
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE

Allegato n°1

Data:26/07/2024



COMUNE DI
FLAIBANO

PIANO ATTUATIVO COMUNALE IN ZONA E5.1

Proprietà: P.L.F. Società Semplice Agricola di Luigi Picco

RELAZIONE GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ASSEVERAZIONI

RELAZIONE DI INCIDENZA

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 sette varianti puntuali, tra cui la n. 22, congegnata per consentire la realizzazione di allevamenti zootecnici oltre i 50 UBA in Zona E5.1, distanti dal centro abitato, ma legata alle condizioni della preesistenza di allevamenti dei richiedenti in zona E6, praticamente in ambito urbano, e che questi ultimi vengano quantomeno riportati sotto la quota di 50 UBA oltre a prevedere opere di mitigazione ambientale.

Il tutto sottoposto alla redazione di un P.A.C. regolamentato da apposita convenzione.

E' questo il caso dell'azienda agricola del Sig. Picco Luigi, proprietario dello storico allevamento zootecnico di vacche da latte, attivo in prossimità del Capoluogo, in Zona E6 appunto, che intende ampliare in maniera sensibile il carico allevabile presente.

In tal senso viene predisposto il presente piano attuativo in Zona E5.1 che, dal punto di vista operativo, è redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/2007 e s.m.i. e del relativo regolamento attuativo (D.P.R. 086/Pres.)

STATO DI FATTO

1.2.1 Localizzazione e proprietà

Dal momento che l'operazione configurata dalle norme del piano regolatore condiziona, attraverso la stipula di apposita convenzione, la realizzazione del nuovo allevamento al ridimensionamento dell'esistente in atto e ad opere di mitigazione ambientale e paesaggistica, si riporta di seguito l'elenco dei terreni in proprietà coinvolti:

In zona E6 (Ambito di interesse agricolo periurbano) – Attività esistente

- FOGLIO 10 MAPPALI 1535 – 1323 – 904 - 1300

In zona E5.1 (Ambito di preminente interesse agricolo) – Attività in previsione

- Foglio 3 mappali nn. da 174 a 180
- Foglio 4 mappali nn. da 241 a 247
- Foglio 11 mappali nn. da 314 a 326
- Foglio 11 mappali nn. da 289 a 301

Queste aree, situate ad est del Capoluogo e distante da esso, che fungono da comparto unitario per lo sviluppo del P.A.C., si estendono per una superficie complessiva di 250.000 m².

1.2.2 Caratteristiche del sito

L'ambito interessato dal P.A.C., che dal punto di vista morfologico si presenta pianeggiante, è delimitato sui tre lati dalla viabilità di riordino, mentre un'altra strada che divide tra di loro i fogli catastali n.4 e n.11 di riferimento, sarà lasciata al libero transito.

Il comparto è attraversato, indicativamente in senso est/ovest, da un elettrodotto di 132 KV con relativa fascia di rispetto.

Per quanto riguarda le reti infrastrutturali, l'ambito è servito esclusivamente dalla linea ENEL elettrica con cabina a palo posta lungo la strada consortile che delimita il comparto immediatamente a nord.

Figura 1- Inquadramento territoriale

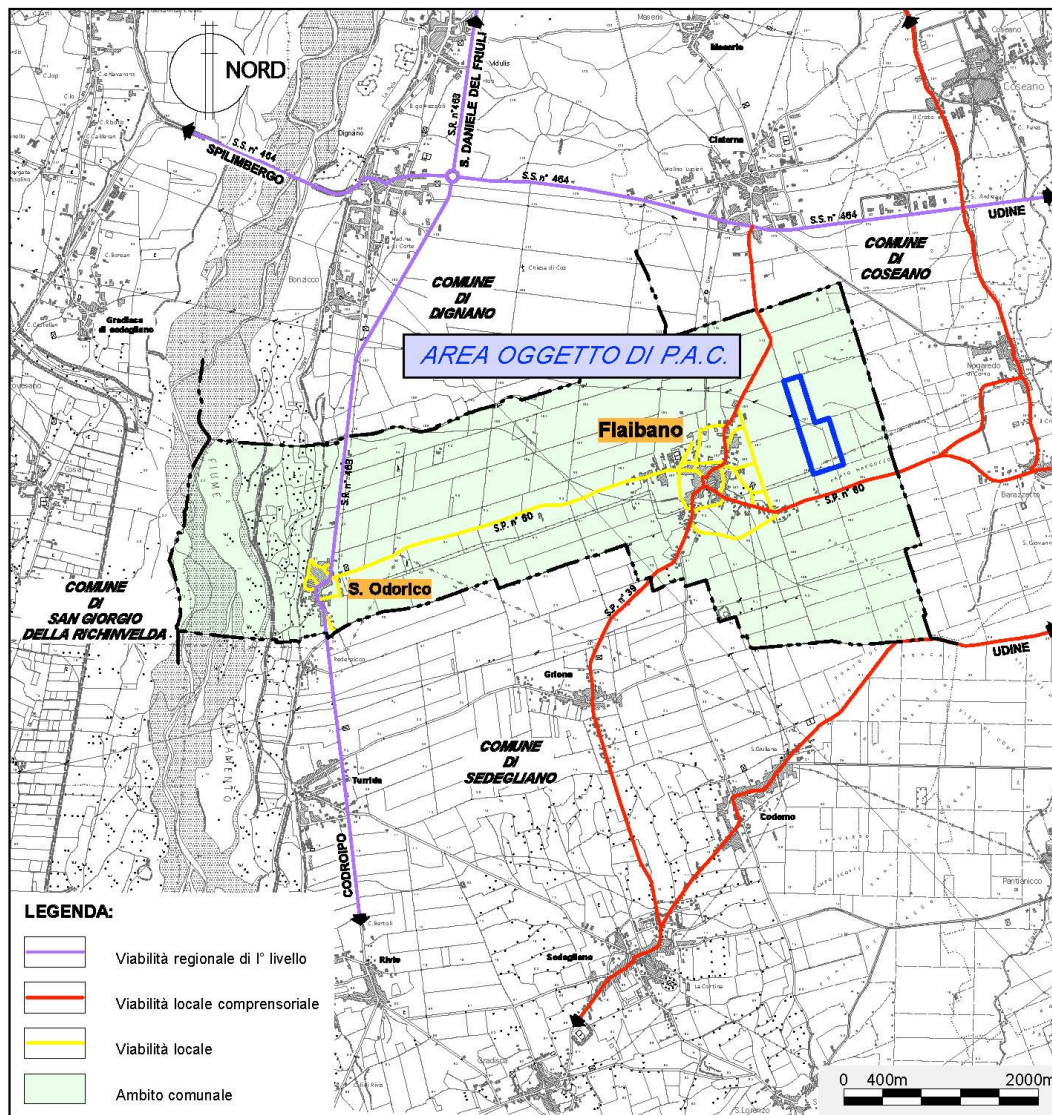


Figura 2 - Ortofoto



1.3.1 Gli obiettivi e le scelte

Il P.A.C. prevede la costituzione di un nuovo insediamento agricolo finalizzato all'allevamento di bovini da latte e impostato secondo criteri e principi che garantiscono il benessere animale.

Obiettivo principale del Piano è quello di delineare l'assetto insediativo dell'area caratterizzandola con soluzioni funzionali e compositive che garantiscano il corretto svolgimento delle destinazioni d'uso ammesse ed il loro inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico esistente.

Il comparto, definito come "Perimetro P.A.C.", data la sua estensione, ha una potenzialità edificatoria di 12.500 m² e viene classificato dal punto di vista urbanistico in due aree: quella edificabile a nord e quella agricola di servizio a sud.

Area edificabile

L'insediamento, che potrà avvenire per fasi, si concretizza attualmente con la costruzione di una "stalla" di circa 8.000 m² coperti, settorializzata a seconda dello stato di crescita degli animali e delle relative funzioni, di due "vitellaie" adibite rispettivamente all'accoglimento dei nuovi nati ed al loro post svezzamento, di un "vano tecnico" destinato ad ufficio, a servizi per il personale e a magazzino e delle vasche di stoccaggio delle deiezioni, per un totale di circa 9.500 m².

L'organizzazione dell'area, il cui accesso è previsto dalla viabilità consortile che la delimita a nord, si completa con l'individuazione di uno spazio destinato a parcheggi stanziali e di relazione, in prossimità dell'accesso e di una fascia destinata alla mitigazione paesaggistico-ambientale, con la messa a dimora di una barriera arborata di specie autoctone lungo i fronti nord, est ed ovest, dello spessore minimo di 8 m.

Area agricola di servizio

Quest'area, proprio per la sua funzione di produzione agricola, come prefigurata dall'essere infrastrutturata come riordino fondiario, mantiene la sua precipua funzione e conseguente inedificabilità.

Lungo i lati delimitati dalla viabilità consortile verrà messa a dimora una fascia di verde di rinaturazione dello spessore di 2,00m, costituita da un filare di alberi d'alto fusto di specie autoctona.

1.3.2 Gli elaborati grafici

Il processo formativo del piano ha portato alla redazione dei seguenti elaborati:

- **TAV.1 – ESTRATTI da varie cartografie, in scala 1:5000 e 1:7000**

Su di essa sono rappresentati:

- l'estratto dal P.R.G.C. vigente, in scala 1:7000
- l'estratto di mappa, in scala 1:5000
- gli estratti dalla carta tecnica regionale e dall'ortofoto, entrambi in scala 1:7000
- la documentazione fotografica

- **TAV.2 – ZONIZZAZIONE**

ELEMENTI URBANISTICO-EDILIZI, in scala 1:3000.

La Zonizzazione evidenzia la scelta organizzativa dell'intero ambito, che come detto, destina la parte settentrionale all'edificazione - con la delimitazione dell'area riservata al soddisfacimento dello standard urbanistico relativo all'“Area verde di mitigazione paesaggistico-ambientale” e l'indicazione di massima della posizione dei parcheggi stanziali e di relazione – e la parte meridionale lasciata alla coltivazione agricola delimitata da una fascia di “Verde di rinaturazione”

Gli “Elementi urbanistico-edilizi” invece riguardano:

- il limite del massimo inviluppo consentito all'interno dell'“Area edificabile”, in considerazione dei distacchi dai confini e dalla viabilità consortile;
- lo schema di utilizzazione dell'area stessa, con le indicazioni numeriche ammesse per l'edificazione relative alla destinazione d'uso, alla superficie coperta massima e all'altezza ed alla superficie da riservare a parcheggi stanziali e di relazione.

- **TAV.3 – INFRASTRUTTURE, in scala 1:3000**

Su questa Tavola è riportato lo schema che rappresenta il punto di collegamento con la rete ENEL, unica rete infrastrutturale esistente nella zona.

- **TAV. 4 – IPOTESI DI SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA ESEMPLIFICATIVA NON VINCOLANTE, in scala 1:1000.**

Con tale rappresentazione si è voluto prospettare una soluzione di sviluppo del Comparto, al fine di fornire una visione sufficientemente realistica dell'intervento urbanistico proposto.

1.3.3 Elementi numerici del Piano

- **Superficie del comparto in Zona E5.1** **250.000,00 m²**
- **Superficie complessiva max copribile**
(250.000 m²x500 m²/Ha) = **12.500,00 m²**
- **Altri elementi**
 - Area verde di mitigazione paesaggistico-ambientale (sp.8,00m): 15.230 m²
 - Area verde di rinaturazione(sp.2,00m): 1.345 m²
 - Parcheggi stanziali e di relazione: 150 m²

1.3.4 Reti infrastrutturali

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente P.A.C. consistono nella realizzazione dell'allacciamento alla rete ENEL, presente in prossimità del comparto, mentre, data la distanza dalle rimanenti reti urbane, per l'approvvigionamento idrico si ricorrerà alla perforazione di un pozzo in sito e per gli scarichi urbani verranno realizzati pozzi perdenti; il tutto dopo acquisizione delle relative regolari autorizzazioni.

1.3.5 Convenzione

Data la localizzazione, l'assetto edilizio infrastrutturale esistente e la tipologia di intervento, non si prevedono opere di urbanizzazione primaria e, pertanto, lo Schema di convenzione. di cui all'Allegato n.5 viene presentato solo per regolamentare e garantire il corretto svolgimento dell'operazione che consente di realizzare il nuovo allevamento in Zona E5.1, nella sua interazione con l'allevamento presente e in atto in Zona E6, nel rispetto delle prescrizioni impartite in proposito dalle Norme di attuazione del PRGC vigente (Artt. 18.1 e 18.3).

1.3.5 Dimostrazione di conformità urbanistica

Oltre a quanto già espresso, nella redazione del presente P.A.C. di iniziativa privata sono state rispettate tutte le indicazioni del vigente Piano regolatore generale comunale di Premariacco, provvedendo ad effettuare gli approfondimenti normativi richiesti per un più pertinente assetto normativo.

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

2.1 ASSEVERAZIONE

COMUNE DI FLAIBANO
Provincia di UDINE

Oggetto: P.A.C. di iniziativa privata in Zona E5.1

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 Piano in oggetto,

attesta

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

2.2 ASSEVERAZIONE

COMUNE DI FLAIBANO
Provincia di UDINE

Oggetto: P.A.C. di iniziativa privata in Zona E5.1

Asseverazione ai sensi del D.lgs. 42/2004

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 Piano in oggetto,

assevera

che sui beni immobili soggetti a P.A.C. in argomento non insistono vincoli ai sensi del D.lgs. 42/2004 Parte II e Parte III.

dott. arch. Marcello Rollo

2.3 ASSEVERAZIONE

COMUNE DI FLAIBANO
Provincia di UDINE

Oggetto: P.A.C. di iniziativa privata in Zona 5.1

Asseverazione ai sensi dell'art. 63 quater, della Legge Regionale 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 Piano in oggetto,

assevera

che, nella redazione del presente P.A.C. di iniziativa privata, sono state rispettate tutte le previsioni del P.R.G.C. vigente.

dott. arch. Marcello Rollo

3. **RELAZIONE DI INCIDENZA SULLE ZONE SPECIALI DI CONSERVAZIONE**

Per ciò che riguarda la valutazione sugli impatti che la nuova previsione insediativa possa avere nei confronti dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) o delle Zone Speciali di Conservazione (ZSC), si specifica che le aree interessate dalla sua realizzazione risultano esterne e lontane dal SIC IT 3320024 “Magredi di Coz” presente sul territorio comunale e che le norme di attuazione prescrivono interventi di rinaturazione mirati a ricreare intorno a tale ambito una adeguata fascia arborea arbustiva.

Infine, come rappresentato sulla cartografia allegata, la localizzazione dell’area interessata dal P.A.C. risulta molto distante da altri Siti analoghi, con frapposizione di significative aree di decelerazione ambientale.

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

