



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI REMANZACCO

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.  
DI CONFORMAZIONE AL P.P.R.

VARIANTE N. 47



Controdeduzioni alle osservazioni presentate

dott. pian. Paolo De Clara



## **1. Premessa**

Il procedimento per l'approvazione di una variante al Piano regolatore è scrupolosamente definita dalla legge, che prevede forme di adozione e di pubblicità rinforzate, a garanzia degli interessi di tutti i cittadini. Allo stato attuale la normativa di riferimento è la legge regionale 5/2007, ed in particolare l'art. 63 bis della medesima legge. Secondo l'iter delineato da tale normativa, una volta adottata la variante con deliberazione del Consiglio Comunale, dell'adozione viene data adeguata pubblicità: vengono pubblicati gli avvisi sul Bollettino ufficiale regionale, all'Albo comunale e sul sito web del Comune.

La variante viene depositata presso la segreteria comunale per 30 giorni effettivi, in modo che chiunque sia interessato possa prenderne visione e presentare eventuali osservazioni. I proprietari di immobili vincolati, per esempio nel caso di espropri per opere pubbliche, possono presentare inoltre le loro opposizioni.

Scatta, nel frattempo, il periodo di salvaguardia: vengono sospesi tutti gli atti dell'amministrazione che comportino modifiche dello stato di fatto o di diritto dei suoli, che non siano già in linea con le previsioni del Piano o della variante adottata.

Dopo la conclusione dell'istruttoria dell'Amministrazione sulle osservazioni e opposizioni dei cittadini, il Consiglio comunale si riunisce per deliberare l'approvazione della variante al Piano regolatore.

## **2. Osservazioni presentate**

A seguito del periodo di deposito in ordine alla variante n.47 al PRGC, per 30 giorni effettivi a far data dalla pubblicazione dell'avviso sul bollettino ufficiale della Regione n. 52 del 27 dicembre 2023, sono state presentate due osservazioni registrate al protocollo comunale con il seguente identificativo:

prot. n. 2169 del 26.02.2024

prot. n. 2171 del 26.02.2024

Durante il periodo di deposito non sono pervenute opposizioni avverse alla Variante n. 47 al PRGC.

La giunta regionale con propria deliberazione 274 del 23 febbraio 2024, ha disposto:

1. di far proprio il parere del Direttore del Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica della Direzione centrale infrastrutture e territorio n. 03/24 del 15.2.2024, che forma parte integrante e sostanziale di tale provvedimento;
2. di non esprimere riserve vincolanti in ordine alla variante n. 47 al Piano regolatore generale comunale del Comune di REMANZACCO, adottata con deliberazione consiliare n. 32 del 6.11.2023.

\*\*\*

### 3. Controdeduzioni Osservazioni

Si procede di seguito all'esame delle osservazioni presentate al fine di formulare un'istruttoria tecnica finalizzata alla proposta di accoglimento o reiezione delle stesse.

#### **Osservazione n.1 - prot. n. 2169 del 26.02.2024**

La responsabile dell'ufficio tecnico comunale con propria nota prot. 2169 del 26/02/2024, ha avanzato delle osservazioni tese ad allineare la variante n. 47 ad alcuni rilievi istruttori condotti durante il periodo di deposito.

In particolare, è stata data evidenza dei seguenti punti:

*In riferimento alla variante n.47 al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) di conformazione del medesimo al Piano Paesaggistico Regionale, adottata dal Consiglio Comunale con delibera n.32 nella seduta del 06.11.2023, con la presente l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata formula le seguenti osservazioni:*

*Riferimento Elaborato 09 – Norme di attuazione*

1) *Articolo 38:*

- Il punto 3 venga nominato 4;*
- Al primo paragrafo del punto 3 (ora 4) si chiede di stralciare le parole nella “rete di connettività ecologica locale”*

*Riferimento Tav. P3.1 – Remanzacco*

2) *Tratto a destra della Roggia Cividina: la linea blu indicante il limite dell'ambito del T. Torre, del T. Malina e affluenti e della Roggia Cividina, risulta interrotta a partire dalle Case Molino di Sopra fino alla strada bianca poco più a sud della ferrovia;*

*Elaborati da coordinare*

3) *Riferimento tavola P3.5 Ziracco: deliberazione del Consiglio comunale n.6 del 09.02.2022.*

*Presenza d'atto di errore cartografico di un'area nella zonizzazione della var.28 del P.R.G.C.*

4) *Riferimento variante 46 al P.R.G.C.: modifica di porzioni di mappali da zona E4.4 a zona ST/f.*

#### Controdeduzione

Analizzato il contenuto dei rilievi condotti con la nota avanzata dall'ufficio tecnico, rispetto ai punti affrontati si relaziona quanto segue:

pt 1: trattasi effettivamente di un refuso all'interno dell'art. 38, che può essere superato con la remunerazione proposta e con lo stralcio del riferimento alla “rete di connettività ecologica locale”. La modifica al testo normativo è stata inserita direttamente nell'Elab.09 – Norme tecniche di attuazione.

pt 2: trattasi di un contenuto grafico che in fase di generazione dei file di stampa in formato pdf, è stato sovrapposto da altri contenuti che ne hanno in parte compromesso la rappresentazione grafica. Tale contenuto è stato ripristinato con la corretta rappresentazione grafica, direttamente nella tavola P3.1 – Remanzacco.

pt 3: alla data di formazione della Variante di conformazione tale contenuto non era stato inserito e pertanto si provvede all'aggiornamento della zonizzazione rispetto alla presa d'atto del consiglio comunale n. 6 del 09/02/2022. Il recepimento è riportato negli estratti grafici allegati 1a, 1b, 1c e 1d e contestualmente nella tavola P2 e P3.5 – Ziracco.

pt4: verificato che la variante n. 46 al PRGC ha operato una modifica azzonativa del PRGC, si procede al recepimento di tale previsione al fine di allineare graficamente la zonizzazione e il piano struttura. Il recepimento è riportato negli estratti grafici allegati 2a, 2b, 2c e 2d e contestualmente nella tavola P1 e P2.

Per quanto sopra si propone di accogliere l'osservazione presentata.

#### **Osservazione n.2 - prot. n. 2171 del 26.02.2024**

L'osservazione è stata presentata dal proprietario dei mappali n. 82, 257, 276, 372 del fg 21 del Comune di Remanzacco con la quale richiede:

*nella cartografia della Tav. P3.2 zonizzazione di Orzano: il mappale 276 ricade in parte in zona B1, in parte in A7. Quest'ultima è collocata a sud-est e comprende dei fabbricati rurali. Anche il mappale 257 ricade, in parte in zona B1, a sud ovest è gravata da servitù di transito a favore dell'accesso del mappale 82, in parte, verso nord ed est è compreso nella zona A7.*

*Si evidenzia che a est sulla linea di confine dei mappali 257-276 e 372 insiste una recinzione in muro e rete metallica.*

*Il sottoscritto ha recentemente acquistato i fondi e gli immobili distinti con le particelle 372 e 276. Con questa acquisizione, l'attività agrituristica già da tempo avviata sul mapp. 82 può venire ampliata recuperando i fabbricati presenti sul mappale 276.*

*Sul mappale 82, è ubicato il Punto vendita aziendale denominato "Vigne del Malina" al quale si accede dal mappale 276. Lungo il confine nord dell'edificio (mapp.82), sul mapp.276 è stato realizzato con autorizzazione un percorso pavimentato e attrezzato per la sosta, quindi, di fatto una porzione del mapp.276 è già compromesso con opere edili. (...)*

*Sul mappale 82 insistono anche degli edifici che servono al ricovero di attrezzi e macchine agricole. Tutte le attrezzature e le macchine operatrici verranno spostate in un nuovo fabbricato che si intende costruire sul mappale 372.*

*Sullo stesso fondo, mapp.372 e su quelli distinti dai mappali: 370 – 249 – 137 – 506 – 507 – 188, limitrofi al centro aziendale si vuole implementare la coltivazione delle viti.*

*Per quanto sopra esposto al fine di concretizzare l'ampliamento aziendale si chiede di ampliare la zona B1, così come evidenziato graficamente nell'osservazione, atta a creare una zona cuscinetto tra l'attuale zona B1 e la zona A7, di fatto già urbanizzata.*

*Di riconsiderare l'area dei mappali 257 e 276 ora ricadenti in zona A7, tenuto conto dello stato dei luoghi.*

*Lo scrivente si rende disponibile a rinunciare all'area edificabile ricadente sulla particella 507 del fg 20, su cui l'azienda prevede di impiantare il vigneto in contropartita a quanto chiesto con la presente osservazione. (...)*

*Il ultimo, il sottoscritto è proprietario dell'immobile distinto in mappa al fg 17 mapp. 228 denominato villa Pasini Vianelli le cui aree di pertinenza sono classificate in zona omogenea A7. Esaminato il progetto della rete ecologica che fa parte integrante della Variante di conformazione e gli obiettivi che assume lo sviluppo di tale rete, sarebbe intenzione dello scrivente procedere alla realizzazione di uno stagno/laghetto che possa inserirsi sia con il contesto della Villa che in*

*particolare offrire un habitat e ristoro a specie di anfibi, molluschi, insetti rettili, uccelli e altri animali.*

*Per quanto sopra si chiede di valutare un'integrazione delle norme che regolano la zona A7 ammettendo, oltre alla salvaguardia delle formazioni vegetali esistenti, la possibilità di prevedere interventi a favore della rete ecologica quali ad esempio stagni o specchi d'acqua quale importante elemento per ricreare habitat e ristoro per la fauna.*

#### Esame osservazione

L'osservazione contiene delle richieste che devono essere affrontate singolarmente al fine di una valutazione tecnica in merito all'accoglimento o reiezione. Si procede pertanto articolando l'esame istruttorio come segue.

#### Riconoscimento in zona B1 di una porzione dei mappali 257 e 276.

Da un sopralluogo condotto in sito si è potuto constatare che una parte della pc 257 è interessata da uno spazio pedonale pavimentato pertinenziale al punto vendita "Vigne del Malina". Parimenti, sul mappale 276 effettivamente insistono degli immobili i cui spazi pertinenziali sono fisicamente delimitati.

Per quanto richiesto dal proprietario, accertata la presenza di fabbricati rurali e considerate le risultanze del sopralluogo condotto, si ritiene di accogliere la richiesta di riconoscimento dello stato dei luoghi mediante riclassificazione di una porzione dei mappali 257 e 276 del fg 21 da zona A7 in zona B1.

Per scelta tecnica e di coerenza nello sviluppo azzonativo del PRGC, la riclassificazione in zona B1 di una fascia sulla pc 248 in continuità con il tratto individuato sulla 276 del fg 21.

#### Rivisitazione della destinazione in zona A7 dei mappali 257 e 276

La condizione dei luoghi registrata, di fatto pone due elementi di discordanza rispetto alla perimetrazione della zona A7 della Villa Pasini Vianelli che la variante n. 47 al PRGC ha confermato. In particolare, analizzate le Ville ed i relativi contesti dislocate nel territorio comunale, peraltro "tutelate" rispetto all'immobile in questione, la zona A7 posta a confine delle medesime è nettamente inferiore all'estensione della zona A7 riconosciuta nel caso della Villa Pasini Vianelli.

Parimenti, la condizione dei luoghi antistanti la Villa non sono riconducibili in larga parte alle caratteristiche proprie della zona A7 e soprattutto non sono leggibili le relazioni con la Villa a partire da elementi fisici quali il muro perimetrale e la viabilità ordinaria che ne determinano una separazione fisica e funzionale.

Per la condizione dei luoghi registrata e per quanto sopra si ritiene di rivedere lo sviluppo della zona A7 sia a livello strutturale che a livello operativo riconducendola alle aree che effettivamente possono assumere le caratteristiche della zona A7 nel contesto della Villa.

Nell'ambito a livello operativo si prevede lo stralcio della zona A7 per i mappali 15, 137 506, 507, 248, 276 porz., 257 porz., con una riclassificazione più aderente allo stato ed alla condizione dei luoghi in zona E4.4.

Stralcio previsione di area edificabile sulla particella 507 del fg 20, e previsione di impianto di vigneti sulle pc. 137 e 506 (...) del fg 21

La richiesta di ridurre le previsioni insediative viene accolta favorevolmente in quanto riguarda l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo assunto dal Piano Paesaggistico Regionale.

Parimenti sulla pc 507 per una porzione è riconosciuta una destinazione verde privato. Al fine di dare compimento e uniformità alla modifica azzonativa relativa allo stralcio della previsione edificatoria si provvede a riclassificare anche la destinazione a verde privato.

Si provvede pertanto a riclassificare la destinazione del mappale 507 del fg. 20 come segue:

- da zona B2 in zona E4.4
- da zona Verde privato in zona E4.4.

Riguardo la richiesta di impianto di vigneti sulle pc 137 e 506 (...), questa non viene letta in forma negativa in quanto tale coltivazione può configurarsi come elemento "non dissonante" in rapporto con la Villa e rispetto ad analoghi contesti dove il vigneto è talvolta accostato a contesti liomitrofi ville storiche. Da un'analisi condotta rispetto ai contenuti introdotti dalla variante n. 47 al PRGC, va detto che a confine con la pc 506 è presente la Chiesa di Santa Maria Maddalena che è stata riconosciuta come bene di livello 2.

Tale riconoscimento e l'esigenza di tutela del bene ha portato in sede di conformazione all'individuazione di coni di percezione visiva che necessariamente fungono da strumento di tutela della visuale percepita da e verso il bene.

Ritenuto che le esigenze di tutela del bene possano coesistere a determinate condizioni con la richiesta avanzata dall'osservante, si è provveduto ad un aggiornamento della Scheda del bene "3. Chiesa di Santa Maria Maddalena", contenuta nell'Elab.10 Schede norma dei beni culturali di livello 2 e 3, mediante le seguenti modifiche:

- stralcio di parte delle aree riconosciute come ulteriore contesto sulle pc 506 fg 20 e 137, 298, 248, 276, 257 fg 21;
- inserimento di una nuova misura di salvaguardia per la tutela dei coni di visuale, in modo tale che il vigneto non comprometta le visuali degli stessi:

***"Sono ammissibili con condizione:***

*Interventi volti al mantenimento dell'uso agrario e vitivinicolo del territorio in continuità con la tradizione storica e colturale, purché non alterino le viste di insieme ed i coni visuali. Nelle aree interne ai coni visuali le colture agricole, l'impianto di nuove colture permanenti (vigneti, frutteti, oliveti) sono possibili a condizione sia mantenuta una fascia di tutela percettiva dal ciglio stradale non minore di 10 metri evitando frammentazione o intrusione visiva o funzionale dei 2 beni (Chiesa di S. Maria Maddalena e Villa Pasini Vianelli.)*

*Con la stessa finalità, eventuali nuovi impianti o sostituzioni di impianti di colture permanenti dovranno essere realizzati con sostegni in legno e simil legno. Qualora possibile alla testa dei filari o in posizione intermedia, sarà valutata l'opportunità di porre a dimora singoli elementi di specie arboree tipiche, che nel recente passato fungevano da sostegno, quale: gelso, salice, o specie fruttifere della tradizione locale, ciò allo scopo di favorire la ripresa di condizioni ecologiche più complesse.";*

- si è proceduto di conseguenza ad aggiornare i seguenti elaborati grafici:

- Elab.03 – Rete Beni Culturali e Rete Mobilità Lenta
- Elab.03a – Rete Beni Culturali
- Elab.05 – Carta del Paesaggio – Analisi
- Elab.06 – Carta del Paesaggio – Strategie

L'accoglimento dei punti di modifica sopra rappresentati è riportato negli estratti grafici allegati 3a, 3b, 3c, 3d, 3e e 3f e nelle tavole P1, P2 e P3.3 – Orzano.

#### Richiesta di intervento normativo a favore della rete ecologica

Analizzata la richiesta di prevedere in zona A7 la possibilità di realizzare interventi a favore della rete ecologica che possano *ricreare habitat e ristoro per la fauna*, si ritiene che tale azione possa alimentare la costruzione della rete e viene vista favorevolmente

Si procede pertanto all'implementazione dell'art. 9.2 – Zona omogenea A7, al comma 3, punto 3.2, come segue:

“Dovranno essere salvaguardate, dove presenti, le formazioni vegetazionali esistenti che hanno assunto un valore paesaggistico nel complesso storico. *A favore dell'implementazione della Rete Ecologica, ricreazione di habitat e ristoro per la fauna, sono ammessi interventi quali ad esempio “stagni o specchi d'acqua.”*”

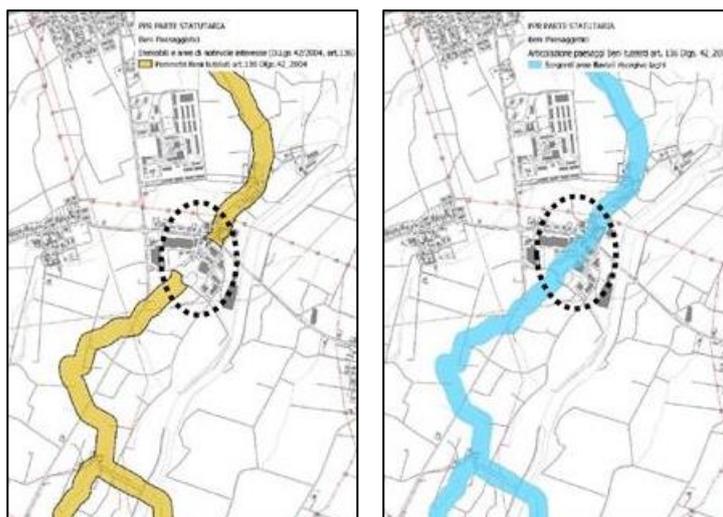
La modifica al testo normativo è stata inserita direttamente nell'Elab.09 – Norme tecniche di attuazione.

Per quanto sopra rappresentato per punti, si propone l'accoglimento delle richieste avanzate nell'osservazione.

#### **4. Comunicazione Servizio pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica**

E' pervenuta al Comune di Remanzacco una comunicazione da parte del Servizio Pianificazione paesaggistica, territoriale e strategica della Regione Friuli Venezia Giulia, che reca il seguente contenuto (in corsivo).

*In seguito ad alcune inesattezze emerse nell'ambito delle attività dell'aggiornamento del WebGIS, con seduta e decisione del Comitato tecnico paritetico di data 6 marzo 2024 la regione ha provveduto alla correzione in modalità speditiva, sul WebGIS, dello strato “Perimetro Beni tutelati art. 136 D.Lgs. 42/2004”, in particolare relativamente ad una areale riferito alla perimetrazione del bene dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice “Buttrio e altri comuni – Roggia Cividina” (D.G.R. 06/02/1992 n. 390 pubblicata su B.U.R. n. 39 del 25/03/1992).*



In particolare, a seguito dell'adozione della Variante n. 47 al PRGC è emerso il fatto che mentre gli areali erano correttamente rappresentati nello strato «PPR - PARTE STATUTARIA - Articolazione in paesaggi dei Beni tutelati ex art 136 Dlgs 42/2004», a causa di un comando informatico che genera le delimitazioni dei beni a partire dall'articolazione dei paesaggi, parte dell'area tutelata non compariva ad una scala ampia di rappresentazione (sopra la scala 1:50.000) nello strato «PPR - PARTE STATUTARIA - Perimetri Beni tutelati art. 136 Dlgs.42/2004».

A seguito della comunicazione dell'acquisizione della corretta perimetrazione, si provvede in questa sede all'aggiornamento degli elaborati cartografici di variante.

- Elab.01 – Parte Statutaria
- Elab.05 – Carta del Paesaggio – Analisi

Per quanto sopra si propone di prendere atto della comunicazione, con contestuale aggiornamento degli elaborati costituenti la Variante n. 47 al PRGC.

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

1a

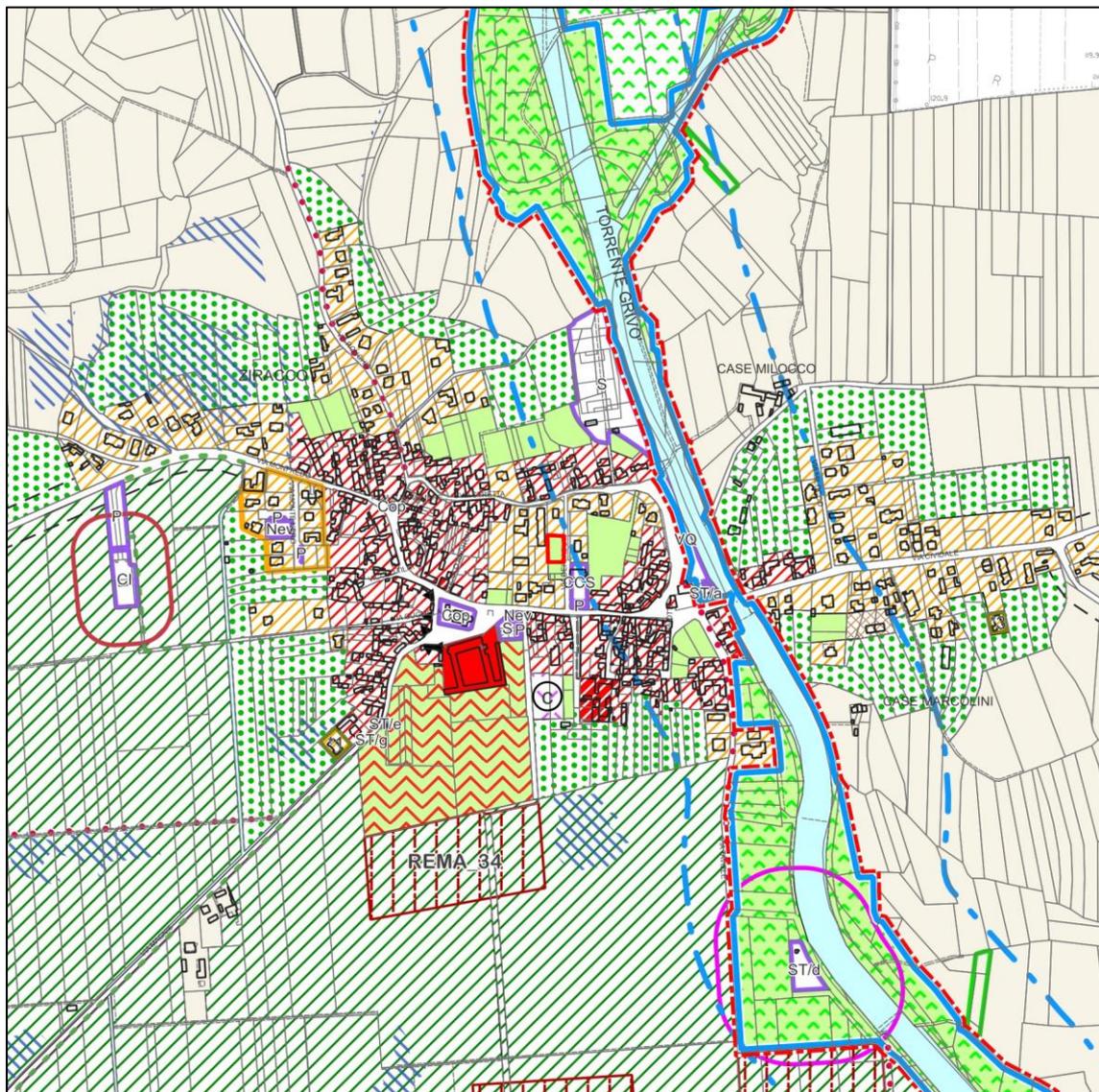
Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P2 - Zonizzazione



da "Zona V – Verde privato",

a "Zona B2 – Aree insediative residenziali di completamento"



scala 1:10.000

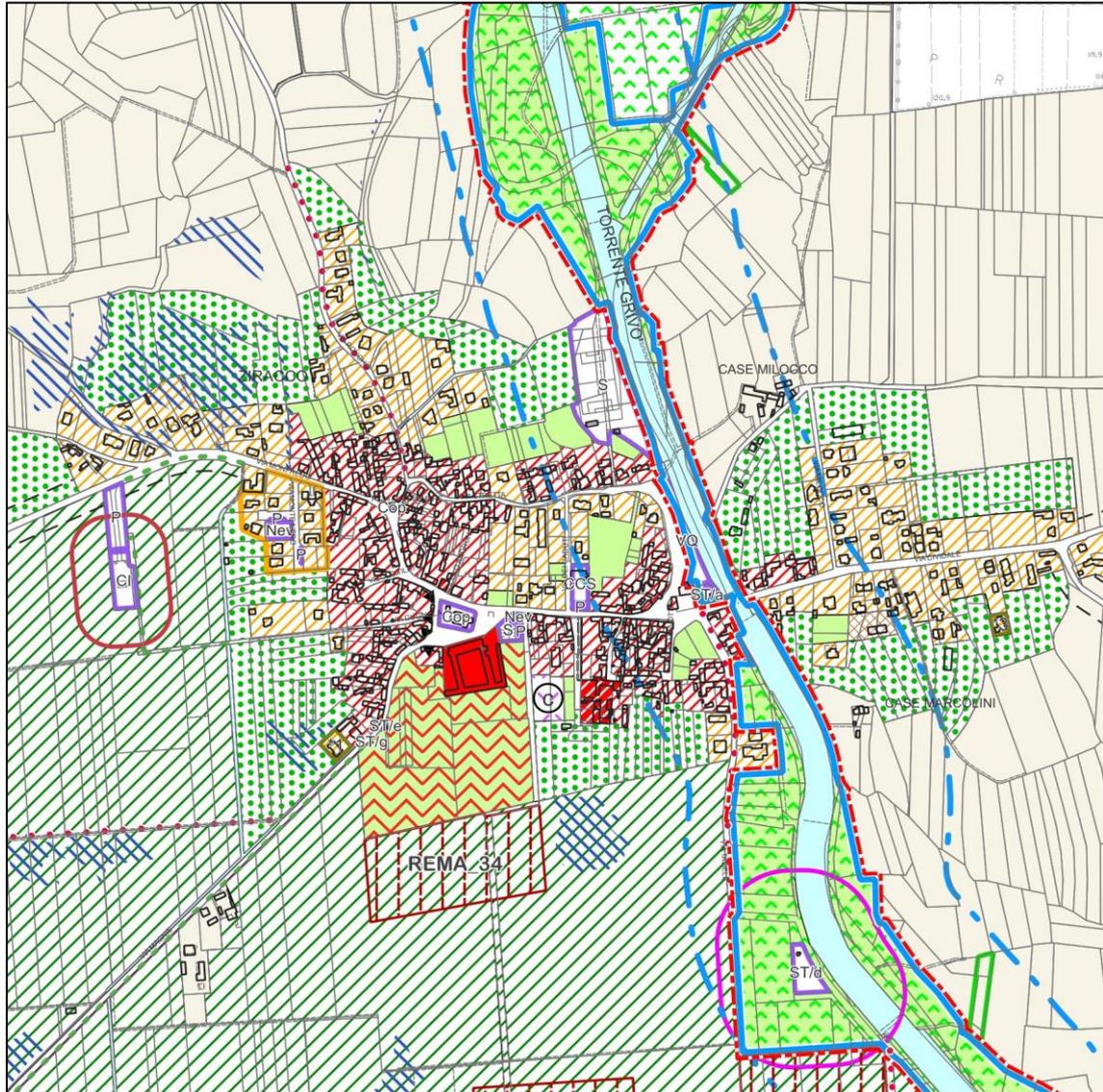
**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

1b

Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P2 – Zonizzazione

ESTRATTO MODIFICATO



scala 1:10.000

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

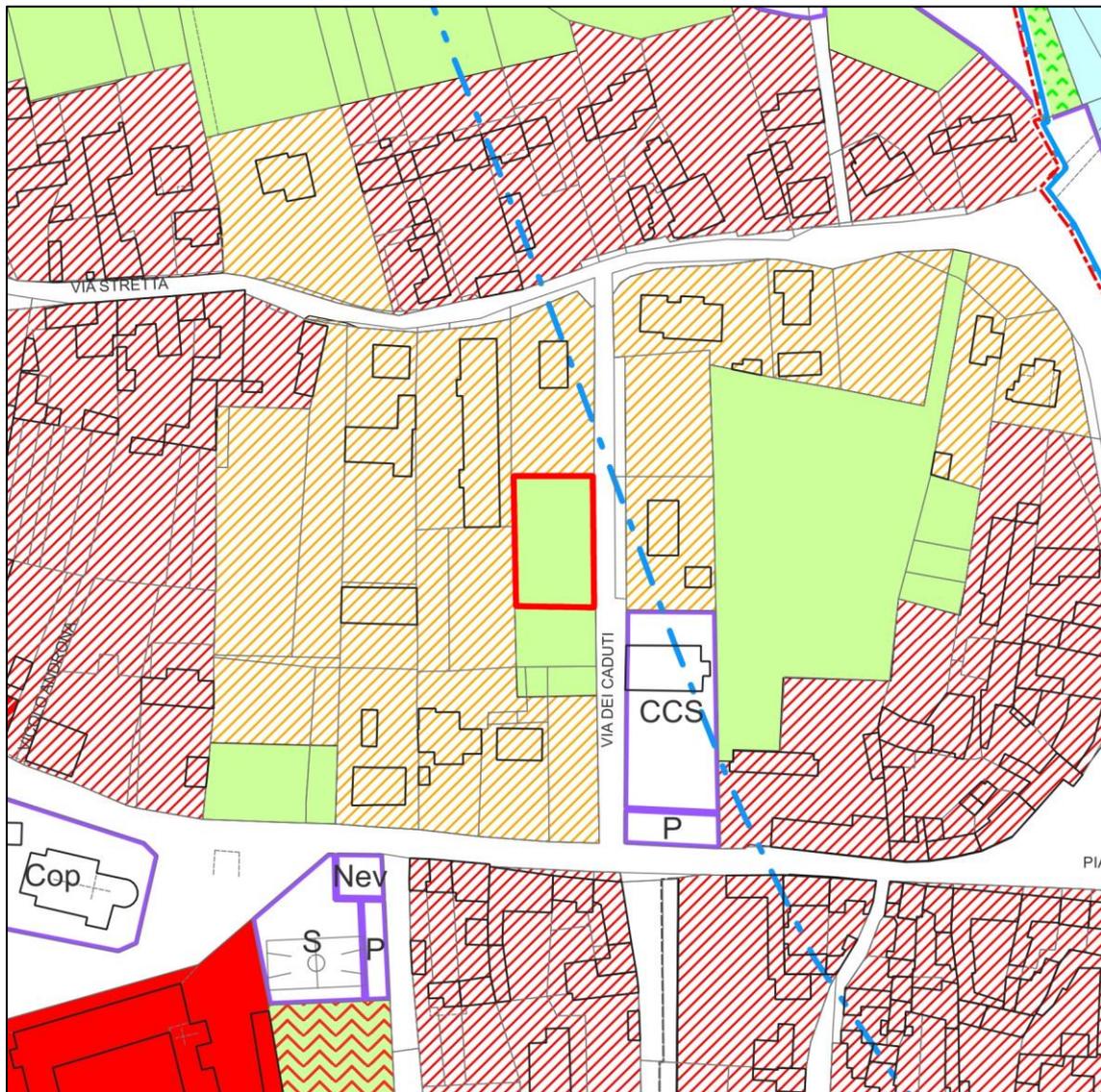
1c

Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P3.5 – Ziracco



da “Zona V – Verde privato”,  
a “Zona B2 – Aree insediative residenziali di completamento”



scala 1:2.000

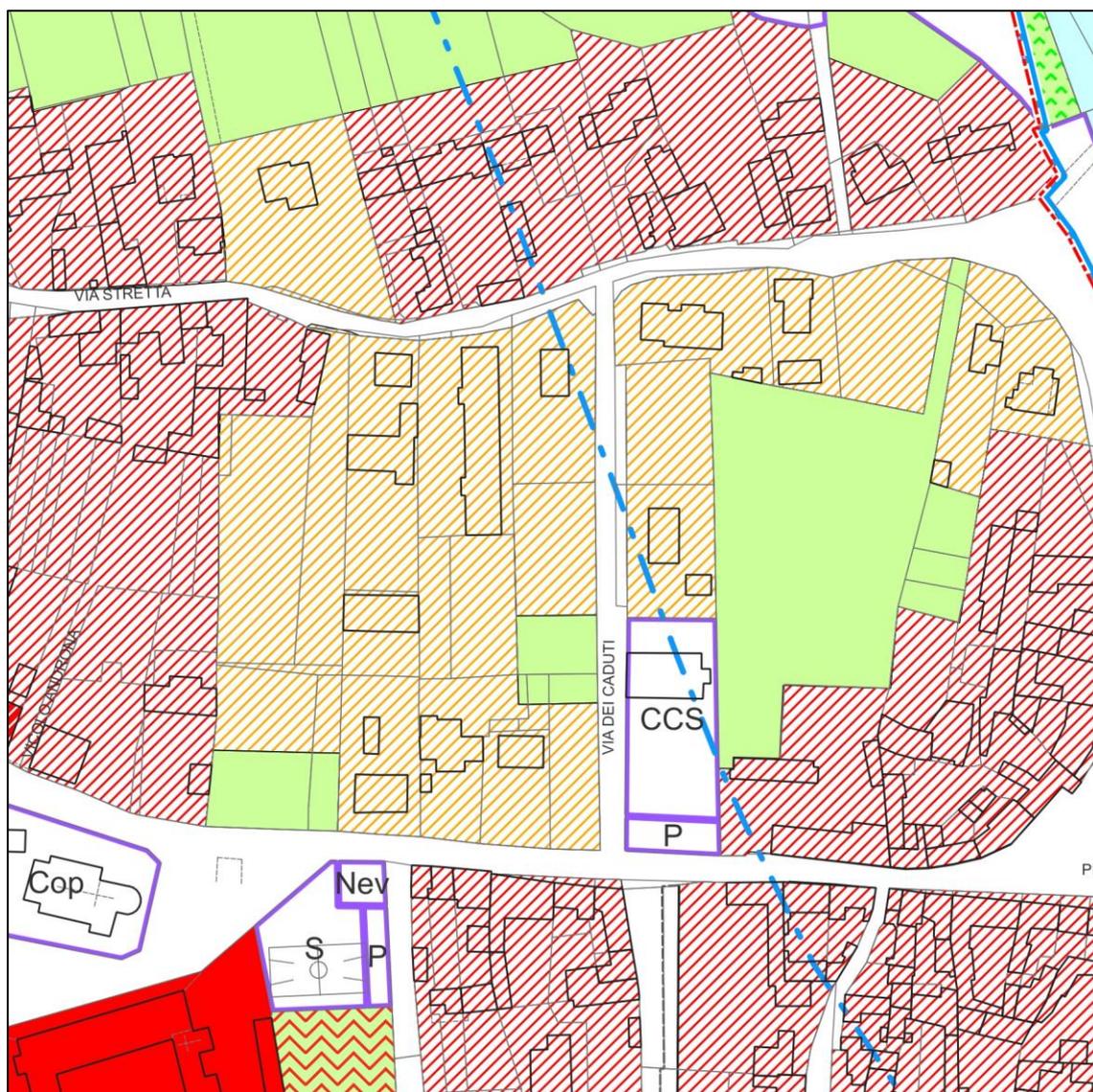
**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

1d

Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P3.5 – Ziracco

ESTRATTO MODIFICATO



scala 1:2.000

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

2a

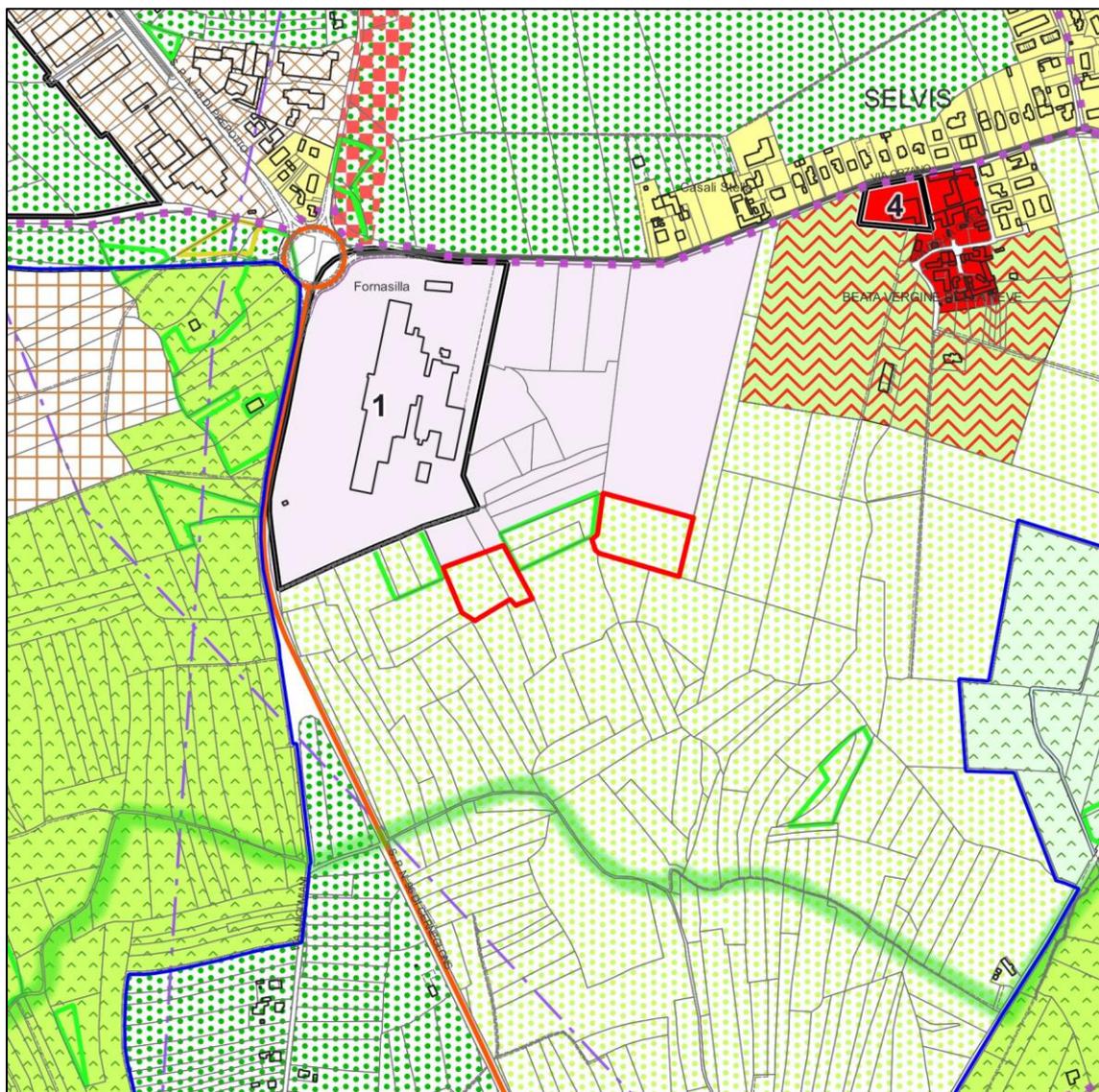
Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P1 – Piano Struttura



da “Aree agricole di interesse ambientale e paesaggistico”

a “ST/f – Zona per le attrezzature collettive per la produzione di energie rinnovabili”



scala 1:10.000

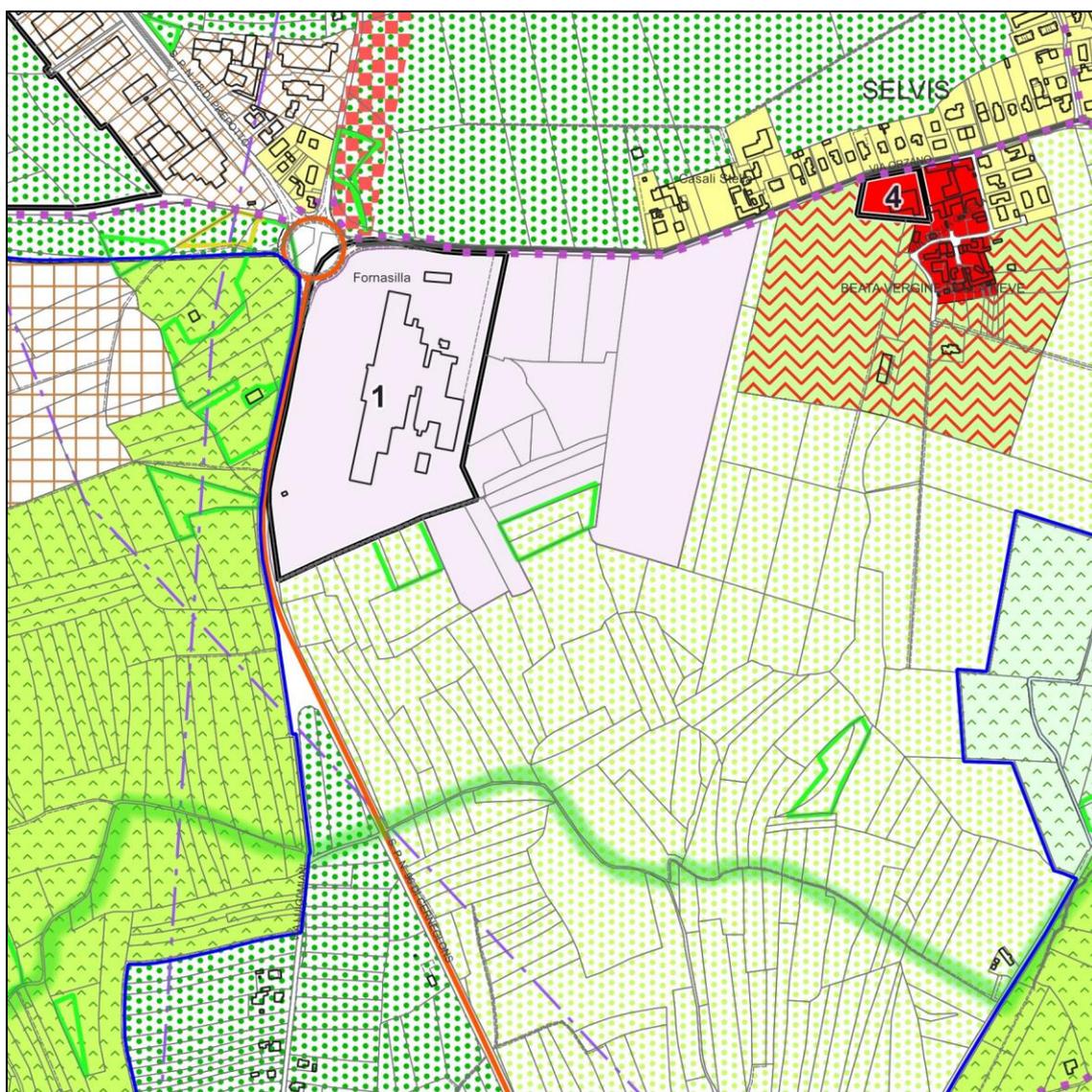
**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

2b

Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P1 – Piano Struttura

ESTRATTO MODIFICATO



scala 1:10.000

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

2c

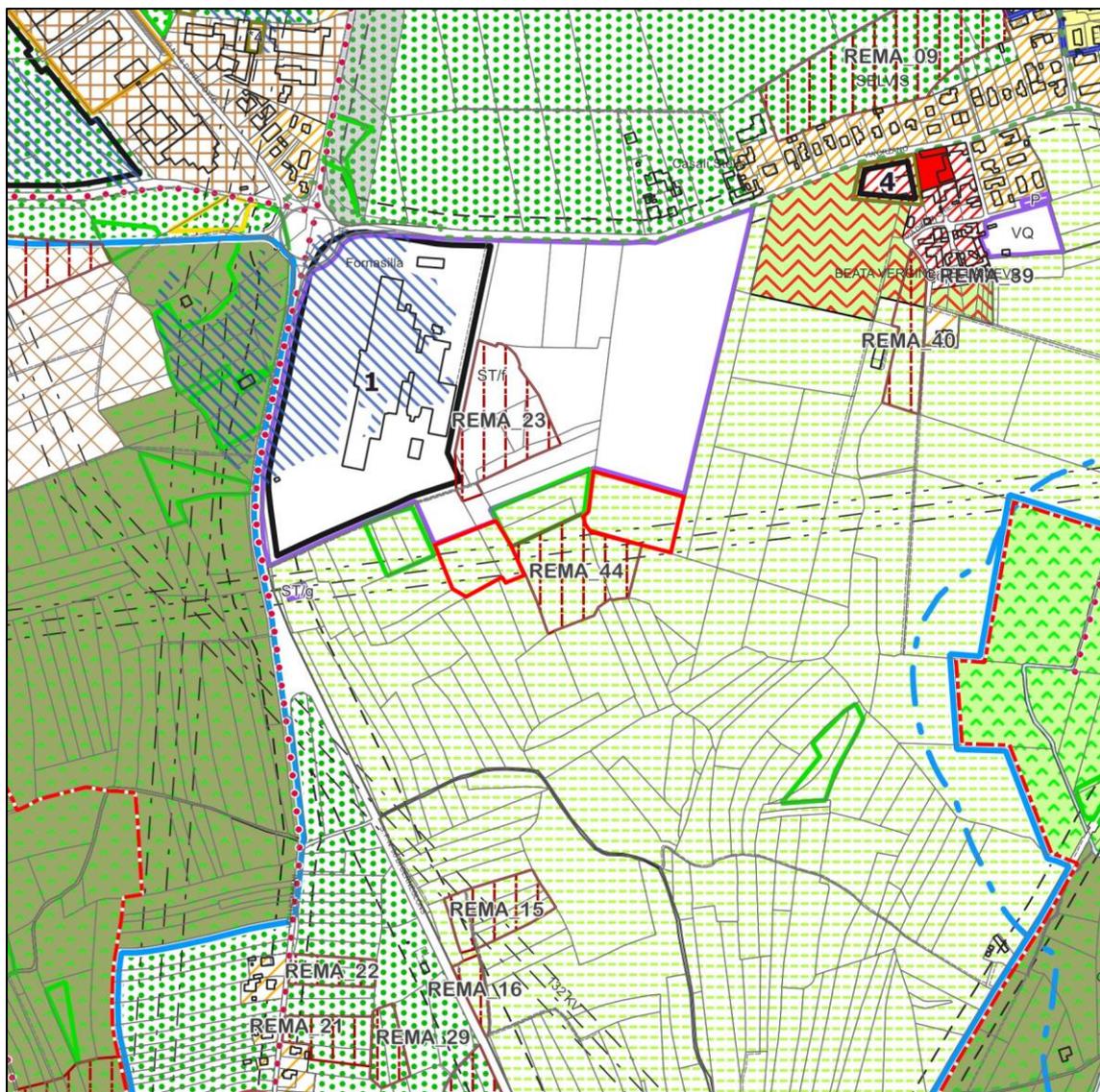
Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P2 – Zonizzazione



da “E4.4 - Ambito di interesse agricolo e paesaggistico”

a “Zona S1 - ST/f – attrezzature collettive per la produzione di energie rinnovabili”



scala 1:10.000

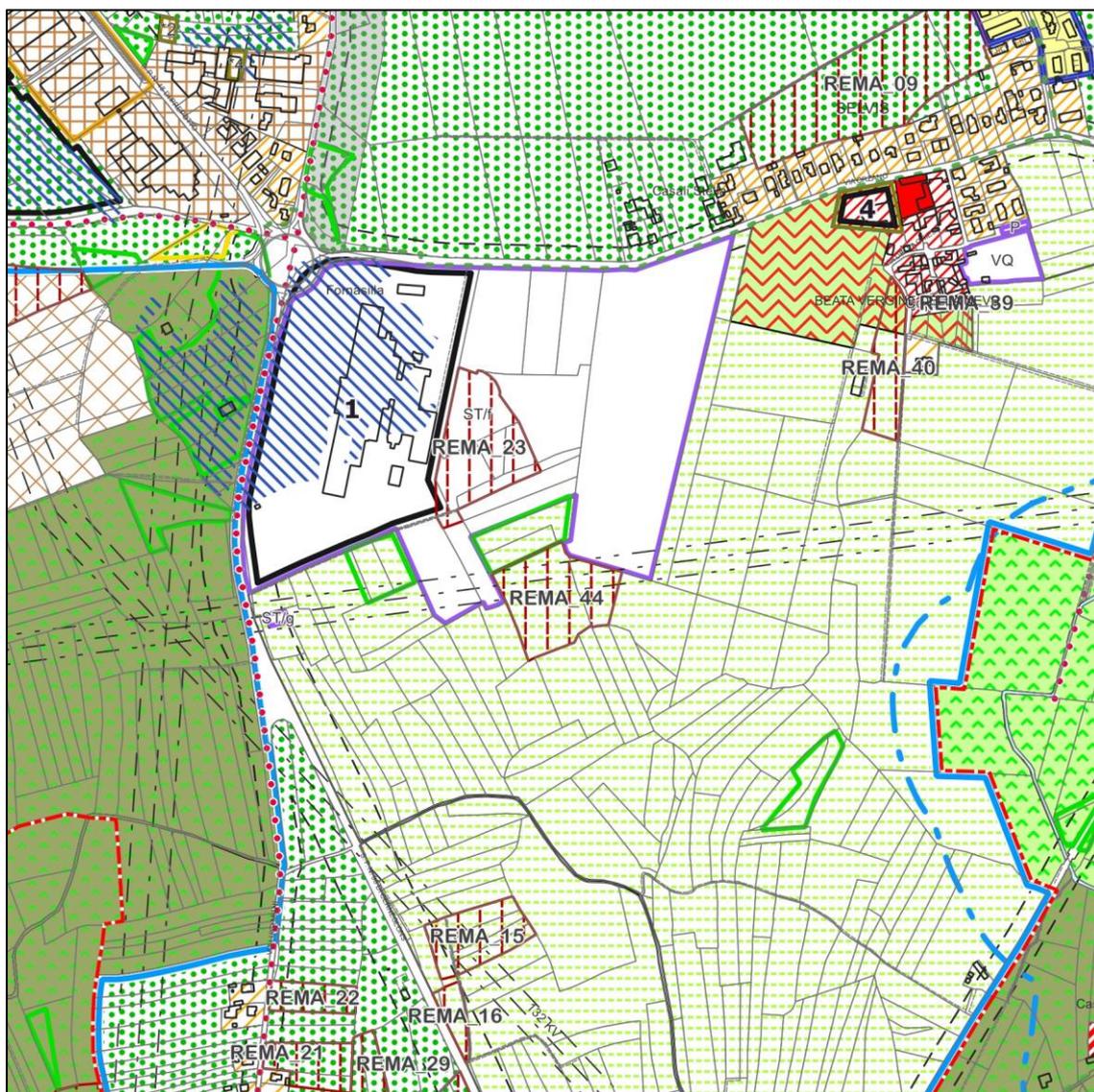
**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

2d

Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P2 – Zonizzazione

ESTRATTO MODIFICATO



scala 1:10.000



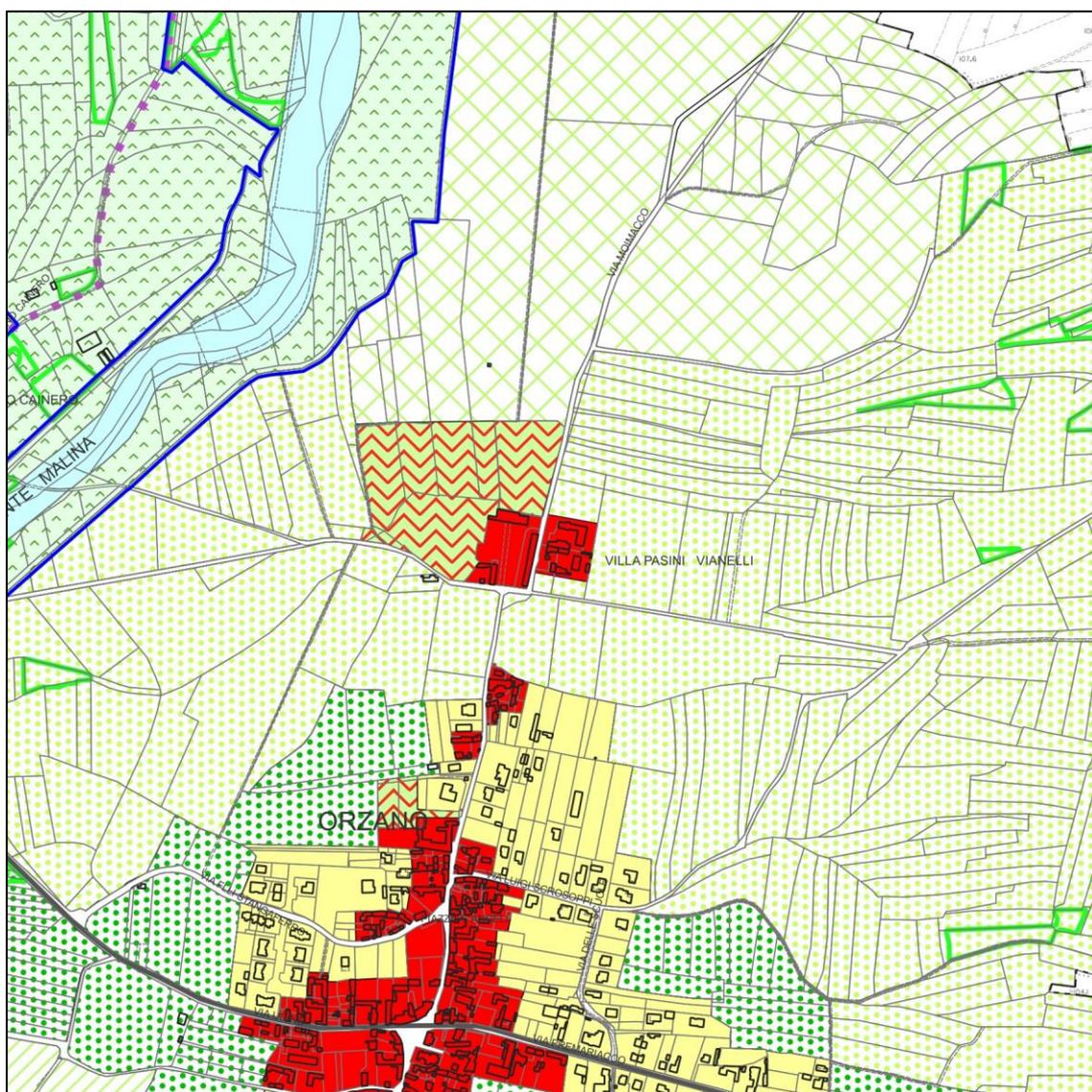
**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

3b

Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P1 – Piano Struttura

ESTRATTO MODIFICATO



scala 1:10.000

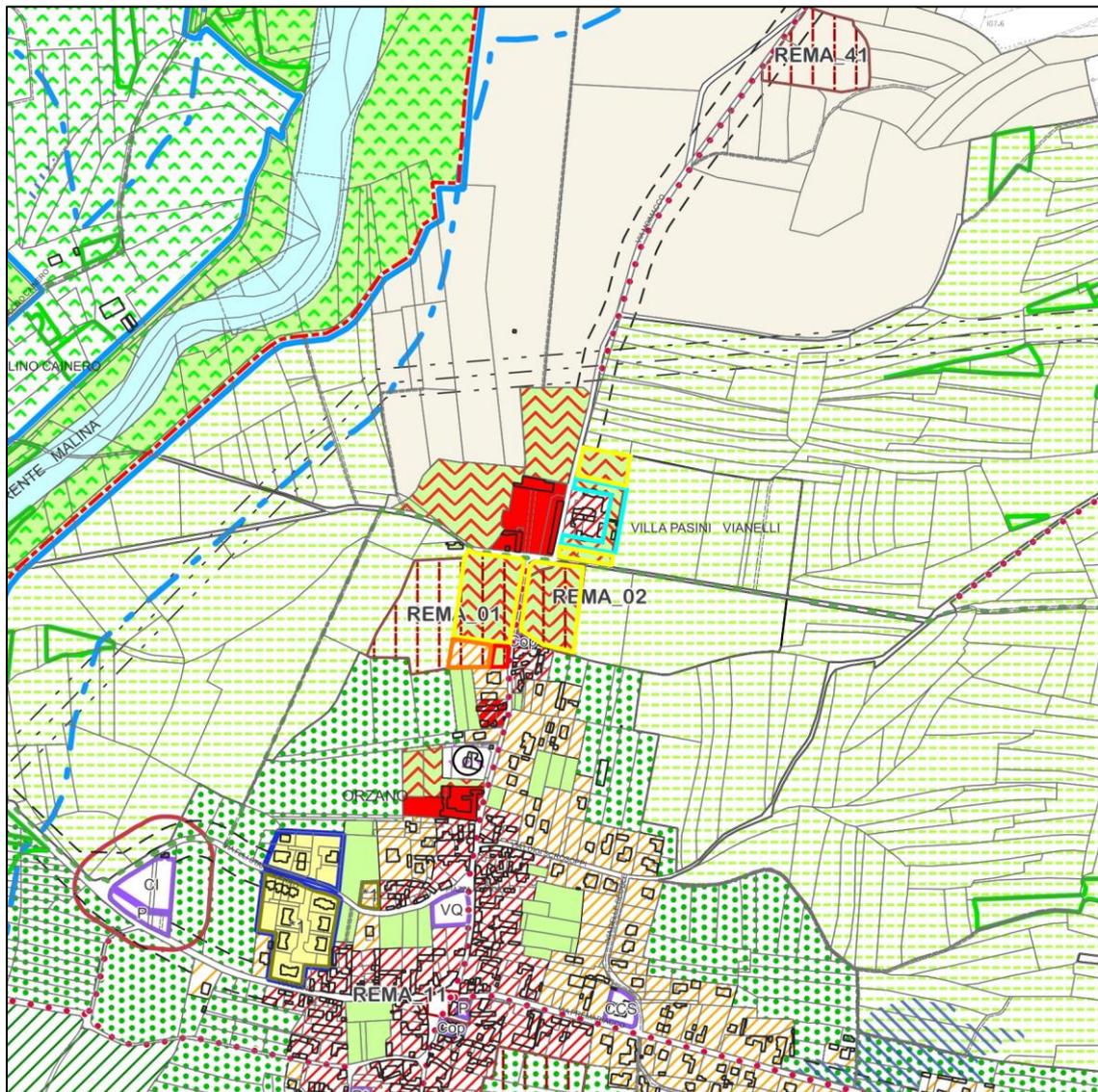
**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

3c

Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P2 – Zonizzazione

- da “Zona A7 – Aree libere inedificabili di pertinenza e rispetto”,  
a “Zona B1 – Aree insediative storiche trasformate”
- da “Zona A7 – Aree libere inedificabili di pertinenza e rispetto”,  
a “Zona E4.4 – Ambito di interesse agricolo e paesaggistico”
- da “Zona V – Verde privato”;  
a “Zona E4.4 – Ambito di interesse agricolo e paesaggistico”
- Da “Zona B2 – Aree insediative residenziali di completamento”,  
a “Zona E4.4 – Ambito di interesse agricolo e paesaggistico”



scala 1:10.000

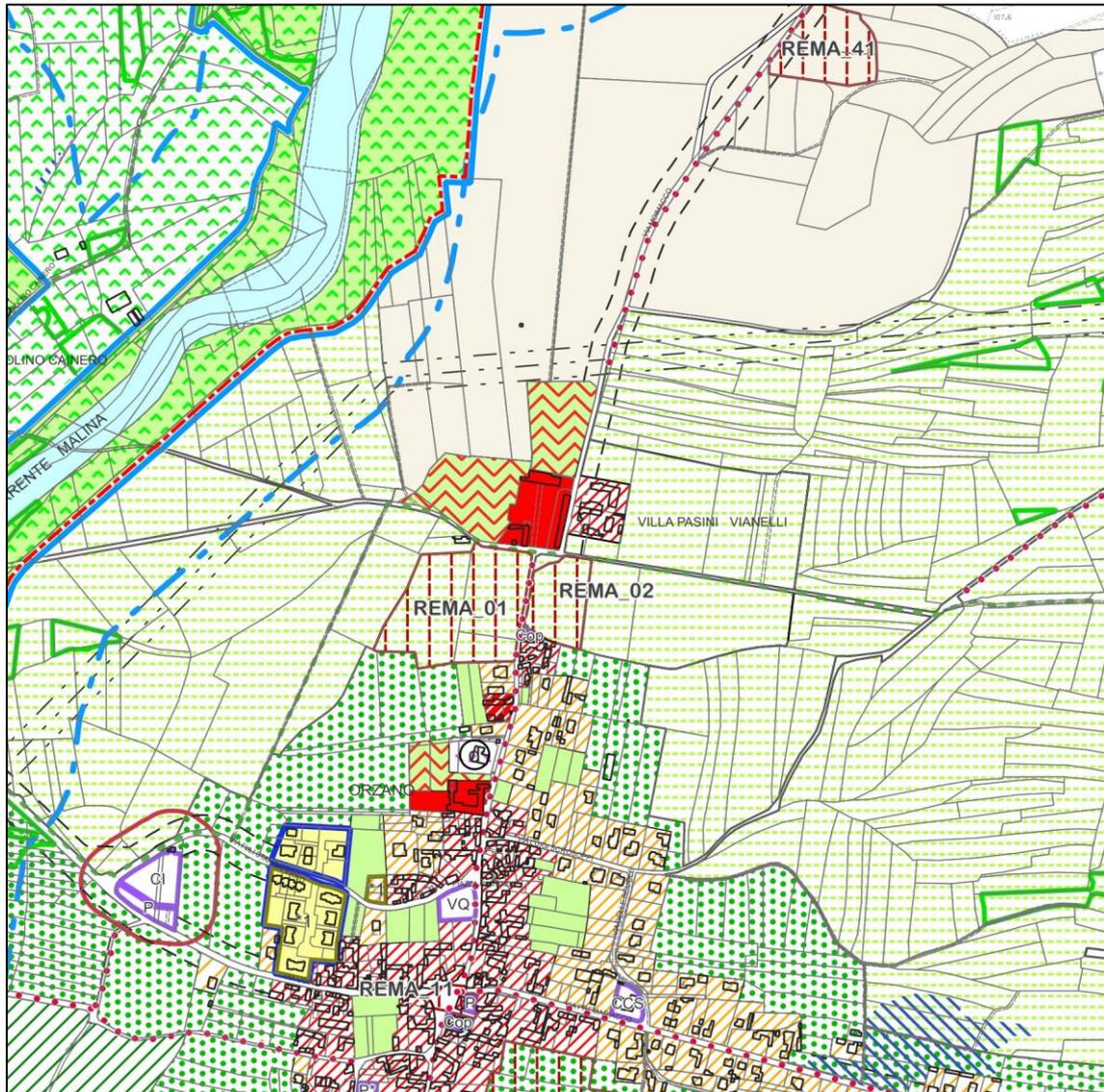
**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

3d

Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P2 – Zonizzazione

ESTRATTO MODIFICATO



scala 1:10.000

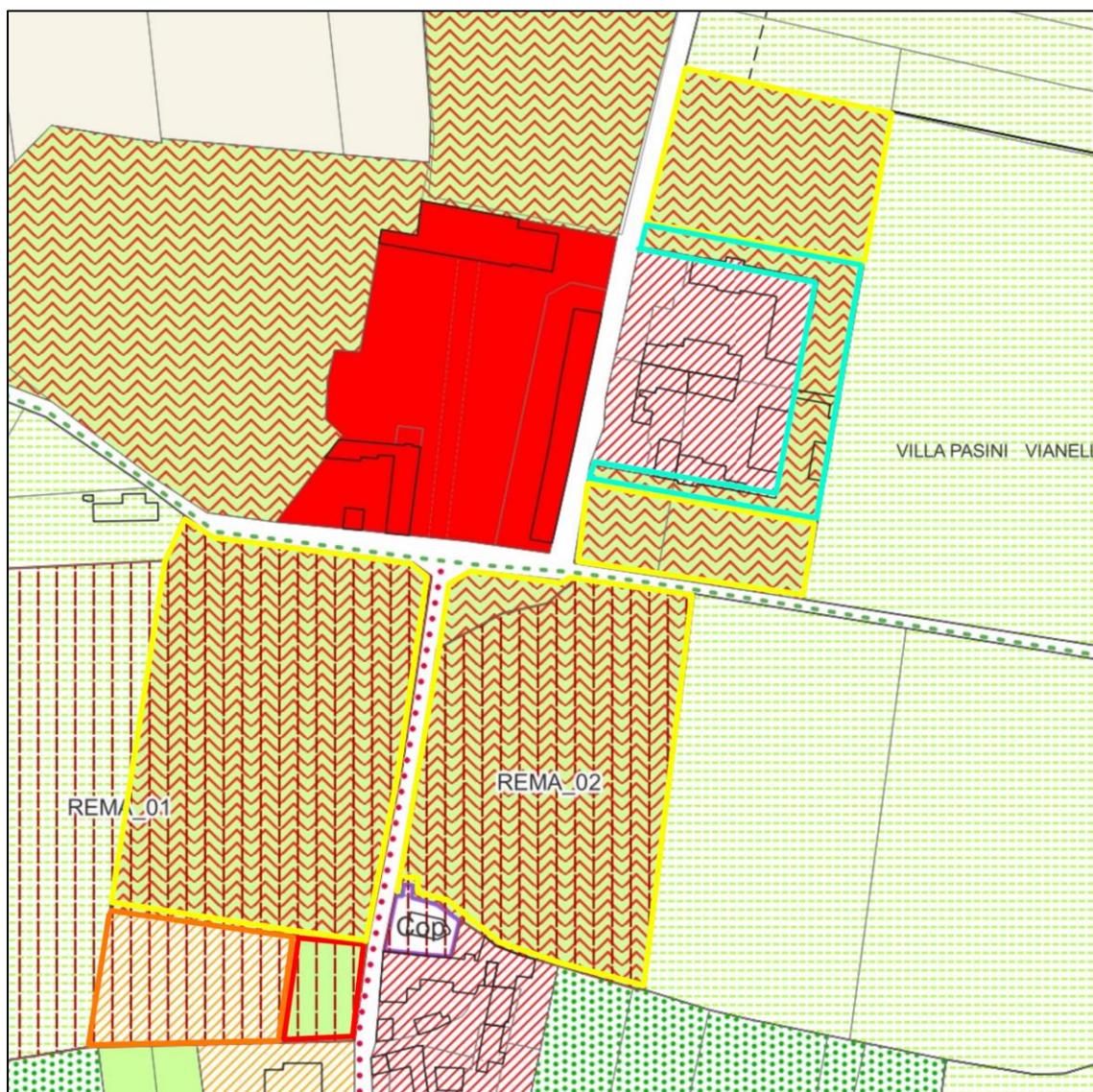
**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

3e

Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P3.3 – Orzano

-  da “Zona A7 – Aree libere inedificabili di pertinenza e rispetto”,  
a “Zona B1 – Aree insediative storiche trasformate”
-  da “Zona A7 – Aree libere inedificabili di pertinenza e rispetto”,  
a “Zona E4.4 – Ambito di interesse agricolo e paesaggistico”
-  da “Zona V – Verde privato”;  
a “Zona E4.4 – Ambito di interesse agricolo e paesaggistico”
-  Da “Zona B2 – Aree insediative residenziali di completamento”,  
a “Zona E4.4 – Ambito di interesse agricolo e paesaggistico”



scala 1:2.000

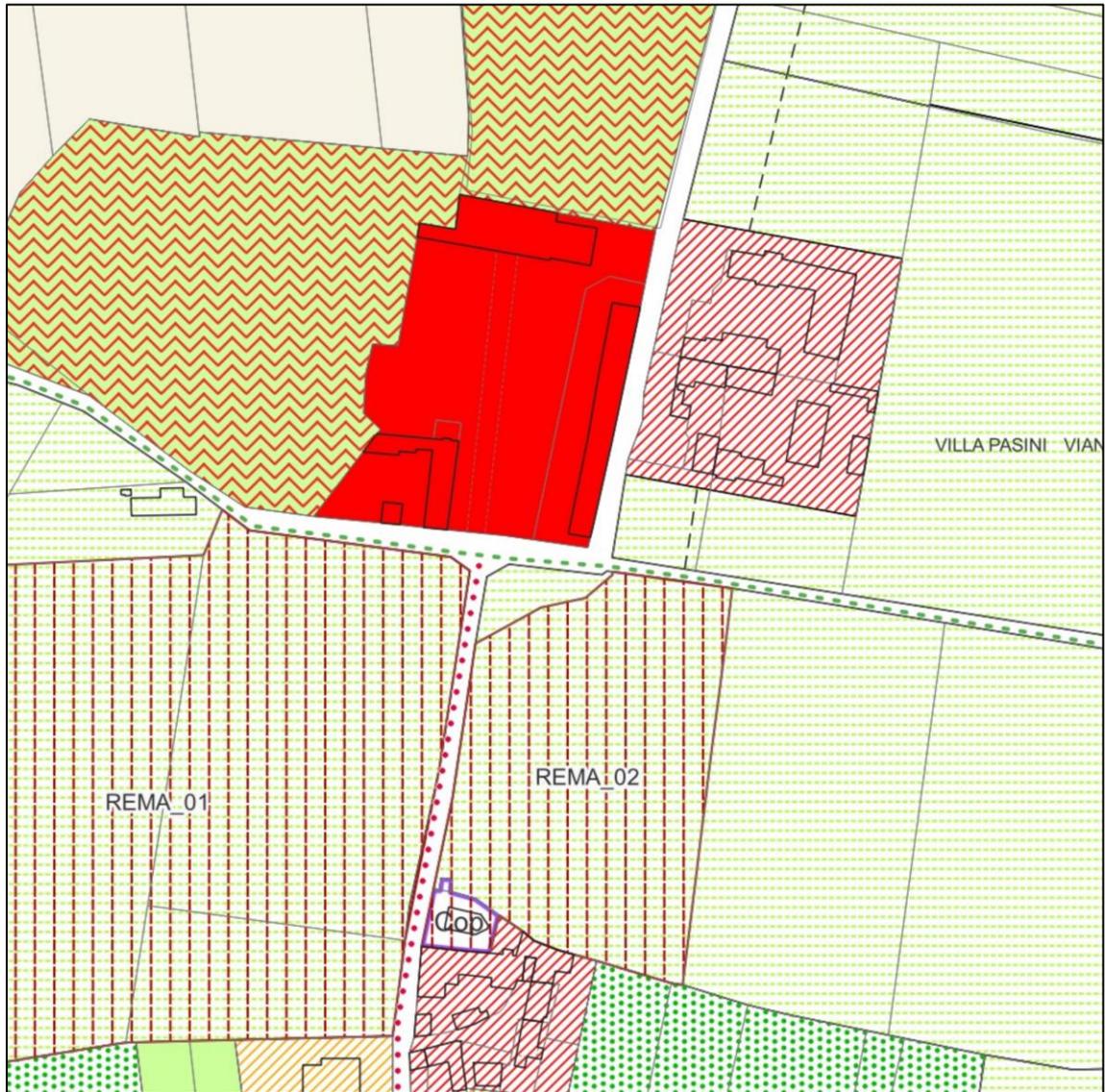
**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**COMUNE DI REMANZACCO**

3f

Variante 47 al P.R.G.C.

Tav. P3.3 – Orzano

ESTRATTO MODIFICATO



scala 1:2.000