

---

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

---

Allegato n° 3

Data: 27/11/2024



COMUNE DI  
FLAIBANO

---

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
PROPOSTA DI VARIANTE n°23**

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

---

**RELAZIONE DI COERENZA CON IL PPR**

Arch. Andrea Pitussi  
via San Michele 1 Moruzzo  
pitussiandrea@gmail.com – 345.6023236

## 1. **PREMESSA**

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), articolo 13, e la LR 5/2007 (Legge Urbanistica), articoli 57 ter e 57 quater, prevedono la conformazione degli strumenti urbanistici generali al PPR o, in alternativa fino a conformazione, l'adeguamento.

Le presenti disposizioni costituiscono la cornice normativa per i procedimenti di conformazione e di adeguamento fino all'emanazione del *Regolamento di attuazione della parte III, Paesaggio* di cui alla LR 5/2007, articolo 61, comma 5, lettera c).

Il Regolamento, emanato con DPREG 126/2022 e oggi principale strumento in materia di conformazione e adeguamento, specifica ulteriormente i profili procedurali e applicativi della Legge Urbanistica.

Il Regolamento, articolo 9, disciplina il coordinamento del PPR con gli strumenti di pianificazione, di programmazione e regolamentazione che non interessano beni paesaggistici; a tal fine è richiesta una relazione di coerenza con obiettivi del PPR, di attuazione, con motivata discrezionalità, degli indirizzi e direttive del PPR e dimostrativa che le previsioni introdotte dagli strumenti non pregiudichino le attività future di conformazione dello strumento urbanistico regionale.

La Variante tende a garantire il recupero dei fabbricati di matrice architettonica-ambientale nei casi di impossibilità di intervenire mediante la prevista sola ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, in presenza di strutture complementari integrate nel corpo principale, spesso degradate e strutturalmente compromesse.

In queste documentate situazioni la Variante prevede di intervenire mediante la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione delle parti interessate

Intervenendo quindi esclusivamente con una integrazione alle specifiche norme di attuazione, si configura come Variante di livello comunale ai sensi della LR 5/2007, articolo 63 sexies, comma 1 lettera c) e non riguarda né interferisce con beni paesaggistici o ulteriori contesti (art. 134 del Codice) a questi riferiti.

Non vi sono inoltre elementi del PPR delle parti statutaria e strategica in rapporto o in relazione di prossimità con le previsioni della variante.

Nel caso specifico trova quindi applicazione l'articolo 9 del Regolamento, non richiedendo la variante né conformazione, né adeguamento quanto piuttosto una verifica di coerenza rispetto al PPR.

Il presente elaborato, parte integrante della variante al PRGC, è redatto pertanto ai sensi del Regolamento, articolo 9, e dimostra la generale coerenza della variante con il PPR.

## **Il Piano Paesaggistico Regionale**

Il Piano Paesaggistico Regionale (DPREG 111/2018) è uno strumento che recepisce la Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze, 20/10/2000) e il DLGS 42/2004 (Codice), al fine di orientare e armonizzare le trasformazioni del paesaggio.

La struttura del PPR si articola in due parti (statutaria e strategica) e una parte connessa alla gestione del Piano per l'attuazione e il monitoraggio dell'efficacia del Piano.

I contenuti normativi del PPR si strutturano in:

- disposizioni generali: finalità e contenuti del PPR; quadro conoscitivo e obiettivi del PPR; efficacia, aggiornamento e attuazione del PPR;

- parte statutaria del PPR: ambiti di paesaggio; beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'articolo 136 del Codice; beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'articolo 142 del Codice; aree di cui all'articolo 143, comma 4, del Codice; ulteriori contesti;
- parte strategica del PPR: le reti (ecologica, dei beni culturali, della mobilità lenta); i paesaggi; linee guida;
- gestione del PPR: strumenti di attuazione, strumenti di monitoraggio; osservatorio del paesaggio,
- disposizioni transitorie e finali.

La **parte statutaria** considera i contenuti minimi del PPR secondo il dettato del Codice e si compone di:

- Quadro conoscitivo (QC), strutturato in una banca dati informatizzata, è un complesso di informazioni relative allo stato del territorio, alla sua qualità e ai suoi valori culturali e paesaggistici.
- Ambiti di paesaggio (AP) sono i contesti territoriali di area vasta (12) in cui attuare il PPR, individuati sulla base dei caratteri ambientali, ecosistemici, identitari e storico culturali comuni.
- Gli AP, suddivisi in schede, contengono una parte descrittiva-interpretativa e una parte prescrittiva (di indirizzi e direttive).
- Beni paesaggistici, individuati nel QC, sono essenzialmente i beni contemplati nel Codice, articoli 136 e 142, tutelati per legge (es. corsi d'acqua, laghi, boschi) o dichiarati attraverso provvedimento ministeriale.
- Aree di cui all'articolo 143, comma 4 del Codice (aree tutelate non interessate da specifici provvedimenti o procedimenti e aree compromesse e degradate).
- Ulteriori contesti, consistenti in beni diversi da beni paesaggistici che presentano valori a essi analoghi.

La **parte strategica** definisce proposte per la valorizzazione, pianificazione, e gestione del paesaggio ed è declinata in tre reti: ecologica, culturale e della mobilità lenta.

Ciascuna rete è costituita da elementi considerati sia singolarmente che nelle loro interrelazioni, per la costruzione di strategie di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

## **2. CONTENUTI DELLA VARIANTE**

La presente nuova Variante al P.R.G.C. vigente, prende spunto dalla richiesta presentata dal Sig. LORENZON ERIC, proprietario di un immobile e accessori ad esso connessi, siti in comune di Flaibano - fraz. S. Odorico via Ponte della Delizia 9 - ricadenti in Zona A0 (Aree insediative storico ambientali di conservazione e di riqualificazione) per permettere un recupero coerente con l'assetto originario del fabbricato di matrice architettonico-ambientale da tutelare e le compagini accessorie che con esso interagiscono, rientranti tra gli edifici da riqualificare.

La presente nuova Variante al P.R.G.C. vigente, prende spunto dalla richiesta presentata dal Sig. Lorenzon Eric di poter intervenire in maniera più incisiva sull'immobile di sua proprietà, sito in comune di Flaibano - fraz. S. Odorico via Ponte della Delizia 9 - ricadente in Zona A0, soggetto ad un elevato grado di salvaguardia, data la sua interazione fisica con un altro corpo di fabbrica in condizioni statiche precarie e di nessun valore architettonico che non consente il corretto recupero auspicato dal piano regolatore.

Per tali fabbricati individuati come "Edifici da tutelare", si interviene mediante il restauro ed il risanamento conservativo che consentono anche l'eliminazione delle superfetazioni e la ristrutturazione senza demolizione con ricostruzione.

Tuttavia, tali operazioni risultano pressochè irrealizzabili senza compromettere la struttura delle parti edilizie complementari, come il caso in oggetto.

Per tal motivo, e solo in questi casi documentati, è stato proposto di consentirne il recupero attraverso la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, limitando comunque l'intervento alle parti retrostanti degli edifici disposti lungo il fronte strada.

Resta inalterata la previsione di sottoporre l'intervento alle valutazioni della Commissione edilizia comunale.

Da quanto innanzi argomentato si può ritenere che la situazione puntuale evidenziata dal proponente possa riscontrarsi anche in altri casi simili e che, quindi, la soluzione proposta non debba limitarsi al caso specifico, ma essere oggetto di una integrazione normativa specifica che ne circoscriva l'applicazione.

Pertanto, si propone di intervenire esclusivamente sull'assetto normativo, integrando l'Art. 9.2.1- ZONA OMOGENEA A0, punto 7, lett.B – Edifici da tutelare, come di seguito riportato in grassetto.

“

### **ART. 9.2.1 - ZONA OMOGENEA A0**

(Aree insediative storico ambientali di conservazione e di riqualificazione)

*Omissis...*

### **7. MODALITA' DI INTERVENTO**

*Omissis...*

#### **B. Assetto normativo insediativo**

##### **B.1 Allineamento fronte strada**

L'allineamento fronte strada, segnalato con apposito segno grafico, è obbligatorio.

La continuità, laddove prescritta lungo i fronti liberi esistenti all'atto dell'adozione della presente Variante, può essere ottenuta anche con la realizzazione di muri di recinzione che rispettino le caratteristiche tipologiche e dimensionali di quelli rinvenibili nel contesto urbano storico.

La compagine edilizia storica è soggetta alla seguente metodologia operativa e graduazione di vincolo conservativo:

- Edifici da tutelare

- a) mantenimento delle murature esterne, delle forometrie presenti, della sagoma del tetto e dello sporto di linda, dei poggioni e dell'altezza del fronte;
- b) conservazione delle murature in pietrame a vista, dove presenti;
- c) recupero delle caratteristiche architettoniche e costruttive storiche, dove alterate.

Possono essere consentite deroghe, per problemi illuminotecnici, di aerazione e di ricomposizione dell'unità formale ed estetica del prospetto fronte strada, alle altezze nonché alle forometrie esistenti nei retri, comunque nel rispetto delle prescrizioni dell'Abaco (Art.23) e purchè non vengano alterate le caratteristiche formali e compositive delle facciate che hanno determinato il vincolo e l'altezza venga mantenuta entro i limiti fissati.

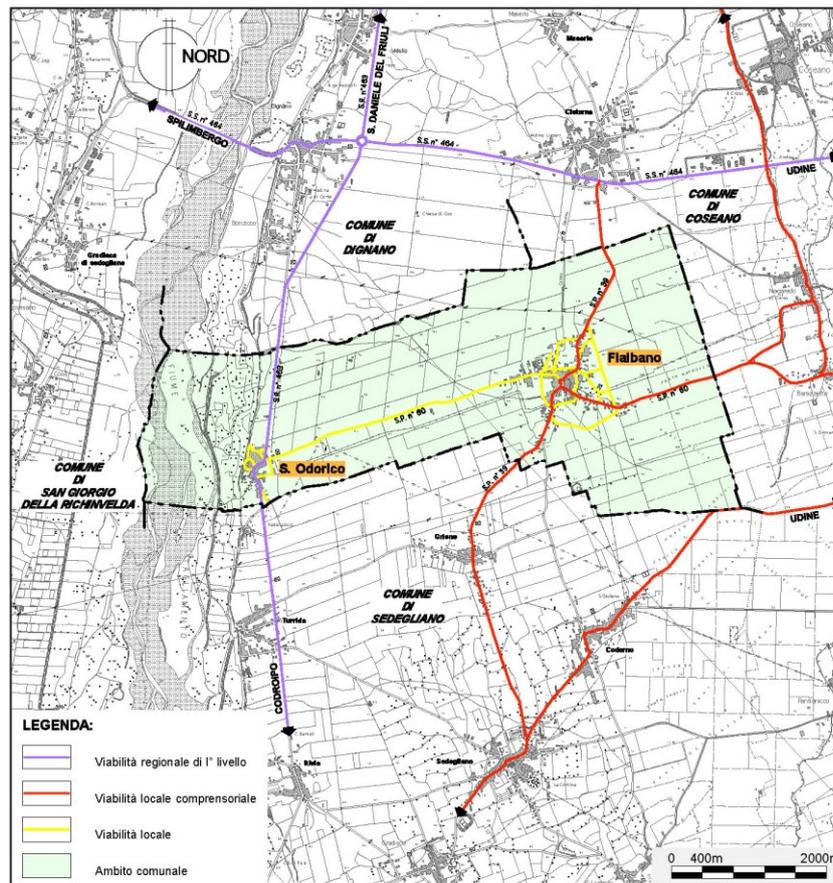
**Possono altresì essere consentite deroghe per interventi di ripristino delle caratteristiche architettoniche originali nell'ambito di interventi di restauro con l'eliminazione delle superfetazioni che, unitamente a dimostrati problemi strutturali e di disomogeneità tecnologiche e costruttive, comportino la necessità di demolizione e ricostruzione delle parti interessate.**

**Tale deroga è consentita soltanto sui retri degli edifici in argomento.**

L'assenso al ricorso a tali opportunità è rilasciato sulla base delle valutazioni della Commissione edilizia comunale.

“

### Inquadramento territoriale



### 3. VERIFICA DI COERENZA CON OBIETTIVI INDIRIZZI E DIRETTIVE

Il Regolamento di attuazione della parte III del Paesaggio, articolo 9, prevede una verifica di coerenza:

- 1) con gli obiettivi del PPR;
- 2) di attuazione, con motivata discrezionalità, degli indirizzi e direttive del PPR;
- 3) dimostrativa che le previsioni introdotte dai suddetti strumenti non pregiudichino le attività future di conformazione dello strumento urbanistico regionale.

Quanto a obiettivi del PPR (punto 1), questi sono elencati nelle norme di attuazione all'articolo 8, che definisce gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio da attribuire ai beni paesaggistici e all'intero territorio considerato e vengono di seguito rapportati ai contenuti della variante.

OBIETTIVI PARTE STATUTARIA	VERIFICA DI COERENZA
a) <i>assicurare che tutto il territorio sia adeguatamente conosciuto, salvaguardato, pianificato e gestito in ragione dei differenti valori espressi dai diversi contesti che lo costituiscono coinvolgendo i soggetti e le popolazioni interessate;</i>	<b>Coerente</b> Le modifiche normative apportate con la Variante adeguano il quadro prefigurato dallo strumento urbanistico generale all'interno degli obiettivi e delle strategie dello stesso.
b) <i>conservare gli elementi costitutivi e le morfologie dei beni paesaggistici sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici;</i>	<b>Coerente</b> La variante non riguarda né interferisce con beni tutelati.
c) <i>riqualificare le aree compromesse o degradate;</i>	<b>Coerente</b> Il contenuto della variante non interessa e non interferisce con aree compromesse e degradate.
c) <i>salvaguardare le caratteristiche paesaggistiche del territorio considerato, assicurandone, al contempo, il minor consumo di suolo;</i>	<b>Coerente</b> La variante non introduce previsioni nell'attuale assetto del vigente PRGC che alterino gli indici edificatori già riconosciuti.
e) <i>individuare le linee di sviluppo urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale, in funzione della loro compatibilità con i diversi valori paesaggistici riconosciuti e tutelati.</i>	<b>Coerente</b> Nei limiti del carattere puntuale della variante le previsioni sono compatibili con i valori paesaggistici presenti.

OBIETTIVI PARTE STRATEGICA	VERIFICA DI COERENZA
a) <i>mettere il paesaggio in relazione con il contesto di vita delle comunità, con il patrimonio culturale e naturale, considerandolo quale fondamento dell'identità;</i>	<b>Obiettivo non relazionabile con la variante.</b>
b) <i>individuare, conservare e migliorare i patrimoni naturali, ambientali, storici e archeologici, gli insediamenti e le aree rurali per uno sviluppo di qualità della Regione;</i>	<b>Coerente</b> La variante non interferisce con tali obiettivi.
c) <i>contrastare la perdita di biodiversità e di servizi ecosistemici;</i>	<b>Coerente</b> La variante non introduce elementi normativi né opera riclassificazioni tali da determinare la perdita di biodiversità.
d) <i>perseguire la strategia di consumo zero del suolo;</i>	<b>Coerente</b> La variante non altera l'assetto insediativo prefigurato dal PRGC vigente. .
e) <i>conservare la diversità paesaggistica contrastando la tendenza all'omologazione dei paesaggi;</i>	<b>Obiettivo non relazionabile con la variante.</b>
f) <i>tutelare e valorizzare dal punto di vista paesaggistico le reti e le connessioni strutturali regionali, interregionali e transfrontaliere;</i>	<b>Coerente</b> La variante non intercetta reti e connessioni strutturali della parte strategia del PPR.
g) <i>indirizzare i soggetti operanti a vari livelli sul territorio alla inclusione del paesaggio nelle scelte pianificatorie, progettuali e gestionali.</i>	<b>Coerente</b> Il Comune di Flaibano, ha in corso la redazione della variante di conformazione del PRGC al PPR, quale sede per trsguardare tale obiettivo.

Dalla valutazione di coerenza con gli indirizzi non emergono disallineamenti, atteso che si è verificata la coerenza tra una variante puntuale (micro) dello strumento urbanistico e gli obiettivi generali (macro) del piano paesaggistico.

Per quanto attiene al punto 2), si rammenta che la normativa d'uso delle schede degli AP è articolata in indirizzi, direttive, prescrizioni d'uso nonché eventuali misure di salvaguardia e utilizzazione di ulteriori contesti (art 143, co 1, lettera e del Codice).

Gli indirizzi del PPR indicano criteri per l'integrazione del paesaggio nelle politiche di governo del territorio, le direttive definiscono modi e condizioni idonei a garantire la realizzazione degli obiettivi generali e specifici del PPR.

Nello specifico, gli indirizzi e direttive del PPR sono riferiti a:

- beni paesaggistici (articolo 134 del Codice), per i quali le norme di attuazione del PPR disciplinano gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite nelle prescrizioni d'uso;
- morfotipi della parte statutaria, vale a dire forme dei luoghi riconoscibili e tipizzabili;
- reti ecologica, dei beni culturali e della mobilità lenta, nelle schede degli AP.

Gli indirizzi e direttive delle reti sono specifici per singoli elementi delle reti o generali, riferiti all'intero ambito di paesaggio, per la costruzione delle reti stesse.

A riguardo, può ritenersi che la variante non interessi beni paesaggistici né singoli elementi delle Reti ecologica, dei beni culturali e della mobilità lenta regionale.

Quanto ad attuazione di indirizzi e direttive di carattere generale, la variante non contrasta gli indirizzi e direttive generali per la costruzione delle Reti ecologica, dei beni culturali e della mobilità lenta, né attua particolari indirizzi, visto il carattere puntuale delle singole modifiche. Alla luce di quanto esposto, si evidenzia che le previsioni introdotte dalla variante non pregiudicano le attività future di conformazione dello strumento urbanistico regionale.

In estrema sintesi e in generale:

La verifica effettuata può considerarsi coerente, in rapporto agli obiettivi e agli indirizzi del PPR, in quanto:

- Ambito di paesaggio

n.8 – Alta pianura friulana e isontina

Tale ambito è contraddistinto in prevalenza da una morfologia pianeggiante. Sotto il profilo agricolo, le aree più vicine ai centri urbani conservano ancora l'originario frazionamento dei campi a formare appezzamenti di limitata estensione, mentre le aree più distanti sono caratterizzate da una tessitura agraria di tipo estensivo.

Nel caso specifico si tratta di una vasta area riordinata.

- Zona di interesse archeologico e ulteriore contesto

Si rileva sul territorio di Flaibano una Zona di interesse archeologico: nella frazione di S Odorico: il Tumulo di S. Odorico.

Si tratta di una tomba conica "intatta"; il tumulo si localizza in un'area di rimboschimento di proprietà comunale inserito nell'ambito di un comparto territoriale oggetto di profonde trasformazioni a seguito di riordini fondiari.

La tomba costituisce un elemento relitto del paesaggio monumentale di età protostorica costruito a partire dal Bronzo Antico. La sepoltura si è preservata dallo spianamento con un provvedimento di tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio avviato dopo la distruzione della vicina tomba "Marangoni di sopra".

E' stato individuato un ulteriore contesto, definito dall'art.143, lett. e) del Codice, teso a riconoscere, delimitare e disciplinare le relazioni tra il bene archeologico e il contesto antico di giacenza.

Le zone di interesse archeologico individuate nel PPR non vengono interessate dalla variante in oggetto.

- Beni immobili di valore culturale

Non ci sono interferenze dirette né con i Siti spirituali presenti, (Chiese della Beata Vergine Annunciata, di San Ulderico, di San Giovanni Battista), né con la Centa di Flaibano e la Cortina di S. Odorico, né con la villa veneta-dimora storica "Villa Masolini Marangoni".

Le integrazioni normative introdotte non interferiscono con tali aree e con le prescrizioni dettate per la loro salvaguardia.

- Morfotipi

Sono presenti i seguenti morfotipi:

- Agrorurale del Riordino
- Agrorurale:Insediamento rurale di pianura

Non vi è contatto diretto con tali insediamenti

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Fiume Tagliamento (n.151), Roggia di S.Odorico (437))

L'integrazione normativa proposta:

- non interessa i corsi d'acqua nella loro morfologia presente;
- non trasforma gli alvei né le sponde artificializzando il reticolo idrografico;

- non comporta una trasformazione dei suoli o operazioni di alterazione degli equilibri idrogeologici o del profilo del terreno;
  - non riduce la naturalità delle aree ad essi adiacenti;
  - non ne altera lo skyline;
  - non prevede la realizzazione di alcun tipo di discarica;
  - non interviene su normative che contrastino con le direttive e/o con le prescrizioni d'uso dettate dal PPR per questi elementi;
  - non aumenta la pressione insediativa nei loro confronti.
- Territori coperti da foreste e boschi:  
Le formazioni forestali e boschive oggetto di tutela si trovano localizzate soprattutto lungo il sistema fluviale del Tagliamento al cui interno la tipologia meglio rappresentata è il Pioppeto golenale di Pioppo nero al quale segue in termini di superficie interessata l'Orno-ostrieto tipico che si alternano a formazioni arbustive dominate dal salice di ripa (*Salix eleagnos*). Comuni sono anche i robinieti e la presenza dell'Ulmo -Frassineto dei terrazzi fluviali.  
L'area agricola coinvolta dalla variante non è interessata da foreste e boschi tutelati.
  - Aree compromesse e degradate  
Non ci sono interferenze di alcun tipo con l'area relativa ad una ex discarica in località Griulis.
  - Ulteriori contesti  
Il PPR rileva sul territorio comunale un albero monumentale iscritto nell'elenco regionale. Si tratta di un gruppo di *Celtis Australis* L., bagolaro, nella frazione di S Odorico, all'interno del parco di Villa Marangoni, distante dall'area interessata dalla variante.
  - Connettivo ciclopedonale  
La modifica non interferisce con la direttrice di Mobilità lenta regionale FVG 6a,7, ciclovia del Tagliamento