

RELAZIONE GENERALE

1.1 PREMESSA

Nel Capoluogo del Comune di Flaibano è vigente il P.R.P.C. di iniziativa privata relativo alle Zone D2-D3 artigianali/industriali, approvato con delibera del C.C. n.24 del 22.05.2007.

Per quest'ambito, allo stato attuale risultano realizzate quasi tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione, oltre all'edificazione del lotto A.

Con l'entrata in vigore della Variante n.15 al Piano regolatore generale comunale del Comune di Flaibano, approvato con Delibera del Consiglio comunale n.39 dd. 27.11.2015, la cui esecutività è stata confermata con D.P.R. n.024/Pres. del 12.02.2016 (Pubblicazione su B.U.R.n.9 dd. 02/03/2016), che ha introdotto alcune modifiche normative alla Zona D2 ed in particolare all'ambito in oggetto, (Area 1), migliorative per gli obiettivi dei promotori dell'ambito stesso, si è posta l'esigenza di recepire quelle variazioni all'interno del Piano attuativo stesso.

1.2 CONTENUTI DELLA VARIANTE

Gli adeguamenti da apportare hanno rilevanza soprattutto riguardo la riduzione dell'estensione dello standard di verde pubblico da rispettare e delle relative connessioni, che consente una diversa organizzazione della superficie edificabile originaria, rendendo più funzionali gli spazi destinati alle singole proprietà; il tutto però senza stravolgere gli obiettivi e le azioni di tutela paesaggistica e ambientale nei confronti delle residenze poste a est dell'ambito stesso.

Vengono di seguito esplicitati nel dettaglio, i contenuti della Variante n.,1 al P.R.P.C. approvato, dal momento che essa comporta sia modifiche all'assetto insediativo che a quello normativo.

A) Modifiche all'assetto insediativo

La trasposizione operativa delle previsioni del nuovo piano regolatore su quello attuativo, unitamente ad una rinnovata distribuzione delle superfici delle proprietà all'interno dell'ambito, incidono solo sulla Tavola n.2.V (ex Tav.4) di "Zonizzazione ed elementi urbanistico-edilizi" ed evidenzia:

- a) la conferma della sola "Area n.1 di verde pubblico", ad ovest dell'ambito, utilizzata come verde attrezzato di mediazione paesaggistica verso la zona agricola circostante e in misura minima, come parcheggi di relazione solo per autoveicoli;
- b) l'eliminazione dell'"Area n.2 di verde pubblico", già localizzata ad est e prevista con prevalente funzione di verde di filtro nei confronti della contigua zona residenziale piuttosto che di pura fruizione da parte della popolazione e del percorso di connessione di questa con via S. Odorico.

La mancata riproposizione di quest'area, tuttavia non fa venir meno lo scopo prefigurato di tutela verso le residenze esterne all'ambito verso est, dal momento che tale compito viene demandato, attraverso una specifica norma, al privato titolare del lotto C, che dovrà realizzare una fascia arborata di adeguato spessore lungo quel fronte.

Inoltre, con lo stesso risultato, si disimpegna dalla gestione pubblica un sito ubicato in posizione poco funzionale alla fruibilità collettiva.

Peraltro, l'individuazione di quel percorso, a cavallo tra i lotti B e C, avrebbe dovuto concretizzarsi con la costituzione di una servitù che non avrebbe comunque ridotto la

potenzialità edificatoria dei lotti interessati, ma imponeva l'obbligo di arretramento della recinzione di almeno 1,50m per parte;

- c) la nuova riconfigurazione, dei lotti edificabili, con la diversa attribuzione delle superfici alle tre proprietà originali, come da seguenti tabelle:"

PROPRIETA'	Foglio	Mappali	Superficie complessiva
NOVACOPERTURE	15	489,507,513, 515,516	2.968 m ²
PRE SYSTEM s.p.a.	15	497,514,531	4.919 m ²
FALEGNAMERIA F.LLI PICCO	15	498,500,532	9.581 m ²

Pertanto:

	Superfici vigenti	Superfici di Variante
Lotto A	2.204 m ²	2.968 m ²
Lotto B	8.157 m ²	4.919 m ²
Lotto C	5.769 m ²	9.581 m ²
TOTALE	16.130 m²	17.468 m²

- d) il conseguente adeguamento del "limite di inviluppo all'interno dei singoli lotti;
- e) l'inversione della tipologia di piantumazione dell'area di verde pubblico posta verso la campagna, con l'inserimento del filare di *morus alba* lungo il lato esterno dell'area e del la siepe lungo il fronte adiacente all'area dei lotti edificabili, per caratterizzarla più coerentemente come verde di mediazione paesaggistica naturaliforme, eliminando .

B) Altre modifiche grafiche

In relazione alle modifiche introdotte, si provvede ad aggiornare la Tavola 1, degli estratti cartografici, per recepire le previsioni della Variante n.15 al P.R.G.C. vigente e gli intervenuti adeguamenti catastali in funzione del nuovo assetto proprietario, e a redigere una nuova Tavola, che prefiguri una possibile soluzione insediativa dell'ambito attraverso una rappresentazione planivolumetrica.

C) Modifiche alla Normativa

Le variazioni apportate al quadro normativo del P.R.P.C. interessano:

- a) l' Art.3.1.b) – Area dei lotti edificabili, per:
- aumentare l'altezza massima prevista da 10,00m a 12,00m, per compensare le differenze di quota del terreno esistenti all'interno dell'ambito
 - regolamentare la fase operativa della sistemazione a verde delle aree scoperte nel lotto C;
 - eliminare dal corpo normativo tutti i riferimenti all'area di verde pubblico stralciata ed al relativo percorso di connessione con via S.Odorico;

- b) l' Art.3.2) – Attrezzature di interesse collettivo – a) Verde pubblico, per:
- eliminare dal corpo normativo tutti i riferimenti all'area di verde pubblico riclassificata (Area n.2);
- c) correzione di refusi

Tutte le modifiche apportate all'apparato normativo sono visualizzate con colore rosso sull'Allegato n°2.V. – Norme di attuazione.

• “

1.3 Dimostrazione di conformità urbanistica

Nella redazione del presente P.R.P.C. di iniziativa privata sono state rispettate tutte le indicazioni del Piano regolatore generale comunale di Flaibano – Variante n.15 , provvedendo ad effettuare gli approfondimenti necessari per un più pertinente assetto normativo.

Coincidendo, pertanto, le normative si prescinde dal riportare la tabella di raffronto.

2. RELAZIONE DI INCIDENZA SULLE ZONE SPECIALI DI CONSERVAZIONE

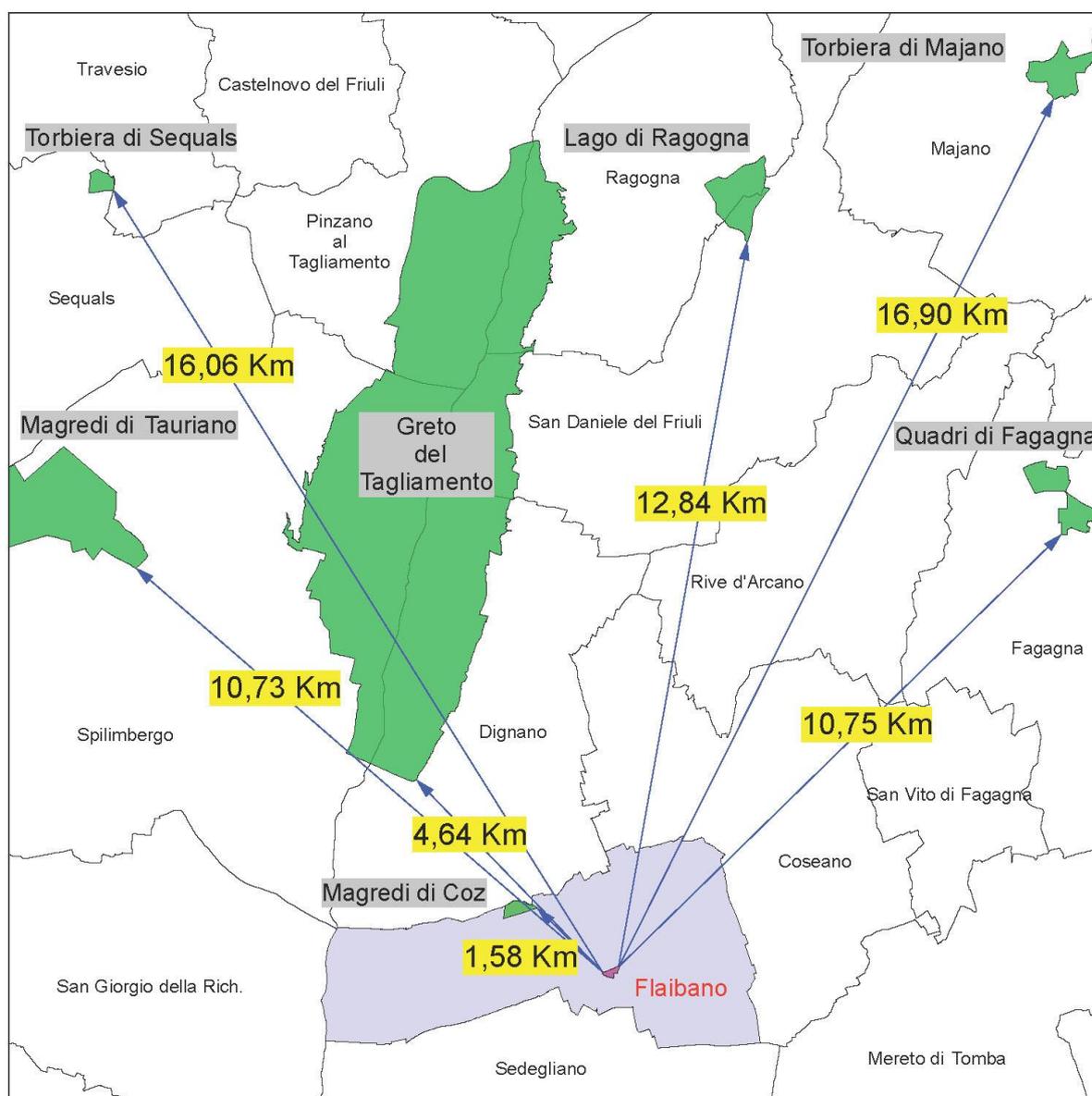
All'interno del territorio comunale di Flaibano, è presente la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT3320024 "Magredi di Coz";, appartenente alla rete di tutela comunitaria Natura 2000, istituita ai sensi della direttiva Habitat (Direttiva 92/43/CEE).

Tuttavia, l'ambito di zona produttiva di cui alla presente Variante, non ricade all'interno o nelle immediate vicinanze del sito di tutela, collocato a circa 1,58 km, così come risulta distante anche da altri siti analoghi, esterni al territorio comunale (cfr. con cartografia allegata).

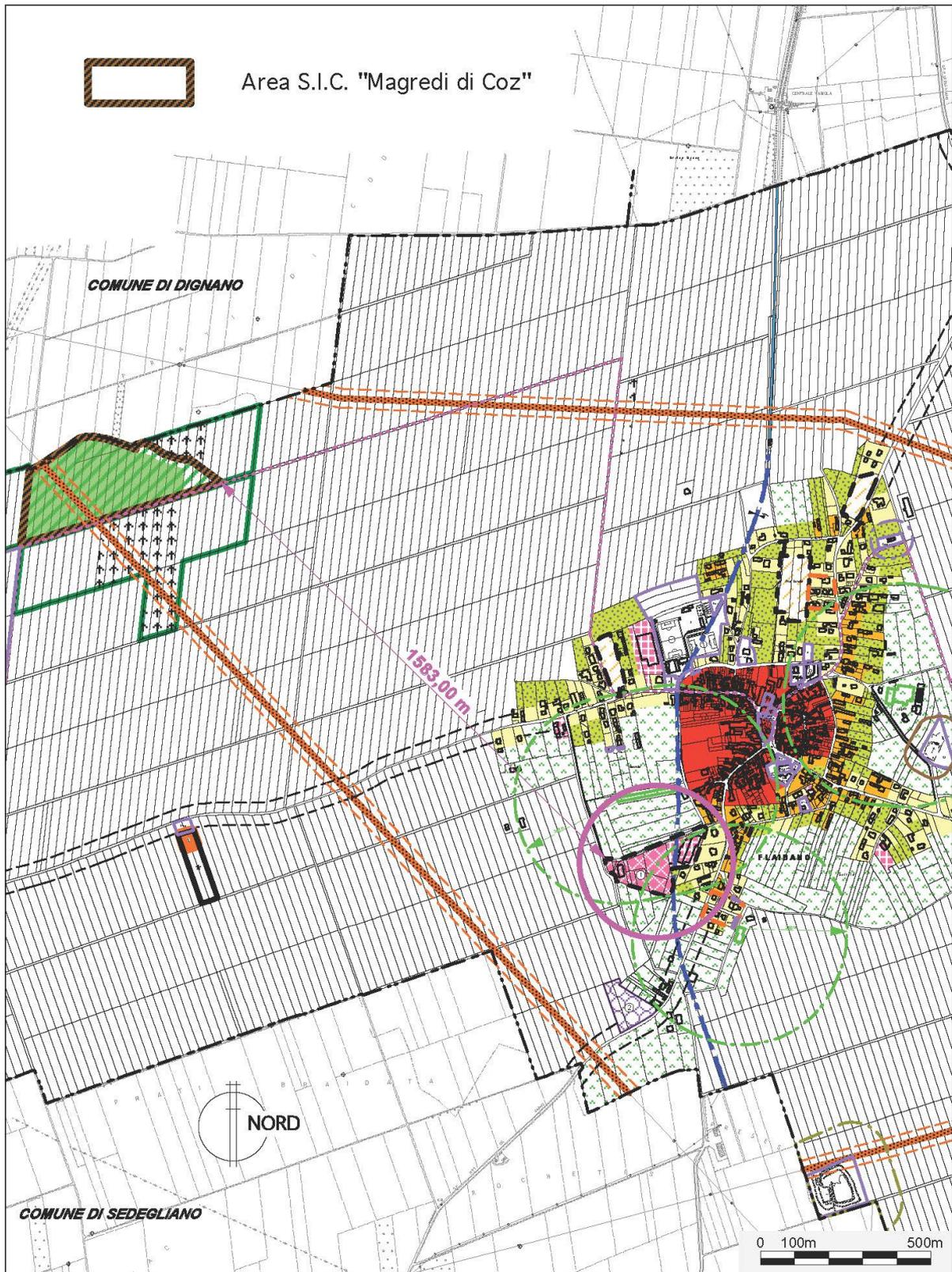
Inoltre, la variante recepisce in toto le prescrizioni del P.R.G.C. vigente, già valutate positivamente in sede di approvazione dello stesso.

Pertanto, come previsto dalla DGR 1323-2014, non risulta necessaria la valutazione d'incidenza o la verifica di significatività dell'incidenza.

Distanze dell'area di intervento dalle Z.S.C. più vicine



Distanza dell'area di Variante dal S.I.C. "Magredi di Coz"



3.1 ASSEVERAZIONE

COMUNE DI FLAIBANO
Provincia di UDINE

Oggetto: P.R.P.C. di iniziativa privata in Zona D2-D3
VARIANTE n.1

Asseverazione ai sensi dell'art. 10 comma 4 ter, della Legge Regionale 27/88, come introdotto dall'art. 4, della Legge Regionale 15/92.

Il sottoscritto dott. arch. Marcello Rollo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°310, nella sua qualità di estensore della Variante in oggetto,

attesta

che per il citato strumento urbanistico - Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata - non è necessario il parere di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 27/88, come sostituiti dagli articoli 4 e 5 della L.R. 15/92, in quanto già reso dal Servizio geologico della Direzione centrale ambiente ed energia, al fine di verificare la compatibilità delle previsioni urbanistiche e le condizioni geo-morfologiche del territorio, in sede di formazione della Variante n.15 P.R.G.C. – cfr. parere n. 14/2014 del 27 marzo 2014.

dott. arch. Marcello Rollo

3.2 ASSEVERAZIONE

COMUNE DI FLAIBANO
Provincia di UDINE

Oggetto: P.R.P.C. di iniziativa privata in Zona D2-D3
VARIANTE n.1

Asseverazione ai sensi del D.lgs. 42/2004 – PARTI SECONDA E TERZA

Il sottoscritto dott. arch. Marcello Rollo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°310, nella sua qualità di estensore della Variante in oggetto,

assevera

che sui beni immobili soggetti alla Variante in argomento non insistono vincoli ai sensi del D.lgs. 42/2004 Parte II e Parte III.

dott. arch. Marcello Rollo

3.3 ASSEVERAZIONE

COMUNE DI FLAIBANO
Provincia di UDINE

Oggetto: P.R.P.C. di iniziativa privata in Zona D2-D3
VARIANTE n.1

Asseverazione ai sensi dell'art. 63 quater, della Legge Regionale 5/2007 così come integrata dalla L.R.12/2008.

Il sottoscritto dott. arch. Marcello Rollo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n°310, nella sua qualità di estensore della Variante in oggetto,

assevera

che il citato strumento urbanistico - Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata - è conforme al vigente P.R.G.C. alle prescrizioni della Struttura del piano e relativi obiettivi e strategie.

dott. arch. Marcello Rollo