privata, che possano diventare un elemento di traino economico per il paese;
- revisione delle norme in generale e in particolare di quelle sull'edilizia antica, che talvolta rappresentano un ostacolo al recupero;
- ricognizione e verifica delle residue potenzialità edificatorie delle zone “B” e della situazione delle aree di espansione “C” parzialmente o del tutto inattuate;
- ottimizzazione dell'uso di opere di urbanizzazione esistenti e/o previste o prevedibili, controllando l'espansione degli insediamenti e limitando drasticamente l'edificazione in ambiti vasti naturali paesaggistici e/o di pregio; affrontare e dare risposta ad una serie di richieste puntuali avanzate dai cittadini ritenute meritevoli, in particolare quelle riguardanti aree da riqualificare;
- istituzione di eventuali premi di cubatura legati alla ristrutturazione/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, alla sostituzione di edifici incongrui, al risparmio energetico, all'uso di tecnologie e materiali “verdi”, ecc.;
- valutazione della necessità di ridurre gli indici di fabbricabilità a seguito dell'introduzione della nuova definizione di “volume utile” (LR 19/2009) attualmente assente dalle NdA;
- risanamento delle aree residenziali, commerciali, artigianali, agricole, dismesse o in dismissione, esistenti all'interno del tessuto urbano residenziale, eventualmente modificandone la destinazione d'uso o promuovendone la trasformazione;
- valutazione di eventuali modifiche di Piano relative alla Fornace e al Castello di Zegliacco e di altre proprietà private di rilevanza collettiva.

Obiettivo 3

Incentivare la mobilità sicura e riqualificare i servizi

Questi obiettivi fanno riferimento alle seguenti linee guida:

- valorizzare la rete della mobilità minore alternativa all'automobile (strade vicinali, a fondo naturale, sentieri, ecc.), da interconnettere e strutturare in modo da fungere da assi di spostamento “protetti” (piste ciclo-pedonali) esplicitanti funzioni sociali, aggregative, sportive, ricreative e turistiche (integrazione con reti ciclabili di area vasta), con riferimento alla possibilità per il Comune di ottenere anche i fondi europei del P.S.R. (Piano di sviluppo rurale) e realizzando un collegamento “lento” e protetto tra le diverse frazioni distribuite sul territorio;
- riqualificare alcuni punti notevoli del territorio comunale in funzione della fruizione pubblica (di sosta, di incontro, di gioco, di riposo, panoramici, ecc.) collegandoli mediante percorsi anche misti (marciapiedi, pista ciclabile, ecc.) che li raccordino sia con gli altri elementi notevoli della struttura urbana, sia con gli spazi aperti collettivi (piazzette, aree verdi attrezzate, area sportiva);
- valutare l'introduzione di nuovi servizi ed attrezzature, sia su immobili di proprietà pubblica (es. futuro parcheggio di via Dante), sia di proprietà privata ma votati ad una fruizione collettiva.

Obiettivo 4

Promuovere il turismo sostenibile

Tale obiettivo si traduce nelle seguenti linee guida:

- favorire l'ampliamento dell'offerta turistico-ricettiva legata al territorio e il suo legame con la produzione agroalimentare;
- promuovere il turismo ciclabile e le diverse forme di assistenza, servizi e di altre attività economiche legate a tale attività;
- valutare l'individuazione di circuiti destinati al turismo sportivo, alla ciclabilità e alla migliore fruizione di ambienti naturali;
- promuovere la valorizzazione dell'asta del Cormôr e dell'area delle paludi di Zegliacco.

I modi del Piano

Stante quanto enunciato nelle pagine precedenti, il PRGC di Treppo Grande dovrà nel concreto occuparsi di:

- verificare lo stato di attuazione del piano previgente al fine di accertare i vincoli preordinati all'esproprio su aree per le quali viene confermata la previsione di servizi ed attrezzature di interesse collettivo ed escludere quelli non motivati da reale fabbisogno o non facilmente realizzabili;
- verificare eventuali vincoli procedurali, apposti su aree private, non resi attuativi;
- ridefinire il fabbisogno abitativo e la Capacità Insediativa Residenziale Teorica Massima;
- verificare gli standard urbanistici;
- verificare i vincoli sovraordinati e confrontarsi con i piani di settore approvati;
- apportare modifiche all'elaborato di zonizzazione derivanti dalle scelte connesse ai temi esposti nelle pagine precedenti;
- modificare le Norme tecniche di attuazione, anche in raccordo con la sopravvenuta normativa sovraordinata, fino ad una loro eventuale riscrittura completa;
- rivedere le schede allegate alle norme riguardanti le parti antiche (zone A0);
- rivisitare il "Piano struttura" e la relazione relativa alla "Definizione degli obiettivi e delle strategie" coerente con le risultanze dei punti precedenti;
- valutare l'introduzione di elaborati aggiuntivi al fine di facilitare l'attuazione del piano.

Marzo 2017

Arch. Paola Cigalotto, Udine

