

---

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE

---

Allegato n° 1

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 GENERALE**
  - **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**
  - **ASSEVERAZIONI**
  - **RELAZIONE DI INCIDENZA**

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

## RELAZIONE GENERALE

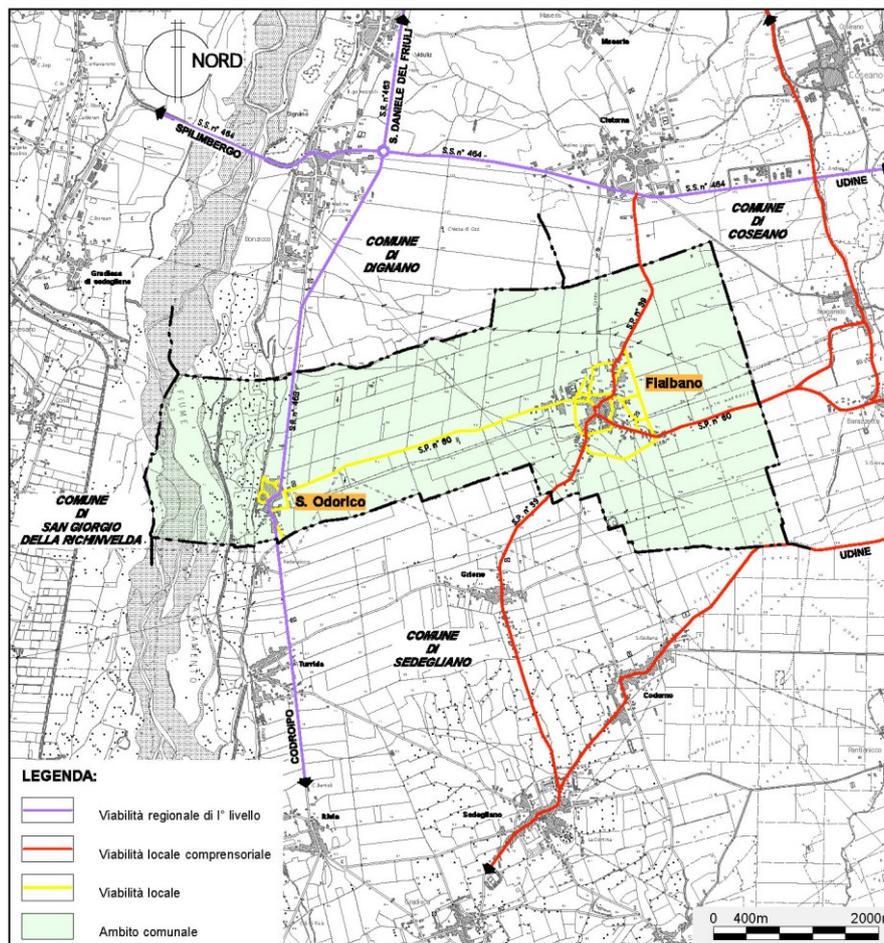
### 1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### 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, mentre è in itinere la variante di conformazione del PRGC al PPR.

Si presenta, nel frattempo la necessità di intervenire con una nuova Variante al P.R.G.C. vigente, promossa dal Sig. LORENZON ERIC, finalizzata a consentire, sugli immobili di sua proprietà, siti in comune di Flaibano - fraz. S. Odorico via Ponte della Delizia 9 - ricadenti in Zona A0, il recupero dell'assetto storico originario del fabbricato da tutelare posto fronte strada, reso difficoltoso dall'esistente interazione fisica strutturale con uno dei due fabbricati accessori disposto a pettine, che versa in condizioni statiche precarie.

Figura 1: Inquadramento territoriale



## **1.2 CONTENUTI DELLA VARIANTE**

Il PRGC vigente del Comune di Flaibano ha provveduto a superare l'obbligo del Piano attuativo nelle Zone A attraverso l'applicazione della circolare regionale per i centri di antica formazione, che prevede una progettazione di dettaglio di tali contesti restando sempre a livello di strumento urbanistico generale, classificando gli areali compresi in Zona A0 - (Aree insediative storico ambientali di conservazione e di riqualificazione).

In particolare il Piano, partendo dall'individuazione della trama strutturale storica, la proietta nel progetto come elemento direttore della riqualificazione e sviluppo del tessuto edilizio storico, distinto, per semplificazione, in parti "ad edificazione continua su fronte strada" e parti "a edificazione a pettine".

All'interno di questo assetto urbanistico sono state evidenziate quattro categorie di edifici declinate in base al loro pregio storico-ambientale ancora rilevabile ed alla loro situazione strutturale, cui corrispondono diverse modalità di intervento.

Per quanto attentamente valutati e catalogati gli edifici esistenti, assieme alle aree di più o meno diretta pertinenza, il lavoro svolto conserva sempre un margine di imprecisione legato alla scala di rappresentazione ed ai limiti di necessaria generalizzazione del dato urbanistico esposto, che solo il puntuale intervento edilizio può mettere in evidenza.

Si aggiunga che spesso si tratta di complessi edilizi a diverso grado di qualità architettonica e di stato di conservazione, oltre che con disomogeneità costruttive.

Ed è proprio il caso per cui viene proposta questa variante che ha per oggetto un edificio da tutelare, ovvero uno di quelli soggetti ad un elevato grado di salvaguardia, su cui intervenire solo mediante restauro e risanamento conservativo.

Questa tipologia di intervento prevede, tra le altre cose, anche l'eliminazione delle superfetazioni rilevabili, la cui puntuale demolizione, tuttavia, spesso non è possibile senza compromettere la struttura delle parti edilizie complementari.

Se poi, i volumi interessati nel loro insieme sono privi di valore storico-architettonico a dispetto della classificazione di Piano, l'intervento di restauro non può essere effettuato

A tale problema, e per le parti strettamente interessate, viene incontro la seguente proposta di consentirne il recupero attraverso la ristrutturazione edilizia, comunque ammessa, ma con demolizione e ricostruzione.

Si aggiunge, altresì, che tali interventi devono, in ogni caso, essere ammessi solo sui retri degli edifici posizionati lungo il fronte strada, ovvero sulle parti per le quali la tutela del Piano è meno radicale.

Resta inalterato, comunque, che l'ammissibilità dell'intervento derogatorio descritto debba essere sottoposto 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 più avanti riportato in grassetto.

Dal punto di vista operativo, questa integrazione, per le sue caratteristiche, viene assunta come variante di livello comunale ai sensi dell'Art. 63 sexies, punto 1, lettera c) della L.R. 5/2007, dal momento che prevede:

*"le modifiche alle norme di attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati*

o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura;”

“

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

(Aree insediative storico ambientali di conservazione e di riqualificazione)

#### **1. CARATTERISTICHE GENERALI**

La zona comprende i nuclei insediativi storici di Flaibano e San Odorico, costituiti da un tessuto edilizio di matrice rurale, a edificazione compatta sul fronte strada e con sviluppi a pettine sui retri.

Tale assetto, di elevata densità, composto da fabbricati aventi caratteristiche storico architettoniche e formali sostanzialmente omogenee, seppur connotati da una conservazione diversificata, dà luogo alla compagine che contraddistingue i relativi centri urbani.

Esse coincidono con le zone di recupero ai sensi della L.R. 18/86.

#### **2. OBIETTIVI DI PROGETTO**

Il P.R.G.C. si prefigge l'obiettivo di conservare e valorizzare l'assetto edilizio urbanistico di tali centri - soprattutto per le parti fronte strada, ma anche per quelle a pettine che con le precedenti costituiscono la Trama strutturale dell'insediamento - anche attraverso interventi di sostituzione soprattutto dei fabbricati in contrasto, volti a recuperare sia le forme compositive della tradizione storica locale, sia anche i caratteri architettonici dell'edilizia antica ricorrente.

Le operazioni di riqualificazione dovranno interessare, attraverso operazioni di razionalizzazione e riorganizzazione insediativa delle compagini edilizie articolate e composite, anche i retri, per i quali l'obiettivo è quello di riproporre i modelli insediativi tradizionali, impostati sulla base degli orientamenti obbligatori delle penetrazioni.

Le eventuali integrazioni edilizie dovranno essere finalizzate al completamento delle cortine continue fronte strada e/o alla definizione dei moduli compositivi storici nei retri.

#### **3. DESTINAZIONE D'USO**

La zona è destinata alle seguenti attività:

- a. residenziale
- b. commerciale al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400mq
- c. direzionale
- d. alberghiera
- e. servizi
- f. servizi e attrezzature collettive

#### **4. INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi riguardano, in generale:

1. manutenzione
2. restauro e risanamento conservativo
3. demolizione
4. ristrutturazione edilizia
5. ampliamento
6. nuova costruzione

Gli interventi ammessi dovranno tendere prioritariamente all'obiettivo della riqualificazione dei fronti e della razionalizzazione e riorganizzazione edilizia insediativa dei retri, anche attraverso operazioni congiunte.

## **5. PROCEDURE DI ATTUAZIONE**

Tale zona si attua per intervento diretto.

Le operazioni finalizzate alla “riorganizzazione edilizia insediativa”, come definita al precedente punto 2., sono subordinate alla presentazione di un progetto attuabile anche per parti, secondo sub ambiti funzionali.

## **6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **6.1 Interventi di cui ai punti 1, 2 e 3 del precedente paragrafo “Interventi ammessi”**

Non si forniscono indici

### **6.2 Interventi di cui ai punti 4 e 5 del precedente paragrafo “Interventi ammessi”**

I.F. max: - non superiore a quello esistente;  
- in deroga è ammesso un ampliamento max del 30% del volume dell’edificio oggetto di intervento, oltre al recupero dei volumi eventualmente demoliti

H max: - 9,50 m  
min: - 7.50 m (valida solo per gli interventi fronte strada)

D.E. min: - 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti  
- secondo codice civile in caso di pareti entrambe cieche  
- per gli interventi di ristrutturazione su volumi preesistenti a distanza inferiore a 10,00m: non minore della distanza esistente

D.C. min: secondo codice civile

D.S. min: secondo allineamento esistente fronte strada

### **6.3 Interventi di cui al punto 6 del precedente paragrafo “Interventi ammessi”**

I. F. max: 3,00 mc/mq; in deroga a tale limite è consentito il recupero di volumi eventualmente demoliti

H max: 9,50 m

D.E. min: - 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti  
- secondo codice civile in caso di pareti entrambe cieche.

D.C. min: secondo codice civile

D.S. min: secondo allineamento esistente fronte strada

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

Il Piano evidenzia sulle TAVV. P4.3a e P4.3b la parte dell’assetto edilizio urbanistico esistente che, per aspetti storici, culturali, formali e di orientamento, costituisce la trama strutturale dell’insediamento e il modello tipologico insediativo formativo da salvaguardare, sia fisicamente dove indicato, sia come guida vincolante per le sue possibili forme di sviluppo.

Tale trama, che evidenzia gli assetti insediativi disposti sugli orientamenti eliotermici storicamente utilizzati nell’edificazione, si compone dell’edificazione compatta disposta lungo il fronte strada e, dove qualitativamente adeguata, anche delle propaggini a pettine verso i retri, con o meno chiusura a corte, da intendersi come l’assetto insediativo che indirizza, con diverso grado di vincolo, tutte le operazioni di trasformazione, di completamento edilizio e di riorganizzazione insediativa.

Gli elementi citati, allineamenti obbligatori e penetrazioni a pettine da conservare, quindi, si configurano come il piano direttore, nella conservazione e sviluppo del modello insediativo storico, costituendosi come base vincolante per successive eventuali integrazioni e riorganizzazioni edilizie.

## **A. Assetto normativo edilizio**

### **A.1 La compagine edilizia storica è costituita da:**

- edifici da riqualificare
  - edifici da tutelare
  - edifici da sostituire
  - edifici da demolire
- **Edifici da riqualificare**  
Nella compagine edilizia storica essi costituiscono il tessuto edilizio preponderante, contraddistinto da una valenza ambientale soprattutto di insieme, comunque caratterizzato dalla conservazione diffusa dei caratteri storico tradizionali.  
Gli interventi consentiti devono tendere prioritariamente alla conservazione dell'edificio in essere.  
Tali edifici possono essere oggetto di interventi di:
    - manutenzione
    - restauro e risanamento conservativo
    - demolizione
    - ristrutturazione edilizia
    - ampliamentoil tutto in conformità alle modalità definite ai successivi punti B1 e B2 – Edifici da riqualificare, a seconda che riguardino gli allineamenti obbligatori fronte strada, ovvero le penetrazioni a pettine da conservare.
- **Edifici da tutelare**  
Essi rappresentano gli episodi edilizi che connotano e qualificano la compagine storica, in virtù della permanenza dei caratteri tipologici, architettonici e dei materiali dell'edilizia di antica formazione, propria dei borghi rurali.  
Gli interventi consentiti devono essere finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'edificio in essere.  
Tali edifici possono essere oggetto di interventi di:
  - manutenzione
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia, senza demolizione con ricostruzione
  - ampliamento, in caso di deroghe di cui al successivo punto B.1 – Edifici da conservare.
- **Edifici da sostituire**  
Tali edifici si contraddistinguono per avere caratteristiche architettoniche e compositive, di finitura e insediative difformi da quelli del contesto.  
Gli interventi consentiti devono tendere prioritariamente alla sostituzione dell'edificio in essere con modelli tipologico insediativi propri della tradizione locale.  
Nell'ambito della loro sostituzione, i fabbricati originari possono essere oggetto di interventi di:
  - ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione
  - ampliamentoNelle more della demolizione degli edifici da sostituire, sugli stessi sono consentiti solo interventi di manutenzione, nonché ampliamenti nella misura max di 50mc per la realizzazione di accessori, possibilmente collegati al fabbricato principale.

- **Edifici da demolire**

Tali edifici si connotano per avere caratteristiche funzionali accessorie e stato fisico di abbandono e/o di obsolescenza.

Gli interventi consentiti devono tendere prioritariamente alla riqualificazione dei retri attraverso l'eliminazione dei fabbricati in essere.

Essi possono essere oggetto di interventi di demolizione.

Il volume recuperato dalla demolizione può essere riutilizzato per le finalità di cui al successivo punto "B) Assetto normativo insediativo" e la relativa pertinenza può essere oggetto di nuova costruzione nell'ambito di operazioni di riorganizzazione edilizia insediativa.

Nelle more della demolizione degli edifici, sugli stessi sono consentiti solo interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia interna, senza demolizione con ricostruzione e senza modifica del numero delle unità immobiliari, salvo la deroga di cui al punto B2 – Edifici da demolire.

Per i fabbricati agricoli produttivi in atto, è consentito in deroga anche l'ampliamento del 20% della superficie coperta esistente fino a 100 mq ciascuno.

## A.2 La compagine edilizia storica può essere integrata con nuovi edifici

Essi possono essere realizzati:

- a) a completamento della cortina continua fronte strada, entro e lungo lo sviluppo del simbolo dell'allineamento obbligatorio;
- b) a integrazione delle penetrazioni a pettine esistenti o a formarne di nuove, anche non collegate alla cortina continua fronte strada.

## **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 riqualificare**

- a) modificabilità della profondità verso i retri;
- b) riqualificazione delle facciate trasformate;
- c) modifica dell'altezza originaria entro i limiti fissati e purchè non vengano alterate l'armonia con i fronti degli edifici contigui e frontistanti, nonchè le proporzioni dell'edificio.

Gli interventi sopra definiti possono comportare anche la demolizione totale dell'edificio; in tal caso è prescritto l'obbligo della sua contestuale ricostruzione, fatti salvi i casi di previsione di inserimento di nuovi servizi primari di volta in volta individuati con specifica variante.

- d) completamento e/o prolungamento della cortina continua fronte strada, secondo le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio principale, entro e lungo lo sviluppo del simbolo dell'allineamento obbligatorio, anche con il recupero del volume degli edifici da demolire.
- e) conservazione delle murature in pietrame a vista, dove presenti, salvo dimostrate necessità di carattere strutturale.

- **Edifici da tutelare**

- a) mantenimento delle murature esterne, delle forometrie presenti, della sagoma del tetto e dello sporto di linda, dei poggiosi 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.

- Edifici da sostituire

Demolizione e ricostruzione contestuale, secondo le tipologie, le caratteristiche costruttive e materiali prescritti.

Nell'ambito della sostituzione, fermo restando l'obbligo di allineamento fronte strada, rispetto al fabbricato originario, è possibile:

- a) modificare la profondità del corpo di fabbrica verso i retri;
- b) modificare l'altezza originaria entro i limiti fissati, purchè non vengano alterate l'armonia con i fronti degli edifici contigui e frontistanti, nonché le proporzioni dell'edificio.
- c) completare e/o prolungare la cortina continua fronte strada, secondo le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio principale, entro e lungo lo sviluppo del simbolo dell'allineamento obbligatorio;
- d) collegare l'intervento stesso ad operazioni di riorganizzazione edilizia insediativa della penetrazione a pettine contigua, qualora composta da "edifici da demolire" e/o "da sostituire".

## B.2 Penetrazioni a pettine da conservare – Orientamento obbligatorio

Per tutti gli interventi edilizi, le "penetrazioni a pettine da conservare" devono essere mantenute obbligatoriamente in termini generali, edilizi e insediativi.

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

- Edifici da riqualificare

- a) modificabilità dello spessore del corpo di fabbrica in essere;
- b) riqualificazione delle facciate trasformate;
- c) modifica dell'altezza originaria entro i limiti fissati e purchè non vengano alterate l'armonia con i fronti degli edifici contigui e frontistanti, nonché le proporzioni dell'edificio.

Gli interventi sopra definiti, nell'ambito della riqualificazione, possono comportare anche la demolizione totale dell'edificio.

- d) completamento e/o integrazione delle penetrazioni a pettine con nuovi volumi, anche con il recupero di quelli degli edifici da demolire;
- e) conservazione delle murature in pietrame a vista, dove presenti;
- f) demolizione delle parti di fabbricato fatiscenti, possibilmente marginali e comunque tali da non compromettere le indicazioni normative relative alla "trama strutturale".

- Edifici da tutelare

- a) mantenimento delle murature esterne, delle forometrie presenti, della sagoma del tetto e dello sporto di linda, dei poggiali e dell'altezza del fronte;
- b) conservazione delle murature in pietrame, 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.

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

- **Edifici da sostituire**

Demolizione e ricostruzione, secondo le tipologie, le caratteristiche costruttive e materiali prescritti.

Nell'ambito della sostituzione, fermo restando l'obbligo di conservazione delle penetrazioni a pettine vincolanti, rispetto al fabbricato originario, è possibile:

- a) modificare lo spessore del corpo di fabbrica in essere;
- b) modificare l'altezza originaria entro i limiti fissati, purchè non venga alterata l'armonia con i fronti degli edifici contigui.

- **Edifici da demolire**

Demolizione e recupero del relativo volume per realizzare:

- 1) in generale, incrementi volumetrici degli edifici fronte strada e/o delle penetrazioni a pettine esistenti e da conservare;
- 2) per gli ambiti funzionali, nuove penetrazioni a pettine, anche non collegate alla cortina continua fronte strada, disposte secondo l'orientamento obbligatorio di quelle da conservare ed eventuali loro articolazioni, nel contesto della "riorganizzazione edilizia insediativa" della disorganica distribuzione degli annessi nei retri, secondo il successivo punto B.3.

Gli edifici da demolire, posti in una penetrazione a pettine individuata come "orientamento obbligatorio da conservare", in caso di riutilizzo a fini residenziali, possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento, secondo gli indici di cui al precedente punto 6.2

### **B.3 Ambiti funzionali di riorganizzazione edilizia insediativa**

Sono rappresentati con specifico segno grafico soprattutto i retri caratterizzati da una situazione edilizia insediativa disorganica e confusa, con evidenti segnali di obsolescenza, di sottoutilizzo e abbandono, di scarsa accessibilità, di precarietà igienica, di elevato grado di articolazione della proprietà fondiaria, di funzioni in atto poco compatibili con la residenza.

Il piano si propone il risanamento di tali ambiti con la riorganizzazione edilizia insediativa.

Tale operazione consiste nell'abbattimento degli edifici da demolire e nel recupero dei relativi volumi per formare:

- nuove penetrazioni a pettine secondo l'"orientamento obbligatorio" di quelle da conservare.  
In assenza di modelli insediativi di riferimento nell'isolato di intervento, le penetrazioni a pettine dovranno disporsi perpendicolarmente agli edifici fronte strada; in alternativa la riorganizzazione potrà avvenire secondo disposizione "in parallelo" agli edifici fronte strada, in posizione arretrata.
- nuove articolazioni delle penetrazioni, a formare corti aperte o chiuse, secondo le tipologie insediative dell'Abaco (Art.23).

## **C. Disposizioni tipologiche e costruttive**

### **C.1 Compagine edilizia storica**

Gli interventi ammessi dovranno, in aggiunta alle prescrizioni dell'Abaco di cui al successivo Art. 23, conservare:

- portali di pregio tipologico
- affreschi, dipinti, icone

- muratura in sasso a faccia a vista, recuperandola dove alterata
- recinzioni in sasso faccia a vista, recuperandole dove alterate

Le murature/recinzioni esistenti devono mantenere altezza e tipologia in essere; le nuove murature devono rifarsi alle caratteristiche della tradizione locale e, verso le aree pubbliche, avere altezza compresa tra 2,50m e 3,00m, proporzionata alla tipologia prescelta.

Per quanto riguarda gli androni individuati sulle TAVV. P4.3a e P4.3b:

- o quelli coincidenti con i portali di pregio tipologico devono essere mantenuti nella posizione originaria;
- o per i rimanenti la funzione di accesso ai retri può essere garantita anche in diversa posizione rispetto a quella originaria.

## C.2 Pertinenze

Entro gli spazi di pertinenza degli edifici, i viali di accesso e i parcheggi devono essere inghiaciati ovvero lastricati con materiali lapidei.

Le aree libere devono essere utilizzate a parco, giardino e cortile.

## C.3 Interventi di edilizia libera

- In tale zona sono vietati gli interventi di edilizia libera di cui alle lettere i, j limitatamente alle tettoie, k, ed l, dell'Art.16, co.1, della L.R.19/2009 e s.m.i., quest'ultimi solo se modificano le volumetrie incidendo sulle finiture dei paramenti esterni.
- I pannelli fotovoltaici sono ammessi solo se integrati nella copertura e, ove possibile, posizionati sulla falda meno visibile dalla pubblica via in funzione della migliore esposizione; l'eventuale estensione dei pannelli va limitata a max 3/4 della superficie di ogni singola falda interessata.  
I precedenti limiti possono essere superati in caso di utilizzo di pannelli con forma e colore simile al coppo.

## D. Norme particolari

- In caso di sovrapposizione con la classificazione di aree per servizi e attrezzature collettive, la Zona A0 definisce le modalità di intervento, mentre la Zona S1 definisce le funzioni consentite secondo le destinazioni d'uso specifiche (Art.13).
- Per gli interventi connessi alla realizzazione dell'area di servizi primari (parcheggio di relazione) individuata in via Cavour, valgono le seguenti specifiche norme:
  - demolizione degli edifici esistenti;
  - recupero del volume demolito con eventuale ampliamento del 30% per nuova costruzione, secondo le modalità di intervento di cui al precedente punto 7. in quanto compatibili e con il rispetto dei rimanenti indici di cui al punto 6.2;
  - le nuove murature/recinzioni verso le aree pubbliche devono essere eseguite in sasso faccia a vista;
  - la porzione di nuove murature/recinzioni su ex strada provinciale n. 60 "di Flaibano" può essere di un'altezza inferiore a 2.50m secondo le esigenze dettate dal codice della strada, a garanzia dell'assenza di pericolo per la pubblica incolumità per l'entrata e uscita dal parcheggio di relazione;
  - dall'area destinata a parcheggio, che sarà ceduta al Comune, potrà essere realizzato un solo accesso carraio a servizio della corte privata mentre sono preclusi quelli diretti ai fabbricati.

La fattibilità dell'intervento è sottoposta alla previa stipula di apposita convenzione per la regolamentazione dei rapporti con il Comune circa la realizzazione completa dell'attrezzatura a carico dei privati e della sua cessione gratuita al Comune

## **2.1 ASSEVERAZIONI**

### **COMUNE DI FLAIBANO**

Variante n°23 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 arch. Andrea Pitussi, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Udine con posizione n°2051, 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

Arch. Andrea Pitussi

## **2.2 ASSEVERAZIONI**

### **COMUNE DI FLAIBANO**

#### **Variante n° 23 al Piano Regolatore Generale Comunale**

Il sottoscritto arch. Andrea Pitussi, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Udine con posizione n°2051, nella sua qualità di estensore della Variante in oggetto,

#### **ASSEVERA**

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

Arch. Andrea Pitussi

## **2.3 ASSEVERAZIONI**

### **COMUNE DI FLAIBANO**

#### **Variante n° 23 al Piano Regolatore Generale Comunale**

Il sottoscritto arch. Andrea Pitussi, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Udine con posizione n°2051, 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 comma 1 dell'articolo 63sexies, lett. c) della L.R.572007 e s.m.i..

Arch. Andrea Pitussi

## **2.4 ASSEVERAZIONI**

### **COMUNE DI FLAIBANO**

#### Variante n° 23 al Piano Regolatore Generale Comunale

Asseverazione ai sensi del D.P.R. 27/03/2018 n° 083/Pres.

Il sottoscritto arch. Andrea Pitussi, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Udine con posizione n°2051, nella sua qualità di estensore della Variante in oggetto , 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.

Arch. Andrea Pitussi

### **3. RELAZIONE DI INCIDENZA**

Per ciò che riguarda la valutazione sugli impatti che la nuova previsione normativa relativa alla possibile realizzazione nel tempo di tre allevamenti zootecnici intensivi in Zona E5.1 possa avere nei confronti dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) o delle Zone Speciali di Conservazione (ZSC), si specifica che le aree eventualmente interessate dalla loro realizzazione risulta esterna al SIC IT 3320024 “Magredi di Coz” e che le norme di attuazione prescrivono intorno a tale ambito la messa a dimora di una fascia finalizzata alla protezione dello stesso attraverso interventi di rinaturazione mirati a ricreare un mosaico di siepi e prati, da attuare in forma progressiva, subentrando alla coltivazione.

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 esterni al Comune

