

Comune di Castions di Strada
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



(Centro golfistico internazionale)

A) RELAZIONE.
B) MODIFICHE.

Redazione: Aprile 2012
Aggiornamento: Luglio 2012

INDICE

A)	RELAZIONE.	
A 1)	PREMESSA.	
A 2)	STATO DI FATTO E PIANI VIGENTI:	
A 2.1)	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
A 2.2)	LA SOCIETÀ E L'ECONOMIA	6
A 2.3)	L'AMBIENTE FISICO	8
A 2.4)	LE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO	9
A 2.5)	LE RETI DI SERVIZIO E VARIE	11
A 2.6)	L'USO DEL SUOLO	12
A 2.7)	I BENI STORICI E NATURALI	13
A 2.8)	IL PAESAGGIO	14
A 2.9)	I VINCOLI TERRITORIALI	17
A 2.10)	LA VEGETAZIONE	19
A 2.11)	LA FAUNA	21
A 2.12)	ELEMENTI DI ALTERAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	23
A 2.13)	VALENZE TURISTICHE	25
A 2.14)	INIZIATIVE VARIE	27
A 2.15)	I PIANI E PROGETTI	28
A 2.15.1)	I PIANI COMUNALI	28
A 2.15.2)	I PIANI E PROGETTI SOVRAORDINATI	30
A 3)	VARIANTE:	
A 3.1)	PROMOZIONE SPORTIVA-RICREATIVA-TURISTICA-RICETTIVA	32
A 3.2)	L'AREA DI INTERVENTO	35
A 3.3)	OBIETTIVI DELLA VARIANTE	36
A 3.4)	IL GOLF	37
A 3.4.1)	LE REGOLE	37
A 3.4.2)	LA VARIANTE	39
A 3.5)	RAPPORTO TRA CAMPO DI GOLF E RICETTIVITÀ	43
A 3.6)	OPPORTUNITÀ E COMPATIBILITÀ TERRITORIALI	45
A 3.7)	COMPLEMENTARITÀ CON ALTRI PIANI E PROGETTI	50
A 3.8)	SCENARIO DEI COSTI E BENEFICI	51
A 3.9)	TEMPI E FASI DI ATTUAZIONE	55
A 3.10)	DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	56
A 4)	ELENCO DI ELABORATI	60
B)	MODIFICHE	61
B 1)	STRATEGIA DI PIANO	61
B 2)	ZONIZZAZIONE	62
B 3)	OBIETTIVI, STRATEGIE E LIMITI DI FLESSIBILITÀ	63
B 4)	NORME DI ATTUAZIONE	66

A) RELAZIONE.

A 1) PREMESSA.

Il **piano regolatore generale comunale** di Castions di Strada è adeguato alla legge regionale **52/1991** (seconda legge urbanistica regionale) e al decreto regionale **126/1995** (revisione degli standards urbanistici regionali).

Il piano è entrato in vigore nell'anno **2001**.

Successivamente il piano è stato modificato con **varianti** parziali, di cui rilevante la **8**, di revisione dei **vincoli** espropriativi e procedurali, entrata in vigore nell'anno **2009**.

La variante qui presentata ha per oggetto la previsione di un **centro golfistico** di livello **internazionale**.

La modifica di zonizzazione è compiuta sul grafico aggiornato fino alla variante **8**, l'ultimo comprendente l'intero territorio comunale.

Una variante successiva, la n. **9**, è stata redatta su un elaborato parziale, e non ha interessato l'area oggetto della variante qui presentata.

La modifica di strategia di piano è compiuta sul grafico aggiornato fino alla variante **2**.

Le varianti successive, dalla **3** alla **9**, non hanno modificato la strategia di piano.

La variante qui presentata ha comunque effetti solo per le parti da essa **dichiaratamente** modificate.

Per il resto valgono il piano **vigente** e varianti altre eventualmente **adottate** come rappresentate negli originali cartacei.

La variante di Castions di Strada è coordinata con analoga opera del Comune di Bicinicco, per attuare un intervento **unitario**.

La variante riprende e supera una documentazione allegata alla **richiesta** della possibilità di modifica dei piani regolatori generali comunali mandata alla Regione dai due Comuni nell'anno **2011**.

Il documento costituente il testo di relazione e richiesta della possibilità di modifica dei piani regolatori generali comunali recita tra l'altro:

«Resta salvo che i contenuti della richiesta possono essere modificati per perfezionare o migliorare le previsioni e recepire indicazioni sovraordinate.» (pag. 46, B) RICHIESTA ..., periodo 5°).

La stessa richiesta del proponente datata **26 2 2011** recita tra l'altro:

«Resta salva la possibilità di apportarvi modifiche concordate e integrazioni conseguenti agli approfondimenti in sede di pianificazione dettagliata e di progettazione.» (richiesta **26 2 2011**, capoverso ultimo).

La variante è assunta:

- a) **non** incidere sul **potenziale** di fabbricazione per le esigenze della popolazione stabile;
- b) **non** costituire **pregiudizio** per altre attività aventi l'obiettivo di riqualificazione e valorizzazione del territorio.

A 2) STATO DI FATTO E PIANI VIGENTI.

A 2.1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE. (v. tav. 1, 2).

Il territorio oggetto di variante è **geograficamente** nella **media pianura** friulana, circa 15 chilometri a sud di Udine.

L'area è compresa tra i centri abitati di Cuccana, Grís, Morsano di Strada, Castions di Strada, Mortegliano e Chiasiellis.

L'**altitudine** sul livello del mare è da metri **38** a metri **26**, calante da nord verso sud.

Il **contesto** territoriale è interessato storicamente dalla presenza di diversi **centri abitati**, di dimensione medio-piccola o piccola, fondati generalmente sui resti di punti notevoli della centuriazione romana, e dal passaggio di due strade regionali: una est-ovest (regionale **252, Napoleonica**) (Codroipo - Palmanova) e una nord-sud (regionale **353, di Lignano**) (Udine - Muzzana - Lignano).

Negli ultimi decenni i **centri abitati** hanno avuto un'**espansione** ragguardevole.

Nello stesso tempo sono venuti costituendosi varî insediamenti **produttivi**, presso i centri abitati e lungo le principali vie di comunicazione, specie le strade regionali **252** (Napoleonica) e **353** (di Lignano).

Diverse aree sono state oggetto di **escavazione** per estrazione di materie inerti per costruzioni, e in alcuni casi riusate poi per **discarica** di rifiuti.

Nelle cave andate in profondità oltre il livello di falda sono venuti a crearsi **laghi**.

Fatto di rilievo è anche il **riordino fondiario**, che ha interessato diverse aree della media pianura friulana, e qui, in particolare, un'area tra Lavariano, Bicinicco e Cuccana.

Il territorio mantiene comunque una sostanziale **omogeneità** d'uso, e gli insediamenti restano relativamente compatti, con presenza di frange limitata.

A est è **Palmanova**, antica fortezza veneziana, con mura, bastioni, terrapieni, e impianto urbanistico storico sostanzialmente integro.

A ovest è **Villa Manin**, antica residenza dogale veneziana, oggi adibita a centro di arte e di eventi.

A 2.2) LA SOCIETÀ E L'ECONOMIA.

I comuni di Bicinicco e Castions di Strada hanno al 31 12 2011 una **popolazione** complessiva di **5.553** abitanti: Castions di Strada **3.727** e Bicinicco **1.826**.

Dall'anno 2001 vi è complessivamente un **incremento** demografico, di **273** abitanti, di cui **163** a Castions, e **110** a Bicinicco.

All'anno 2011 nei due comuni le abitazioni sono circa **2.570**: **1.731** a Castions e **839** a Bicinicco.

All'anno 2001, epoca dell'ultimo censimento con dati comunali ufficiali definitivi diffusi, nei due comuni le **abitazioni** sono **2.171**, di cui 1.344 occupate e 181 vuote.

A **Castions** all'anno 2001 le abitazioni sono **1.496**, di cui 1.344 occupate e 152 vuote.

A **Bicinicco** all'anno 2001 le abitazioni sono **675**, di cui 646 occupate e 29 vuote.

Le abitazioni **vuote**, **181**, rappresentano l'**8,3%** del totale, quota ampiamente inferiore alla media provinciale, del **21,8%**.

Peraltra una parte delle abitazioni vuote è **usata** per deposito, lavoro, hobby, vacanza.

Tra i **settori** di attività della popolazione nei **due comuni** prevale all'anno 2001 **industria**, seguita da servizi, commercio e agricoltura.

I residenti **occupati** all'anno 2001 sono nei due comuni **2.379**, circa **43%** dei residenti totali, 1 punto percentuale più della media provinciale (**42%**).

A **Castions** i settori di **attività** della popolazione sono come nel totale dei due Comuni.

Sempre a **Castions** i residenti **occupati** all'anno 2001 sono **1.543**, il **41%** della popolazione.

Anche a **Bicinicco** i **settori** di attività della popolazione sono come nel totale dei due Comuni.

Sempre a **Bicinicco** i residenti **occupati** all'anno 2001 sono **836**, il **46%** della popolazione.

All'anno 2001 nei **due comuni** le **imprese** locali, comprese le agricole professionali, assunte convenzionalmente pari al numero di residenti addetti all'agricoltura, occupano circa **1.771** addetti, il **32%** dei residenti.

A **Castions** le imprese locali occupano **1.255** addetti, **34%** dei residenti.

A **Bicinicco** le imprese locali occupano **516** addetti, il **28%** dei residenti.

Tra i settori di attività delle imprese locali rilevano, nei **due comuni**, in ordine decrescente di numero di addetti: **industria**, **servizi**, **commercio** e **agricoltura**.

A **Bicinicco** tuttavia il numero di addetti in agricoltura supera il numero di addetti del commercio.

Tra i rami di attività **industriali** e **artigianali** prevalgono storicamente costruzioni e industria manifatturiera.

L'industria manifatturiera opera preminentemente nelle classi del **legno** e dei **metalli**.

Le attività **commerciali** dei due comuni sono storicamente quelle tipiche dei **centri abitati**, di modeste dimensioni unitarie, trattante per lo più generi di largo e generale consumo, compresi esercizi pubblici, diretti preminentemente alla popolazione residente.

Nel recente passato sono venute insediandosi sugli assi **viari primari** attività **commerciali** a servizio di un bacino più ampio, per imprese e utenti di passaggio.

Tra le altre sono cresciute qui attività di **ristorazione**.

I **servizi** sono generalmente quelli della pubblica amministrazione e professionali privati, la maggior parte dei quali nei due capoluoghi comunali (privati rilevanti: banche, poste, farmacie, studi professionali, assicurazioni, ...).

Le **aziende agricole** sono preminentemente a indirizzo colturale **seminativo**: cerealicolo e di oleose da seme.

Una coltura tipica nel recente passato era il **tabacco**, tanto che a Grîs vi è un **essiccatoio**, dismesso da tempo.

Rilevante è oggi la produzione di frutta: **mela** e **uva**.

Altra coltura legnosa è il **pioppo**.

In questo territorio vi sono anche colture in serra, di **ortaggi** e **fiori**.

Tradizionale della zona, oltre all'allevamento di bachi, completamente cessato, era l'allevamento **bovino**.

Questo si è venuto caratterizzando nel tempo per progressiva diminuzione del numero di aziende praticanti e aumento del numero di capi unitario.

Di sviluppo relativamente recente nei due comuni è l'allevamento **avicolo** e **suino**.

Gli **addetti all'agricoltura** nei **due comuni** al 2001 sono **230**: **136** nel comune di Castions di Strada e **94** nel comune di Bicinico.

All'anno 2010 le **aziende agricole** nei **due comuni** sono **264**: **161** a Castions di Strada e **103** a Bicinico.

Statisticamente la tendenza generale è di **riduzione** della **superficie** agricola complessiva.

Alla diminuzione della superficie agricola corrisponde una **crescita** della superficie utilizzata per le colture più **redditizie**.

In altri termini, sfruttandosi per quanto possibile i fattori produttivi, vi è una sorta di compensazione del **decremento** delle **superfici** con l'**incremento** delle **rese** o lo spostamento delle produzioni verso colture richieste da nuovi mercati.

Nello stesso tempo sono venute costituendosi in alcune aziende iniziative **agrituristiche**: **5** a Castions di Strada e **4** a Bicinico.

A 2.3) L'AMBIENTE FISICO.

Geologicamente l'area è dell'**alta pianura**, a monte della cosiddetta fascia delle risorgive.

Il suolo è di materiale ghiaioso-sabbioso, sovrastato da uno strato di materiale **sciolto**, di granulometria **fine** (argilla, limo).

La falda freatica è alla profondità media di circa metri **10** a nord, e circa metri **5** a sud, comunque **oscillante**.

Più profonde sono falde artesiane a diversi livelli, il primo dei quali è alla profondità di circa metri **40 - 50**.

La **temperatura** media annua è di circa **13°**, con **3°** a gennaio e **23°** a luglio.

Le temperature sono relativamente **mitigate** negli eccessi dall'influenza del **mare** Adriatico, distante circa **25** chilometri.

Le precipitazioni **piovose** annue sono di circa **1,3** metri.

I picchi di **massima** pioggia sono due: a **giugno** e **novembre**.

I picchi di **minima** sono a **gennaio** e **agosto**.

La tendenza delle precipitazioni piovose è alla **diminuzione**.

Negli ultimi anni vi è anche qui una certa alterazione del regime pluviometrico storico, con la comparsa di eventi piovosi più **intensi** e **meno regolari**.

La **neve** è fenomeno **sporadico** e di lieve entità.

La **nebbia** è fenomeno non frequente, preminentemente **autunnale** e **invernale**.

Il **vento** prevalente è da nord-est (**bora**), freddo e arido.

Questo vento tende ad aumentare gli effetti di evapotraspirazione del suolo e della vegetazione.

Altro vento ricorrente è da sud-est (**scirocco**), autunnale, caldo e umido.

L'elevata **permeabilità** del suolo, dovuta alla presenza di materiali grossolani (ghiaie e sabbie), consente una facile **infiltrazione** verticale delle acque meteoriche.

In ragione della elevata permeabilità del suolo il valore **agronomico** dei terreni sarebbe naturalmente **limitato**.

Tuttavia con le opere di irrigazione esso diventa **ottimo**.

I **rumori** principali sono da traffico di **viabilità** regionale e traffico e **lavorazioni** indotte da cave.

A 2.4) LE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO. (v. tav. 1, 2, 3).

Il territorio è interessato dal passaggio delle **strade** regionali **252 (Napoleonica)**, corrente in senso est-ovest (Palmanova - Codroipo), a sud, e **353 (di Lignano)**, corrente in senso nord-sud (Udine - Lignano) a ovest.

Il traffico giornaliero medio rilevato all'anno 2005 è:

- a) sulla strada regionale **252 (Napoleonica)** a Castions di Strada:
veicoli **7.500 - 8.300**, di cui il 26 - 33% di lunghezza superiore a metri 5.
Il traffico diurno (ore 7 - 21) è l'88 - 89% del totale;
- b) sulla strada regionale **353 (di Lignano)** a Mortegliano: veicoli **15.100 - 16.400**, di cui il 7 - 9% di lunghezza superiore a metri 5.
Il traffico diurno (ore 7 - 21) è l'88 - 91% del totale.

Su entrambe le strade regionali il traffico è **maggiore in estate**, e minore in inverno.

Strade minori sono le **provinciali**, unenti i vari centri abitati.

Tra queste rileva, ai fini della variante di piano regolatore generale comunale, la n. **82 (di Chiasiellis)**, corrente in senso nord-sud, e andante da Pozzuolo del Friuli a Morsano di Strada.

Il traffico giornaliero medio della strada provinciale **82 (di Chiasiellis)**, assunto a base un dato degli anni '80 aumentato proporzionalmente all'incremento della motorizzazione regionale, può essere stimato di veicoli **1.500 - 1.600**.

La strada provinciale **82 (di Chiasiellis)** è diramata a nord dalla strada regionale **353 (di Lignano)**, mediante intersezione **a raso** semaforizzata e parzialmente canalizzata.

La strada regionale **353 (di Lignano)** ha qui un grado di saturazione tra il 40 e il 60%.

La stessa strada provinciale **82 (di Chiasiellis)** è diramata a sud dalla strada regionale **252 (Napoleonica)**, mediante intersezione **a raso** parzialmente canalizzata.

La strada regionale **252 (Napoleonica)** ha qui un grado di saturazione che è a est compreso tra il 40 e il 60%, e a ovest minore del 40%.

Più a sud corre l'**autostrada A4** (Torino - Trieste), avente prossime due uscite: una a **Porpetto** (San Giorgio di Nogaro), alla distanza di circa **7** chilometri, e una a **Bagnaria Arsa** (Palmanova), alla distanza di circa **8** chilometri.

A est corre l'**autostrada A23** (Tarvisio - Palmanova), avente una uscita a Udine sud, alla distanza di circa **10** chilometri.

Le stazioni **ferroviarie** importanti più vicine sono a **Udine**, a circa **15** chilometri, e **Cervignano**, ugualmente a circa **15** chilometri.

Qui fermano anche treni Intercity e Eurostar.

A circa **25** chilometri è l'**aeroporto** regionale di Ronchi dei Legionari, su cui gravitano voli di linea nazionali e internazionali.

A nord di Lavariano, alla distanza di **6** chilometri, vi è una **pista di volo** costruita durante la seconda guerra mondiale e riattivata recentemente parzialmente come pista di prova per un'attività produttrice di aerei ultraleggeri.

A Campoformido, alla distanza di circa **12** chilometri, è presente un **aeroporto** civile oggetto di un'iniziativa proposta volta a far operare anche mini-charter.

Più a sud, lungo la costa, vi sono i **porti turistici** (marine) di Lignano, Latisana, Marano Lagunare, San Giorgio di Nogaro e Grado, alla distanza di **20 - 35** chilometri.

A 2.5) LE RETI DI SERVIZIO E VARIE. (v. tav. 3).

L'area tra Cuccana, Grís, Morsano di Strada, Castions di Strada, Mortegliano e Chiasiellis è interessata dalla presenza di diverse reti di servizio.

Ai margini passano adduttrici di **acquedotto**, serventi tutti i centri abitati.

Per **fognatura** ogni comune ha sistemi suoi proprî, con proprî depuratori.

A sud-ovest in senso nord ovest - sud est corre un **metanodotto** della rete nazionale.

A est in direzione nord-sud corre un **metanodotto** della rete regionale.

A sud, in senso est-ovest, corrono **elettrodotti** di alta tensione.

In varie direzioni corrono elettrodotti di media tensione.

Reti locali di energia elettrica, telefono e illuminazione pubblica sono presenti in tutti i centri abitati.

Per **banda larga** esiste una linea per funzioni pubbliche andante da Codroipo a Palmanova, con nodi di controllo nelle due città e terminazioni previste a Biciniccio e Mortegliano.

Lo spazio agrario è attrezzato di opere di **irrigazione** funzionanti a scorrimento o a pioggia.

La raccolta dei **rifiuti** è svolta da un servizio consorziale, che conferisce normalmente il materiale raccolto a un impianto di lavorazione a San Giorgio di Nogaro.

A 2.6) L'USO DEL SUOLO. (v. tav. 2, 3, 6).

Gli insediamenti **residenziali**, anche se relativamente estesi, impegnano un'area comunque limitata rispetto al territorio vasto. Concentrati in aree specializzate o sparsi, preminentemente lungo le strade regionali, vi sono insediamenti **industriali**, **artigianali** e **commerciali**.

Presso la strada regionale 252 (Napoleonica) vi è un **impianto** rilevante di raccolta ed essiccazione del mais.

Il suolo extraurbano è preminentemente usato per **colture agrarie**.

Le colture agrarie sono principalmente **seminative**.

Le colture legnose sono da **frutto** (meleto, vigneto) e da **legno** (pioppeto).

I **meleti** e **vigneti** sono a macchie, di superficie consistente, anche di 30 ettari.

I **pioppeti** sono ugualmente a macchia, minori di numero e di superficie.

Boschi e **prati stabili** costituiscono una quota minimale dello spazio agrario.

Rilevanti sono **cave** di inerti, alcune delle quali estese e profonde oltre il livello di falda, al punto da costituire laghi, di dimensione anche ragguardevole.

Presso la cava Tamburlini vi è un **impianto** rilevante di lavorazione del materie inerti.

Le **cave** e l'**impianto** di **lavorazione** di materie inerti presso la cava Tamburlini sono **abilitati** mediante **titoli a termine**.

Sul territorio vi sono anche **discariche** di rifiuti, esaurite.

A **Chiasiellis** un'area di circa ettari 7,5 è adibita a campo di **golf**.

Un'area adiacente a questa, definibile nuda, è stata oggetto di scavo progettualmente preordinato ugualmente a golf.

A 2.7) I BENI STORICI E NATURALI.

I beni storici e naturali del contesto areale consistono in:

- a) nuclei** di interesse storico ambientale, costituiti dalle parti centrali storiche dei centri abitati, e complessi isolati.
Nei nuclei sono normalmente rilevanti chiesa e campanile, palazzi e ville signorili, anche con parco, e edifici di interesse storico-documentale, tra cui edifici tipici di architettura rurale;
- b) chiesette** campestri.
Rilevante può essere qui la chiesetta di **San Nicolò**, a sud di Mortegliano;
- c) corsi d'acqua**, costituiti dal torrente **Cormôr**, dalla roggia di **Palma** e dal canale di **Castions**;
- d) boschi** e boschette, peraltro di piccola dimensione;
- e) fasce e filari** arborei ed arbustivi;
- f) prati** stabili naturali, peraltro pochi e di piccola dimensione;
- g) laghi** rinaturalizzati.

A 2.8) IL PAESAGGIO. (v. tav. 2, 4, 6).

L'area tra Cuccana, Grís, Morsano di Strada, Castions di Strada, Mortegliano e Chiasiellis può definirsi **paesisticamente** dell'**alta pianura** friulana, di antica colonizzazione agraria.

Le **componenti strutturali** del paesaggio del contesto territoriale sono:

- a) morfologia **pianeggiante**;
- b) struttura insediativa **policentrica**, costituita da centri abitati medio-piccoli relativamente compatti e distanziati;
- c) **corsi d'acqua**, naturali, artificializzati o artificiali (torrente, roggia, canale);
- d) tessiture agrarie andanti dall'**intensivo** all'**estensivo**;
- e) **cave**, in attività o dismesse;
- f) **laghi** di cava;
- g) fasce **semi-urbanizzate** con alternanza di residui di colture agrarie e complessi **industriali** e **commerciali**, presso le strade regionali;
- h) **magazzini** e **depositi agricoli** e **allevamenti** zootecnici, generalmente ai margini dei centri abitati;
- i) **elettrodotti** di alta e media tensione.

Gli **insediamenti** consistono in centri abitati di piccole e medie dimensioni, distanti e collegati tra loro da una fitta rete stradale.

La struttura insediativa risente in generale del reticolo della **centuriazione** romana, avente a base una maglia quadrangolare, orientata secondo la strada (**cardo**) Aquileia - Tricesimo (*Ad Tricensimum*), tipica della pianificazione agraria dell'epoca.

Ulteriore elemento determinante della localizzazione degli insediamenti è il cambiamento delle caratteristiche dei terreni, in corrispondenza della strada regionale **252 (Napoleonica)**, da asciutti a nord a umidi a sud.

I **paesi** sono qui **allineati** lungo un tracciato unico est-ovest, al limite di passaggio tra i diversi tipi di terreno.

I centri abitati mantengono nel **nucleo** centrale la tipologia insediativa **storica**, caratterizzata dall'emergenza della torre **campanaria**, da una chiesa e da un costruito **tipico**, con case a **corte** allineate lungo strade sinuose, variamente incrociate.

Qui sono presenti anche **palazzi** e **ville d'epoca**, anche con **parco**.

A **Grís** vi è un complesso edilizio costituente un tempo centro di **essiccazione** del tabacco, ora abbandonato.

Attorno ai nuclei storici si è avuta in tutti i centri un'**espansione** preminentemente residenziale, caratterizzata da blocchi edilizi **isolati**, di altezza relativamente contenuta, principalmente lungo le strade.

Tra Cuccana e Grís è rilevante la realizzazione nel secondo '900 di un centro per il **culto**, la **ricreazione** e **sport** all'aperto.

Nei giardini degli insediamenti sono presenti anche piante esotiche, specialmente **conifere**.

Tra i **corsi d'acqua** è rilevante il torrente **Cormôr**, il cui ambito è di notevole interesse paesaggistico e naturalistico, specie a nord-ovest di Mortegliano. La roggia di **Palma** e il canale di **Castions** sono opere artificiali, realizzate per irrigazione e forza motrice, venute acquisendo con la crescita di vegetazione sulle sponde anche interesse paesaggistico.

Lo **spazio agrario** è:

- a) generalmente a **campi chiusi**, costellati o delimitati da nuclei, fasce e filari arborei e/o arbustivi;
- b) a **campi aperti** e monoculture, seminative e legnose da frutto, soprattutto sulla direttrice Morsano di Strada - Grîs - Cuccana - Lavariano e sulla direttrice Chiasiellis - Pozzuolo.

La **distinzione** tra campi chiusi e campi aperti **non** è comunque **netta**, e le descrizioni presenti nella tavola del paesaggio hanno necessariamente un valore indicativo.

Alcune delle colture legnose da frutto sono protette da **reti antigrandine**, fungenti anche visivamente da copertura.

Nel complesso le colture sono preminentemente **seminative**: cereali, leguminose da granella e foraggere, avvicendate.

Tra le colture **legnose** sono rilevanti quelle del melo e della vite.

Piuttosto limitati di dimensione e sparsi sono **prati stabili**, formazioni erbacee caratteristiche di aree magredili.

Di elevato impatto paesaggistico e/o ambientale nel contesto territoriale sono **cava** di materie inerti, con scavi e cumuli, e impianti per la loro lavorazione, particolarmente a sud della cava Tamburlini.

Peraltro le cave **esaurite**, dove sono andate in profondità oltre la falda freatica, hanno dato luogo alla formazione di **laghi** che, dove le sponde sono state rinaturalizzate, sono elementi di interesse paesaggistico.

Una **discarica** di rifiuti esaurita è stata coperta di terra e sistemata a verde.

Nell'area compresa tra i centri abitati di Cuccana, Grîs, Morsano di Strada, Castions di Strada, Mortegliano e Chiasiellis non vi sono insediamenti **industriali**, **artigianali** e **commerciali** di impatto paesaggistico, se non di impianto di lavorazione di materie inerti sopra indicato e un impianto di raccolta ed essiccazione del mais presso la strada regionale **252 (Napoleonica)**.

A est, oltre l'area, al margine orientale di Bicinicco capoluogo, vi è un grande **impianto** di produzione di pannelli derivati dal legno.

Opere di elevato impatto paesaggistico sono **elettrodotti** di alta e media tensione, con tralicci, pali e cavi aerei.

Complessivamente nell'area coesistono elementi di **pregio** e di **degrado**.

Aree particolarmente **valorizzate** da beni naturali in ambiente agrario sono quelle presso acque, specie laghi di **Vieris** e roggia di **Palma**, e presso **nuclei e fasce arboree e/o arbustive**.

A 2.9) I VINCOLI TERRITORIALI (v. tav. 5).

I vincoli territoriali presenti nel contesto areale consistono in:

a) vincolo **culturale** di cui al decreto legislativo 42/2004, parte seconda.

Il vincolo riguarda le cose immobili di interesse artistico, storico archeologico o etno-antropologico appartenenti allo Stato, alla Regione, agli altri enti pubblici territoriali e ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, di autore non vivente o risalenti ad oltre 70 anni, fino a verifica, e le cose immobili dichiarate;

b) vincolo **paesaggistico** di cui al decreto legislativo 42/2004, parte terza.

Il vincolo riguarda:

1) i territori contermini a **laghi** compresi in una fascia della profondità di **300** metri dalla linea di massimo livello.

I laghi generanti il vincolo sono i laghi delle cave **Tamburlini** e **Vieris**;

2) i **corsi d'acqua** iscritti in elenchi previsti da un decreto regio del 1933 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di **150** metri ciascuna.

Qui corsi d'acqua generanti il vincolo sono il torrente **Cormôr** e la roggia di **Palma**.

La roggia di **Palma** è anche stata oggetto di specifica **elencazione**;

3) i territori coperti da **boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Le entità maggiori sono presso i laghi **Vieris**.

Per il resto vi sono piccole aree sparse tra i coltivi;

4) le zone gravate da **usi civici**;

5) le zone di **interesse archeologico** individuate alla data del 1° 5 2004.

Diverse aree presentano **affioramento** di materiale di epoca antica, e fanno considerare i siti di qualche interesse archeologico, pur se questi sono privi o **non** vi è accertata la presenza di **strutture**.

In particolare possono essere **interessanti** un sito a est della cava Tamburlini, uno a nord-est dei laghi Vieris e altri presso Cuccana e tra Grís e Morsano di Strada.

A sud della strada regionale 252 (Napoleonica) alla distanza di circa chilometri 2,5 e più vi sono dei territori classificati siti di importanza comunitaria (**Sic**) ai sensi della direttiva energetica 92/43/Cee.

I siti più vicini sono la **Palude Moretto**, la **Palude Selvote** e le **Paludi di Gonars**.

La Palude Selvote e le Paludi di Gonars, con nomi e limiti diversi (**Torbiera Selvote** e **Paludi del Corno**) sono anche classificate **biotopi naturali** ai sensi della legge regionale 42/1996, art. 4.

Un vincolo territoriale è anche quello gravante qui sui **prati stabili naturali** compresi nell'inventario regionale compilato in esecuzione della legge regionale 9/2005.

Altri vincoli sono costituiti da **limiti di distanza** da acque pubbliche, acquedotto, cimiteri, depuratori, elettrodotti, gasdotto.

Estese parti laterali al torrente Cormôr, assai distanti, sono soggette a vincolo geologico-idraulico per possibilità di **esondazione**.

Sismicamente il territorio ricade nella zona **3**, di **sismicità bassa**.

La rappresentazione nella tavola **5** è indicativa dei vincoli maggiori e più evidenti.

Per i vincoli **effettivi** vale l'effettivo stato di **fatto** e di **diritto**, indipendentemente dalla rappresentazione grafica.

A 2.10) LA VEGETAZIONE.

L'**associazione climax**, cioè la più complessa vegetazione che può svilupparsi nelle specifiche condizioni climatiche, è qui come nel resto della pianura Padana il **Quercus-carpinetum boreoitalicum**.

Il nome richiama le specie più rappresentative, il **carpino bianco** (*Carpinus betulus*) e la **farnia** (*Quercus pedunculata*). Vi è anche una proposta di denominazione alternativa, di *Fraxinus augustifoliae-carpinetum*, per sottolineare la somiglianza di questa cenosi con associazioni simili dell'Europa centro-meridionale.

Nel **Friuli** la foresta planiziale primigenia è stata progressivamente soppiantata da **prati e colture** agrarie.

La posizione immediatamente a monte della linea delle risorgive e la presenza di una naturale zona di transizione tra territorio arido e territorio umido rendono di principio l'area baricentrica a Bicinicco, Castions di Strada e Mortegliano capace di sostenere un'elevata **biodiversità**.

Le specie **arboree e arbustive** spontanee più rappresentative sono la **farnia**, il **carpino bianco** (*Carpinus betulus*), l'acero campestre (*Acer campestre*), l'olmo minore (*Ulmus minor*), il sambuco (*Sambucus nigrum*) (*Saût*), il corniolo (*Cornus mas*), la sanguinella (*Cornus sanguinea*), il biancospino (*Crataegus monogyna*), la frangola (*Frangola alnus*), la fusaggine (*Euonymus europaea*), il ligustro (*Ligustrum vulgare*), il nocciolo (*Corylus avellana*), lo spino cervino (*Rhamnus catharticus*), la lantana (*Viburnum lantana*) ed il pallon di neve (*Viburnum opulus*).

Altre specie spontanee ma meno rappresentative sono il salice (*Salix Spp*) e il pioppo (*Populus alba*, *Populus nigra*), presenti particolarmente in ambienti umidi, anche di fondo cava.

Assai diffuse sono anche l'acacia (*Robinia pseudoacacia*) e l'aliante (*Ailanthus altissima*), specie rustiche, in grado di esercitare il ruolo di colonizzatrici su substrati avversi.

L'acacia (*Robinia pseudoacacia*) è specie alloctona particolarmente diffusa tra le siepi di bordo campo, capace di limitare e/o soppiantare le specie arboree autoctone.

Tipico dei **filari** a bordo campo, qui come nel resto del Friuli centrale, è il **gelso** (*Morus alba*, *Morus nigra*), governato a capitozza.

La presenza del gelso è dovuta alla circostanza che le foglie di questo fornivano il nutrimento e la lettiera per il baco da seta, il cui allevamento era qui particolarmente praticato.

Diverse sono anche le specie **erbacee**.

Tra queste una menzione speciale va riservata alle **ruderali**, che, pur ecologicamente estranee, hanno contribuito alla ricolonizzazione di diversi siti abbandonati, innescando le condizioni biologiche per lo sviluppo di associazioni vegetali più complesse.

L'ambiente del querceto-carpineto è anche uno degli habitat tipici e favorevoli ai **funghi**.

In generale la pressione antropica, ed in particolare l'agricoltura nelle forme degli ultimi decenni, ha progressivamente **impoverito** la lista di specie spontanee.

Nello stesso tempo la lotta alle malerbe ha determinato una situazione di conflitto tra ambiente ed agricoltura.

A 2.11) LA FAUNA.

Dal punto di vista biologico il **contesto** territoriale costituisce un sistema **in evoluzione**, per la fauna così come per la flora.

Questo è spiegabile con la presenza di aree di **discontinuità** ecologica.

Vi sono riconoscibili almeno tre tipologie di **ecosistemi**, diversi tra loro ma in comunicazione, e quindi in grado di accogliere piccole colonie di animali selvatici in competizione e/o associazione con i cosiddetti animali sinantropici, cioè animali adattati a vivere in stretta vicinanza con l'uomo.

I tre ecosistemi sono:

- a) **agrario**: dove il territorio non è stato oggetto di riordino fondiario permangono delle discontinuità culturali sotto forma di boschette, filari, siepi, tra appezzamenti o proprietà, svolgenti la funzione di rifugio;
- b) **di cava esaurita**: dove cessata l'attività estrattiva le aree sono rimaste inaccessibili, diventando piccole oasi per animali selvatici;
- c) **di cava in falda**: dove sono presenti corpi d'acqua capaci di creare microclimi locali e di esercitare attrattiva per alcuni volatori.

Nel contesto territoriale sono presenti dunque specie animali **terricole** legate di aree **umide** (tritone, raganella, rane, bisce), e specie prediligenti spazi **asciutti** e assolati (lucertola ramarro, biacco), queste ultime particolarmente presso i **centri abitati**.

Dei **mammiferi** sono presenti roditori, e particolarmente il surmolotto (*Rattus norvegicus*), sia in aperta campagna che presso i centri abitati.

Ma soprattutto caratteristici sono la lepre e predatori come la faina, la donnola e la volpe.

Degli **uccelli** le specie presenti nella zona sono le seguenti: civetta (*Athene noctua*), cardellino (*Carduelis carduelis*), piccione selvatico (*Columba livia*), fringuello (*Fringilla coelebs*), ghiandaia (*Garrulus glandarius*), ballerina bianca (*Motacilla alba*), cinciallegra (*Parus major*), passero europeo (*Passer domesticus italiae*), passero mattugia (*Passer montanus*), fagiano (*Phasianus colchicus*), picchio rosso maggiore (*Picoides major*), picchio verde (*Picus canus*), tortora dal collare (*Streptopelia decaocto*), capinera (*Sylvia atricapilla*), merlo (*Turdus merula*), gazza (*Pica pica*), la taccola (*Corvus moraedula*) e la cornacchia (*Corvus corionae*). Gli ultimi tre sono in espansione.

Sono invece praticamente scomparse la rondine (*Hirunda rustica*), principalmente per l'uso di pesticidi in agricoltura, e l'allodola (*Alauda arvensis*), principalmente per l'aratura di prati stabili.

In un sito abbandonato è stata rilevata la presenza di alcuni individui di airone cinerino (*Ardea cinerea*).

La specie ha in effetti un habitat che comprende fiumi, paludi, stagni, marcite e campi allagati.

Ama pescare in acque molto basse, e non caccia solamente pesci, ma anche topi o talpe.

La sua area di foraggiamento è lo spazio compreso nel raggio di 30 km dal luogo di nidificazione.

Relativamente continua è anche la presenza di gabbiani (*Larus ridibundus*), anche per la presenza di laghi di cava, e fino a un recente passato anche per la presenza di discariche.

In ragione della semplificazione dell'ambiente agrario normalmente vi è una generale **riduzione** della **biodiversità**, e con ciò anche una riduzione delle specie faunistiche.

Il dato rilevante è che in relazione all'espansione della colture agrarie e delle cave vengono a prevalere le specie **antropofile** e **sinantropiche**, adattate cioè alla presenza e alle attività umane, su quelle silvicole, tipiche cioè dell'ambiente naturale.

Nell'area geografica più ampia vi sono due direttrici di percorrenza del **capriolo**: una a est, in senso nord-sud, nell'alveo del torrente Torre e fiume Natisone, alla distanza di circa **8** chilometri, e una a sud, in senso est-ovest in area di risorgive, alla distanza di circa **5** chilometri.

A 2.12) ELEMENTI DI ALTERAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE.

E' stato indicato più sopra che il territorio è stato alterato da **cave** di materie inerti, discariche di rifiuti, riordini fondiari.

In particolare, nel territorio di incontro dei confini dei due comuni e circostante vi sono le entità seguenti:

- a) la cava c.d. **Tamburlini**, nel sito di incontro dei confini dei due comuni con il territorio di Mortegliano.
La superficie complessiva è di ettari 54.
Il fondo è sotto il livello di falda, circostanza che ha determinato il formarsi di un **lago**, della superficie di circa ettari **33**.
La coltivazione di cava è in atto nella parte sud-ovest.
L'esaurimento è previsto nell'anno 2013.
La parte est è sistemata a verde;
- b) la ex cava c.d. **Pitta**, contigua alla Tamburlini, a nord di questa.
La superficie complessiva è di ettari 5,5.
La cava è sopra la falda.
La coltivazione è conclusa.
Lo stato è di area seminaturale priva di una specifica destinazione;
- c) la ex cava c.d. **D'Ambrosio**, a cavallo dei comuni di Bicinicco e Castions di Strada.
La superficie complessiva è di ettari 6.
La cava è in falda.
Il lago formatosi ha una superficie di ettari 3.
La coltivazione è conclusa da tempo.
Lo stato della parte terrigna è preminentemente di bosco;
- d) la ex cava c.d. **Michele**, a cavallo dei comuni di Bicinicco e Castions di Strada.
La superficie complessiva è di ettari 3,3.
La cava è in falda.
Il lago formatosi ha una superficie di ettari 0,85.
La coltivazione è conclusa da tempo.
Lo stato della parte terrigna è preminentemente di bosco.
Nella parte est vi è un'abitazione;
- e) una ex cava presso l'incrocio tra la strada provinciale 82 (di Chiasiellis) e la comunale Grîs - Castions di Strada, a nord, lato est.
La superficie complessiva è di ettari 0,65.
La coltivazione è conclusa da tempo.
Lo stato è di area depressa, con fondo incolto e versanti cespugliati;
- f) una ex cava presso l'incrocio tra la strada regionale 252 (Napoleonica) e la strada provinciale 82 (di Chiasiellis).
La superficie complessiva è di ettari 0,45.
La coltivazione è conclusa da tempo.
Lo stato è di area naturale, parzialmente depressa.
La parte est è alberata.

Altre due grandi aree di cava, anche in falda, sono una a ovest, presso l'incrocio tra la strada regionale **252 (Napoleonica)** e la strada regionale **353** (di **Lignano**) e una a **est**, presso l'incrocio tra la strada regionale **252 (Napoleonica)** e la strada provinciale **85** (di **Lavariano**).

Due laghi sono di dimensione ragguardevole.

Nel territorio vi è la **discarica** c.d. Gesteco, contigua alla cava Tamburlini, a **nord**.

La discarica è di rifiuti speciali.

La superficie complessiva è di ettari 2.

La discarica è esaurita.

Lo stato è di area **verde** alberata.

Poco più a **nord** della discarica c.d. Gesteco vi è una **vasca** di sfioro - troppo pieno dalla fognatura di Chiasiellis.

Tra Lavariano, Bicinicco e Cuccana vi è stata alcuni decenni fa un'azione di **riordino fondiario**, che ha ricomposto il territorio e le proprietà secondo uno schema geometrico, rimuovendo senza ricostituire le componenti naturali quali boschetti, prati e filari arborei ed arbustivi.

A 2.13) VALENZE TURISTICHE.

Il più ampio contesto territoriale presenta diverse valenze turistiche che possono così riassumersi:

a) a nord:

- 1) l'area montana, con diversi poli **sciistici**, dal Tarvisiano al Pordenonese, nel raggio temporale di circa 60 minuti di auto;
- 2) l'area collinare, rappresentante una meta naturale per il turismo di tipo **paesaggistico** naturale;
- 3) l'area del cividalese e tarcentino, che alle attrattive collinari abbina una consolidata tradizione **eno-gastronomica**;
- 4) la città di **Udine**, con una pregiata offerta di tipo **storico e artistico**;

b) a est:

- 1) la città fortezza di **Palmanova**, monumento nazionale;
- 2) i colli orientali del Collio, presentanti un'offerta **paesaggistica** - naturale e **eno-gastronomica**;
- 3) la città di **Trieste** e il suo golfo;

c) a sud:

- 1) Grado e Lignano, sedi del classico turismo **balneare**, capaci di attrarre centinaia di migliaia di visitatori in periodi determinati dell'anno;
- 2) Bibione, Caorle e Jesolo, come sopra;
- 3) la **laguna** di Marano, per un turismo di tipo naturalistico.
La costa poi presenta una grande offerta **nautica**;

d) a ovest:

- 1) escluse Pordenone e Treviso, aventi un'offerta di tipo storico culturale, e Venezia, posta a circa 60 minuti di auto, l'offerta turistica è rappresentata fundamentalmente da **Villa Manin** di Passariano.

Rispetto a questi elementi possono aversi ora iniziative **sportive, turistiche e ricettive** costituenti un'attrazione complementare, e quindi arricchenti il sistema complessivo, in funzione di un mercato molto ampio, specie internazionale.

In particolare un centro golfistico nel territorio tra Castions di Strada e Biciniccò può avere i seguenti **punti di forza**:

- a) la posizione geografica** strategica rispetto a paesi dell'Europa centrale e paesi dell'Europa centro-orientale in via di sviluppo e di recente ingresso nell'Unione europea;
- b) la centralità** rispetto alle valenze turistiche indicate più sopra;
- c) il clima mite**, specie rispetto al clima dei paesi a nord e a est delle Alpi, cui particolarmente può rivolgersi l'iniziativa.
Il clima mite è determinato dalla latitudine, dal riparo delle Alpi, e dalla vicinanza del mare;
- d) la permeabilità** del terreno, tale da evitare condizioni di acqua stagnante e permettere la praticabilità dei percorsi in tutte le stagioni.
Peraltro la media delle precipitazioni annue è moderata, senza eccessi né di pioggia né di secco;

- e) l'**accessibilità** rispetto all'autostrada e strade regionali, all'aeroporto regionale e a porti turistici (marine);
- f) l'**ampiezza** del terreno libero, tale da consentire ampia dotazione di impianti, servizi, strutture, spazi di pertinenza e verde.

A 2.14) INIZIATIVE VARIE.

Nello spazio extraurbano dei due comuni o circostante sono presenti o di previste iniziative di recupero e promozione territoriale e socio-economica.

Una riguarda la **pista di volo** di Lavariano.

La pista, lunga 2 chilometri, larga 100 metri, costruita durante la seconda guerra mondiale, è stata nella parte est recentemente ripristinata e funzionalizzata ad un'attività di produzione di aerei ultraleggeri.

La pista è di prova, ma può assumere anche una funzione di **sport** per volo amatoriale.

Nel contesto della pista vi è anche un'attività di aeromodellismo.

Un'altra iniziativa, allo stato di **previsione**, è per realizzare una **pista per attività motoristiche**, a Lavariano, nella parte ovest della pista di volo e spazio circostante.

Questa iniziativa può interessare per la pratica di **guida sicura**, anche sportiva.

Un'ulteriore iniziativa può interessare la ex polveriera di Santa Maria, un'area di 11 ettari, a nord di Mortegliano, dismessa dall'esercito, trasferita dal demanio al Comune di Mortegliano e di prossima vendita da parte del Comune. Attualmente vi svolge attività un **circolo ippico**.

Un'altra area demaniale militare dismessa è a nord di Chiasiellis, funzionante ora per **eventi** e **manifestazioni** di massa.

Non è escluso che le opere e attività qui sopra indicate possano avere evoluzioni diverse e/o ulteriori.

A 2.15) I PIANI E PROGETTI.

A 2.15.1) I PIANI COMUNALI. (v. tav. 7, 8).

I Comuni sono dotati di **piano regolatore generale**, tutti adeguati alla legge regionale **52/1991** (seconda legge urbanistica regionale) e al decreto regionale **126/1995** (revisione degli standards urbanistici).

Le **strategie di piano** dei piani regolatori generali dei due comuni, **non** aventi **efficacia regolatrice** degli interventi, riconoscono fundamentalmente gli insediamenti e le infrastrutture esistenti e la destinazione essenzialmente agricola dello spazio extraurbano.

In questo contesto le stesse strategie di piano contengono tra l'altro indicazioni di **cave** e servizi di cava.

Per gli aspetti di interesse paesaggistico e sportivo-ricreativo e turistico ricettivo le strategie di piano individuano servizi ed attrezzature collettive anche per **verde, sport e spettacoli**, aree di insediamento **ricettivo-complementare**, percorsi **ciclabili**.

Circa il **golf**, Bicinicco individua nella strategia di piano un contesto territoriale, tra Cuccana, Grís, Morsano di Strada, Castions di Strada, Mortegliano e Chiasiellis, a nord della strada regionale 252 (Napoleonica), come insediamento sportivo, turistico, ricettivo golfistico.

Per il necessario coordinamento territoriale è opportuno tenersi presente che analoga individuazione di insediamento golfistico è nella strategia di piano di Mortegliano.

Bicinicco prevede anche insediamento **ricettivo-complementare** presso i laghi di Vieris.

Castions di Strada indica servizi ed attrezzature collettive per **verde, sport e spettacoli** su una parte della cava Tamburlini, comprendendovi una parte di lago, a sud-est.

Da tenersi presente che Mortegliano prevede per una parte della cava Tamburlini ambito di **recupero ambientale**.

Le **zonizzazioni** dei piani regolatori generali dei due comuni, costituenti la parte operativa di questi, aventi **efficacia regolatrice** degli interventi, riconoscono preminentemente lo stato del territorio esistente e ne prevedono un'evoluzione con recupero e completamento di insediamenti esistenti, sviluppo di zone produttive, tutela delle parti di interesse storico e paesaggistico.

Nel contesto territoriale tra Cuccana, Grís, Morsano di Strada, Castions di Strada, Mortegliano e Chiasiellis, a nord della strada regionale 252 (Napoleonica), le zonizzazioni dei piani regolatori generali comunali classificano essenzialmente:

a) nel comune di **Bicinicco**:

- 1) zona di preminente interesse **agricolo** la parte maggiore;
- 2) area **ricettivo-complementare** l'area dei laghi di Vieris;
- 3) zona di **cava** l'area di cava Tamburlini;

b) nel comune di Castions di Strada:

- 1) zona di preminente interesse **agricolo** la parte maggiore;**
- 2) zona di **cava**, l'area di cava Tamburlini, e zona di **servizio** di cava un'area contigua, a sud di questa;**
- 3) zona di servizi ed attrezzature collettive per **sport** e **spettacoli** all'aperto un'area parte della cava Tamburlini, a sud est di questa;**
- 4) zona **ricettivo-complementare, sportiva** e **ricreativa** un'area contigua alla cava Tamburlini, a ovest di questa.**
Nel resto del territorio comunale la zonizzazione individua **altre** aree **ricettivo-complementari**, in aree di cava altre, presso l'incrocio tra le strade regionali 252 (Napoleonica) e 353 (di Lignano), quadrante sud-est, e a sud, verso Muzzana;
- 5) aree **ricreative** presso i laghi di Vieris, segnalandovi la presenza di **bosco**.**

Per il necessario coordinamento territoriale è opportuno tenersi presente che la zonizzazione del piano regolatore generale comunale di **Mortegliano** prevede essenzialmente in questo contesto:

- a) zona di interesse **ambientale** generalmente;**
- b) zona di piano particolareggiato l'area del **golf** esistente;**
- c) zona di **cava** l'area di cava Tamburlini;**
- d) zona di **discarica** una limitata area di cava dismessa.**

I piani regolatori generali comunali di Castions di Strada e Biciniccò sono dotati anche di **obiettivi, strategie** e **limiti di flessibilità**.

A 2.15.2) I PIANI E PROGETTI SOVRAORDINATI. (v. tav. 9).

Il territorio di Castions di Strada e Bicinicco è o è stato oggetto di diversi piani e progetti di enti sovraordinati.

Tra questi rilevano:

a) il piano urbanistico regionale generale (Pur) (1978).

Questo prevede tra l'altro, di specifico per questo territorio:

1) tutela di nuclei storici.

Il nucleo di Bicinicco è qualificato **centro storico** con elevato grado di trasformazione.

I nuclei di Cuccana e Felettis sono qualificati **nuclei** di interesse **ambientale** di tipo A;

2) classificazione di aree agricole irrigate o riordinate con zona di preminente interesse agricolo;

3) classificazione di aree agricole restanti con zona di interesse agricolo;

b) il piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (2012).

Questo prevede qui **ristrutturazione** della strada regionale **252 (Napoleonica)**.

Da notarsi che questo piano contiene due carte per valutazione ambientale strategica in cui sono indicate la fragilità ecologica e il valore ecologico del territorio.

La **fragilità ecologica** delle aree agricole dell'area compresa tra Cuccana, Grís, Morsano di Strada, Castions di Strada e Mortegliano è indicata generalmente **molto bassa**.

La **fragilità ecologica** è invece indicata **alta** per i **laghi** di cava.

Il **valore ecologico** è generalmente indicato **molto basso**.

Il **valore ecologico** è invece indicato **alto** o **molto alto** per i **laghi** di cava.

c) il piano provinciale della viabilità (1999).

Questo prevede tra l'altro:

1) l'adeguamento di un tratto della strada provinciale **78** (di **Mortegliano**) e la costituzione di **circonvallazioni** esterne a Mortegliano e Lavariano per il collegamento Codroipese - Manzanese;

2) una strada nuova per il collegamento Bicinicco **Bipan** - strada regionale **252 (Napoleonica)**;

3) il collegamento della strada **nuova** di cui al punto 2) alla strada provinciale **71** (di Gonars) presso la strada regionale **252 (Napoleonica)**, verso ovest;

4) il declassamento della strada provinciale **82** (di **Chiasiellis**) (Pozzuolo del Friuli - Morsano di Strada) a comunale;

5) interventi su nuova sede per **incroci** tra strade nuove e strade esistenti;

d) il piano provinciale per le piste ciclabili (1992).

Questo prevede tra l'altro:

- 1) un itinerario turistico **Udine - Marano** Lagunare affiancante il canale Cormôr a ovest del comune di Porpetto;
- 2) un itinerario turistico **Udine - Grado** affiancante la strada regionale 352 (di Grado);

e) il progetto **Stradalta 2000**.

Questo prevede tra l'altro:

- 1) costituzione di un **polo golfistico-ricreativo** in un'area baricentrica agli abitati di Mortegliano, Chiasiellis, Grís - Cuccana, Morsano e Castions. L'ambito di intervento ha avuto più versioni;
- 2) **recupero** agricolo-ambientale in un'area di **cava** a sud-est;
- 3) un **polo motoristico-ricreativo** ancora più a est;
- 4) costituzione di un'area **ricreativa urbana** a Castions, presso l'incrocio tra le strade regionali 252 (Napoleonica) e 353 (di Lignano), quadrante sud-est, presso lago di cava;
- 5) **ristrutturazione** di due **nodi** viabilistici della strada regionale **252 (Napoleonica)**, all'altezza di Morsano di Strada, da cui si dirama la strada per Chiasiellis, e all'altezza di Gonars, da cui si dirama la strada per Grís;
- 6) più a **nord**: la costituzione di una struttura per **riciclaggio** di inerti.

Il progetto Stradalta 2000 **non è ufficializzato** con atto di approvazione, e può costituire uno **spunto**, o riferimento generale indicante le **potenzialità** o le **suscettività** dell'area, anche in relazione al tempo trascorso e alle opportunità successivamente maturate.

A 3) VARIANTE.

A 3.1) PROMOZIONE SPORTIVA-RICREATIVA-TURISTICA-RICETTIVA.

La richiesta qui presentata **trae spunto** da atti pubblici formati negli anni '80, '90 e 2000.

Negli anni '80 la **Provincia** invocava *politiche di recupero e valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali che non si limitino alla mera salvaguardia (...) e (...) nuove forme di presenza e di attività (...), nonché (...) la promozione di attività o di interventi (...) congruenti con la valorizzazione di particolari risorse ambientali* (Progetto integrato **Bassa friulana**, Il territorio e il sistema insediativo, Udine 1985, pagg. 12, 23 e 25).

Negli anni '90 gli stessi obiettivi sono stati ripresi e sviluppati in ambito rurale dal **Piano** per lo **sviluppo sostenibile**, Agenda XXI, e dalla Cee, **Obiettivo 5b**, poi ridefinito Sostegno transitorio.

Alla fine degli anni '90 la **Provincia** di Udine elabora, pur **senza approvarlo**, il c.d. Progetto **Stradalta 2000**, prevedente tra l'altro, come indicato al capitolo **A 2.15.2**), la costituzione di un **polo golfistico-ricreativo** in un'area baricentrica agli abitati di Cuccana, Grîs, Morsano di Strada, Castions di Strada, Mortegliano e Chiasiellis.

Nell'anno **2001** tra i Comuni di Bicinicco, Castions di Strada e Mortegliano viene siglata un'**intesa** con cui sono riconosciuti alcuni principi per il recupero e la valorizzazione del territorio.

Con l'intesa i Comuni, tra l'altro, intendono riconoscere l'importanza di iniziative di pianificazione tematica sovracomunale per promuovere l'uso di risorse presenti sul proprio territorio, altrimenti condizionate dai confini amministrativi.

L'intesa tra comuni nasce dalla circostanza che qui **cave** di materie inerti, **discariche** di rifiuti e **riordino fondiario** hanno interessato il territorio indipendentemente dai confini amministrativi.

Per le potenzialità legate all'ambiente ed al paesaggio e per le opportunità createsi anche in ragione di attività di cava questo territorio può essere campo operativo per un **turismo** che può proiettarsi in tutto l'arco dell'anno, e non solo nei tradizionali mesi estivi e invernali.

Un turismo che utilizzi al meglio la collocazione **strategica** rispetto a città e luoghi di **storia** e d'**arte**, come Udine, Palmanova, Aquileia, Villa Manin, ai **litorali** di Grado e Lignano, a itinerari **culturali** ed **enogastronomici** di qualità. Il Comune di Mortegliano ha promosso negli anni '90 e 2000 alcune iniziative per il golf autonomamente.

Nell'anno **2006** la **Giunta regionale** delibera di riconoscere il rilevante **interesse regionale** alla realizzazione di un **polo golfistico** mirato ad un

mercato **internazionale**, da realizzarsi nell'area baricentrica agli abitati dei comuni di Bicinicco, Castions di Strada e Mortegliano (Dgr n. 1714 d. 21 7 2006).

Nell'anno **2007** la **Regione** adotta un **Piano territoriale regionale** che individua un'area baricentrica tra i Comuni di Bicinicco, Castions di Strada e Mortegliano, per usi sportivi, turistici e per funzioni di supporto finalizzate ad accogliere un **centro golfistico** di rilevante interesse regionale mirato ad un mercato internazionale.

Il piano territoriale regionale è stato poi **revocato** per intero nell'anno **2010**.

Nell'anno **2011** la **Regione** Friuli Venezia Giulia esprime unitamente alla Regione Veneto la **volontà** di realizzare tre grandi progetti turistici, uno dei quali è il **golf**.

Nell'anno **2012** la **Regione** riconosce la **valenza turistica** dei Comuni di Bicinicco e Castions di Strada ai fini dell'individuazione di zone territoriali omogenee **G**, come definite dal piano urbanistico regionale vigente, in relazione alla realizzazione di un **centro golfistico internazionale**.

Conseguentemente la **Regione** dispone l'**integrazione** dell'elenco dei comuni turistici con l'inserimento dei Comuni di Bicinicco e Castions di Strada con l'indicazione della sottozona **G1**, in analogia a quella prevista per le zone di sviluppo turistico-marino.

Ciò premesso, è da considerarsi che in **Europa** circa **4,4** milioni di persone giocano a **golf** (Fonte: federgolf.it; *European golf association*).

In media un golfista spende **3 - 4 giorni** (*short stay*) oppure **1 - 2 settimane** (*long stay*) per la vacanza golf.

Normalmente un golfista gioca **4 - 6 giri** su **3 - 5 campi** diversi in una settimana di vacanza golf.

In media un *golf package* per un golfista **costa** circa euro 1.000 - 1.500.

Un golfista **spende** in media euro 150 - 200 per giorno

In generale un turista golfista spende più di un turista normale, tenendo conto molto della qualità in generale come anche diversi campi da golf nelle vicinanze e alloggi di alta qualità (Fonte: *KPMG*).

In **Europa** esistono circa **6.700** campi da golf, di cui circa **270** in Italia (Fonte: *European golf association*).

In **Friuli Venezia Giulia** esistono **7** campi a **18** buche (Fagagna, Tarvisio, Capriva, Trieste, Grado, Lignano Sabbiadoro, Castel D'Aviano) e **1** a **6** buche (promozionale) (Chiasiellis).

Solo **4** campi (Capriva, Grado, Lignano Sabbiadoro e Castel D'Aviano) offrono strutture ricettive per i turisti - golfisti.

In regione il numero di giocatori **tesserati** è di circa **2.200**, rispetto a una popolazione di circa 1.200.000 abitanti.

La percentuale di giocatori è perciò dello **0,18%** (fonte: Federazione italiana golf, dati elaborati).

Ciò significa che lo stesso Friuli Venezia Giulia è una regione con un grande **potenziale**.

La **centralità** del nuovo impianto rispetto agli altri impianti esistenti nella regione e la possibilità di accedere a questi altri impianti in un tempo relativamente breve è dunque ulteriore **punto di forza** di quest'area.

Tutto considerato, e considerati i **punti di forza** del territorio come descritti al paragrafo **A 2.13)** e qui sopra, si ritiene che vi siano le condizioni per proporre la costituzione di un **centro golfistico** avente caratteristiche di alta attrattività, idonee a inserirlo in un circuito **internazionale**.

La variante qui presentata individua dunque in questo ambito territoriale un'area ove prevedere la realizzazione di un **impianto certificato** e con **accentuata visibilità** ed **alta attrattività** turistica, utile peraltro a valorizzare la peculiarità del territorio.

A 3.2) L'AREA DI INTERVENTO.

L'**area** del centro golfistico dei comuni di Castions di Strada e Biciniccò è tra la c.d. **cava** Tamburlini, i centri abitati di **Cuccana** e **Grîs** e la strada regionale **252 (Napoleonica)**.

La **forma** generale è di una **V**, con l'estremità superiore dell'asta a nord-est più alta e prossima al centro abitato di Cuccana, e l'estremità superiore a nord-ovest più bassa e **prossima** alla c.d. cava Tamburlini, cava con **lago** e in buona parte rinaturalizzata.

Il vertice sud della **V** è sulla strada regionale 252 (Napoleonica).

L'area è anche prossima al **golf** di Chiasiellis **esistente** a nord.

A sud-ovest vi sono i **laghi** di Vieris, residui di cava, rinaturalizzati.

L'area è divisa in più **parti**, dalla strada provinciale 82 (di Chiasiellis) e dalla strada comunale andante da Castions di Strada capoluogo a Grîs.

L'area è attraversata da una stradina comunale e di servizio agricolo.

L'area è pressoché totalmente **coltivata**, preminentemente a seminativi, e in parte a frutteto.

Nella parte ovest vi sono opere di servizio agricolo.

Nelle parti est restano interclusi due fondi non compresi nella richiesta per centro golfistico internazionale.

L'area è **irrigata**: una parte a nord-est a pioggia, e il resto a scorrimento.

L'area è attraversata da un **elettrodotto** di alta tensione a sud, in comune di Castions di Strada, e **elettrodotti** di media tensione al centro e a nord, in comune di Biciniccò.

Per le parti presso il **lago** della cava Tamburlini e i **laghi** di Vieris l'area è soggetta al vincolo **paesaggistico** di cui al decreto legislativo 42/2004, parte terza.

La **superficie** del centro golfistico è:

a) nel comune di **Castions di Strada**: circa ettari **18,4**;

b) nel comune di **Biciniccò**: circa ettari **92,7**;

c) in totale: circa ettari **111,1**.

In comune di Castions di Strada l'area è classificata dal piano regolatore generale comunale zona **E5** - Di preminente interesse agricolo, con un piccolo tratto di viabilità esistente.

Presso i **laghi** di **Vieris** è indicato il **limite** di **vincolo paesaggistico**.

Nella parte mediana a sud ovest dei laghi di Vieris è indicato **elettrodotto** di **alta tensione**.

In un punto prossimo all'estremo **sud est** è indicata mediante simbologia puntuale **zona** di **interesse archeologico**.

A 3.3) OBIETTIVI DELLA VARIANTE.

In generale l'esigenza di migliorare le condizioni **socio-economiche** locali e l'**idoneità** del territorio inducono a intraprendere azioni per valorizzarne il ruolo, potenziando i servizi e le attrezzature collettive esistenti o creandone nuove, specie per lo **sport** e la **ricreazione**.

La variante è per modificare i piani regolatori generali comunali per consentire l'attuazione dei seguenti obiettivi:

- a) promuovere il **recupero** e la **valorizzazione** di un territorio alterato da cave di materie inerti e **discariche** di rifiuti;
- b) promuovere funzioni **sportive-ricreative** e **turistiche** ricettive collegate all'esercizio del **golf** costituenti un **servizio** sportivo turistico e motivo di **occupazione** lavorativa e **vantaggi** per l'**economia** locale;
- c) rispettare l'**ambiente** e reintegrare il **paesaggio**;
- d) favorire l'**integrazione** tra elementi territoriali che possiedono affinità.

A questo scopo la variante è per rendere possibile la previsione di un **centro golfistico-turistico** integrato, un avanzato modello di struttura **multifunzionale** in grado di soddisfare un turista-consumatore moderno ed esigente, e di funzionare nel corso dell'**intero anno**.

Il centro è mirato per un mercato evoluto o in evoluzione, specie **internazionale**, come quello dei paesi del centro, nord e est Europa.

Per sua natura, il centro può integrare:

- a) strutture **sportive-ricreative**, per l'esercizio fisico e la ricreazione;
- b) strutture **ricettive alberghiere**, **residenziali golfistiche** e **commerciali di qualità**.

L'**integrazione** di strutture sportive-ricreative e turistiche ricettive può consentire di attivare importanti sinergie sui **flussi** di presenze, sui **costi** di infrastrutture comuni e sul piano **gestionale**, compreso marketing.

L'azione sinergica può rappresentare l'elemento fondamentale per garantire il successo dell'iniziativa.

A 3.4) IL GOLF.

A 3.4.1) LE REGOLE.

Secondo le norme per l'impiantistica della Federazione italiana golf gli impianti per il golf si distinguono in impianti di **esercizio** e **impianti certificati**.

Gli impianti di **esercizio** non sono destinati ad attività agonistiche, ma sono di interesse sociale e promozionale.

Gli impianti di **esercizio** a loro volta si distinguono in campi **pratica** e campi **promozionali**.

I campi **pratica** sono costituiti fondamentalmente da un'area delle dimensioni minime generalmente da m 200 x 60 a m 220 x 60, salvo deroghe.

I campi **promozionali** sono costituiti da un campo pratica e da percorsi con un numero di buche inferiore a 9, generalmente 3 o 6, oppure percorsi anche di 9 o più buche che non rispondano alle caratteristiche minime richieste per l'omologazione quali percorsi certificati.

Gli impianti **certificati** sono costituiti da un campo pratica e percorsi con un numero di buche di 9 o più, generalmente 18, o anche 27 o 36.

In generale gli impianti golfistici sono caratterizzati sostanzialmente dalle seguenti parti:

- a) spazi per **attività golfistiche**: campi pratica, percorsi di golf, aree di *putting greens*, aree di *pitching greens* eccetera;
- b) servizi di **supporto**: spogliatoi ed annessi, pronto soccorso, depositi per macchinari, magazzini per attrezzi e materiali, uffici, parcheggi e relativi percorsi;
- c) impianti **tecnici**: fognario, idrosanitario, riscaldamento, refrigerazione, ventilazione, illuminazione, emergenza, segnalazione, irrigazione, depurazione eccetera;
- d) spazi per il **pubblico**: posti per spettatori, servizi igienici, parcheggi e relativi percorsi, approntati solo occasionalmente.

Possono aversi inoltre spazi **complementari**: sede di associazione, aule didattiche, laboratori, sale di riunione eccetera.

Dove è possibile è raccomandato di orientare il maggior numero possibile di buche, ed in particolare il campo pratica, preferibilmente nella direzione nord sud, con una tolleranza di 15° verso est o ovest.

Gli spazi di attività di golf sono da dotarsi di fasce di rispetto e protezioni idonee ai fini della sicurezza.

Per le postazioni del campo pratica possono rendersi necessarie tettoie.

I campi certificati, validi ai fini dell'**handicap** (livello di abilità per l'accesso a gare), sono quelli aventi 9 o più buche e dimensioni, superfici, distanze e dotazioni determinate.

Nel mondo del golf i percorsi adatti per tornei internazionali e nazionali di alto livello con una certa lunghezza e difficoltà (tecnicamente: minimo Par 72) sono chiamati **championship**, cioè adatti ai *champions*.

I percorsi più facili, di lunghezza e difficoltà contenute, sono chiamati ***executive***.

A 3.4.2) LA VARIANTE.

La variante è per prevedere la parte minore di un centro golfistico che complessivamente possa comprendere:

a) opere sportive e ricreative:

- 1) spazi per **attività golfistica** (campi pratica, percorsi di golf, aree di *putting greens*, aree di *pitching greens*, *bunkers*, laghetti e altro).
In particolare i percorsi di golf sono previsti di 27 buche, di cui 18 *championship* e 9 *executive*;
- 2) impianti **tecnici** (reti tecnologiche, opere per produzione di energia da fonti rinnovabili, irrigazione, depurazione e altro);
- 3) servizi di **supporto** (spogliatoi, servizi igienici, pronto soccorso, deposito, magazzino, uffici, parcheggi e altro);
- 4) spazi per il **pubblico** (posti spettatori, servizi igienici, parcheggi e altro);
- 5) spazi **complementari** (sede di associazione sportiva, aule didattiche, laboratori, sale di riunione, ristorante, bar e altro);
- 6) attrezzature **sportive-ricreative** varie (piscine, campi sportivi-ricreativi vari, percorso vita - *jogging*, stazione per biciclette e altro);
- 7) per un volume massimo di: m³ **5.000**;

b) strutture ricettive alberghiere (albergo e villaggio albergo):

- 1) classe: 4 stelle superior;
- 2) **camere n. 330**;
- 3) sale multifunzionali;
- 4) piscina coperta;
- 5) spazio benessere;
- 6) per un volume massimo di: m³ **85.000**;

c) residenze golfistiche:

- 1) **unità abitative: n. 325**;
- 2) per un volume massimo di: m³ **150.000**;

d) spazi commerciali e per eventi e manifestazioni:

- 1) superficie di vendita di esercizio singolo: non superiore a m² 400;
- 2) superficie di vendita degli esercizi totale: non superiore a m² 1.500;
- 3) spazi per eventi e manifestazioni;
- 4) per un volume massimo di: m³ **10.000**.

Il volume **totale** massimo risulta di m³ **250.000**.

Il volume **totale** ottenibile applicandosi alla superficie territoriale di circa ettari 111,1 l'**indice di fabbricabilità** territoriale di m³/ha 2.200 è di m³ **244.420**.

Il volume **totale** di m³ **250.000** e i volumi per le diverse funzioni indicati più sopra valgono come limiti assoluti nel caso la zona **G1** venga incrementata mediante i limiti di **flessibilità**.

Le percentuali per funzioni sono:

- a)** opere di cui alla lettera **a)**: 2%;
- b)** opere di cui alla lettera **b)**: 34%;
- c)** opere di cui alla lettera **c)**: 60%;
- d)** opere di cui alla lettera **d)**: 4%.

Le opere di cui alla lettera **a)**, punti **3)**, **4)**, **5)** e **6)**, compreso il volume per esse necessario, possono essere autonome o accorpate alle strutture ricettive alberghiere di cui alla lettera **b)**.

Gli spazi commerciali e per eventi e manifestazioni di cui alla lettera **d)** è ritenuto opportuno che siano organizzati in un ambito denominabile «**piazzetta dei sapori e delle tradizioni**».

Il numero di **utenti** del centro golfistico può essere previsto:

a) delle strutture ricettive **alberghiere**: **660** (camere 330 x 2);

b) delle **residenze** golfistiche: **650** (unità abitative 325 x 2).

A piano pieno e utilizzazione media di tutti i servizi e ricettività il centro golfistico può indurre la presenza di circa **1.310** persone, più addetti ed eventuali fruitori esterni.

La previsione di due utenti per ogni camera alberghiera o per ogni unità abitativa residenziale golfistica ha solo valore statistico - probabilistico, senza che ciò costituisca vincolo per la dimensione e la composizione delle camere o delle unità abitative.

La **dimensione** complessiva della ricettività alberghiera, residenziale golfistica e commerciale proposta è quella ritenuta utile a giustificare la **qualità** delle **opere**, un **investimento** iniziale **elevato**, le misure per **assicurare flussi** di utenti rilevanti e continuativi e una **gestione di qualità**.

Le strutture **ricettive alberghiere** sono previste avere un numero di camere tale da garantire la convenienza **economico-produttiva** rispetto alla gestione da parte di una **società**, garantire **servizi di alto livello** congrui con l'obiettivo di attrazione **internazionale** e ospitare flussi turistici-golfistici organizzati anche in **gruppo**.

Un numero elevato di camere è anche congruo con l'obiettivo di ospitare **congressi**, per i quali possono valere all'interno dell'albergo **sale** multifunzionali.

Altrettanto importante è il numero di unità **residenziali golfistiche**, che, sempre restando sotto controllo, deve raggiungere una soglia minima tale da garantire **presenze continuative** nel centro sportivo, giustificare **investimenti rilevanti** in questo e nelle opere strumentali e complementari, come il verde, specie con riferimento ad una **qualità elevata**, e fornire una base economica per la migliore **manutenzione** e **pulizia** continua del centro.

Circa le residenze golfistiche, è opportuno che queste abbiano una dimensione tale da corrispondere alle esigenze di un **mercato medio-alto**, tipico del centro, del nord e ora anche dell'est Europa, richiedente standard di qualità elevato.

Due degli elementi fondamentali della qualità sono la **dimensione** delle unità, che deve essere **confortevole**, anche, se non soprattutto, nelle stagioni intermedie e **invernale**, e la capacità di risparmiare **energia** e produrre almeno una quota di questa mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Tanto più vale questo principio qui, nell'area di Castions di Strada e Bicinicco, quanto più si considera che essa non ha di per sé **attrazione** forte come il mare o la montagna.

E' l'insediamento stesso, dunque, che deve offrire spazi di **standard superiore**.

In ogni caso, per privilegiare la ricettività alberghiera, maggiore produttrice di occupazione lavorativa ed esternazione dei consumi, è opportuno che il numero di **unità abitative** delle residenze golfistiche non superi il numero di **camere** delle strutture ricettive alberghiere.

Sul punto del rapporto tra **campo** di golf e **ricettività** vedasi in particolare il paragrafo **A 3.5**).

La struttura **commerciale** deve promuovere un commercio evoluto, sostenibile, non aggressivo e di **qualità**, al punto da costituire un tessuto connettivo capace di **attrarre** visitatori e consolidare le strutture sportive-ricreative, ricettive alberghiere e residenziali golfistiche.

La struttura commerciale di qualità può rappresentare un modo innovativo di concepire il piacere dello **shopping**, associando il **relax**, la **comodità** e l'**intrattenimento**.

Per essere attrattiva per il golfista - consumatore la struttura commerciale di qualità deve offrire una gamma di prodotti **specializzati**.

Per questo motivo essa non solo **non** deve **deprimere** il commercio esistente nel territorio, ma anzi può presentare una **opportunità**, permettendo la valorizzazione dei prodotti **tipici** della zona e della regione.

La struttura necessita di una dimensione **minima** per garantire una **redditività** soddisfacente degli investimenti, lo **sviluppo** positivo nel lungo periodo e il **miglioramento** dell'offerta.

Il centro golfistico è previsto strutturato secondo i **criteri** seguenti:

a) destinazione a **campo** di golf di una superficie minima pari al **70%** della superficie totale.

Ciò costituisce anche motivo di **ri-naturalizzazione** e ri-creazione di un **paesaggio** di verde.

Nel campo di golf sono comunque ammessi anche alcuni tipi di opere sportive-ricreative di servizio o comunque di basso impatto paesaggistico;

b) **equilibrata distribuzione** delle opere edilizie rispetto agli **insediamenti** esistenti, agli elementi di interesse **paesaggistico**, alla **viabilità** del contesto territoriale;

c) collegamento delle **parti** del **campo** di golf separate dalla strada provinciale 82 e dalla strada comunale per Grîs mediante **sottopassi** di servizio golfistico, per unirle senza interferenza con la viabilità esterna;

d) localizzazione del **verde arboreo** sul **perimetro** del centro golfistico e all'**interno** preminentemente secondo una logica di continuità.

La viabilità comunale e di servizio agricolo può essere riorganizzata, con gli atti di assenso o accordo con il Comune.

Nel comune di Castions di Strada è dunque prevista una parte comprendente solo una porzione del campo di golf propriamente detto.

A 3.5) RAPPORTO TRA CAMPO DI GOLF E RICETTIVITÀ.

La **capacità ricettiva** del centro golfistico è dimensionata in relazione agli assunti seguenti:

- a) per mantenere una alta **qualità** delle opere e della gestione il campo di golf debba essere utilizzato per almeno il **50%** del potenziale teorico massimo;
- b) il 100% del **potenziale** teorico massimo di un campo a **27 buche** sia:
 - 1) nella parte a **18 buche**:
 - 1.1) di **4** partenze per ogni **10** minuti, per percorsi di circa **4** ore, per **6** ore al giorno di un giorno medio tra estate e inverno.
Il potenziale teorico massimo è di **giocatori 144** (**4** partenze per **6** volte all'ora x **6** ore);
 - 1.2) di **4** partenze per ogni **10** minuti, per percorsi di circa **2** ore, per le **prime 2** ore del giorno medio, per le ultime **9 buche**.
Il potenziale teorico massimo è di **giocatori 48** (**4** partenze per **6** volte all'ora x **2** ore);
 - 1.3) di **4** partenze per ogni **10** minuti, per percorsi di circa **2** ore, per le **ultime 2** ore del giorno medio, per le prime **9 buche**.
Il potenziale teorico massimo è di **giocatori 48** (**4** partenze per **6** volte all'ora x **2** ore);
 - 2) nella parte a **9 buche**: **4** partenze per ogni **15** minuti, per percorsi di circa **2** ore, per **8** ore al giorno di un giorno medio.
Il potenziale teorico massimo è di **giocatori 128** (**4** partenze per **4** volte all'ora x **8** ore);
 - 3) in totale in un **giorno medio** giocatori **368** (**144 + 48 + 48 + 128**);
- c) il **50%** del potenziale teorico massimo sia dunque di giocatori **184** (**368 : 2**);
- d) a **184 giocatori** corrisponda un pari numero di accompagnatori **non giocatori**, per un totale di **soggiornanti 368** (**184 x 2**);
- e) i soggiornanti **presenti** in un centro sportivo - turistico siano **mediamente** nell'anno il **30%** dei soggiornanti potenziali delle strutture ricettive alberghiere e delle residenze golfistiche;
- f) corrispondentemente a **384** soggiornanti facenti il **30%**, il **100%** della capacità insediativa delle strutture ricettive alberghiere e residenze golfistiche deve essere di soggiornanti **1.280**.
La previsione di **variante** è di opere per abitanti turisti teoricamente insediabili (soggiornanti) **1.310**.
La differenza, di soggiornanti **30**, pari a poco più del **2%**, è ampiamente assorbibile in un margine di approssimazione della stima;
- g) i soggiornanti non giocatori e i giocatori in **esubero** rispetto alla **capacità** teorica massima del campo:
 - 1) si rechino a giocare negli **altri campi** della **regione**, rispetto ai quali questo centro golfistico è baricentrico.
Il cambio di campo è gradito ai golfisti;
 - 2) frequentino i centri di **attività del territorio** descritte al paragrafo **A 3.9**);
 - 3) fruiscano dei diversi **servizi** del centro golfistico (**piscine, wellness, giochi, ...**);

- 4) visitino i **luoghi** di **storia**, **arte** o **cultura**, rispetto ai quali il centro golfistico proposto è baricentrico (**Udine**, **Villa Manin** di Passariano, **Palmanova**, **Aquileia**, **Venezia**, **Trieste**);
- 5) nelle stagione **estiva** o **invernale** frequentino il **mare** o la **montagna**, rispetto a cui il centro golfistico è in un territorio di mezzo;
- 6) compiano **escursioni** sul territorio in **bicicletta**, essendo che il piano provinciale per le piste ciclabili e ulteriori programmi intercomunali prevedono, e in effetti vengono a costituirsi per tronchi, **itinerari turistici** Udine - Grado e Udine - Marano Lagunare - Lignano Sabbiadoro, e potendosi costituire un ulteriore itinerario Villa Manin di Passariano - Palmanova;
- 7) compiano **escursioni** sul territorio caratterizzato da **offerte enogastronomiche** e **paesaggi** di eccellenza, da San Daniele del Friuli ai Colli Orientali del Friuli al Collio goriziano.

La gran parte delle mète indicate ai punti precedenti dista non più di **45 minuti** d'auto, che è generalmente assunto come **riferimento** per gli **spostamenti** turistici giornalieri.

A 3.6) OPPORTUNITÀ E COMPATIBILITÀ TERRITORIALI.

Un centro golfistico come previsto può rappresentare una particolare **attrattività** per i due comuni, dato che può contribuire significativamente a **generare**:

- a) la promozione del **recupero** e **valorizzazione** di un territorio interessato da estrazione di materie inerti e discarica di rifiuti;
- b) una forte **attrattività turistica**;
- c) un'alimentazione di flussi turistici per i luoghi di interesse **storico** ed **artistico** dell'area geografica, come Udine, Palmanova, Aquileia, Villa Manin di Passariano, e per i centri minori;
- d) un'**esternazione** di consumi, e in particolare induzione di nuovi utenti per attività esistenti anche golfistiche, di ristorazione e di ricettività esterne;
- e) la frequentazione e l'interesse all'insediamento anche nei **nuclei storici**;
- f) un forte contributo a livello **occupazionale**, prevalentemente giovanile. Vale la pena qui di evidenziare che le unità locali di imprese nei due comuni impiegavano all'anno 2001 circa il **32%** dei residenti, mentre gli occupati sono circa il **43%**;
- g) una qualificazione e riqualificazione **professionale**;
- h) un incentivo per attività **artigianali**, **commerciali** e di **servizio**;
- i) il coinvolgimento di aziende locali nel commercio **specializzato**, costituendo per esse la struttura una **vetrina** sulle regioni contermini e sull'Europa;
- l) il coinvolgimento di **aziende agricole** locali nella gestione del verde, della viabilità, delle acque;
- m) il coinvolgimento di **imprese artigianali** locali nella manutenzione di edifici e infrastrutture;
- n) un flusso di nuovi **investimenti** e **risorse** imprenditoriali;
- o) la possibilità di realizzazione di **percorsi ciclabili** di interesse generale;
- p) la possibilità di adeguamento di un **nodo viario** della strada regionale **252 (Napoleonica)**, di interesse generale;
- q) la fruizione da parte della **popolazione** di impianti sportivi-ricreativi a condizioni **agevolate**.

Per la compatibilità delle previsioni con lo stato del territorio può considerarsi che:

- a) l'area può avere un alto grado di **accessibilità** rispetto agli assi viari primari esistenti, e particolarmente rispetto alla strada regionale **252 (Napoleonica)** e **353 (di Lignano)**, e rispetto all'**autostrada**, mediante i caselli di Udine sud, Palmanova e Porpetto.

Il **traffico giornaliero medio** bidirezionale è:

- 1) sulla strada regionale **252 (Napoleonica)**: di circa **7.500 - 8.300** unità;
- 2) sulla strada regionale **353 (di Lignano)**: di circa **15.100 - 16.400** unità.

Il traffico è **generalmente fluido**.

Rallentamenti si possono avere nelle ore di **punta** presso le intersezioni **principali**.

Punti critici per la **sicurezza** sono l'incrocio tra la strada regionale **252 (Napoleonica)** e strada regionale **353 (di Lignano)**, e tra la strada regionale **252 (Napoleonica)** e le strade provinciali.

A piano pieno il centro golfistico può indurre una presenza di **300 - 350** automobili mediamente, e **600 - 700** automobili in periodi di **punta**.

Peraltro gli arrivi e le partenze **non sono contemporanei** né nell'ora né nel giorno.

Il livello di traffico è previsto rimanere al di **sotto** del limite di **criticità**.

Il **nodo** viario da cui è diramata la strada provinciale **82 (di Chiasiellis)** dalla strada provinciale **353 (di Lignano)** è **semaforizzato**.

Il **nodo** viario da cui è diramata la strada provinciale **82 (di Chiasiellis)** dalla strada regionale **252 (Napoleonica)** può essere **adeguato** e potenziato;

- b)** la criticità data dalla divisione dell'area sostanzialmente in **tre parti** da strade può essere superata realizzandosi **sottopassi** di servizio golfistico. La viabilità comunale / di servizio agricolo può essere riorganizzata, con gli atti di assenso o accordo con il Comune;
- c)** l'area ha facili **comunicazioni** e forti **relazioni** con il contesto territoriale;
- d)** la viabilità costituita dalle strade regionali può essere salvaguardata, e all'occorrenza migliorata, recuperandosi un maggiore livello di **sicurezza** e **funzionalità** utile per l'intera massa di utenti, compresi i residenti;
- e)** l'area presenta la possibilità di costituzione di adeguati **parcheggi** e **infrastrutture** di servizio;
- f)** le previsioni non contrastano con valori **storico-culturali, paesaggistici, naturalistici** ed **insediativi**.

Anzi il golf può essere un'occasione di **ri-naturalizzazione** e valorizzazione.

Le **architetture** e le altre opere del centro golfistico devono comunque essere della migliore **qualità**, rispettose del **paesaggio**, specie con riguardo all'**altezza**, alle **tipologie** e alle opere di **verde**, ed **ecosostenibili**. Anche in ragione di speciali norme volte a realizzare la **mitigazione** degli impatti e l'**inserimento** nel contesto territoriale la previsione può essere ritenuta compatibile con il vincolo **paesaggistico** generato dai **laghi** di cava;

- g)** il centro golfistico adeguatamente dimensionato, strutturato e gestito può contribuire e indurre al recupero e alla fruizione di **aree degradate** e potenziale causa di inquinamento della falda freatica;
- h)** il centro golfistico può indurre una valorizzazione delle risorse **ambientali** e **storiche** del circondario.

Il centro golfistico è previsto realizzato adottandosi criteri per la conservazione o la ricostituzione e l'incremento del **verde naturale**, la conservazione o ricostituzione di brani di **colture agrarie** tipiche locali, specie meleto e vigneto, sistemazioni a **verde** presso viabilità e parcheggi, utilizzo per opere di verde arboreo e arbustivo di specie **autoctone**, indicazioni per la **qualità** e l'**armonizzazione** del verde.

Per aspetti generali dell'impianto è prevista una **equilibrata distribuzione** delle opere edilizie rispetto agli **insediamenti** esistenti, agli elementi di interesse **paesaggistico**, alla **viabilità** del contesto territoriale.

Per l'edificazione è prevista l'adozione di **tipologie, forme, dimensioni, materiali e colori** ispirati all'edilizia tipica storica della pianura friulana, e **varietà** di composizione.

Per le opere è richiesto un criterio di realizzazione secondo principi di edilizia **ecosostenibile**, e in particolare principi di **risparmio energetico**, utilizzo di **fonti rinnovabili** e riutilizzo di **acque piovane**.

Per recinzazioni sono previste componenti preminentemente naturali, e indicazioni per la **qualità** e l'**armonizzazione**.

Un rischio da recinzazioni può essere l'interruzione di **corridoi ecologici** per il passaggio della piccola **fauna** selvatica.

Per questo motivo sono previste nella recintazione piccoli **varchi**.

Per viabilità sono richieste **piste ciclabili** verso i centri **abitati** circostanti, tali da favorirne la frequentazione e valorizzarli come meta anche turistica o del tempo libero.

I centri **abitati** a loro volta sono **connettibili** a previsti percorsi ciclabili **turistici** nord - sud da Udine a Marano Lagunare e Lignano Sabbiadoro e da Udine ad Aquileia, e a un ipotizzato percorso turistico **Villa Manin** di Passariano - **Palmanova** laterale alla strada regionale **252 (Napoleonica)**.

Il centro golfistico può anche stabilire una relazione di reciproco interesse funzionale ed ambientale anche con i **laghi** della cava Tamburlini e di Vieris.

Per reti **tecniche** o **tecnologiche** sono richieste la verifica e l'adeguamento o integrazione di quelle cui l'insediamento è da allacciarsi.

Per approvvigionamento **idrico** e scarico e **depurazione** delle acque reflue è comunque previsto che il centro golfistico sia possibilmente **autonomo**.

Per l'approvvigionamento idrico all'interno dell'area del centro golfistico già vi sono dei **pozzi** artesiani, utilizzati ora per irrigazione di colture agrarie.

Per le acque **reflue** può essere realizzato un impianto di **fitodepurazione**, capace di rifornire di acqua il sistema di irrigazione.

Per lo stesso fine di **irrigazione** può riutilizzarsi l'acqua **piovana** attraverso un impianto idraulico specifico.

In caso di difficoltà tecnica è comunque ammesso l'uso di impianti pubblici, compensandosi economicamente eventuali adeguamenti.

Per il sistema **idrico - idraulico** territoriale è previsto che siano adottate cautele per il deflusso di acque di **pioggia** intensa, per il mantenimento di un **equilibrio** idrogeologico e per la tutela delle falde acquifere.

Ai fini idraulici è previsto da presentarsi il parere del **consorzio** di bonifica locale.

Per l'inserimento nel contesto produttivo agricolo è prevista l'assicurazione delle possibilità di **irrigazione** e **accesso** ai fondi agricoli sottostanti o interclusi.

Per l'aspetto **archeologico** è richiesta da presentarsi un'**indagine** archeologica documentale, e il **parere** della Soprintendenza per i beni archeologici.

Per la **complessità** e la **vastità** del centro golfistico è necessario che esso sia realizzato mediante **piano attuativo**.

Per **garanzia** di realizzazione delle opere in misura e con caratteristiche congrue con le premesse sono previste da inserirsi nel piano regolatore generale comunale indicazioni da recepirsi nella convenzione del piano attuativo.

Tra queste possono avere particolare rilevanza:

- a) il **divieto** di esportazione di materie **inerti** fuori dal centro golfistico.
Per il rispetto del divieto è previsto che il proponente presti idonee garanzie;
- b) i tipi e le **caratteristiche** minime delle opere;
- c) **contributi** a carico del proponente per:
 - 1) l'adeguamento e il potenziamento del **nodo viario** di diramazione della strada provinciale **82** (di **Chiasiellis**) dalla strada regionale **252** (**Napoleonica**);
 - 2) la realizzazione di **piste e/o percorsi ciclabili** che connettano l'area di intervento con i centri abitati circostanti, anche nella prospettiva di interconnessione a itinerari ciclabili di interesse **turistico sovracomunali**;
 - 3) opere di **risanamento** ambientale, riqualificazione e valorizzazione nei centri abitati;
 - 4) recupero o nuova costruzione di **impianti sportivi, ricreativi** e di **vita associativa**, per uso prioritario di scolaresche e associazionismo locale;
- d) i **tempi** di realizzazione di opere determinate e cautele per assicurarne la manutenzione e la gestione;
- e) l'**agevolazione** per la **popolazione locale** per l'accesso e l'utilizzo regolamentato della scuola e del campo di golf;
- f) il vincolo a riservare una parte degli spazi **commerciali** alla promozione di prodotti **tipici regionali** enogastronomici e artigianali, e a dare priorità nell'assegnazione degli stessi a **imprese locali**, anche agricole;
- g) l'indicazione di principi di **qualità**;
- h) un'indicazione per la raccolta di **rifiuti**.

Il centro golfistico proposto è **compatibile** con la presenza di **altri** centri golfistici nello stesso contesto territoriale, sia perché può avere una base di utenti di provenienza specifica, preminentemente del centro, nord e est Europa, sia perché il golfista ricerca anche la varietà di percorsi.

Proprio per questo esso può fornire ad **altri** centri **nuovi** e ulteriori utenti.

La **superficie** del centro golfistico è:

- a)** nel comune di Castions di Strada: circa ettari **18,4**;
- b)** nel comune di Biciniccò: circa ettari **92,7**;
- c)** in totale: circa ha **111,1**.

Il campo di golf è previsto avere una superficie minima pari al **70%** della superficie totale, corrispondente a circa ettari **77,8**.

A 3.7) COMPLEMENTARITÀ CON ALTRI PIANI E PROGETTI.

Le previsioni di centro golfistico sono coerenti con gli **indirizzi** di politica turistica della Regione e con le opportunità che offre il territorio.

Il centro si **integra** con i campi di golf esistenti in regione, permettendo il raggiungimento di molti di questi in un tempo limitato.

Il centro previsto è fondato su una funzione sportiva-ricreativa che bene può integrarsi come finalità con altre **opere** e **attività** presenti o previste sul territorio come:

- a) il **campo di golf** promozionale di Chiasiellis;
- b) **pista di volo** di Lavariano, per eventuale pratica di sport amatoriale;
- c) **pista per attività motoristiche** di Lavariano, per pratica di sport amatoriale nei limiti di **guida sicura**;
- d) il **centro ippico** della polveriera dismessa di Santa Maria.
Ipotizzatasi mantenuta, questa attività abbina l'esercizio fisico al piacere di **escursioni** sul territorio, alimentando le **visite** ai beni di interesse storico-artistico e paesaggistico, e ai punti di ricettività enogastronomica;
- e) **eventi** e **manifestazioni** nell'area militare dismessa a nord di Chiasiellis;
- f) **altre funzioni** generabili dalla presenza di **laghi** di cava.

Non è escluso che le opere e attività qui elencate possano avere evoluzioni diverse e/o ulteriori.

A 3.8) SCENARIO DEI COSTI E BENEFICI.

L'intervento comporta **costi e benefici**.

Ciò che rileva particolarmente sono i costi e benefici per la **collettività**.

I **costi** possono consistere essenzialmente in:

a) consumo di suolo.

Questo deriva preminentemente dall'occupazione con **costruzioni**.

Il volume massimo complessivamente possibile è di m³ 250.000.

Ipotizzandosi cautelativamente un'altezza media utile delle costruzioni compresa tra m 6 e m 6,5, pur se la variante permette altezze maggiori, la superficie **coperta** prodotta dal volume complessivo può essere stimata di circa m² **40.000**.

A questa può aggiungersi una superficie di opere **accessorie** e opere **esterne**, in parte coperte e in parte a cielo aperto, per altri circa m² **40.000**.

Le attrezzature **sportive-ricreative** e per **eventi** e **manifestazioni** all'aperto possono essere stimate occupare ulteriori circa m² **30.000**.

La viabilità può essere stimata occupare circa m² **20.000**.

In definitiva il suolo effettivamente consumato può essere stimato di circa **13** ettari, di cui una parte comunque a **cielo aperto**.

Se l'altezza media utile fosse maggiore dei 6 - 6,5 metri più sopra considerati, come permesso dalle norme proposte, la superficie occupata si ridurrebbe proporzionalmente.

Il **verde**, i **parchi** e i **giardini** di pertinenza delle costruzioni **non** sono qui ipotizzati propriamente **consumo di suolo**, in quanto dal punto di vista ambientale e paesaggistico restano spazi **aperti**, **permeabili** e **simil-naturali**.

Il consumo di suolo non è monetizzabile.

Tuttavia esso può essere **compensato ecologicamente**, riconvertendosi a condizioni di naturalità una parte consistente di territorio ora sfruttato mediante colture agrarie intensive.

Per questo motivo la variante prevede non solo circa **77,8** ettari destinati al **campo** di golf, che è preminentemente **erbaceo**, ma anche nel complesso del centro golfistico una **copertura arborea** e **arbustiva**, distribuita tra le varie funzioni, di almeno il **10%** della superficie complessiva, corrispondente a circa ettari **11,1**;

b) sottrazione di suolo alla produzione di alimenti.

Nel complesso il centro golfistico sottrae alla produzione alimentare circa **111,1** ettari.

Qui è da considerarsi che il suolo **non è tutto** e per principio da destinarsi alle **colture**.

Anzi: in un territorio costituente un'**entità vasta** e compiuta di insediamenti, infrastrutture, spazio agrario e spazio **naturale**, per un equilibrio generale quest'ultimo sarebbe auspicabile coprisse almeno il **10%** del totale.

A livello di insieme dei comuni di Bicinicco e Castions di Strada, su una superficie totale di ettari **4.875** (1.591 Bicinicco, 3.284 Castions di Strada), la superficie a **prato** e **bosco** risultante da censimento Istat era all'anno 2000 di ettari **125,31** (14,198 Bicinicco, 111,12 Castions di Strada) pari al 2,6% del territorio.

Dunque la destinazione di una quota di suolo a una funzione che sostanzialmente corrisponde a **rinaturalizzazione** (campo di golf, circa ettari **77,8**) costituisce motivo di **riequilibrio ambientale** e **paesaggistico**, e per questo è ritenuta accoglibile.

Peraltro dei restanti circa ettari 33,3, essendo circa 13 propriamente stimati occupati per opere: circa ettari **20,3** concorrono ugualmente al **riequilibrio ambientale** e **paesaggistico**.

La **trasformazione** o **rinaturalizzazione** di terreni agricoli comporta una diminuzione del reddito **agricolo**.

Il valore del **prodotto lordo** da colture agrarie sui fondi del centro golfistico può essere stimato nel periodo economico in corso da circa euro 165.000 a circa euro 220.000 all'anno.

La diminuzione del reddito agricolo è ritenuta **compensata** e **superata** dal nuovo reddito derivante dalle **attività turistiche**.

Parte di questo reddito è ritenuto riversarsi sulle attività produttive **locali**, generando le strutture sportive, la ricettività alberghiera e la ricettività residenziale golfistica una domanda suppletiva di **beni** e **servizi**.

Per la **sostenibilità** economica e sociale dell'intervento è richiesta la presentazione di una **stima** della redditività economico-finanziaria ed economico-sociale dell'intervento.

La stima è demandata al **piano attuativo**, essendo quella la sede di approfondimento delle dotazioni e dell'impegno economico dell'impianto.

Il demandare al piano attuativo la stima della **redditività** è anche in relazione alla circostanza che il decreto del presidente della Regione 86/2008 prevede esattamente che sono **contenuti** del **piano attuativo**, tra l'altro:

... e) (...) una relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi medesimi; (art. 7, comma 1, e).

Per una valutazione generale sul punto della **produzione agraria** è comunque da tenersi conto del fatto che:

- 1) la grande parte delle colture agrarie del territorio di pianura è costituita da seminativi, **granoturco** in particolare, che è **coltura eccedentaria**;
- 2) il mercato degli alimenti si va **globalizzando**, e nel mondo vi sono enormi superfici coltivate o coltivabili in **paesi esteri** a bassa densità abitativa;

- 3) la **coltivazione** di 111,1 ettari in parte granoturco e in parte melo può occupare lavorativamente circa **3 - 4** addetti fissi, più **40** addetti stagionali per la raccolta;
- 4) alla diminuzione di suolo per colture agrarie **estensive** come il granoturco può corrispondere una compensazione mediante **riconversione** di altro suolo a colture a più alta **occupazione lavorativa** di più alta **remunerazione**.

La variante **prevede** peraltro anche il mantenimento o la ricostruzione di brani di **colture agrarie** tipiche locali, specie meleto e vigneto, con il fine di richiamare elementi del **paesaggio agrario** e della **produzione** locale;

c) impegno di energia.

Le opere **sportive** e **ricreative**, le strutture **ricettive alberghiere**, le **residenze** golfistiche, le strutture **commerciali** al dettaglio e **l'illuminazione** degli spazi aperti tutte in funzione contemporaneamente potrebbero comportare un impegno rilevante di energia elettrica e termica. Una buona parte dell'energia necessaria può essere **prodotta localmente** mediante impianti **fotovoltaici** integrati nei tetti e a copertura di parcheggi e mediante impianti **geotermici**.

L'insediamento potrà **tendere** all'**autosufficienza** energetica, riducendo fortemente il prelievo di energia dalle reti generali.

A questo fine la variante contiene la previsione che le opere siano realizzate secondo principi di **risparmio energetico** e utilizzo di **fonti energetiche rinnovabili**.

I **benefici** possono invece consistere essenzialmente in:

a) occupazione lavorativa in fase di costruzione.

L'occupazione lavorativa è stimata di circa **150 addetti** per **due anni** cumulativamente.

Ulteriori **60 addetti** per **due anni** cumulativamente sono stimati per l'indotto, più gli addetti alla progettazione e conduzione dei lavori;

b) occupazione lavorativa in fase di gestione.

L'occupazione a pieno regime è stimata di circa **25 addetti** al **golf** (*greenkeeper, pro-shop, amministrazione, ...*), **140 addetti** alle strutture **ricettive alberghiere** (servizi, ristoranti, bar, centro benessere, tecnici, amministrazione, ...) e **15 addetti** al **commercio** al dettaglio, per un totale stimato di circa **180 addetti**.

A questi sono da aggiungersi gli addetti alla manutenzione delle opere e del verde e gestione delle acque;

c) entrate per gli enti pubblici:

Le entrate possono essere:

- 1) ai **Comuni** da **contributo** sui **permessi** di costruire.

Il contributo verte su **urbanizzazione** e **costo di costruzione**;

- 2) ai **Comuni** e allo **Stato** dall'**imposta municipale unica** (Imu) sugli immobili.
L'imposta è **annuale**, e corrisponde a una percentuale rispetto al **valore** catastale degli immobili, rivalutato e moltiplicato per specifici indici;
- 3) alla **Regione** da **imposta sul valore aggiunto** (Iva).
L'imposta è sul costo di **realizzazione**, proporzionata al costo;

d) **contributi ai Comuni** per:

- 1) l'adeguamento e il potenziamento del **nodo viario** di diramazione della strada **provinciale 82** (di **Chiasiellis**) dalla strada **regionale 252** (**Napoleonica**);
- 2) la realizzazione di **piste e/o percorsi ciclabili** che connettano l'area di intervento con i centri abitati circostanti, anche nella prospettiva di interconnessione a itinerari ciclabili di interesse turistico sovracomunali;
- 3) opere di **risanamento ambientale, riqualificazione** e valorizzazione nei **centri abitati**;
- 4) recupero o nuova costruzione di **impianti sportivi, ricreativi** e di **vita associativa**, per uso prioritario di scolaresche e associazionismo locale.
Questi importi sono da definire in sede di **piano attuativo**.

In questa sede non possono aversi dati certi, per le **variabili** attualmente in campo e la circostanza che alcuni elementi possono definirsi solo in sede di piano attuativo o di progetto.

In questa sede può indicarsi un **costo complessivo di realizzazione** stimato di circa euro **126.000.000** netti.

A questo corrisponde un costo di realizzazione di circa euro **700.000** netti per ognuno dei **180 posti di lavoro** previsti a pieno regime in fase di gestione.

Già in base al numero di **addetti** stimato e al **costo** complessivo di realizzazione stimato può considerarsi che per il territorio e per i Comuni e lo Stato i **benefici** siano consistenti, e **superino** ampiamente i **costi**.

I **costi** e i **benefici** per il **privato** attuatore potranno essere valutati in sede di **piano attuativo**, verificandosi le spese di **costruzione**, gli **oneri** e le **imposte** e i **contributi** ai Comuni sulla base di un **progetto**, in un quadro di **sostenibilità** economico-finanziaria.

La **redditività** dell'investimento può stare:

- a) per la **realizzazione**: nella possibilità di commercializzare **strutture ricettive**, ferma restando l'**unitarietà** della **gestione** del centro golfistico;
- b) per la **gestione**: nella capacità di esercitare attrazione mediante il mantenimento di un'**alta qualità** del campo e delle strutture, e mediante azioni di **marketing** internazionale ed **eventi** capaci di assicurare al campo di golf un numero di presenze medio pari almeno alla metà del **potenziale** teorico massimo.

Il **finanziamento** delle opere è previsto interamente **privato**.

A 3.9) TEMPI E FASI DI ATTUAZIONE.

Il **tempo** di attuazione può essere indicativamente di **due** anni e **mezzo** a partire dall'acquisizione dei titoli abilitativi.

Il tempo può essere così articolato:

- d) opere sportive - ricreative:** circa **un** anno;
- e) strutture** ricettive **alberghiere**, **residenze** golfistiche e spazi **commerciali** e per **eventi** e manifestazioni: circa **un anno e mezzo**;
- f) infrastrutture:** circa **un** anno e **mezzo**.

I **tempi** di realizzazione delle opere indicate alle lettere **a)**, **b)** e **c)** potranno essere parzialmente **sovrapposti**, e **frazionati** e distribuiti in un arco di tempo più ampio.

La definizione dei **tempi** e delle **fasi** di attuazione dell'impianto è comunque demandata al **piano attuativo**, essendo quella la sede di approfondimento delle dotazioni e dell'impegno economico dell'impianto.

In questa sede, di variante del piano generale, viene comunque fissato il **principio** che le opere turistiche-ricettive sono realizzabili solo **dopo** o **contemporaneamente** alle opere sportive e ricreative, e che l'agibilità delle opere turistiche-ricettive è in ogni caso subordinata alla **preventiva** o **contemporanea** agibilità e messa in funzione del **campo di golf**, anche per parti funzionali.

Il demandare la definizione dei **tempi** e delle **fasi** di attuazione, salvo quanto qui sopra indicato, è anche in relazione alla circostanza che il decreto del presidente della Regione 86/2008 prevede esattamente che sono **contenuti** del **piano attuativo**, tra l'altro:

... e) il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti (...); (art. 7, comma 1, e).

A 3.10) DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE. (per descrizione grafica sintetica di strategie di piano e zonizzazioni v. tavole **10, 11**) (per descrizione grafica di schema di strutturazione dell'area v. tavola **12**) (per regolazione specifica v. tavole di piano).

La variante modifica il piano regolatore generale comunale di Castions di Strada secondo i seguenti principi:

- a) nella **strategia di piano**:
- 1) individuazione di **centro golfistico internazionale**;
 - 2) inserimento di un tratto di **percorso ciclabile**.
Il percorso ciclabile nella strategia di piano costituisce un'indicazione di **itinerario**, non una definizione del sedime, che può essere anche promiscuo su carreggiata;
- b) negli **obiettivi**: inserimento di indicazioni specifiche per il centro golfistico proposto da questa variante volte a prevedere per l'intervento intero, compresa la parte di Bicinicco:
- 1) promozione del **recupero** e **valorizzazione** di territorio interessato da **estrazione** di materie inerti e **discarica** di rifiuti;
 - 2) costituzione di un'**offerta** sportiva-ricreativa e turistica ricettiva **qualificata**;
 - 3) **conservazione** o **ricostituzione** e **incremento** qualificante di elementi del **paesaggio naturale**;
 - 4) **conservazione** o **ricostituzione** testimoniale di elementi del **paesaggio agrario** coltivato;
 - 5) rispetto di criteri **costruttivi** delle opere ispirati all'edilizia **tipica storica** della pianura friulana;
 - 6) rispetto di principi di **sostenibilità** ambientale;
 - 7) rispetto della funzione **colturale** agricola dei suoli **circostanti** agli insediamenti sportivi-ricreativi e turistici ricettivi;
 - 8) rispetto di un **equilibrio idrogeologico** del territorio;
 - 9) assicurazione di **gestione** e **manutenzione** delle opere sportive-ricreative;
 - 10) promozione delle **specialità** enogastronomiche e artigianali regionali;
 - 11) promozione delle **imprese locali**, anche **agricole**;
 - 12) **agevolazione** regolamentata per l'accesso e l'utilizzo della scuola e del campo di golf da parte della **popolazione locale**;
- c) nelle **strategie**: inserimento di indicazioni specifiche per il centro golfistico proposto da questa variante volte a prevedere per l'intervento intero, compresa la parte di Bicinicco:
- 1) **divieto** di esportazione di materie **inerti** fuori dal centro golfistico;
 - 2) realizzazione di un centro golfistico di livello **internazionale** dotato di opere sportive-ricreative e turistiche ricettive;
 - 3) assicurazione di **caratteristiche** minime di opere strategiche;

- 4) apposizione a carico del proponente di una **contribuzione** per interventi di **viabilità**, piste e/o percorsi **ciclabili**, risanamento **ambientale**, riqualificazione e valorizzazione nei centri **abitati**, impianti **sportivi**, **ricreativi** e di **vita associativa**;
 - 5) conservazione o ricostituzione e incremento del **verde naturale**;
 - 6) conservazione o ricostituzione di brani di **colture agrarie** tipiche locali, specie meleto e vigneto;
 - 7) realizzazione di sistemi di approvvigionamento **idrico** e scarico e **depurazione** delle acque reflue possibilmente **autonomi**;
 - 8) realizzazione di opere sportive-ricreative e turistiche ricettive sostenibili e di **qualità**.
Particolarmente fissazione di un livello minimo alto per le strutture ricettive **alberghiere**;
 - 9) realizzazione di opere secondo principi di **risparmio energetico**, utilizzo di fonti energetiche **rinnovabili** e riutilizzo di acque **piovane**;
 - 10) adozione di cautele per il mantenimento o miglioramento di un **equilibrio idrogeologico**, per il deflusso delle acque meteoriche e per la tutela delle falde acquifere;
 - 11) assicurazione della possibilità di **irrigazione** e **accesso** ai fondi **agricoli** sottostanti o interclusi;
 - 12) **equilibrata distribuzione** delle opere edilizie rispetto agli **insediamenti** esistenti, agli elementi di interesse **paesaggistico**, alla **viabilità** del contesto territoriale;
 - 13) adozione di **tipologie**, **forme**, **dimensioni**, **materiali** e **colori** ispirati all'edilizia **tipica storica** della pianura friulana;
 - 14) previsione di indicazioni per la **qualità** e l'armonizzazione del **verde**, degli **edifici** e delle **recinzioni**;
 - 15) costituzione di piste e/o percorsi **ciclabili** verso i centri **abitati** circostanti;
 - 16) presentazione di una **stima** della redditività economico-finanziaria ed economico-sociale dell'intervento;
 - 17) fissazione di un **legame** tra opere **sportive-ricreative** e opere **turistiche ricettive** come garanzia per assicurare la **gestione** e la **manutenzione** delle opere sportive-ricreative;
 - 18) **riserva** di una parte degli spazi **commerciali** a prodotti **tipici** regionali enogastronomici e artigianali;
 - 19) riserva di **priorità** nella assegnazione degli spazi **commerciali** a imprese **locali**, anche **agricole**;
 - 20) attuazione mediante **piano attuativo**;
 - 21) acquisizione di **pareri** di **enti** particolarmente interessati e qualificati nella gestione del territorio;
- d) nella **zonizzazione**: inserimento di zona per centro golfistico (zona **G1** - Di centro golfistico internazionale) in luogo di zona agricola (zona **E5** - Di preminente interesse agricolo) e di tratto di minima viabilità interna esistente, con conseguente soppressione del limite di distanza da questa.

Peraltro nel comune di Castions di Strada sono previsti ammessi solo alcuni limitati tipi di opere sportive-ricreative;

e) nelle norme di attuazione:

- 1) inserimento di previsione di centro golfistico, ammettendovi opere sportive-ricreative e opere turistiche ricettive.**

Di queste opere sono ammesse nel comune di Castions di Strada solo alcune delle sportive-ricreative.

Il resto è previsto realizzato nel comune di Bicinicco;

- 2) inserimento di indici urbanistici ed edilizi, tra cui rilevano:**

2.1) indice di fabbricabilità territoriale (massimo): m³/ettaro 2.200, ponendosi comunque in caso di incremento della zona mediante i limiti di flessibilità il **limite** di volume complessivo e per singole destinazioni d'uso indicato al paragrafo **A 3.4.2).**

L'indice vale per opere sportive-ricreative e opere turistiche ricettive da **realizzarsi** nel comune di **Bicinicco**, eccetto che per alcuni tipi di opere **sportive-ricreative** realizzabili anche nel comune di **Castions di Strada**;

2.2) altezza (massima) (nel comune di Castions di Strada): m 4;

- 3) inserimento di previsione di piano attuativo;**

- 4) delega al piano attuativo e alla sua convenzione di prevedere gli elementi per rispetto dei principi di cui alle lettere **b)** e **c)**, riportandosi quanto possa interessare il comune di Castions di Strada, la riorganizzazione della viabilità comunale e di servizio agricolo e la prevenzione dell'inquinamento da fertilizzanti e fitosanitari;**

- 5) inserimento di un limite per riporti e scavi del campo di golf;**

- 6) inserimento delle prescrizioni geologiche;**

- 7) inserimento di una norma specifica per la parte di zona **G1** di centro golfistico internazionale soggetta a vincolo paesaggistico, aggiornata al decreto legislativo 42/2004, parte terza, come modificato dal decreto legislativo 157/2006;**

f) nei limiti di flessibilità: inserimento della possibilità di:

- 1) riduzione e incremento della zona fino al 20%.**

La percentuale del 20% è motivata con la circostanza che maggiore è la superficie e più **lunghi e spaziosi** possono essere i **percorsi**.

La maggiore lunghezza aumenta l'**attrattività** dell'impianto, mentre il maggiore spazio aumenta la quota di **verde** di contorno e la sicurezza.

Le modifiche di zona rientranti nei limiti di flessibilità sono previste poter essere compiute senza necessità di modifica della tavola di strategia di piano;

- 2) modifica limitata di destinazioni d'uso per inserire eventuali funzioni nuove connesse e compatibili;**

- 3) modifica degli indici per motivi di ambiente, paesaggio, tecnica, funzionalità e/o sicurezza.**

Resta **escluso** l'incremento dell'indice di **fabbricabilità** territoriale.

In ogni caso i limiti di flessibilità fissano un tetto massimo di volume come indicato al paragrafo **A 3.4.2)**;

- 4) modifica delle **disposizioni particolari** per motivi di ambiente, paesaggio, tecnica, funzionalità e/o sicurezza.

Resta fermo il **divieto** di esportazione di materie **inerti** fuori dal centro golfistico;

- 5) inserimento della possibilità di modifica della zona nei limiti già previsti **senza** necessità di modifica della tavola di **strategia di piano**.

Le modifiche ammesse dai limiti di flessibilità possono essere compiute mediante variante del piano generale o mediante piano attuativo.

A 4) ELENCO DI ELABORATI.

La variante è costituita dagli elaborati seguenti:

- a) fascicolo: A) RELAZIONE. B) MODIFICHE.**
- b) tavole di studio:**
 - b1) stato di fatto:**
 - 1) INQUADRAMENTO.**
 - 2) ORTOFOTO.**
 - 3) USO DEL SUOLO.**
 - 4) PAESAGGIO.**
 - 5) VINCOLI TERRITORIALI.**
 - 6) VEDUTE.**
 - 7) STRATEGIE DI PIANO - SINTESI.**
 - 8) ZONIZZAZIONE - SINTESI.**
 - 9) PIANI E PROGETTI SOVRAORDINATI.**
 - b2) previsione:**
 - 10) STRATEGIE DI PIANO - SINTESI.**
 - 11) ZONIZZAZIONE - SINTESI.**
- c) tavole di piano:**
 - c1) STRATEGIA DI PIANO 0) - GENERALE.**
 - c2) ZONIZZAZIONE Territorio comunale - nord.**
 - c3) ZONIZZAZIONE Insediamenti est.**

Gli elaborati di cui alla lettera **a)**, parte **A) RELAZIONE**, e lettera **b)** hanno valore descrittivo.

Gli elaborati di cui alla lettera **a)**, parte **B) MODIFICHE**, e lettera **c)**:

- a)** per quanto riferito alla strategia di piano hanno valore di strategia generale, non regolatrice degli interventi;
- b)** per il resto hanno valore regolatore.

I rilievi per le tavole di cui alla lettera **b1)**, punti **3)**, **4)**, **5)** e **6)**, risalgono all'anno 2009.

B) MODIFICHE.

B 1) STRATEGIA DI PIANO.

Nella **strategia di piano**:

- a) il **grafico** è modificato come previsto nella tavola **0) - GENERALE**;
- b) nella **legenda** sono inseriti simbologia e voce di «**Centro golfistico internazionale**».

Le parti oggetto di modifica sono perimetrare con linea continua rossa.

B 2) ZONIZZAZIONE.

Nella **zonizzazione**:

- a) il grafico** è modificato come previsto nelle tavole **Territorio comunale - nord** e **Insedimenti est**;
- b) nella legenda** sono inseriti simbologia e voce di «**Zona G1 - Di Centro golfistico internazionale**».

Le parti oggetto di modifica sono perimetrate con linea continua rossa.

B 3) OBIETTIVI, STRATEGIE E LIMITI DI FLESSIBILITÀ.

Negli **obiettivi, strategie, limiti di flessibilità**, dopo il capitolo 7 è inserito il seguente:

«7 BIS. CENTRO GOLFISTICO INTERNAZIONALE.

7 BIS.1. Obiettivi:

1. Promozione del recupero e valorizzazione di territorio interessato da estrazione di materie inerti e discarica di rifiuti.
2. Costituzione di un'offerta sportiva-ricreativa e turistica ricettiva qualificata.
3. Conservazione o ricostituzione e incremento qualificante di elementi del paesaggio naturale.
4. Conservazione o ricostituzione testimoniale di elementi del paesaggio agrario coltivato.
5. Rispetto di criteri costruttivi delle opere ispirati all'edilizia tipica storica della pianura friulana.
6. Rispetto di principi di sostenibilità ambientale.
7. Rispetto della funzione culturale agricola dei suoli circostanti agli insediamenti sportivi-ricreativi e turistici ricettivi.
8. Rispetto di un equilibrio idrogeologico del territorio.
9. Assicurazione di gestione e manutenzione delle opere sportive-ricreative.
10. Promozione delle specialità enogastronomiche e artigianali regionali.
11. Promozione delle imprese locali, anche agricole.
12. Agevolazione regolamentata per l'accesso e l'utilizzo della scuola e del campo di golf da parte della popolazione locale.

7 BIS.2. Strategie:

1. Costituzione di opere e attività sportive-ricreative e turistiche ricettive.
2. Divieto di esportazione di materie inerti fuori dal centro golfistico.
3. Realizzazione di un centro golfistico di livello internazionale dotato di opere sportive-ricreative e turistiche ricettive.
4. Assicurazione di caratteristiche minime di opere strategiche.
5. Apposizione a carico del proponente di una contribuzione per interventi di viabilità, piste e/o percorsi ciclabili, risanamento ambientale, riqualificazione e valorizzazione nei centri abitati, impianti sportivi, ricreativi e di vita associativa.
6. Conservazione o ricostituzione e incremento del verde naturale.
7. Conservazione o ricostituzione di brani di colture agrarie tipiche locali, specie meleto e vigneto.
8. Realizzazione di sistemi di approvvigionamento idrico e scarico e depurazione delle acque reflue possibilmente autonomi.
9. Realizzazione di opere sportive-ricreative e turistiche ricettive sostenibili e di qualità. Particolarmente fissazione di un livello minimo alto per le strutture ricettive alberghiere.

10. Realizzazione di opere secondo principi di risparmio energetico, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e riutilizzo di acque piovane.
11. Adozione di cautele per il mantenimento o miglioramento di un equilibrio idrogeologico, per il deflusso delle acque meteoriche per la tutela delle falde acquifere.
12. Assicurazione della possibilità di irrigazione e accesso ai fondi agricoli sottostanti o interclusi.
13. Equilibrata distribuzione delle opere edilizie rispetto agli insediamenti esistenti, agli elementi di interesse paesaggistico, alla viabilità del contesto territoriale.
14. Adozione di tipologie, forme, dimensioni, materiali e colori ispirati all'edilizia tipica storica della pianura friulana.
15. Previsione di indicazioni per la qualità e l'armonizzazione del verde, degli edifici e delle recinzioni.
16. Costituzione di piste e/o percorsi ciclabili verso centri abitati circostanti.
17. Presentazione di una stima della redditività economico-finanziaria ed economico-sociale dell'intervento.
18. Fissazione di un legame tra opere sportive-ricreative e opere turistiche ricettive come garanzia per assicurare la gestione e la manutenzione delle opere sportive-ricreative.
19. Riserva di una parte degli spazi commerciali a prodotti tipici regionali enogastronomici e artigianali.
20. Riserva di priorità nella assegnazione degli spazi commerciali a imprese locali, anche agricole.
21. Attuazione mediante piano attuativo.
22. Acquisizione di pareri di enti particolarmente interessati e qualificati nella gestione del territorio.

7 BIS.3. Limiti di flessibilità:

1. La zona **G1**:
 - a) è riducibile fino al 20%;
 - b) è incrementabile fino al 20%. In caso di incremento della zona l'indice di fabbricabilità può essere applicato solo su una superficie tale per cui il volume complessivo non superi comunque m³ 250.000, di cui:
 - 1) per opere sportive-ricreative: m³ 5.000;
 - 2) per strutture ricettive-alberghiere: m³ 85.000;
 - 3) per residenze golfistiche: m³ 150.000;
 - 4) per spazi commerciali e per eventi e manifestazioni: m³ 10.000.
 Le modifiche di zona rientranti nei limiti di flessibilità possono essere compiute senza necessità di modifica della tavola di strategia di piano;
2. Le destinazioni d'uso possono essere modificate solo in funzione di attività connesse e compatibili con sport, ricreazione, turismo, ricettività.
3. Gli indici possono essere modificati per esigenze ambientali, paesaggistiche, tecniche, funzionali e/o di sicurezza. Resta comunque escluso l'incremento dell'indice di fabbricabilità territoriale.

4. Le disposizioni particolari possono essere modificate per esigenze ambientali, paesaggistiche, tecniche, funzionali e/o di sicurezza. Resta comunque esclusa la possibilità di modifica del divieto di esportazione di materie inerti fuori dal centro golfistico.
5. Le modifiche ammesse dai limiti di flessibilità possono essere compiute mediante variante del piano generale o mediante piano attuativo.».

B 4) NORME DI ATTUAZIONE.

Nelle **norme di attuazione**:

a) dopo l'art. 13 è inserito il seguente:

«Art. 13 bis. Zona G1 - Di centro golfistico internazionale.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano la destinazione d'uso di centro golfistico.
2. Le opere del centro golfistico intero possono essere:
 - a) le sportive-ricreative:
 - 1) spazi per attività golfistica (campi pratica, percorsi di golf, aree di *putting greens*, aree di *pitching greens*, *bunkers*, laghetti e altro);
 - 2) impianti tecnici (reti tecnologiche, opere per produzione di energia da fonti rinnovabili, irrigazione, depurazione e altro);
 - 3) servizi di supporto (spogliatoi, servizi igienici, pronto soccorso, deposito, magazzino, uffici, parcheggi, vendita di articoli tecnici per il golf e altro);
 - 4) spazi per il pubblico (posti spettatori, servizi igienici, parcheggi e altro);
 - 5) spazi complementari (sede di associazione sportiva, aule didattiche, laboratori, sale di riunione, ristorante, bar e altro);
 - 6) attrezzature sportive-ricreative varie (piscine, campi sportivi-ricreativi vari, percorso vita - *jogging*, stazione per biciclette e altro);
 - b) le turistiche ricettive:
 - 1) strutture ricettive alberghiere, per non più di 330 camere nell'intero centro golfistico. Nelle strutture ricettive alberghiere sono comprese sale multifunzionali, piscina coperta, spazio benessere, alloggio per gli addetti;
 - 2) residenze golfistiche, per non più di 325 unità abitative nell'intero centro golfistico. Le residenze golfistiche sono previste come opere turistiche, con l'esclusione assoluta che possano diventare residenze pure e semplici come è previsto dal comma 1 bis dell'art. 85 della legge regionale 2/2002;
 - 3) esercizi commerciali al dettaglio;
 - 4) spazi per eventi e manifestazioni.
3. Nel comune di Castions di Strada sono realizzabili solo opere di cui al comma 2, lettera a), punti 1), 2), 3) e 4), e punto 6) limitatamente a opere a cielo aperto.
4. Per impianti a rete vale l'art. 21, comma 2.

B) Indici.

1. Le opere rispettano i seguenti indici:
 - a) altezza, per opere nel comune di Castions di Strada, massima: m 4;

- b) distanza da confine, minima: m 5;
 - c) distanza da strada esterna al centro golfistico, minima:
 - 1) da strada regionale: m 40;
 - 2) da strada provinciale e comunale: m 20;
 - d) indice di fabbricabilità territoriale, massimo: m³/ettaro 2.200, di cui:
 - 1) per opere sportive-ricreative: 2%;
 - 2) per strutture ricettive-alberghiere: 34%;
 - 3) per residenze golfistiche: 60%;
 - 4) per spazi commerciali al dettaglio e per eventi e manifestazioni: 4%.

L'indice di fabbricabilità territoriale è calcolabile sui fondi del comune di Castions di Strada per realizzare nel comune di Castions di Strada solo le opere previste nella sezione A), comma 3, e il resto nel comune di Bicinicco, indipendentemente dai confini amministrativi;
 - e) superficie per parcheggio, minima:
 - 1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti;
 - 2) di relazione: 1 posto auto per ogni 2 utenti esterni.
3. Per l'individuazione della pertinenza urbanistica utilizzata ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale valgono le definizioni del comune in cui trovasi la pertinenza urbanistica.
 4. Per l'applicazione degli indici valgono le definizioni del comune in cui sono realizzate le opere.

C) Attuazione.

1. Le opere sono realizzate mediante piano attuativo, esteso all'intera zona.
2. Il piano attuativo vale per ogni comune indipendentemente dall'altro.
3. Eventuali varianti del piano attuativo possono essere formate dal solo Comune interessato.
4. Le varianti interessanti solo un comune possono essere formate dal solo Comune interessato, previa comunicazione e acquisizione di parere dal Comune altro. Il parere del Comune altro è mandato al Comune richiedente entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta. Il parere del Comune altro non è vincolante.

D) Disposizioni particolari.

1. Il piano attuativo prevede:
 - a) conservazione o ricostituzione compensativa del verde naturale;
 - b) costituzione di ulteriori opere di verde arboreo e arbustivo, fino a raggiungere con il verde naturale conservato o ricostituito una copertura arborea e arbustiva del fogliame di almeno il 10% della superficie totale del centro golfistico;
 - c) possibilmente autonomia del centro golfistico nell'approvvigionamento idrico e nello scarico e depurazione delle acque reflue. In caso di difficoltà tecnica può ammettersi l'uso di impianti pubblici, compensandosi economicamente eventuali adeguamenti;

- d)** mantenimento o ricostituzione di brani di colture agrarie tipiche locali, specie meleto e vigneto;
- e)** realizzazione delle opere secondo principi di risparmio energetico, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e riutilizzo di acque piovane. In particolare il sistema di irrigazione è strutturato per raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche, e reimpiego delle acque reflue provenienti dalle aree edificate dopo fitodepurazione, ulteriore filtraggio con le piante e miscelazione con le acque meteoriche;
- f)** dimostrazione del mantenimento o miglioramento di un equilibrio idrogeologico rispetto alle acque meteoriche, anche individuandosi percorsi preferenziali coerenti con la rete di scolo del contesto territoriale;
- g)** tutela delle falde idriche mediante realizzazione di una rete fognaria per le acque di prima pioggia nelle aree a rischio di sversamento di materie inquinanti;
- h)** assicurazione della possibilità di irrigazione dei fondi agricoli sottostanti o interclusi;
- i)** assicurazione della possibilità di accesso ai fondi agricoli sottostanti o interclusi. Per i fondi agricoli sottostanti possono comunque realizzarsi a carico del proponente tracciati alternativi esterni all'impianto;
- l)** sistemazione a verde delle aree laterali alla viabilità carraia, ciclabile e pedonale;
- m)** utilizzo per opere di verde arboreo e arbustivo di specie autoctone;
- n)** indicazioni per la qualità e l'armonizzazione del verde;
- o)** recinzioni di legno o siepe viva, senza cordolo fuori terra, con rete eventuale, e con varchi per il passaggio della piccola fauna selvatica. I cancelli possono essere di legno o di ferro o misti di legno e ferro. Per altezza valgono le norme federali del golf;
- p)** indicazioni per la qualità e l'armonizzazione delle recinzioni;
- q)** piste e/o percorsi ciclabili verso centri abitati circostanti;
- r)** verifica e adeguamento o integrazione delle reti tecniche o tecnologiche cui l'insediamento è da allacciarsi;
- s)** strutturazione del centro golfistico intero conforme ai criteri seguenti:
 - 1)** destinazione a campo di golf di una superficie minima pari al 70% della superficie totale. Nel campo di golf sono ammesse anche opere di cui alla sezione A), comma 2, lettera a), punti 2), 3) e 4), e punto 6) limitatamente a opere a cielo aperto;
 - 2)** equilibrata distribuzione delle opere edilizie rispetto agli insediamenti esistenti, agli elementi di interesse paesaggistico, alla viabilità del contesto territoriale;
 - 3)** collegamento delle parti del campo di golf separate dalla strada provinciale 82 e dalla strada comunale per Grîs utilizzate per percorsi mediante sottopassi per *golf cart*, cicli e pedoni;
 - 4)** localizzazione del verde arboreo lungo il perimetro del centro golfistico e all'interno preminentemente secondo una logica di continuità. Nel verde arboreo possono comunque realizzarsi varchi;Resta salva la possibilità di realizzare comunque opere varie;

- t) riorganizzazione della viabilità comunale e di servizio agricolo, soggetta agli atti di assenso o accordo con il Comune;
 - u) interrimento degli elettrodotti di media tensione per la parte interferente con il gioco del golf e gli edifici;
 - v) mantenimento delle aree scoperte per quanto possibile e opportuno drenanti;
 - z) limitazione dell'uso di fertilizzanti e fitosanitari e adozione di misure per evitarne il dilavamento, specialmente verso laghi di cava;
 - aa) assicurazione del controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle previsioni di piano regolatore generale comunale e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi e imprevisti e adottare le opportune misure correttive.
- L'opera è compiuta mediante azione di monitoraggio degli indicatori dal rapporto ambientale di valutazione ambientale strategica.
In sede di piano attuativo possono prevedersi, aggiornarsi o integrarsi gli indicatori con eventuali nuovi indicatori più adatti.

Il piano attuativo:

- a) è corredato di una stima della redditività economico-finanziaria ed economico-sociale dell'intervento;
 - b) è corredato di un parere idraulico del consorzio di bonifica locale;
 - c) è corredato di indagine archeologica documentale;
 - d) è soggetto al parere della Soprintendenza per i beni archeologici.
2. La convenzione del piano attuativo prevede, oltre quanto indicato dalla legge, che:
- a) sia vietata l'esportazione di materie inerti fuori dal centro golfistico. Per il rispetto del divieto il proponente presti adeguate garanzie finanziarie commisurate alla quantità di materie inerti movimentate nell'area interessata dalla costruzione del campo di golf;
 - b) le opere di golf comprendano percorsi di 27 buche, di cui 18 *championship* e 9 *executive*;
 - c) le opere di golf siano omologabili dalla Federazione italiana golf;
 - d) siano posti a carico del proponente contributi per:
 - 1) l'adeguamento e il potenziamento del nodo viario di diramazione della strada provinciale 82 (di Chiasiellis) dalla strada regionale 252 (Napoleonica);
 - 2) la realizzazione di piste e/o percorsi ciclabili che connettano l'area di intervento con i centri abitati circostanti, anche nella prospettiva di interconnessione a itinerari ciclabili di interesse turistico sovracomunali;
 - 3) opere di risanamento ambientale, riqualificazione e valorizzazione nei centri abitati;
 - 4) recupero o nuova costruzione di impianti sportivi, ricreativi e di vita associativa, per uso prioritario di scolaresche e associazionismo locale;
 - e) le opere turistiche ricettive siano realizzabili solo dopo o contemporaneamente alle opere sportive-ricreative. L'agibilità delle

opere turistiche ricettive è in ogni caso subordinata alla preventiva agibilità e messa in funzione del campo di golf con la dotazione complessiva con caratteristiche di base *championship*. Le opere siano realizzabili anche per parti funzionali, indicanti ciascuna le opere sportive-ricreative e le opere turistiche ricettive corrispondenti. In ogni caso il numero di camere delle strutture ricettive alberghiere non può essere inferiore al numero di unità abitative delle residenze golfistiche;

- f) sia assicurata la manutenzione e la pulizia delle opere sportive-ricreative e altre comuni che siano autonome rispetto alle strutture ricettive alberghiere, anche mediante l'attribuzione alle opere turistiche ricettive di una quota di partecipazione a una società di gestione della manutenzione e della pulizia delle opere sportive-ricreative e altre comuni che siano autonome rispetto alle strutture ricettive alberghiere;
 - g) sia assicurata una gestione delle opere sportive-ricreative unitaria, eventualmente anche mediante soggetti diversi;
 - h) sia costituita una scuola di golf;
 - i) sia prevista per la popolazione del comune di Castions di Strada la possibilità di usufruire della scuola e del campo di golf a condizioni agevolate, mediante atto separato con il Comune;
 - l) nella piazzetta dei sapori e delle tradizioni una parte della superficie di vendita degli esercizi commerciali sia riservata a prodotti tipici regionali enogastronomici e artigianali;
 - m) nella piazzetta dei sapori e delle tradizioni nella assegnazione di spazi commerciali sia data priorità a imprese locali, anche agricole;
 - n) la qualità dell'offerta ricettiva sia adeguata alle esigenze di un'utenza internazionale;
 - o) la raccolta dei rifiuti sia differenziata e autonoma del centro golfistico o convenzionata mediante atto separato con il Comune;
 - p) le strutture ricettive alberghiere siano di almeno quattro stelle, e abbiano complessivamente almeno due sale multifunzionali;
 - q) le essenze arboree siano messe a dimora da personale specializzato. Sia monitorato e curato l'attecchimento ed eseguite le prime potature. A garanzia della regolare esecuzione degli interventi sopradescritti il proponente presti adeguate garanzie finanziarie commisurate al costo delle forniture delle essenze e dell'esecuzione degli interventi medesimi.
3. L'approvazione del piano attuativo è subordinata alla dimostrazione da parte del proponente della piena disponibilità dei terreni oggetto dell'intervento. Le strade comunali e di servizio agricolo possono comunque essere riorganizzate, anche per realizzare tracciati alternativi funzionali ai fondi agricoli.
4. Valgono le seguenti prescrizioni geologiche:
- a) qualora sia prevista la costruzione di vani interrati ed essi ricadano nella fascia di profondità del terreno interessata dalla falda, nella fase storica di massimo impinguamento, così come individuata nella relazione geologica, deve essere contestualmente garantita la sicurezza ed integrità idraulica degli stessi mediante un'adeguata impermeabilizzazione e collaudo della stessa.

La progettazione di eventuali impianti di fognatura e/o scarico di acque deve tenere in debita considerazione la possibilità che si verifichino fenomeni di rigurgito al fine di garantire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche;

- b) considerata l'elevata vulnerabilità della falda, in fase di realizzazione del progetto e nella successiva gestione degli impianti, devono essere adottate adeguate soluzioni tecniche per la salvaguardia degli acquiferi.
5. I riporti e gli scavi del campo di golf non possono avere rispetto al piano di campagna una differenza in altezza o in profondità superiore a metri 2,5. Un'altezza maggiore, comunque non superiore a metri 5, può essere ammessa eccezionalmente per motivi di sicurezza, schermando comunque l'area con opere di verde. Una profondità maggiore, comunque non superiore a m 3,5, può essere ammessa eccezionalmente per invasi per fitodepurazione. In ogni caso gli invasi sono realizzati con il fondo impermeabilizzato mediante argilla o altro materiale non inquinante.
6. Le eventuali opere di adeguamento, miglioramento e potenziamento della viabilità sono preventivamente concordate dal proponente con il Comune per successivi approfondimenti progettuali.»;
- b) all'art. 20, comma 2, alla **fine** sono inseriti i periodi seguenti: «Nella zona G1 di centro golfistico internazionale nella parte soggetta a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, parte terza, il progetto per la realizzazione di opere soggette ad autorizzazione paesaggistica è corredato di elaborati indicanti lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.».