

Comune di Buja

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



(Zone A, zona D2)
(Norme di attuazione)

PRONUNCIA

SULLA RISERVA REGIONALE R 4.

INDICE

A) PREMESSA	3
B) RISERVA REGIONALE R 4 Ampliamento di zona D2	4

A) PREMESSA.

Il Comune di Buja ha adottato il 7 11 2011 la variante 35 di piano regolatore generale comunale, per zone A, zona D2 e norme di attuazione. La variante è stata oggetto di riserve della Regione, di parere del Ministero per i beni e le attività culturali e di osservazioni e opposizioni.

Il Comune si è pronunciato sulle riserve, sul parere e sulle osservazioni e opposizione e ha approvato la variante 35 con la delibera di consiglio n. 3 d. 21 2 2013.

Con successiva nota prot. n. 07142 d. 25 5 2013 il Comune ha chiesto alla Regione, Servizio pianificazione territoriale, di sospendere l'istruttoria al fine di permettere un esame più approfondito ed una valutazione più circostanziata degli aspetti relativi al superamento della riserva regionale **R 4**, avente ad oggetto l'ampliamento della zona **D2** in località Polvaries.

Questo documento costituisce nuova pronuncia sulla riserva regionale **R 4**, sostitutiva della **R 4** precedente.

Per agevolare la lettura del piano le modifiche conseguenti alla pronuncia nuova sono riportate nei testi generali di MODIFICHE e di NORME DI ATTUAZIONE, e nella tavola di ZONIZZAZIONE, distinta in quest'ultima con perimetro azzurro e sigla **R 4**.

Questa pronuncia e le modifiche conseguenti incidono solo sull'oggetto della riserva **R 4**.

Per il resto valgono la pronuncia e le modifiche degli elaborati di piano come decise con la delibera del consiglio comunale n. 3 d. 21 2 2013.

I fascicoli di MODIFICA e di NORME DI ATTUAZIONE e la tavola di ZONIZZAZIONE modificati e integrati in conseguenza della nuova pronuncia sulla riserva **R 4** sono distinti con il numero 1 in frontespizio in piccolo in basso a destra.

B) RISERVA REGIONALE R 4) AMPLIAMENTO DI ZONA D2.

R 4.1) ISTRUTTORIA.

La zona D1 citata dalla riserva è l'ambito dell'agglomerato industriale di interesse regionale del c.d. CIPAF (Consorzio per lo sviluppo industriale ed economico della zona pedemontana alto Friuli).

La zona D1 è vasta circa 230 ettari, ed è posta a cavallo dei comuni di Buja e Osoppo, presso Rivoli, frazione di Osoppo.

La zona D1 è stata creata nei primi anni '60 del Novecento come ZIRO (zona industriale di Rivoli di Osoppo), di iniziativa di imprese locali, tra cui le maggiori Pittini, Fantoni e De Simon.

Il CIPAF è stato istituito nel 1966 tra i Comuni di Buja e Osoppo e Comuni circostanti.

Nel corso del tempo alcuni Comuni ne sono usciti, mentre vi sono entrati operatori privati, associazioni di categoria e la Provincia di Udine.

La zona D1 è lambita dalla strada regionale 463 (del Tagliamento), e fruisce di un collegamento al vicino casello autostradale della A23 di Gemona - Osoppo e di uno scalo ferroviario che la connette alla linea ferroviaria di secondo livello Sacile - Gemona, e da questa alla linea ferroviaria di primo livello Udine - Tarvisio.

La zona D1 ha avuto un impulso fortissimo dopo il terremoto dell'anno 1976.

Allo stato attuale vi sono insediate circa 35 aziende, delle quali le più importanti sono Fantoni Spa e Ferriere Nord Spa, operanti rispettivamente nella produzione di mobili per ufficio, pareti attrezzate e pannelli e nella produzione di acciaio per l'edilizia e la meccanica.

Per la localizzazione e le dotazioni infrastrutturali il Comune valuta opportuno che la zona D1 sia riservata prioritariamente alle aziende necessitanti di grandi spazi aperti, trattanti o produttori beni pesanti e/o voluminosi e grande volume di traffico pesante.

Peraltro le industrie maggiori hanno già acquisito e/o tendono ad acquisire per i loro scopi buona / grande parte dei terreni fabbricabili.

Per le attività medie e piccole il Comune ritiene invece che sia soluzione più opportuna la concentrazione in una zona diversa, più idonea specialmente dai punti di vista dell'accessibilità e del rapporto con i centri abitati.

In questo senso il Comune riconosce l'utilità di una distinzione della zona nuova proposta rispetto alla zona D1, specialmente in termini di dimensione massima e di effetti sull'ambiente.

In ordine alle motivazioni della zona nuova proposta, vale la pena di considerare che le zone D3 del piano generale vigente sono distinte in 6 tipologie, da D3-a a D3-f.

Nelle D3-b le norme di attuazione non consentono incrementi della superficie coperta.

Va da sé che le imprese ricadenti in zona D3-b, se intendono non solo espandersi, ma anche semplicemente dotarsi di servizi o di certificazioni di qualità comportanti superfici minime o separate per specifiche funzioni, devono realizzare nuova superficie coperta, e quindi trasferirsi.

Per altro verso la natura del piano regolatore generale comunale, di disciplina e non di attuazione degli interventi, permette solo di regolare le attività quando vi è una domanda di titolo abilitativo, e non anche di imporre trasferimenti, specie in assenza di una domanda di titolo abilitativo.

Dunque il Comune ritiene più realistico, e nell'attuale periodo economico anche più opportuno, creare le premesse affinché siano le imprese stesse a trovare conveniente il trasferimento.

Le zone D3-b sono 5, per una superficie attuale complessiva di circa ettari 3,5. Tra ampliamenti, parcheggi, piazzali e verde, solo per queste occorrerebbero almeno 7 ettari.

A ben vedere vi sono però numerose altre imprese che, pur classificate diversamente da D3-b, e aventi un potenziale costruttivo dal 10% al 50% dell'esistente, per essere inserite nel contesto dei centri abitati specialmente è auspicabile possano trasferirsi in area specializzata.

Tra l'altro queste imprese subiscono il vincolo di inammissibilità di industrie insalubri di prima classe ad una distanza inferiore a 100 metri dalle zone residenziali, se non di modesta entità e compatibili con il contesto (PRGC, NDA, art. 20, comma 6).

Complessivamente le imprese di cui il Comune valuta opportuno il trasferimento sono una quindicina, insediate attualmente su una superficie fondiaria di circa ettari 9,6.

Vale la pena, a questo punto, di segnalare l'opportunità, se non la necessità, che il Comune disponga di una zona industriale - artigianale per tempo rispetto ai bisogni di reinsediamento di imprese, posto che proprio per la mancanza di disponibilità immediata di terreni per l'espansione o il reinsediamento due importanti aziende sono uscite dal territorio comunale.

L'uscita dal territorio in particolare di un'impresa produttrice di sistemi hardware e software di computers industriali per l'automazione ha privato il comune di una realtà economica e di immagine notevole.

Da segnalarsi anche che si era rivolta al Comune per valutare la possibilità di insediamento un'azienda leader nel settore della produzione di utensili per la lavorazione del legno.

Queste vicende hanno dato modo al Comune di considerare l'opportunità, se non la necessità, di avere e potere gestire direttamente terreni fabbricabili artigianali e industriali nel momento in cui se ne verifica una domanda.

Ciò comporta la necessità di procedere mediante piano o piani di insediamenti produttivi di cui alla legge 865/1971, art. 27, prevedente l'acquisizione, l'urbanizzazione necessaria e la cessione a imprese diretta dal Comune.

È quasi inutile evidenziare che i tempi dell'urbanistica, dalle direttive per una variante di piano generale alla formazione e approvazione di questa, e dalla

richiesta di autorizzazione per formare un piano per insediamenti produttivi alla formazione e approvazione di questo, e poi all'acquisizione delle aree, normalmente diversi anni, siano del tutto incompatibili con le esigenze dell'imprenditoria artigianale e industriale.

È ben verosimile che un soggetto avente un'esigenza di re-insediamento tenda risolverla in breve tempo, anche spostandosi fuori dal comune, come già successo, così come è verosimile che un soggetto non avente manifestato un'esigenza di re-insediamento oggi venga ad averla prossimamente.

Da tenersi conto anche dell'attrattività di paesi esteri confinanti.

Per questi motivi non appaiono rilevanti le c.d. domande di insediamento o re-insediamento, bensì la condizioni oggettive del territorio e delle imprese locali.

E le condizioni oggettive del territorio e delle imprese locali di Buja, quelle di una quindicina di imprese intercluse o contigue ai centri abitati, sono obiettivamente tali da richiedere un'azione che ne promuova la ricollocazione.

E peraltro questa rilocalizzazione non può, specie nell'attuale momento economico del Paese, essere forzata, bensì incentivata e regolata.

Rappresentare esattamente un terreno da acquisire anche mediante esproprio da un soggetto privato al re-insediamento o insediamento di un altro soggetto privato potrebbe poi anche comportare profili di responsabilità.

Di più: a volte è l'offerta della possibilità di insediamento che genera la domanda di insediamento, come è accaduto per le aziende che sono uscite da Buja, fatto verificatosi non perché queste avessero presentato domanda ad altri Comuni di costituire una zona industriale, ma semplicemente perché quando è sopraggiunta la necessità di ampliamento hanno trovato altrove terreni fabbricabili disponibili.

A ben vedere, poi, l'ampliamento di zone produttive a sud est è relativamente limitato: la superficie è di meno di 6 ettari, corrispondenti al 2,6% della zona D1 (di circa ettari 231).

Meno del 3% costituente normalmente una semplice tolleranza.

Del totale di superficie produttiva nuova, circa ettari 6,5 tra parte a sud est e parte a nord, solo 4,3 dovrebbero poi considerarsi effettivamente nuovi, perché 2,2 sono praticamente ripristino in altra area di una previsione di ampliamento verso sud soppressa mediante la variante 34.

Quella previsione, oltre che una più onerosa urbanizzazione, presentava anche l'occupazione o la compromissione di prati stabili naturali.

Al contrario, l'area a sud est oggetto della variante 35 almeno in parte non è terreno vergine, bensì terreno risultante dal riporto di macerie prodotte dal terremoto dell'anno 1976.

Gli 11,8 ettari previsti dalla variante sono sufficienti a permettere il trasferimento con raddoppio di superficie di circa il 60% delle imprese insediate nel contesto dei centri abitati (ettari $9,6 \times 61, \dots \% \times 2 =$ ettari 11,8), oppure il 40% delle imprese insediate nel contesto dei centri abitati (ettari $9,6 \times 40, \dots \% \times 2 =$ ettari 7,8) più 4 nuove imprese da 1 ettaro o 8 nuove imprese da 1/2 ettaro.

Senza contare che le opere di urbanizzazione possono ridurre di circa 1/10 la superficie fabbricabile.

In conclusione il Comune prende atto della fondatezza della riserva regionale, e ritiene di poter adempiere a questa mediante una serie di modifiche e integrazioni della variante per:

- a)** distinguere le attività insediabili nella zona D2 rispetto a quelle insediabili nella zona D1 sia in termini di dimensione che di tipologia, escludendo nella D2 quelle particolarmente pericolose;
- b)** trasformare la previsione di attuazione della zona D2 mediante piano per insediamenti produttivi di cui alla legge 865/1971, art. 27 (PIP), da possibilità in obbligo;
- c)** inserire la previsione di criteri di priorità nell'assegnazione di almeno il 50% dei terreni fabbricabili ad imprese che dismettano la destinazione d'uso produttiva in aree di centro abitato;
- d)** escludere nel caso di trasferimento la riattivazione delle strutture esistenti in aree di centro abitato.

L'individuazione di ambiti di trasferimento prima che siano disponibili aree dove realizzare il trasferimento, pur se possibile, appare allo stato attuale prematura, e forse anche penalizzante.

Ambiti di trasferimento vengono comunque a crearsi di fatto mediante l'esclusione della riattivazione come prevista nelle aree che ne sono oggetto.

La destinazione di zona delle aree dismesse potrà essere più utilmente valutata quando le condizioni per il trasferimento saranno maturate.

Le previsioni della variante per zona D2 sono compatibili, anzi costituiscono attuazione, anche doverosa, degli obiettivi e strategie per gli insediamenti industriali di interesse comprensoriale, essendo che lo stesso documento Obiettivi, Strategie, Limiti di flessibilità, a proposito di zona D2 recita tra gli obiettivi:

Rilocalizzazione di attività esistenti da area impropria, in particolare da centri abitati e aree contigue.

Insediamento di attività nuove.

Costituzione di una massa di attività capace di giustificare servizi efficienti.

(cap. 4. par. 4.1, commi 2, 3 e 4);

e tra le strategie:

Concentrazione e sviluppo di zona specializzata.

Costituzione di servizi per imprese e addetti.

Consolidamento e sviluppo di zona D2 in aree aventi relazioni significative esistenti o potenziali con insediamenti esistenti e con il territorio.

(cap. 4. par. 4.2, commi 1, 2 e 3).

Un'ultima considerazione riguarda il traffico indotto specie sulla viabilità extraurbana di primo livello: la strada regionale 13 (Pontebbana) e la strada regionale 463 (del Tagliamento).

È stato già indicato nella relazione di variante adottata che il traffico nuovo ulteriore rispetto all'esistente cambiante direzione è stimato in circa 100 - 110 veicoli.

In un comune di circa 6.700 abitanti i 200 - 220 addetti possono provenire dal territorio comunale stesso o dal territorio di comuni collegati a Buia mediante viabilità comprensoriale, con interferenza irrilevante con la viabilità extraurbana di primo livello (SR 13 e 463).

Interferenza con la viabilità extraurbana di primo livello può averla invece il traffico pesante, di approvvigionamento dei materiali e distribuzione dei prodotti.

Questo traffico, stimato del 10% del traffico di addetti, fornitori e visitatori, può essere di 10 - 11 veicoli, con due movimenti al giorno produce 20 - 22 passaggi.

Questi 20 - 22 passaggi possono essere ritenuti distribuiti al 50% verso la strada regionale 13 (Pontebbana) mediante la strada provinciale 46 (Juliense) e verso la strada regionale 463 (del Tagliamento) mediante la strada provinciale 49 (Osovana), con un'incidenza dunque di 10 - 11 veicoli su ciascuna di queste.

A est la strada regionale 13 (Pontebbana) nel tratto Gemona del Friuli - Udine ha un volume di traffico nell'ora di punta di veicoli equivalenti 1.283, rispetto a una capacità media di veicoli equivalenti / ora 3.400 (v. Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica, elaborato 1B bis).

Il livello di saturazione (rapporto percentuale tra flussi e capacità media dell'arco) esistente è del 38%.

Consideratosi un veicolo pesante valere per due veicoli equivalenti, il carico aggiuntivo è di veicoli equivalenti 20 - 22.

Con il nuovo carico il livello di saturazione resta del 38%, al di sotto della soglia del 40% che il PRITMML considera significativa.

Il punto di entrata / uscita sulla strada regionale, tra Magnano in Riviera e Collerumiz, poi, è semaforizzato, e questo regola i tempi di attesa e garantisce la sicurezza.

La strada regionale 13 (Pontebbana) è anche prevista dal PRITMML da ristrutturare, circostanza che comporterà necessariamente un miglioramento del livello di servizio.

Sull'altro fronte, a ovest, la strada regionale 463 (del Tagliamento), nel tratto Dignano - Osoppo ha un volume di traffico nell'ora di punta di veicoli equivalenti 902, rispetto a una capacità media di veicoli equivalenti / ora 2.985 (v. PRITMML, elaborato 1B bis).

Il livello di saturazione (rapporto percentuale tra flussi e capacità media dell'arco) esistente è del 30%.

Consideratosi anche qui un veicolo pesante valere per due veicoli equivalenti, il carico aggiuntivo è di veicoli equivalenti 20 - 22.

Con il nuovo carico il livello di saturazione si avvicina al 31%, ampiamente al disotto della soglia del 40% che il PRITMML considera significativa.

Il punto di entrata / uscita sulla strada regionale, all'altezza di Rivoli di Osoppo è sistemato a rotatoria, che evita tempi di attesa e garantisce la sicurezza.

Anche la strada regionale 463 (del Tagliamento) è prevista da ristrutturare, circostanza che comporterà anche qui un miglioramento del livello di servizio.

Riguardo al traffico verso ovest è comunque da segnalarsi, poco prima della strada regionale 463 (del Tagliamento), la presenza di una diramazione della strada provinciale 49 (Osovana) che conduce verso nord direttamente al casello autostradale di Gemona del Friuli - Osoppo.

Questa strada potrebbe assorbire metà del traffico pesante in direzione ovest, riducendo i veicoli pesanti interferenti con la strada regionale 463 (del Tagliamento) a 5 - 6 al giorno, dato irrilevante rispetto al traffico esistente di questa.

In aggiunta è da segnalarsi anche che la diramazione della strada provinciale 49 (Osovana) verso l'autostrada è sistemata a rotatoria, che evita tempi di attesa e garantisce la sicurezza.

Se volessi evitare che il traffico pesante aggiuntivo della zona industriale attraversi i centri abitati di Buia, questo, salve eventuali eccezioni, potrebbe essere dirottato a est, sulla strada regionale 13 (Pontebbana), da cui può raggiungersi verso nord il casello autostradale di Gemona del Friuli - Osoppo, e verso sud il casello autostradale di Udine sud e le complanari autostradali.

Ciò nonostante il Comune ritiene comunque di procedere per gradi, e quindi di mantenere la previsione intera nella strategia di piano, e mantenere nella zonizzazione circa un terzo della zona D2 nuova a sud della strada provinciale 56 (Juliense).

Ciò che è mantenuto è un blocco regolare a sud ovest, accessibile da una diramazione verso sud dalla strada provinciale 56 (Juliense).

La superficie è di circa 2 ettari, meno dei 2,2 ettari soppressi mediante la variante 34.

Con l'occasione della pronuncia sulla riserva possono essere sopresse nelle norme di attuazione in due commi dei riferimenti a edifici esistenti che con la variante stessa sono stati riclassificati diversamente da zona D2.

R 4.2) PRONUNCIA.

Nella carta di **ZONIZZAZIONE**: l'ampliamento di zona **D2** è ridotto.

Nel fascicolo **MODIFICHE**, capitolo **3** (NORME DI ATTUAZIONE), capoverso **1°** (Nelle norme ...), lettera **t**):

a) al punto **1)**, periodo inserito, le parole «può formare» sono sostituite con la seguente: «forma»;

b) dopo il punto **2)** sono inseriti i seguenti:

- «2a) al comma **4**, le parole «salvaguardando le esigenze di sviluppo e di espansione delle attività presenti» sono sostituite con le seguenti:
«attribuendo priorità nell'assegnazione di almeno il 50% dei terreni fabbricabili ad imprese che dismettano la destinazione d'uso industriale o artigianale in aree di centro abitato o aree contigue, con impegno di escludere il riuso di queste per qualsiasi attività industriale, artigianale o commerciale all'ingrosso.»;
- 2b) al comma **5**, alla **fine** è inserito il periodo seguente:
«In ogni caso sono vietate:
a) attività soggette a valutazione di impatto ambientale;
b) attività comportanti rischio di incidenti rilevanti;
c) attività comportanti rischio rilevante di inquinamento del suolo e delle acque superficiali e sotterranee.»;
- c)** al punto **4)**, dopo il comma **7 quater** inserito, è inserito il seguente:
«7 quinquies. I lotti non possono avere dimensione superiore a mq 15.000.».

Il testo di **norme di attuazione** è adeguato.