
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE

Allegato n° 1

Data: 20/12/2022



COMUNE DI
FLAIBANO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE n° 20

Art.63 sexies - L.R.5/2007 e s.m.i.

• **RELAZIONE GENERALE**

•
•
appc udine
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
•
marcello rolo
albo sez. A/a - numero 310
architetto
•

Dott. Arch. Marcello Rollo
Viale della Vittoria, 7 – 33100 Udine
Tel. 0432 508188 E-mail archrollomarcello@gmail.com

RELAZIONE GENERALE

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 PREMESSA

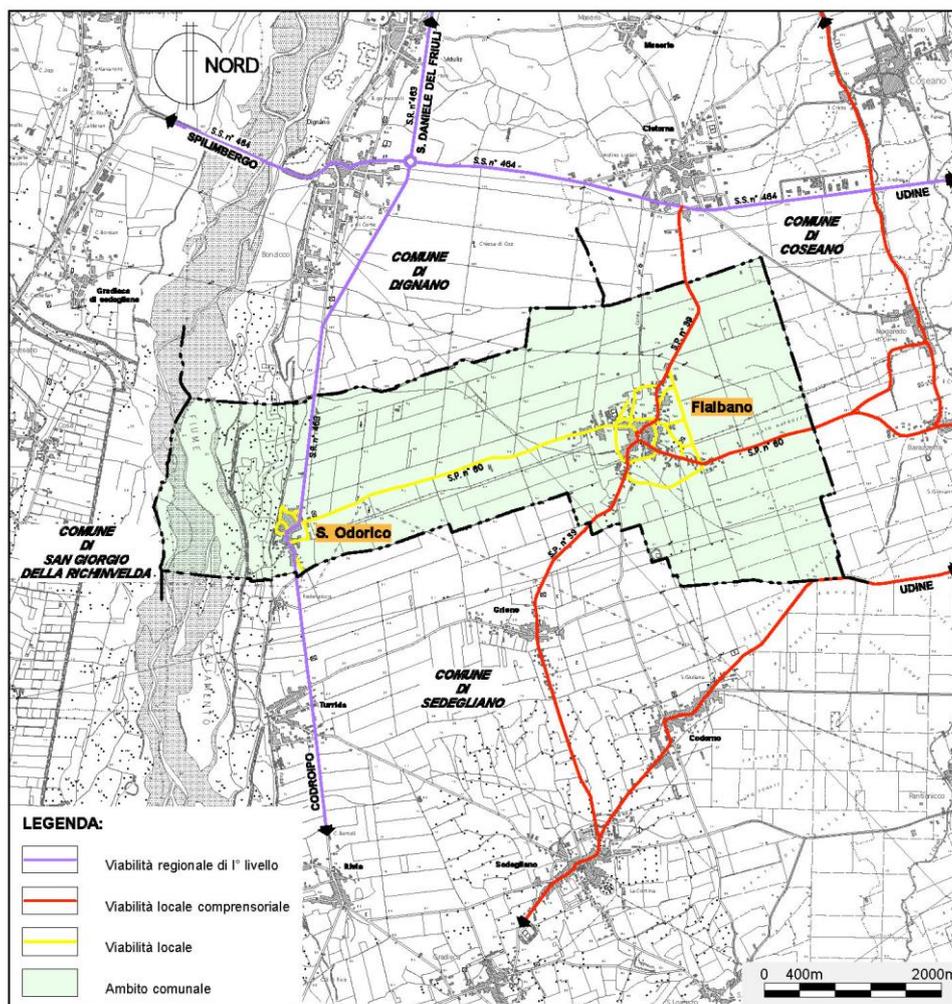
Il Comune di Flaibano è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (Variante n.15) – la cui delibera comunale di approvazione n. 39 del 27.11.2015 è stata confermata nella sua esecutività con D.P.R. n.024/Pres. del 12.02.2016, pubblicata su BUR n.9 dd. 02.03.2016. Da quella data sono state apportate quattro varianti puntuali.

Si presenta ora la necessità di intervenire con una nuova Variante di livello comunale, da assumersi ai sensi del combinato disposto dell'Art.63 sexies - L.R.5/2007 e s.m.i. e dell'Art.2, punto 1, lett. c) e g) della L.R.6/2019, necessaria a revisionare i vincoli preordinati all'esproprio e quelli procedurali e ad aggiornare la norma della Zona agricola E5.1.

Si coglie l'occasione per rivedere anche il fabbisogno abitativo su un arco di previsione di sviluppo decennale, il dimensionamento del piano ed il calcolo dell'insediabilità residenziale teorica massima (CIRTM).

Inoltre è stata aggiornata la cartografia di base.

Figura 1: *Inquadramento territoriale*



1.2 CONTENUTI DELLA VARIANTE

A. REVISIONE DEI VINCOLI

Allo stato attuale, essendo decorsi più di cinque anni dall'entrata in vigore della citata Variante generale n.15 ed essendo conseguentemente cessata l'efficacia sia dei vincoli preordinati all'esproprio, sia di quelli procedurali, l'Amministrazione comunale di Flaibano ha inteso, attraverso la redazione di questa Variante comunale, provvedere alla verifica dello stato di attuazione del piano e del fabbisogno di servizi pubblici e di attrezzature di interesse collettivo e sociale sulla base della determinazione di eventuali nuove e diverse esigenze abitative, rivedendo con ciò, come detto, anche il fabbisogno abitativo su un arco di previsione di sviluppo decennale, il dimensionamento del piano ed il calcolo dell'insediabilità residenziale teorica massima (CIRTM).

A.1 Vincoli preordinati all'esproprio

Relativamente ai vincoli espropriativi, la verifica dimostra che non tutte le aree per servizi e attrezzature collettive presenti sul territorio comunale sono state acquisite, comprese alcune rettifiche stradali.

Per tutte quelle per le quali non è ancora stata iniziata la procedura di espropriazione, si è provveduto alla loro reiterazione, stante la volontà di confermarne la realizzazione.

La verifica degli standard effettuata in base alla previsione delle aree per servizi rapportata al numero di abitanti teorici di 1.297 unità, come risultanti dal nuovo calcolo dell'insediabilità residenziale teorica massima (CIRTM) di cui al capitolo successivo, è soddisfacente.

Il quadro complessivo della situazione è esposto sulle TAVV. R.1 e R.2 "Ricognizione dei vincoli preordinati all'esproprio/*Localizzazione delle Attrezzature*", in scala 1:3000, con la relativa estensione e nell'Allegato 1a, dove sono riportate le relative schede con la motivazione della loro reiterazione.

A.2 Revisione dei vincoli procedurali

Anche per quanto attiene ai vincoli procedurali, si è provveduto preliminarmente ad esaminare lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente, valutando l'opportunità di una loro riproposizione nel caso in cui non avessero ancora avuto attuazione.

In generale si è ritenuto di confermare la situazione di fatto per tutti gli ambiti di piano particolareggiato non ancora attuati in quanto ritenuti strategici ai fini del perseguimento degli obiettivi del piano.

Tutta la casistica riscontrata e proposta è stata rappresentata sulla Tavola R.1 e R.2 "Ricognizione dei vincoli procedurali/*Localizzazione dei PAC*", in scala 1:3000 e nell'Allegato 1a sono riportate le relative schede con la motivazione della loro reiterazione.

Considerando, infine, che il piano attuativo relativo ad un'area di Zona D2 a San Odorico, ricade all'interno del vincolo paesaggistico di cui al D,Lgs 42/2004 dovuto alla presenza del corso del Fiume Tagliamento, acqua pubblica ai sensi del R.D.1775/33, si rende necessario effettuare una valutazione sull'impatto paesaggistico conseguente attraverso apposita relazione di compatibilità con il Piano paesaggistico regionale (PPR).

B. AGGIORNAMENTO NORME DI ATTUAZIONE

B.1 L'Amministrazione comunale ha inteso rivedere le destinazioni d'uso della Zona omogenea E5.1 (ambito di preminente interesse agricolo) per escludere dal territorio comunale la diffusione di allevamenti zootecnici a carattere intensivo, cioè quelli destinati ad ospitare un carico allevabile uguale o superiore a 50 UBA, ammettendo solo quelli contenuti entro tale limite.

Per contemperare questa presa di volontà si rende necessario modificare/integrare la relativa norma, come di seguito riportato:

“

ART. 18.1 - ZONA OMOGENEA E5.1

(Ambito di preminente interesse agricolo)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Interessa aree agricole utilizzate per l'agricoltura intensiva caratterizzate dalla presenza di opere di riordino fondiario che per le loro condizioni orografiche, pedologiche e vegetazionali presentano una situazione morfologica e paesaggistica semplificata.

2. OBIETTIVI DEL PIANO

Il Piano si propone di limitare usi impropri del territorio rispetto alla esclusiva funzione agricola intensiva e di apportare i possibili correttivi di carattere ambientale e paesaggistico per restituire, nei limiti del possibile, una maggiore complessità e qualità al paesaggio.

3. DESTINAZIONE D'USO E INTERVENTI AMMESSI

a. attività agricola e funzioni connesse, quali:

1. manutenzione, integrazione e sostituzione delle infrastrutture di supporto al riordino fondiario;
2. interventi di rinaturazione mediante impianti arboreo – arbustivi con essenze tra quelle di cui all'Art. 19 - con funzione di arricchimento delle diversità paesaggistiche e di frangivento;
3. interventi di protezione ambientale;
4. ~~allevamenti zootecnici a carattere intensivo (quelli destinati ad ospitare un carico allevabile uguale o superiore a 50 UBA) e relative strutture di supporto e servizio;~~
4. edifici relativi a strutture produttive aziendali (magazzini, cantine, annessi rustici, stalle con carico allevabile inferiore a 50 UBA, ecc);
5. edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale;
6. serre fisse.

L'esecuzione di interventi di cui al punto 4 è il presupposto per l'eventuale realizzazione di edifici per la residenza in funzione agricola.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Tale zona si attua:

- per intervento diretto, ~~per gli interventi di cui ai punti 1,2,3,6 del paragrafo “3. Destinazioni d'uso e interventi ammessi”;~~
- ~~mediante P.R.P.C per interventi di cui al punto 4 e 5 del precedente paragrafo “3.~~

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

5.1 Omissis

5.2 Omissis

~~5.3 Allevamenti zootecnici a carattere intensivo e residenza agricola (punti 5 e 6 del precedente paragrafo 2)~~

~~R.C. max: 30% del lotto, della dimensione minima di 15000mq, comprendente tutti i fabbricati produttivi, di supporto e servizio, tra cui quelli destinati eventualmente alla residenza~~

~~H. max: 7,50 m, fatte salve costruzioni particolari (silos)~~

~~D.C. min: 30,00 m per gli allevamenti~~

~~10,00 m per i rimanenti fabbricati~~

~~D.S. min: da S.R. 463 e viabilità locale:~~

~~• 50,00 m per gli allevamenti~~

~~• Secondo limite di rispetto per i rimanenti fabbricati~~

~~Distanza degli allevamenti da zone residenziali e case isolate: secondo tabella A.S.S. allegata~~

~~Distanza degli allevamenti zootecnici dai centri abitati: 300m~~

5.3 Interventi di cui al punto 5 del precedente paragrafo 2.

IF max: 0,03 m³/m² ;

H max: 6,50 m;

DC min: 5,00 m;

DS min: 20,00 m o se superiore, secondo limite di rispetto stradale;

DE min: 10,00 m per le residenze comprese nella proprietà.

5.4 Interventi di cui al punto 4 del precedente paragrafo 2.

SC max: 500 m²/Ha e non oltre i 3000 m²

H max: 6,50 m;

DC min: 10,00 m;

DS min: 20,00m o secondo limite di rispetto stradale, se superiore;

DE da stalle min: - 20,00 m per le strutture agrituristiche;

- 10,00 m per le residenze comprese nella proprietà;

- 500,00m da zone residenziali e da residenze sparse

D da altri edifici 10,00 m o a contatto;

min:

Tutti gli interventi, dovranno obbligatoriamente prevedere anche i contenuti di mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale, da conseguire in ogni caso mediante barriere arboree ed arbustive, almeno perimetrali ai lotti, con particolare riguardo verso le aree insediative esistenti o di progetto, in relazione pure ai venti dominanti, realizzate con specie autoctone della larghezza minima di 8,00 m, con densità di un albero/6 mq e di un arbusto/4 mq utilizzando le specie indicate all'Art.19.

5.4 Omissis

6. NORME PARTICOLARI

6.1 Le strutture di cui ai punti 4 e 6 del precedente paragrafo 3., dovranno essere realizzate lungo la maglia infrastrutturale esistente e possibilmente sugli incroci, per minimizzare la compromissione del terreno produttivo.

Non è consentito superare il limite di 50UBA nell'areale generato da un raggio di 500m attorno ad ogni singola stalla.

6.2 Nell'area individuata con apposito simbolo (perimetro e asterisco) sulla tavola della Zonizzazione, è in atto un'attività di discarica di inerti di 2ª categoria, regolarmente autorizzata.

In tale ambito è consentito il prosieguo dell'attività citata fino ad esaurimento.

Ad attività conclusa, è prescritto il ripristino ambientale e paesaggistico dell'area, per ricondurre il sito alla destinazione agricola.

Dovranno essere contemporaneamente smantellate tutte le attrezzature di servizio presenti, compresa la recinzione, e recuperata possibilmente la morfologia, raccordandola alle quote del terreno circostante.

L'area interessata è inedificabile.

“

B.2 A seguito della redazione della Relazione di adeguamento al Piano paesaggistico regionale (PPR) per accertare la coerenza tra la Zona D2, riconfermata nella variante all'interno della reiterazione dei vincoli, che ricade nella fascia di tutela di cui al D.Lgs.42/2004, dovuto alla presenza del Fiume Tagliamento ed il PPR stesso, si è ritenuto necessario di dover specificare, nelle relative NTA, lo spessore delle quinte vegetali previste con funzione schermante.

Pertanto, l'Art.14 – Zona omogenea D2 è stato, come di seguito, integrato:

“

ART. 14 - ZONA OMOGENEA D2

(Artigianale e industriale di interesse locale)

Omissis.....

La zona è destinata alla seguente attività:

- a. trasporto, limitata alle merci
- b. residenziale, solo per il proprietario o per il personale di custodia

5. CONTENUTI DEL P.R.P.C.

Il P.R.P.C. deve farsi carico di:

- potenziare e completare la esistente viabilità di accesso all'ambito e adeguarne l'innesto sulla S.R.463 con una intersezione canalizzata;
- dislocare i fabbricati in modo da interessare in maniera marginale le aree sottoposte al vincolo paesaggistico;
- sistemare le aree libere dedicate alla sosta ed al lavaggio dei mezzi senza coinvolgere le aree interne all' "Ambito degli orli di terrazzo" e senza prevederne l'impermeabilizzazione;
- individuare la quota di verde di mitigazione prevista, prioritariamente all'interno della fascia di Zona D2 interessata dall' "Ambito degli orli di terrazzo";
- dettare le condizioni per la presentazione dei progetti con particolare riguardo alle soluzioni miranti alla mitigazione degli impatti sul sistema acqua, aria, suolo, rumore;
- prevedere le soluzioni tipologiche, compositive e dei materiali più idonee all'inserimento paesaggistico dell'insediamento.

6. INDICI URBANISTICI EDILIZI

6.1 Edifici per attività di trasporto

S.C. max: 20% del lotto, per tutti i fabbricati insistenti

H max: 6,50m

D.E. min: - 10,00m o a contatto

D.C. min: - 7,00m

D.S. min: - 5,00m da viabilità

Sistemazione aree a verde di mitigazione:

min 25% della superficie di Zona D2, per ricavare:

*) superfici a prato, arborato e arbustivo, con essenze disposte in forma singola o in gruppo, tra quelle indicate al successivo Art. 19, internamente all' "Ambito degli orli di terrazzo"

*) quinte vegetali, **dello spessore di 5,00m**, con funzione schermante, da realizzarsi lungo i confini con la Zona agricola, mediante messa a dimora di specie arboree ed arbustive tra quelle indicate al successivo Art. 19.

Le alberature dei parcheggi, nella considerazione di 1 albero ogni 3 posti auto, devono essere realizzate con latifoglie di tipo autoctono.

P. di relazione

a) Attività di trasporto

min. 10% della superficie utile degli edifici

6.2 Viabilità di supporto

La viabilità di supporto dovrà essere adeguata nella sezione fino a raggiungere almeno la larghezza di 6,00m; inoltre dovrà essere previsto un marciapiede della larghezza min. di 1,50m, da realizzarsi lungo il fronte del comparto.

6.3 Residenza

Nel rispetto di H max di 3,00m e dei rimanenti indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una sola unità abitativa con S.C. max di 220mq.

La realizzazione della residenza è ammessa solo dopo aver realizzato i fabbricati e le sistemazioni esterne, necessari all'esercizio dell'attività produttiva.

“

C. CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO SU UN ARCO DI PREVISIONE DI SVILUPPO ABITATIVO DECENNALE E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Propedeutica al calcolo del fabbisogno ed al dimensionamento di piano, è l'indagine sugli elementi che stanno alla base delle proiezioni in oggetto.

C.1. Demografia

L'analisi storica dei dati relativi alla popolazione evidenzia che al censimento del 2001 la popolazione residente nel Comune di Flaibano ammontava a 1.188 unità, con un decremento in valore assoluto rispetto al Censimento 1991 di 34 unità, mentre 2011 risaliva a 1207 abitanti, per poi ridiscendere al Dicembre 2021, secondo i dati forniti dal Comune, a 1.098 unità, con un decremento di ben 109 unità rispetto al 2011. (TAB. 1).

Passando in rassegna i dati relativi ai singoli anni, da 2010 al 2021, si rileva un andamento complessivamente negativo, sia per quanto riguarda il saldo naturale (-58 unità) che quello migratorio (-53 unità). (TAB. 2)

Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione nei centri abitati negli ultimi anni (TAB. 3), il Capoluogo conferma il primato rispetto a S.Odorico.

DATI DEMOGRAFICI

TAB. 1 - Popolazione residente nel Comune di FLAIBANO ai censimenti 2001 e 2011 e al Dicembre 2021

<i>ANNI CENSUARI</i>	<i>POPOLAZIONE RESIDENTE</i>	<i>VARIAZIONE assoluta</i>	<i>DECENNALE percentuale</i>
2001	1.188	- 34	- 2,78
2011	1.207	+ 19	+ 1,60
Dicembre 2021	1.098	- 109	- 9,03

TAB. 2 - Popolazione residente dal 2010 al 2021

<i>ANNI</i>	<i>RESIDENTI</i>	<i>VARIAZ. assoluta</i>	<i>ANNUALI percentuale</i>	<i>SALDO NATURALE</i>	<i>SALDO MIGR. RIO</i>
2010	1.209	-----	-----	-----	-----
2011	1.207	- 2	- 0,02	+ 1	- 3
2012	1.191	- 16	- 1,33	- 22	+ 6
2013	1.197	+ 6	+ 0,05	- 3	+ 9
2014	1.171	- 26	- 2,18	- 20	- 6
2015	1.159	- 12	- 1,03	- 1	- 11
2016	1.139	- 20	- 1,73	- 11	- 9
2017	1.122	- 17	- 1,50	- 11	- 6
2018	1.108	- 14	- 1,25	- 6	- 8
2019	1.103	- 5	- 0,05	- 1	- 4
2020	1.101	- 2	- 0,02	- 12	+ 10
2021	1.098	- 3	- 0,03	+ 28	- 31

TAB. 3 - Ripartizione abitanti residenti nei centri abitati al censimento 2011 ed al 31.12.2021

<i>CENTRI ABITATI</i>	<i>2011</i>	<i>31.12.2021</i>
Flaibano	535	841
San Odorico	370	257
TOTALE	905	1.098

STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

Dai dati desunti ancora dai censimenti e da quelli forniti dal Comune sulla composizione della popolazione per classi di età (TAB. 4), si desume che la popolazione in età scolare (da 6 a 24 anni) al censimento 2011 ammontava a 88 unità, contro le 400 unità registrate con il censimento del 2001 e che al dicembre 2021 il numero si fissa su 196 unità, dimostrando una ripresa dei valori più consona all'andamento del recente passato.

TAB. 4 - Struttura della popolazione

ANNI	Cens. 2001	Cens. 2011	31.12.2021
meno di 5	78	41	44
6 -14	166	22	71
15 - 24	234	66	125

NUMERO FAMIGLIE

Nell'arco di tempo 2001/2021 si rileva di fatto la crescita del numero delle famiglie, sia pure con un andamento non proprio lineare, facendo registrare un calo sensibile di 89 unità nel decennio 2001/2011 ed un trend di segno opposto piuttosto marcato di 111 unità nel decennio successivo 2011/2021.

A tale aumento di nuove famiglie, corrisponde una diminuzione della loro dimensione media. (TAB. 5)

TAB. 5 - Numero delle famiglie e loro dimensione media

ANNO	n° FAMIGLIE	DIM. MEDIA
2001	473	2,51
2011	384	3,14
2021	495	2,22

SITUAZIONE EDILIZIO-ABITATIVA

La tabella ISTAT riguardante le abitazioni nel complesso, le stanze e dimensione media delle abitazioni ai censimenti 2001 - 2011, fa rilevare i seguenti valori (TAB. 6):

TAB. 6

ANNO	n° abitazioni		n° stanze		dim. media abitazioni	
	occupate	non occupate	occupate	non occupate	occupate	non occupate
2001	472	78	2.460	351	5.21	4.50
2011	372	79	2.381	-----	6,40	-----

TAB. 7 - Indice di affollamento

ANNO	n° abitanti/n° stanze occupate
2001	1.188 / 2.460 = 0,49 ab/stanza
2011	1.207 / 2.381 = 0,51 ab/stanza

L'indice di affollamento si mantiene pressoché costante nel decennio considerato.

TAB. 8 - Coabitazione

ANNO	n° famiglie/n° ab. occupate
2001	473/472 = 1,00
2011	384/372 = 1,03

Per quanto riguarda l'indice di coabitazione, il valore relativo è sempre rimasto vicino all'unità avendo registrato un andamento parallelo sia il numero delle abitazioni occupate che quello delle famiglie.

C.2 Calcolo del fabbisogno abitativo su un arco di previsione di sviluppo abitativo decennale

Prima di iniziare il calcolo del dimensionamento è opportuno richiamare i valori standard demografico-abitativi emersi dal censimento ISTAT 2011 e dei dati comunali del 2021, e riportati nel precedente capitolo della presente relazione:

- Numero abitazioni occupate: na
- Numero famiglie: nf
- 1 Dimensione media delle abitazioni occupate: dma=6,40
- 2 Indice di affollamento: iaf=0,51 abitanti/stanza
- 3 Dimensione media delle famiglie: dmf=2,22 persone

1. Il fabbisogno abitativo

Il fabbisogno abitativo complessivo è costituito dal numero delle stanze necessarie per soddisfare i bisogni abitativi delle famiglie residenti, in modo da garantire uno standard minimo soddisfacente al nuovo fabbisogno, riferito ad un preciso arco di tempo.

Esso si compone del:

1.1 Fabbisogno arretrato

In questa categoria ritroviamo:

a - abitazioni in condizioni statiche-igieniche e funzionali non recuperabili

Dall'indagine condotta sul patrimonio edilizio del Comune è emersa la presenza di 10 edifici occupati, ma in stato di degrado statico-igienico e funzionale o prossimi a questo, tali da richiederne la sostituzione.

Considerando l'esigenza di sostituire nel decennio tali edifici e assumendo gli standard abitativi precedentemente richiamati, il fabbisogno si concretizza nella necessità di reperire nel decennio **64 stanze** (10 edifici x dma 6,40 =64,00 stanze).

b - sovraffollamento

L'esame della situazione edilizio-abitativa del Comune non evidenzia in modo eclatante una situazione di coabitazione tra nuclei familiari.

Tuttavia, considerando che l'indice di affollamento deriva da una proiezione puramente statistica dei dati riguardante il numero degli abitanti e quello delle stanze occupate, nonché di quelli delle famiglie rispetto alle abitazioni occupate, non si può escludere a priori che esistano casi di coabitazione legati, oggi in particolare, alla precarietà derivata dall'immigrazione e dalla crisi economica, legata ai problemi energetici e all'inflazione, che favoriscono ed accentuano queste situazioni.

Pertanto, nella fattispecie si ipotizza possa sussistere una coabitazione per 5 nuclei familiari che danno luogo ad un fabbisogno di **22 stanze** (nf 5xdmf 2,22/iaf 0,51=21,76 stanze).

1.2 Fabbisogno soddisfatto

In questa categoria sono comprese tutte le altre abitazioni che risultano di buon livello sia per quanto riguarda l'aspetto qualitativo che lo standard abitativo.

L'unica variabile è costituita dalle abitazioni non occupate, che tuttavia hanno registrato una sensibile riduzione rispetto ai valori del 1991 (da 122 a 78 nel 2001 e a 79 nel 2011).

1.3 Fabbisogno futuro

1.3.1 Incremento della popolazione per saldo naturale e saldo migratorio

L'andamento demografico del Comune di Flaibano nel periodo considerato (2010-2021), evidenzia un marcato calo di abitanti (da 1207 a 1098, pari a 109 unità), risultando sempre in calo annualmente in valore assoluto.

Scomponendo l'indagine tra saldo naturale e saldo migratorio si osserva quanto segue:

A) Saldo naturale

Sempre negativo, tenendo conto soprattutto della pandemia, tuttavia con una parentesi sorprendentemente positiva al 2021 di 28 unità; tale evidenza può far propendere le proiezioni future verso un trend più favorevole, probabilmente legato alle immigrazioni straniere più propense di quelle locali alla concezione.

B) Saldo migratorio

Anch'esso sempre negativo nell'arco temporale considerato, ma con un picco positivo di 10 unità nel 2020, probabilmente connesso alle circostanze sopra rilevate per il saldo naturale.

Sulla base di queste isolate e misurate emergenze del recente passato, che rappresentano più una speranza di inversione di tendenza che una affermata ipotesi di sviluppo, tuttavia è lecito presupporre che il fenomeno dell'immigrazione straniera legato alla maggiore propensione alla procreazione possa far crescere il tasso di fertilità femminile del Comune nel suo complesso.

Partendo, quindi, dai valori positivi riscontrati (+28 unità di saldo naturale al 2021, +10 unità di saldo migratorio al 2020) e tenendo pur conto dell'apporto negativo legato alla pandemia, può ritenersi verosimile una necessità futura connessa ad un incremento di fabbisogno annuale derivante alternativamente dall'immigrazione e dalle nascite per 2 abitanti all'anno.

Pertanto, proiettando il citato incremento nei prossimi 10 anni, in rapporto all'indice di affollamento adottato di 0,51 abitanti/stanza, si ha un fabbisogno di **39 stanze** (n.ab.2xanni10/iaf0,51= 39,22stanze).

1.3.2 Aumento del numero delle famiglie

I dati relativi al numero delle famiglie segnalano un aumento negli anni considerati 2011/2021 di 111 unità, pari a 11 famiglie/anno.

La lettura dei dati demografici autorizza ad utilizzare quest'ultimo dato perché è sicuramente attuale in questi anni in cui si è registrato un sensibile impatto determinato dall'evoluzione sociale che si manifesta sia con la divisione dei nuclei familiari, sia con i problemi delle coppie, sia infine con l'immigrazione dall'estero.

Ciò autorizza ad ipotizzare anche per i prossimi dieci anni un trend incrementale medio di n. 5 nuove famiglie/anno; in rapporto quindi alla dimensione media delle famiglie di 2,22

persone, questo valore comporta un nuovo fabbisogno a **218 stanze** ($nf5 \times anni10 \times dmf$
 $2,22 = 111ab./iaf0,51 = 217,65$ stanze).

Questo dato, tuttavia, può coesistere con il fabbisogno legato all'incremento demografico per nascite e immigrazioni. Infatti, quest'ultimo, così come sopra analizzato per il Comune di Flaibano, rappresenta un fenomeno in ogni caso contenuto nei suoi esiti, ma anche avulso dalla dinamica sociale registrata nel Comune che porta alla creazione di nuovi nuclei familiari e/o alla loro divisione.

I dati demografici supportano tale scelta dal momento che a Flaibano si registra concretamente il fenomeno della riduzione del numero dei componenti familiari, passato da 2,51 nel 2001 a 2,22 nel 2021, che evidenzia appunto una modifica della composizione familiare, legata vuoi alla formazione di nuovi nuclei familiari per contrazione di matrimonio (l'assetto della struttura della popolazione vede al 2021 un numero di ragazzi di età compresa fra 15 e 24 anni pari a 196), vuoi per scissione del nucleo familiare originario.

Quanto sopra illustrato dà ulteriore forza alla scelta di conservare entrambi i dati perché dimostra che a Flaibano esiste un incremento del numero delle famiglie legato alla dinamica demografica interna alla struttura della popolazione, indipendente e avulsa dalla immigrazione, legata invece agli elementi prima evidenziati.

1.3.3 Obsolescenza di parte del patrimonio edilizio

Vengono contemplate in questa voce le perdite di abitazioni dovute all'intervenuta obsolescenza edilizia di edifici occupati che, nell'arco del decennio, diventano irrecuperabili, richiedendo quindi la necessità di essere sostituiti.

Dalle indagini effettuate sul patrimonio edilizio esistente, sono emerse diverse situazioni di degrado che, nell'arco temporale assunto come riferimento per il calcolo, sicuramente sfoceranno in uno specifico fabbisogno incrementale.

A tal riguardo si può assumere che il numero si attesti sulla media di una abitazione all'anno, con un totale nel decennio di 10 unità e con fabbisogno di **64 stanze** ($na1 \times anni10 \times dma$
 $6,450 = 64,00$ stanze).

1.3.4 Per immigrazione da sviluppo

Il valore relativo al saldo migratorio sopra riportato, si basa sull'andamento del trend riscontrato analiticamente, Tuttavia esso non tiene conto delle prospettive che il territorio comunale presenta nel quadro di sviluppo del territorio regionale.

Si allude al richiamo insediativo del Comune per la sua prossimità a Udine ed all'agevole collegamento con il territorio, ma soprattutto per la posizione strategica rispetto ai poli produttivi di Coseano, Dignano e Sedegliano (grande sviluppo e ampliamento della zona di Pannelia), per la conservazione della struttura urbanistica ed edilizia storica dei suoi centri che attira anche nuclei familiari di rientro dall'estero.

Tutte queste condizioni favorevoli si riflettono positivamente sul territorio comunale per la sua buona vivibilità e qualità insediativa e per i contenuti costi di acquisizione dei terreni e fabbricati.

Questi sono senz'altro presupposti validi per aumentare l'appetibilità insediativa, anche residenziale.

Non si può neppure sottacere sulla buona dotazione di aree per servizi pubblici nella disponibilità del Comune.

Per quanto tutto ciò sia solo una prefigurazione del possibile sviluppo futuro, ancorché in fase di concretizzazione, si ritiene comunque di poter quantificare questa suscettività e

ragionevolmente dimensionarla in ulteriori 2 unità di aumento dell'immigrazione per un totale di altre **39 stanze** (n.ab.2xanni10/iaf0,51=39,22 stanze).

CONCLUSIONI

Sommando i vari elementi della domanda abitativa si ottiene il fabbisogno di stanze per il decennio 2011/2021 che vale **446 stanze**.

Riepilogando

1)	FABBISOGNO ARRETRATO		
	a) per abitazioni non recuperabili	=	64 stanze
	b) per sovraffollamento	=	22 stanze
2)	FABBISOGNO FUTURO		
	<u>2.1 in base all'analisi del decennio trascorso</u>		
	c) per saldo naturale e migratorio	=	39 stanze
	d) per aumento n° famiglie	=	218 stanze
	e) per obsolescenza	=	64 stanze
	<u>2.2 in base allo sviluppo</u>		
	f) per immigrazione da richiamo	=	39 stanze
	TOTALE		<u>446 stanze</u>

D. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il Piano intende soddisfare le esigenze su esposte, ricercando la possibilità insediativa attraverso il reperimento di nuove stanze in funzione delle caratteristiche delle zone urbanistiche individuate, come segue:

a) ZONA A1

Per questa zona si prescinde dal calcolo del dimensionamento perché si riferisce ad un edificio di interesse storico architettonico ambientale che, per tal motivo, mantiene inalterato il numero di stanze.

b) ZONA A0

Tale zona è stata definita dalla presente Variante come "Ambito di centro storico", per l'attuazione della quale sono previsti interventi di recupero degli edifici abbandonati e/o obsoleti e di riqualificazione urbanistica, secondo un'impostazione più snella di quella precedente.

Considerando tuttavia le situazioni oggettive che rendono difficoltoso il recupero dei centri storici in generale, si ritiene corretto ipotizzare per il decennio a venire una dotazione di 100 stanze, tenendo conto in ogni caso dei diversi e numerosi *bonus* previsti dalle leggi nazionali per la riqualificazione energetica e funzionale dei fabbricati esistenti carenti che, con tali provvedimenti, vengono rimessi in rete.

c) ZONA B1

Per la Zona B1, tenuto conto che la presenza di aree libere è esigua, oltre all'inerzia esistente ad assumere iniziative edificatorie, si può presumere che gli interventi saranno

solo quelli di ampliamento per soddisfare esigenze fisiologiche dei nuclei insediati, non utili ai fini del conteggio presente.

d) **ZONA B2**

La zona B2 di completamento assomma complessivamente a 318.410m², mentre le aree libere dall'edificazione a 62.498m².

Nel dimensionamento si devono tuttavia tenere in considerazione un sottoutilizzo generalizzato sia della superficie coperta che del volume, rispetto agli indici consentiti e un'inerzia seppur fisiologica all'edificazione, oltre all'indice di utilizzazione derivante dalle indagini a campione eseguite in occasione della Variante generale al PRGC n.15, tuttora valide e qui confermate.

Per tali considerazioni il numero di stanze reperibile ammonta a 187 unità.

e) **ZONA C**

La superficie della Zona C riconosciuta dalla Variante ammonta a 32.104mq che, considerata la difficoltà di decollo ed il valore dell'indice di utilizzazione derivante dalle sopra richiamate indagini a campione, comporta il ricavo di 103 stanze.

Il calcolo relativo alla quantificazione del numero delle stanze reperibili in base alle possibilità su esposte assomma a n. 390 stanze, come definito dalla seguente tabella:

ZONE	Sup.	la	lb	lf. medio	Vol. totale	Vol. resid.		Vol/st.	Stanze
	mq	%	%	mc/mq mc/ha	mc	%	mc	mc/st.	n°
A0	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	100
B2libere	62.498	40	10	0,80	26.999	90%	24.299	130	187
C libere	32.104	-----	40	8.000	15.410	-----	15.410	150	103
Totale stanze									390

la = indice di abbattimento per sottoutilizzo e sfridi

lb = indice di abbattimento per inerzia all'attuazione

A fronte di un fabbisogno abitativo di 446 stanze, il dimensionamento di piano assorbe il fabbisogno di 390 stanze, lasciando la differenza di 56 unità per futuri eventuali bisogni.

E. VERIFICA EX ART.3, Lett. c) DEL DPGR 0126/95

In relazione alla verifica dell'incidenza percentuale della Superficie territoriale complessiva delle aree di espansione residenziale (Zona C) rispetto alla Superficie territoriale complessiva delle Zone omogenee A + B, essa si attesta su un valore pari al 5,16 %, (32.104/ 204.489+417.728= 5,16%) inferiore quindi al 10% fissato dal DPGR 0126/95 per i Comuni con dinamica demografica nulla.

F. CALCOLO INSEDIABILITA' RESIDENZIALE TEORICA MASSIMA

Il calcolo relativo alla capacità insediativa residenziale, in considerazione dei disposti del D.P.G.R. 0126/Pres. del 20/04/1995, Art.8, co.3, è effettuato solo relativamente alle aree di

espansione, mentre assume - per le aree edificate ed urbanizzate - la popolazione residente, utilizzando quale valore dell'indice di affollamento 0,51ab/stanza e come indice di utilizzazione, quello reale derivante dalle analisi a campione rilevate dai dati forniti dal Comune.

Nel dettaglio il calcolo è il seguente:

- Zone A, A0 (parte), B1, B2 sature, Zone C sature e Case sparse
Per tutti i volumi ricadenti in tali zone l'insediabilità di progetto coincide con il numero degli abitanti residenti che complessivamente ammontano a **1.098 unità**.
- Zone A0
Per le considerazioni espresse in occasione del dimensionamento del piano in cui veniva riconosciuta, per tale zona, una ulteriore potenzialità insediativa di 100 stanze, utilizzando l'indice di affollamento pari a 0,51 ab/stanza, si ha una insediabilità di **51 abitanti**.
- Zone B2 libere
Per le considerazioni espresse in occasione del dimensionamento del piano in cui veniva riconosciuta, per tale zona, una ulteriore potenzialità insediativa di 187 stanze, utilizzando l'indice di affollamento pari a 0,51ab/stanza, si ha una insediabilità di **95 abitanti**.
- Zona C libere
Per le considerazioni espresse in occasione del dimensionamento del piano in cui veniva riconosciuta, per tale zona, una ulteriore potenzialità insediativa di 103 stanze, utilizzando l'indice di affollamento pari a 0,51 ab/stanza, si ha una insediabilità di **53 abitanti**.

CONSIDERAZIONI FINALI

Il calcolo dell'insediabilità residenziale teorica massima è rappresentato nella seguente tabella riferita all'intero Comune.

Il totale complessivo prevede una insediabilità teorica di 1.297 unità.

ZONE	Sup. mq	Ia %	Ib %	If. medio mc/mq mc/ha	Vol. totale mc	Vol. resid.		mc/s t.	stanze n°	Ind. Affoll. ab/st.	abit. n°
						* %	mc				
A, B1, B2sature, C sature, case sparse A0	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	100	0,51	51
B2 libere	62.498	40	10	0,80	26.999	90%	24.299	130	187	0,51	95
C libere	32.104	-----	40	8.000	15.410	-----	15.410	150	103	0,51	53
Totale abitanti											1.297

G. ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI: VERIFICA STANDARD

La verifica degli standard è stata effettuata secondo quanto richiesto dal D.P.G.R. 0126/Pres. del 20/4/1995 relativo alla revisione degli standard urbanistici regionali, in considerazione del fatto che il Comune di Flaibano rientra tra i Comuni con popolazione fino a 5000 abitanti e ricade nell'area territoriale D.

In particolare:

Attrezzature per la viabilità e i trasporti

Lo standard relativo ai parcheggi di relazione è soddisfatto, sia a livello generale che di ogni singola frazione, considerando la superficie esistente, quella di progetto anche relative ai parcheggi privati di uso pubblico, nonché le previsioni di normativa, dove lo standard è richiesto.

In questa categoria non sono state invece conteggiate, né individuate sulla cartografia, le aree a parcheggio ricavate lungo le viabilità urbane.

Attrezzature per il culto, vita associativa e cultura

Date le funzioni comprese all'interno di questa categoria di servizi e attrezzature collettive, lo standard è soddisfatto nella sua complessità, con la presenza:

- di edifici per il culto e opere parrocchiali, in entrambi i centri abitati;
- del Municipio, in entrambi i centri abitati;
- di edifici o sale destinate a centro civico sociale, in entrambi i centri abitati;
- della Biblioteca, a Flaibano capoluogo.

Lo standard relativo è abbondantemente soddisfatto.

Attrezzature per l'istruzione

Tali attrezzature sono tutte presenti a Flaibano capoluogo;

- asilo nido/parascolastico;
- scuola materna;
- scuola primaria.

Lo standard relativo è abbondantemente soddisfatto.

Attrezzature per l'assistenza e sanità

A tale categoria appartengono:

- Le attrezzature sanitarie di base con l'ambulatorio medico, in entrambi i centri abitati;
- I cimiteri, in entrambi i centri abitati.

Lo standard relativo è abbondantemente soddisfatto.

Attrezzature per il verde, sport e spettacoli all'aperto

A questa categoria appartengono:

- Il nucleo elementare di verde, a Flaibano capoluogo, in parte già esistente nel caso di lottizzazioni già attuate, in parte previsto in normativa per i piani particolareggiati a carattere residenziale;
- Il verde di arredo urbano, in entrambi i centri abitati;
- Il verde di quartiere, a Flaibano capoluogo;
- Le aree per le attività sportive e gli spettacoli all'aperto, a Flaibano capoluogo;
- La Piazza, a Flaibano capoluogo;
- Punti di osservazione faunistica, a San Odorico.

Lo standard relativo è abbondantemente soddisfatto.

Attrezzature per servizi tecnologici

Oltre a tutti i servizi a rete, sono esistenti e distribuite su tutto il territorio cabine e centraline elettriche di trasformazione, stazioni di pompaggio e sollevamento, cabine metano, ecc. Inoltre, sono fatti rientrare in questa categoria, il Magazzino comunale ubicato a Flaibano capoluogo, la piazzola ecologica e la vasta area destinata alla “Nuova centrale di compressione gas Flaibano” della SNAM.

RIEPILOGO GENERALE	Abitanti	1.297
---------------------------	-----------------	--------------

PROGETTO	Standard regionali	Superficie	in Norm.	Totale area	Standard progetto
1. VIABILITÀ E TRASPORTI					
1.1 Parcheggi di relazione		5.985	770	6.755	
	3,00	5.985	770	6.755	3.891
2. CULTO, VITA ASSOCIATIVA E CULTURA					
2.1 Edifici per il culto e le opere parrocchiali		4.203	0	4.203	
2.2 Edifici per uffici amministrativi		1.644	0	1.644	
2.3 Centro civico sociale		2.198	0	2.198	
2.4 Biblioteca		80	0	80	
	1,50	8.125	0	8.125	1.946
3. ISTRUZIONE					
3.1 Asilo nido/Parascolastico		2.084	0	2.084	
3.2 Scuola materna		2.258	0	2.258	
3.3 Scuola primaria		2.427	0	2.427	
	2,00	6.769	0	6.769	2.594
4. ASSISTENZA E SANITÀ					
4.1 Attrezzature sanitarie di base		198	0	198	
4.2 Cimitero		10.929	0	10.929	
	1,50	11.127	0	11.127	1.946
5. VERDE, SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO					
5.1 Nucleo elementare di verde		270	1.267	1.537	
5.2 Verde di arredo urbano		1.638	0	1.638	
5.3 Verde di quartiere		1.083	0	1.083	
5.4 Attrezzature per lo sport		47.573	0	47.573	
5.5 Piazza		2.521	0	2.521	
5.6 Punto di osservazione faunistica		1.486	0	1.486	
	6,00	54.571	1.267	55.838	7.782
6. SERVIZI TECNOLOGICI					
6.1 Acquedotto		403	0	403	
6.2 Depuratore		23.149	0	23.149	
6.3 Centrale di compressione gas Flaibano		322.553	0	322.553	
6.4 Cabine metano		5.495	0	5.495	
6.5 Magazzino comunale		3.289	0	3.289	
6.6 Piazzola ecologica		1.842	0	1.842	
6.7 Cabine Telecom		1.146	0	1.146	
	0,00	357.877	0	357.877	0
TOTALE	14,00	444.454	2.037	446.491	18.158

2.1 COMUNE DI FLAIBANO

Variante n° 20 al Piano Regolatore Generale Comunale
Asseverazione ai sensi dell' Art.63 sexies - L.R.5/2007 e s.m.i.

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,

A S S E V E R A

che le modifiche apportate rispettano i contenuti di cui al punto 1 della Legge citata.

dott. arch. Marcello Rollo

2.2 COMUNE DI FLAIBANO

Variante n° 20 al Piano Regolatore Generale Comunale

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,

A S S E V E R A

che le modifiche di cui alla presente Variante non interessano beni culturali di cui al D. Lgs. 42/2004 Parte seconda, ma beni sottoposti a vincolo paesaggistico - di cui al D.Lgs. 42/2004 Parte Terza.

dott. arch. Marcello Rollo

2.3 COMUNE DI FLAIBANO

Variante n° 20 al Piano Regolatore Generale Comunale
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,

A T T E S T A

che per la citata Variante urbanistica non è necessario il parere di cui agli artt. 10 e 11 della L.R. 27/88, come sostituiti dagli artt. 4 e 5 della L.R. 15/92, in quanto già reso dal Servizio Regionale di consulenza ed accertamento idrogeologico al fine di verificare la compatibilità delle previsioni urbanistiche e le condizioni geo-morfologiche del territorio, con parere n. 14/2014 del 27 marzo 2014, in sede di esame della Variante generale n.15 al P.R.G.C. del Comune di Flaibano

dott. arch. Marcello Rollo

2.4 COMUNE DI FLAIBANO

Variante n° 20 al Piano Regolatore Generale Comunale
Asseverazione ai sensi del D.P.R. 27/03/2018 n° 083/Pres.

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,

A S S E V E R A

che il Regolamento recante disposizioni per l'applicazione dell'invarianza idraulica, di cui all'Art. 14, comma 1, lettera k) della L.R.29/04/2015, n.11, prevede all'Art.2, comma 1, lettera a) che sono soggetti a tale regolamento solo gli strumenti urbanistici comunali qualora comportino trasformazioni urbanistico-territoriali e necessitino del parere geologico di cui alla L.R.09/05/1988, n.27

dott. arch. Marcello Rollo

3. RELAZIONE DI INCIDENZA

Per ciò che riguarda la valutazione sugli impatti che la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio e procedurali di cui alla presente Variante, le cui relative previsioni riguardano pressoché *in toto* la conferma dell'assetto previgente la nuova previsione (Variante generale n. 15 al PRGC), possa avere nei confronti dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) o delle Zone Speciali di Conservazione (ZSC), si specifica che per gli ambiti interessati permangono le stesse destinazioni d'uso con i relativi parametri originari e che gli stessi sono risultano esterni sia al SIC IT 3320024 "Magredi di Coz" che ad altri siti presenti al di fuori del territorio comunale.

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

Rappresentazione della distanza dai S.I.C. più prossimi

