
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE

Allegato n° 1

Data: 27/10/2014



COMUNE DI
FLAIBANO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE n° 15 - GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

•
•
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 Fax 0432 1485867
E mail rollo_marcello@libero.it

1.1 **PREMESSA**

Il Comune di Flaibano è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) - approvato con D.P.G.R. 0304/Pres. del 18.8.2000.

Sul Piano sono state nel frattempo apportate le seguenti tredici modifiche:

- Variante n.1, avente per oggetto il riconoscimento della Zona A.R.I.A n.8/B del Fiume Tagliamento, in applicazione degli obiettivi di tutela e valorizzazione della L.R.42/96, ed al riconoscimento del S.I.C. “Magredi di Coz” (Sito di importanza comunitaria – n. 3320024 – Direttiva Habitat di Natura 2000), approvata con Delibera di C.C. n.39 del 30.11.2004 resa esecutiva con D.G.R. n. 381 del 24.02.2005.
- Variante n.2, relativa al recupero del fabbricato ex latteria di Flaibano, approvata con delibera di C.C. n.9 del 01.03.2004.
- Variante n.3, relativa alla sistemazione del depuratore di San Odorico, approvata con delibera di C.C. n.40 del 07.09.2006.
- Variante n.4, relativa alla sistemazione del ponte sulla Roggia di San Odorico, approvata con delibera di C.C. n.41 del 07.09.2006.
- Variante n.5, avente per oggetto il nuovo assetto della zona D2/D3 artigianale-industriale nel Capoluogo, approvata con delibera di C.C. n.24 del 22.05.2007.
- Variante n.6, avente per oggetto il riconoscimento di una zona H3 “Ricettiva e di Ristorazione” lungo la ss.463 , a nord di San Odorico, approvata con delibera di C.C. n.15 del 26.05.2008.
- Variante n.7 avente per oggetto la riclassificazione di terreni agricoli in Zona D4 da destinare all’esercizio di estrazione e coltivazione di una cava di ghiaia, approvata con delibera di C.C. n.22 del 03.06.2008.
- Variante n.8, avente per oggetto la realizzazione di un impianto fotovoltaico in zona agricola, approvata con delibera di C.C. n.41 del 30.10.2008.
- Variante n.9, avente per oggetto il restauro della ex latteria di San Odorico, approvata con delibera di C.C. n.8 del 16.02.2009.
- Variante n.10, avente per oggetto la modifica degli artt.6 e 17.3 delle N.T.A., approvata con delibera di C.C. n.9 del 16.02.2009.
- Variante n.11, avente per oggetto la trasformazione irrigua da scorrimento ad aspersione su terreni agricoli di Dignano e Flaibano, approvata con delibera di C.C. n.49 del 30.11.2009.
- Variante n.12, avente per oggetto la realizzazione di una centrale a biogas., approvata con delibera di C.C. n.11 del 17.02.2011.
- Variante n.13, avente per oggetto la realizzazione di un impianto fotovoltaico, approvata con delibera di C.C. n.12 del 17.02.2011.
- Variante n.14 avente per oggetto un modesto ampliamento della Zona A0 del Capoluogo, approvata con delibera di C.C. n. 21 del 27.06.2013.

A seguito delle esigenze maturate durante il periodo di gestione, l’Amministrazione comunale di Flaibano ha inteso, attraverso il documento delle “Direttive” di cui alla Delibera di Consiglio comunale n.38 del 30 luglio 2007, ricalibrare gli obiettivi e le strategie del P.R.G.C. intervenendo sia sul disegno strutturale che sulla flessibilità, pur confermando l’impostazione generale dei citati elaborati e delle scelte a suo tempo effettuate.

La Variante fornisce anche risposta ad altre esigenze di carattere puntuale segnalate dai singoli cittadini e rientranti negli obiettivi generali del piano.

E’ stata infine aggiornata la cartografia di base con l’introduzione delle recenti costruzioni e variazioni catastali e con il recepimento delle varianti finora approvate.

1.2 CARATTERI GENERALI

Il territorio Comunale di Flaibano, situato nella parte orientale della pianura friulana, si estende su una superficie di 17,24 Km² pressochè pianeggiante.

Esso si trova a circa 20 Km ad Ovest di Udine, della cui provincia fa parte e confina: a Nord con il Comune di Dignano, ad Est con il Comune di Coseano, a sud con il Comune di Sedegliano e ad Ovest con il Comune di S.Giorgio della Richinvelda, dal quale è separato dall'alveo del Fiume Tagliamento.

Oltre al Capoluogo, il Comune di Flaibano comprende la frazione di San Odorico.

La popolazione residente al Censimento del 2001 ammontava a 1.188 unità (dato ISTAT) che, rapportata alla superficie del Comune di 17,24 Km² , fornisce una densità media di 68,91 abitanti / Km², mentre dal rilevamento comunale effettuato al dicembre 2012, gli abitanti ammontano a 1.184 unità, con una densità media di 68,68 ab/Km².

Il sistema viario principale è costituito dalle seguenti arterie:

- a) Strada Regionale 463 – del Tagliamento - che collega Codroipo con Gemona (con andamento Nord-Sud);
- b) Strade Provinciali “n. 39 del Varmo “ e n.60 di Flaibano” , che si incrociano in corrispondenza del Capoluogo.

Il territorio comunale è anche attraversato dalle condotte del metanodotto SNAM e da elettrodotti di alta e media tensione, oltre alla condotta interrata del canale Giavons.

Il Comune di Flaibano fa parte della zona socio-economica n°5; è compreso nella unità locale dei servizi sanitari e socio assistenziali (A.S.S.) n°6 Sandanielese e e del Distretto Scolastico n°4 di San Daniele del Friuli.

Dal punto di vista ambientale, il territorio è caratterizzato dalla massiccia presenza di aree assoggettate a riordino agrario, destinate ad un'agricoltura di carattere produttivo intensivo, con una trasformazione che ha ridotto notevolmente la qualità ambientale e semplificato il paesaggio.

Fanno da contraltare il Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) IT 3320024 - “Magredi di Coz” e l'A.R.I.A. (area di rilevante interesse ambientale) n. 8 del Fiume Tagliamento.

2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante in oggetto, così come nelle volontà dell'Amministrazione comunale, si è posta l'obiettivo generale di verificare e completare l'assetto urbanistico del territorio in un disegno organico, nel rispetto dei seguenti puntuali indirizzi.

2.1 SISTEMA INSEDIATIVO URBANO

Fermo restando l'obiettivo prioritario di incentivare l'insediabilità nei centri storici degli abitati passando anche attraverso una rivalutazione del loro assetto, ma senza snaturarne le caratteristiche tipologiche strutturali e sempre nel rispetto degli elementi urbanistici ed edilizi della tradizione e cultura locali, il piano si propone:

- di ricercare, per quanto riguarda il centro storico del Capoluogo e di San Odorico, forme di assetto che garantiscano una maggiore gestibilità urbanistica;
- di ricalibrare lo sviluppo insediativo residenziale, soprattutto in funzione del recupero delle aree storiche centrali;
- di indirizzare la rimanente necessità di insediabilità nelle aree di completamento e di espansione poste lungo direttrici tendendo, per quanto possibile, al consolidamento della struttura insediativa esistente, nella salvaguardia dell'assetto urbanistico storico;
- di dimensionare la dotazione di aree per attrezzature e servizi per le reali esigenze della collettività.

2.2 SISTEMA AGRICOLO

Il settore produttivo primario, che riveste un'importanza predominante nell'economia comunale, è sufficientemente strutturato e salvaguardato dal P.R.G.C. vigente.

Obiettivi del piano sono quelli di:

- confermare e favorire il suo sviluppo;
- recuperare sotto il profilo ambientale e paesaggistico le aree riordinate;
- favorire una migliore compatibilizzazione degli allevamenti esistenti anche attraverso la loro rilocalizzazione in aree adeguate, per distanza, dai centri abitati, utilizzando eventualmente anche le aree riordinate nell'ambito di un auspicabile recupero ambientale, senza tuttavia ridurne la produttività.

2.3. SISTEMA INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

L'attività industriale e artigianale organizzata è presente solo nel Capoluogo e in misura limitata.

Obiettivi del piano sono quelli:

- di favorire il consolidamento di tale area, mirando all'insediamento di attività che non determinino eccessivo impatto, in relazione all'eventuale coinvolgimento del Comune nel Distretto alimentare e, comunque ricercando tutte quelle forme di mitigazione paesaggistica e ambientale che richiede il contesto, soprattutto quello residenziale;
- di valutare la possibilità di individuare aree idonee alla sosta prolungata dei mezzi pesanti, anche attrezzate, in posizione tale da evitare conflittualità con gli insediamenti residenziali e con la viabilità, soprattutto con riferimento a quella territoriale;
- riconfermare e favorire – all'interno di una verifica di compatibilità urbanistica e ambientale – la convivenza di attività artigianali di servizio all'interno dei centri urbani, nel rispetto delle esigenze igienico-sanitarie e ambientali, nel tentativo di rivitalizzare i centri stessi e restituire lo storico rapporto tra residenza e luogo di lavoro.

2.4 SISTEMA COMMERCIALE

Questo settore è presente nel Comune solo con minute attività commerciali al dettaglio commiste alla residenza.

Obiettivo del piano è quello di soddisfare il fabbisogno primario della popolazione attraverso l'incentivazione di tali tipologie commerciali all'interno delle aree centrali delle frazioni ed eventualmente dettare le forme per risolvere i problemi di carenza di funzionalità urbanistica degli esercizi esistenti con riferimento alla tutela della viabilità, all'esigenza di parcheggi, all'organizzazione delle aree ed alla razionalizzazione degli accessi.

2.5 AMBIENTE E PAESAGGIO

Il territorio comunale presenta notevoli peculiarità di carattere ambientale e paesaggistico, quali:

- il S.I.C. (Sito d'Importanza Comunitaria) IT3320024 "Magredi di Coz", con una superficie di circa 10 ha;
- l'A.R.I.A. (Area di Rilevante Interesse Ambientale) n. 8 "Fiume Tagliamento", relativamente al tratto ricadente in Comune di Flaibano.

I piani regolatori che si sono succeduti nel tempo ne hanno esaltato le caratteristiche attraverso normative sempre più puntuali mirando, oltre che alla salvaguardia, alla loro valorizzazione, anche come arricchimento culturale.

Pertanto, oltre ad aver già provveduto a recepire e confermare le indicazioni sovracomunali specifiche, l'obiettivo principale è quello di valorizzare le valenze ambientali e paesaggistiche anche favorendo fruizioni per attività compatibili con l'agricoltura, quali quelle per lo svago e il tempo libero, senza che ciò produca alterazione dei caratteri peculiari del sistema ambientale naturale.

2.6 VIABILITA'

Il sistema viabilistico è rappresentato dalla viabilità regionale di 1° livello costituita dalla S.R.463, che attraversa la parte occidentale del territorio comunale in senso nord-sud, per la quale è prevista la ristrutturazione in sede.

La rimanente viabilità è locale interfrazionale e frazionale.

Il Piano si pone gli obiettivi

- di confermare le previsioni vigenti sulla viabilità territoriale, ricercando le soluzioni più praticabili per superare i nodi di maggiore conflittualità con i sistemi insediativi e con le viabilità di livello inferiore, in armonia con le previsioni del Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica;
- di garantire la funzionalità e la sicurezza della viabilità presente attraverso il controllo dell'apertura di eventuali nuovi accessi o l'adeguata attenzione su eventuali nuovi innesti, oltre a migliorare le connessioni interfrazionali.

Per quanto riguarda la viabilità ciclo/pedonale, gli obiettivi sono quelli:

- di sviluppare il sistema in modo organico e completo su tutto il territorio comunale, in connessione con i percorsi presenti o previsti nei Comuni limitrofi, ripercorrendo dove possibile i tracciati storici esistenti e valorizzando con le connessioni le valenze paesaggistiche/ambientali e le permanenze storiche;
- di garantire lo sviluppo delle previsioni di percorsi sovracomunali.

2.7 INFRASTRUTTURE

Il Piano intende:

- confermare nella loro localizzazione le infrastrutture a rete esistenti, con le relative servitù.
- garantire il corretto inserimento paesaggistico delle eventuali nuove infrastrutture.

2.8 PIANO STRUTTURA E RELAZIONE DI FLESSIBILITA'

Dal momento che la sintesi del lavoro di ricerca e di raggiungimento degli obiettivi precedentemente indicati può avere riflessi sulle scelte operate dal Piano struttura, obiettivo della variante è quello di:

- rivisitare il piano struttura nei suoi indirizzi programmatici, salvaguardando gli elementi naturalistici, ambientali e paesaggistici del territorio;
- revisionare la relazione di flessibilità nell'ottica di consentire un maggior grado di elasticità per cogliere appieno le dinamiche di sviluppo pur nel rispetto dei valori storici, ambientali e paesaggistici del territorio, secondo principi di omogeneità ed equilibrio.

2.9 NORME

In generale l'obiettivo è quello di:

- aggiornare il quadro normativo in funzione del vigente Codice dell'edilizia (L.R. n. 19 del 11/11/2009 e s.m.i.) che ha rinnovato e modificato in modo organico le disposizioni previgenti in materia;
- migliorare, se e dove necessario, l'applicabilità delle norme, per renderle più efficaci e gestibili.

2.10 CONCLUSIONI

Infine, l'assetto urbanistico delineato per tutti i settori precedentemente trattati, dovrà fondersi in un disegno organico e il più possibile integrato con quello dei Comuni limitrofi.

3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Prima di affrontare la fase di proposizione delle scelte da realizzare con la Variante, pare indispensabile effettuare una ricognizione delle previsioni della vigente programmazione urbanistica ed un monitoraggio di alcuni degli aspetti ritenuti più strutturali per il territorio in esame, per poter valutare le strategie utilizzate e soprattutto gli effetti raggiunti nel periodo di gestione del piano stesso, per trarre eventuali spunti propositivi per la fase di progetto.

3.1 IL P.R.G.C. VIGENTE

Il Comune conserva ancora nelle zone centrali dei centri abitati l'impianto strutturale e la tipologia edilizia rurale, mentre sono leggibili i segni delle successive trasformazioni ed espansioni avvenute nel tempo, soprattutto lungo le viabilità principali.

Il P.R.G.C. vigente ha effettuato, sulla base delle analisi svolte a quel tempo, scelte zonizzative articolate in funzione delle caratteristiche tipologico insediative, ma anche costruttive, presenti.

Per una migliore trattazione degli argomenti considerati, gli stessi vengono di seguito esposti secondo raggruppamenti sistematici e quindi per singola zona.

3.1.1 SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

Il sistema insediativo residenziale è imperniato sui due centri abitati di Flaibano e San Odorico, con l'evidenza dei relativi centri storici individuati dal P.U.R. come "Nuclei di interesse ambientale di tipo A", da conservare e riqualificare nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche edilizie ambientali presenti, e con le più recenti espansioni previste soprattutto lungo le viabilità principali

3.1.1a Aree storiche

L'assetto insediativo storico degli abitati è stato riconosciuto dal piano vigente, sostanzialmente, come Zona A0, riferendosi con ciò ai nuclei evidenziati dai catasti napoleonico e austriaco, mentre è stato individuato in Zona A il solo complesso edilizio riguardante la "Villa Marangoni Masolini" ubicata a San Odorico, relativa all'ex Monastero medievale dei frati Benedettini che gestivano il guado sul Tagliamento, trasformato in villa padronale nel settecento.

La Zona A0, a sua volta, è stata dettagliatamente articolata fissando, per ogni edificio ivi presente, il tipo di intervento edilizio ritenuto necessario (dal restauro alla demolizione con o senza ricostruzione) e le prescrizioni tipologico costruttive per la corretta realizzazione delle opere, superando, con ciò, il ricorso al piano attuativo richiesto per le Zone A in generale.

3.1.1b Aree di completamento

Per tutti i centri abitati la crescita recente è avvenuta in forma aggregativa, sviluppandosi attorno alle aree storiche, ma dirigendosi innanzitutto lungo le viabilità principali per poi occupare anche aree più interne.

Il P.R.G.C. vigente ha classificato:

- in Zona B.1, il tessuto insediativo nato come prima espansione attorno al centro storico degli abitati, composto da tipologie edilizie di media densità fondiaria, a matrice tipologica originaria agricola e poi trasformata nel tempo in residenziale.

Il Piano si era posto l'obiettivo di raggiungere una utilizzazione edilizia residenziale o compatibile con questa, utilizzando tutti gli interventi edilizi consentiti, compresa la nuova costruzione, sulla base di un indice di edificabilità fondiaria massimo di 1,20 mc/mq.

- in Zona B.2, le espansioni più o meno recenti degli aggregati urbani, con gradi diversi di utilizzazione e saturazione dei lotti fondiari e con sufficiente dotazione di opere di urbanizzazione primaria, disposti in prevalenza lungo le direttrici viarie principali. Esse sono finalizzate al consolidamento e completamento del tessuto urbano già parzialmente edificato, con una offerta di spazi per tipi edilizi a bassa densità, con un indice di edificabilità fondiaria massimo di 0,80 mc/mq.

3.1.1c Aree di espansione

In questo caso, il piano vigente è intervenuto esclusivamente nel Capoluogo riconfermando in Zona C due aree, nel frattempo in parte edificate, e riconoscendone altre due, rispettivamente lungo via Indipendenza e via Cavour e interni, da destinare a nuovi insediamenti edilizi finalizzati al soddisfacimento di esigenze residenziali.

Tutte le aree previste, di estensione adeguata alle potenzialità del Comune ed all'assetto proprietario, sono individuate secondo criteri di logica localizzativa.

3.1.1d Aree interstiziali

Riguarda tutte quelle aree poste in diretta connessione con le aree insediative storiche o di valenza ambientale, generalmente utilizzate ad orto, coltivo, prato stabile o a spazi verdi scoperti.

Il piano vigente, classificandole come "Zona per il verde privato – V", ha riconosciuto l'antico modello insediativo e si è proposto di conservare la sostanziale inedificabilità di tali aree, consentendo interventi edificatori limitati e finalizzati unicamente all'attività agricola legata all'economia di consumo familiare.

3.1.1e Servizi e attrezzature collettive

Le attrezzature esistenti, per quanto concentrate nel Capoluogo, con i poli scolastico e sportivo, sono adeguate alle necessità della popolazione.

Considerazioni sul periodo di gestione

La gestione del piano, con riferimento alla Zona A0 dei centri storici, nonostante il lodevole sforzo operato per eliminare il ricorso al piano attuativo - previsto in generale per tali zone -, ha evidenziato un appesantimento delle procedure di attuazione in quanto le previsioni operative dell'intervento diretto, si sono spesso scontrate con le mutate esigenze della proprietà, originale o sopravvenuta, costringendo a continue varianti puntuali, con ciò vanificando la semplificazione introdotta con l'eliminazione dei piani attuativi.

Per quanto riguarda le zone di completamento, le scelte localizzative hanno prodotto l'effetto prefigurato, anche se la mancanza di prescrizioni tipologico costruttive per queste ha comportato realizzazioni poco rispettose delle preesistenze, con la creazione di una promiscuità tipologica talvolta discutibile nelle Zone B.1.

Per le zone di espansione, esse sono state localizzate in maniera corretta, con l'intento di compattare un tessuto urbanistico che, nelle parti più esterne, si presenta piuttosto sfrangiato; tuttavia, allo stato attuale, due dei quattro comparti individuati non hanno ancora trovato attuazione.

La normativa, in generale, ha corrisposto sufficientemente alle esigenze locali, anche se non ha tenuto in gran conto la caratterizzazione storica delle diverse tipologie edilizie presenti, assegnando loro praticamente funzioni e destinazioni identiche.

Per quanto riguarda il sistema dei servizi, appare inopportuno il riconoscimento del bene archeologico costituito dal tumulo protostorico denominato “Montagnola Tomba di sotto” tra le categorie proprie di questa funzione.

3.1.2 SISTEMA PRODUTTIVO INDUSTRIALE

Il settore produttivo Industriale/Artigianale, sul territorio, è rappresentato:

- da un'area organizzata recentemente con un piano attuativo (Zona D.2), ubicata a sud-ovest del Capoluogo, che ha anche inglobato un'attività esistente in adiacenza e classificata in Zona D.3;
- da alcune unità produttive esistenti sparse all'interno del tessuto urbano, specialmente del Capoluogo, classificate in Zona D.3;
- da una Zona per attività estrattive D.4, ubicata a nord del territorio comunale, lungo la S.R. 463, a confine con il Comune di Dignano, ancora da avviare.

Considerazioni sul periodo di gestione

Queste zone si sono via via consolidate nel tempo corrispondendo sia a livello zonizzativo che normativo alle esigenze contingenti.

3.1.3 SISTEMA PRODUTTIVO COMMERCIALE

Limitata è invece la presenza del settore Commerciale costituito, tranne una eccezione, da una rete generalmente di piccole attività legate alla residenza e presenti in entrambi i centri abitati.

Solo una è infatti l'area specifica classificata come Zona H3 che interessa un contenuto ambito isolato, situato a nord di San Odorico, lungo la S.R. 463, in prossimità del confine con il Comune di Dignano, destinata specificatamente ad attività ricettiva e di ristorazione e di commercio al dettaglio con ridotta superficie di vendita.

Per quanto riguarda il consolidamento delle attività commerciali minute in ambito urbano, la normativa ne sostiene il consolidamento.

Considerazioni sul periodo di gestione

La scelta urbanistico localizzativa dell'area commerciale e le soluzioni funzionali previste miravano principalmente al recupero di un insediamento edilizio esistente in condizioni di fatiscenza, dettando le condizioni anche per un suo corretto inserimento in relazione alle problematiche di carattere viabilistico, infrastrutturale e paesaggistico.

Riguardo a tale sistema, non sono emerse ulteriori necessità.

3.1.4 SISTEMA AGRICOLO

Il piano vigente ha individuato nella zona agricola tradizionale ed in quella riordinata le componenti principali del settore primario che caratterizzano il territorio comunale di Flaibano e le ha articolate secondo la seguente classificazione:

- **Zona E5 – Ambito di preminente interesse agricolo**

Quest'ambito si identifica con la parte preponderante del territorio comunale, caratterizzata da una vasta area pianeggiante morfologicamente omogenea, interessata da massicci interventi di riordino fondiario e destinata a colture agricole intensive.

Il piano si è posto l'obiettivo di impedire usi impropri del territorio rispetto alla esclusiva funzione agricola, consentendo la realizzazione di fabbricati di supporto all'attività stessa con l'esclusione delle strutture per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale.

Su alcune particelle sono stati realizzati interventi di rimboschimento.

- **Zona E6 – Ambito di interesse agricolo**

Esso comprende la zona agricola tradizionale posta a corona degli abitati, come area cuscinetto tra l'edificato e il riordino fondiario, dove sono presenti anche insediamenti zootecnici a carattere industriale.

Obiettivo dichiarato del piano “.. è quello di consentire un razionale sviluppo produttivo da ottenersi attraverso la realizzazione di idonee infrastrutture, nonché tutte le pratiche edificatorie funzionali ad una moderna e corretta attività agricola”.

Considerazioni sul periodo di gestione

Riguardo le aree agricole riordinate, vi è da segnalare la mancanza quasi completa di previsione di correttivi di carattere paesaggistico-ambientale per restituire, nei limiti del possibile, naturalità all'ambiente trasformato, specialmente nelle parti rivolte verso il Tagliamento.

Anche per ciò che riguarda la funzione assegnata alla zona E6, appare poco previdente considerare quelle aree suscettibili del consolidamento dell'attività agricola invece che di tutela dell'abitato, date l'esiguità della dimensione e la loro ubicazione.

3.1.5 SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Il territorio comunale presenta diversi elementi e siti sottoposti a regime di vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - parte terza, per le particolari valenze paesaggistiche espresse dal territorio stesso, rappresentate soprattutto da un tratto del corso del Fiume Tagliamento, dalla Roggia di San Odorico, dai prati stabili e dalle aree boscate ancora presenti.

A vario livello, ognuno di essi ha costruito una serie di ambienti naturali di particolare pregio e interesse scientifico e/o paesaggistico, condizionando consistentemente le scelte urbanistiche sia a livello comunale che territoriale.

Il Piano regolatore vigente ha anche recepito:

- la delimitazione dell'ambito che si estende tra l'alveo del F. Tagliamento ed il terrazzo naturale di S.Odorico, definito come “Area di rilevante interesse ambientale n.8/B del Tagliamento” - così classificata ai sensi dell'Art.5 della L.R. 42/96 s.m.i.-, ne ha articolato la zonizzazione in funzione degli ambienti naturali riscontrati ed ha fatto proprie le indicazioni/prescrizioni contenute nei documenti tecnici di indirizzo previsti dalla legge citata. Quest'area si configura sia come alveo attivo del F.Tagliamento, sia come area golenale di possibile invasione delle acque di esondazione;
- l'Ambito di interesse ambientale “Prà di Coz” con il Sito di importanza comunitaria. “Magredi di Coz” in cui sono presenti in forma residuale i prati naturali denominati “Prà di Coz” che, per il loro particolare interesse scientifico e naturalistico, furono sottoposti dal Piano Urbanistico Regionale al vincolo di tutela ambientale (Tav. 21 lettera D, punto 4 dell'allegato C delle norme tecniche di attuazione del P.U.R.G.) ed oggi riconosciuti come Sito di Importanza Comunitaria “Magredi di Coz”, per la salvaguardia della biodiversità.

Considerazioni sul periodo di gestione

Il piano ha riconosciuto le peculiari valenze di ciascuna delle preminenze paesaggistiche e ambientali presenti, dettando di volta in volta le puntuali prescrizioni per la loro salvaguardia o per il recupero delle parti degradate ovvero per la loro valorizzazione, ne ha fissato le destinazioni e gli usi ed ha stabilito gli strumenti di attuazione ritenuti più idonei al raggiungimento dei suddetti scopi.

4. CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE

In considerazione di quanto sopra evidenziato, la Variante in argomento sostanzialmente riguarda:

- l'utilizzo di una nuova base cartografica georeferenziata e aggiornata, dal punto di vista catastale, al giugno 2013;
- la rivalutazione critica del Sistema insediativo residenziale, sulla scorta della esperienza maturata in fase di gestione ed in funzione delle nuove esigenze e degli indicatori sociali e di mercato;
- la verifica del sistema produttivo esistente;
- la verifica del territorio agricolo nelle sue componenti produttive e paesaggistico-ambientali;
- la ricognizione e reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio e di quelli procedurali;
- l'aggiornamento delle Norme di attuazione sia in funzione delle nuove scelte urbanistiche, sia in adeguamento ai sopravvenuti eventi legislativi in materia di edilizia e di urbanistica;
- il completo rifacimento della Struttura del Piano e della relazione di flessibilità, in ossequio al dispositivo di legge specifico per i Comuni di dimensione demografica fino ai 2500 abitanti;
- la nuova impaginazione grafica delle tavole di analisi e di progetto.

4.1 RESIDENZA

Ferme restando le individuazioni degli edifici di valore storico architettonico culturale e ambientale e le relative forme di gestione miranti alla tutela e valorizzazione dei loro assetti, in relazione alle considerazioni emerse dall'analisi oggettiva della situazione insediativa generale creatasi negli ultimi anni, l'Amministrazione comunale, ha ritenuto di intervenire, per questo settore, soprattutto promuovendo il recupero dei centri storici attraverso una importante operazione di semplificazione normativa e poi operando la ricucitura delle aree sfrangiate con l'individuazione di nuove aree da utilizzare in forma diretta e, per un caso, attraverso il piano attuativo.

In particolare, per quanto riguarda il recupero dei centri storici delle due realtà presenti, il piano, muovendosi sulla base di una accorta analisi insediativa e dei caratteri edilizi presenti, ha ritenuto di superare tutte le problematiche emerse nella fase di gestione intervenendo con soluzioni urbanistiche edilizie e normative flessibili, senza per questo rinunciare al perseguimento della qualità formale complessiva e di dettaglio.

Per le zone di completamento ed espansione sono stati confermati i criteri di localizzazione, già adottati in precedenza, miranti a privilegiare le aree intercluse e /o quelle che si pongono come naturale prosecuzione del territorio urbanizzato, utilizzando le aree che il P.R.G.C. vigente ha definito "di riserva"; tutto ciò tenuto conto per Flaibano delle limitazioni nelle scelte di direttrici di espansione dovute alla presenza, in prossimità del centro abitato, di allevamenti con carico allevato superiore ai 50UBA.

Sulla base di questi indirizzi vengono anche verificati gli standard urbanistici relativi.

4.2 PRODUZIONE

Relativamente al settore produttivo industriale/artigianale, la Variante, constatata la pur limitata disponibilità di aree nell'ambito comunale e l'ampia superficie per attività estrattive ancora da sfruttare, ne conferma sostanzialmente l'assetto ed i contenuti normativi vigenti.

Allo stesso modo, vengono confermate le aree produttive singole presenti e sparse sul territorio, una volta verificata la loro compatibilità urbanistica ambientale.

Emersa, tuttavia, la necessità di individuare uno spazio adeguato per attività di autotrasporto, non compatibile con la localizzazione e dimensione dell'area già infrastrutturata nel Capoluogo, il piano ha ritenuto di individuare una nuova area a specifica destinazione a nord di San Odorico, lungo la S.R.463, dettando per essa adeguate misure di integrazione e mitigazione.

4.3 COMMERCIO

Anche in questo caso la Variante provvede a confermare l'articolazione e la classificazione vigenti, non ritenendo vi siano al momento condizioni per proporre altre aree o tipologie commerciali.

4.4 AGRICOLTURA

Per questo settore così importante per l'economia comunale, la Variante interviene soprattutto a livello normativo, vuoi per venire incontro alle esigenze degli operatori, consentendo negli estesi territori riordinati la localizzazione di allevamenti zootecnici industriali per garantire il proseguo di questa attività in condizioni ambientali e paesaggistiche adeguate, vuoi per riqualificare questo territorio semplificato dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

4.5 AMBIENTE

Il Piano, nel confermare gli ambiti paesaggistici individuati per norma di legge, aggiornando sia l'assetto zonizzativo delle aree comprese in funzione delle singole peculiarità, sia quello normativo in relazione agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei valori ambientali e paesaggistici presenti, ha anche ritenuto necessario prevedere una fascia di decelerazione dei citati valori tra il perimetro A.R.I.A. e la zona agricola estensiva lungo la S.R. 463, a nord di San Odorico, per mediare il brusco passaggio tra le due zone territoriali.

5. IL PROGETTO

In relazione agli indirizzi forniti, è stato sviluppato il progetto del nuovo piano regolatore generale del Comune di Flaibano che si compone di elaborati grafici e scritti, come di seguito illustrati nel dettaglio.

5.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE (TAV. A.1)

Si tratta della contestualizzazione del territorio comunale di Flaibano, reso in scala 1:25.000, rispetto a quelli dei Comuni contermini e delle relazioni viarie principali che lo interessano.

5.2 TAVOLA DEI VINCOLI (TAV. A.2)

Il territorio comunale è interessato dai seguenti vincoli che riguardano:

- il riconoscimento del vincolo archeologico sul il tumulo protostorico denominato “Montagnola Tomba di Sotto”, ai sensi del D.Lgs.42/2004 parte I, Art.10 (ex L.1089/1939, giusto D.Min. del 22.06.1981);
- il riconoscimento del vincolo paesaggistico ex D.Lgs n.42/2004-Parte III sui corsi d’acqua che interessano il territorio comunale (Fiume Tagliamento e Roggia di S.Odorico), sulle aree boscate presenti, ex L.R. 9/2007;
- il riconoscimento del vincolo ambientale ex L.R.42/96 relativo all’A.R.I.A. n°8/B “Fiume Tagliamento”;
- il riconoscimento del S.I.C. n° IT 3320024 – “Magredi di Coz” (Natura 2000);
- l’individuazione dei prati stabili di cui alla L.R.9/2005 e s.m.i., secondo l’inventario effettuato ai sensi della medesima legge;
- la conferma delle aree centrali di Flaibano e San Odorico come “Nuclei di interesse ambientale di tipo A”, come definiti dal P.U.R.;
- l’individuazione della viabilità regionale di 1° livello da ristrutturare (S.R. 463 del Tagliamento), secondo le previsioni funzionali del “Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica”;
- l’evidenziazione dei vincoli normativi relativi alle infrastrutture territoriali (condotta interrata del Canale Giavons, metanodotto, oleodotto e elettrodotta da 132 kw), delle attrezzature cimiteriali e dei depuratori di Flaibano e San Odorico;
- l’individuazione degli allevamenti con carico allevato superiore a 50UBA e relativo vincolo di inedificabilità per la residenza;
- l’individuazione delle aree di rischio idrogeologico e geologico;
- il completamento delle informazioni con l’individuazione della “Villa Marangoni Masolini” di San Odorico e dell’area destinata alla nuova centrale di compressione del gas (SNAM).

5.3 TAVOLA DELL’USO DEL SUOLO (TAV. A3)

Essa riporta la fotografia dell’utilizzo del territorio comunale, con particolare riguardo all’assetto colturale e vegetazionale che lo caratterizza, nel confronto con gli altri usi.

L’analisi evidenzia la contrapposizione tra l’estesa area agricola riordinata destinata prevalentemente a seminativo e:

- 1) le aree agricole a tessitura tradizionale comprese tra la sinistra idrografica del F. Tagliamento e il terrazzo di San Odorico.

Nello specifico, oltre alla vegetazione glericola/igrofila propria dell’ambito golenale, ritroviamo ampie superfici destinate a prato stabile e/o arborato, boschi misti di latifoglie mesofile, seminativi e, in misura limitata, appezzamenti coltivati a vigneto, frutteto, noceto, pioppeto, robinieto.

Nel loro insieme, queste aree formano un ambito di elevato interesse naturalistico, ambientale e paesaggistico tale da essere valorizzato all’interno dell’Area di rilevante interesse ambientale (A.R.I.A.) n.8/B “Fiume Tagliamento”;

2) i prati di Coz , riconosciuti all'interno del Sito di importanza comunitaria n° IT 3320024 – “Magredi di Coz”, quale lembo del più vasto ambiente steppico periglaciale (magredi) che caratterizzava la pianura friulana, da proteggere.

Sono inoltre segnalati gli impianti di rimboschimento e le formazioni di filari frangivento lungo le viabilità interpoderali principali, realizzati e/o previsti con lo scopo di creare anche corridoi ecologici.

5.4 TAVOLA DEL PROCESSO FORMATIVO DELL'AREA URBANA (TAV. A4)

Su questa tavola, a carattere analitico informativo, è rappresentato lo sviluppo edilizio insediativo storicamente avvenuto su questo territorio, esaminando la situazione dal Catasto Napoleonico del 1811 alla situazione attuale (Dicembre 2012), passando per il Catasto Austriaco del 1850 e per quello del 1956.

Dal suo esame traspare con evidenza l'urbanizzazione del territorio stesso, limitata dapprima agli attuali nuclei centrali dei due insediamenti presenti (Flaibano e San Odorico), attestati lungo gli assi stradali principali, per poi evolversi in un contesto insediativo ben consolidato che, articolandosi attorno alla struttura urbana storica, va aggregando a questa le aree più prossime e quindi arrivare ai giorni nostri con un assetto edificato tentacolare, confermando la vocazione insediativa del Comune che ha privilegiato da sempre gli assi stradali principali,.

5.5 AREE EDIFICATE ED AREE URBANIZZATE (TAV. A5)

A completamento delle rappresentazioni grafiche delle analisi effettuate, viene redatta la tavola relativa alle aree edificate e delle aree urbanizzate dei centri abitati comunali, individuate come previsto dal D.P.G.R. 0126/Pres. del 20/4/1995 di revisione degli standard urbanistici regionali, all'art. 5.

Per consentire una corretta perimetrazione di quanto richiesto, per ogni centro edificato vengono riportati i seguenti dati:

- 1 - l'assetto urbanistico - edilizio attuale con l'evidenziazione delle aree edificate;
- 2 - le opere di urbanizzazione secondaria a scala comunale esistenti;
- 3 - la rappresentazione delle seguenti reti tecnologiche urbane: fognatura, acquedotto, di illuminazione pubblica, del metano ed elettrica;
- 4- il perimetro delle aree edificate-urbanizzate.

Tutti i centri risultano serviti dalle principali reti tecnologiche.

5.6 STRUTTURA DEL PIANO E RELAZIONE DI FLESSIBILITA' (TAV. P.1)

Gli elementi strutturali del Piano, relazionati con il quadro dei vincoli e delle vocazioni del territorio, sono regolati dalla relazione di flessibilità, di cui il piano stesso costituisce l'espressione grafica imprescindibile.

In virtù delle opportunità fornite dalla legislazione regionale (L.R. 33/2002) circa la semplificazione dell'iter procedurale di approvazione dei piani regolatori generali comunali, i contenuti strutturali del Piano regolatore stesso sono stati raggruppati per sistemi funzionali dei quali si riporta la descrizione:

• SISTEMA INSEDIATIVO URBANO

Tale sistema è graficamente rappresentato con il “Perimetro di massima espansione delle zone urbanizzate e da urbanizzare” con evidenziato, al suo interno, l'areale relativo all'Ambito di

centro storico con l'insediamento storico-architettonico, le aree di conservazione, valorizzazione e riqualificazione con le relative aree di pertinenza e protezione (Zone A1 – Villa Marangoni Masolini, A0, A7 ed S1 – servizi alla residenza sovrapposti alla Zona A0).

Inoltre esso comprende anche:

- le aree insediative residenziali storiche trasformate (Zone B1);
- le aree insediative residenziali di completamento e di espansione, comprese quelle di diretta influenza urbana potenzialmente edificabili, ad esse contigue e alcuni insediamenti produttivi isolati interclusi, oltre ai servizi e alle attrezzature collettive di scala comunale esterne all'Ambito di centro storico (Zone B2,C,VP,D3,S1).

Esternamente al citato limite viene evidenziato nella Zona A1, più propriamente rispetto alla precedente classificazione, il sito del tumulo protostorico denominato "Montagnola Tomba di Sotto", di pregio storico-archeologico.

• SISTEMA PRODUTTIVO

Il sistema produttivo considera i seguenti settori:

Artigianale/ Industriale

In questo settore vengono fatti rientrare:

- l'Ambito artigianale di interesse comunale del Capoluogo, nella sua massima espansione possibile, da completare in funzione di precisi criteri insediativi sia per quanto riguarda la tipologia delle attività ammesse, sia per il loro inserimento ambientale e paesaggistico (Zona D2 - Area 1);
- l'ambito di attività estrattive, nella sua massima espansione possibile (Zona D4), da realizzarsi secondo i contenuti del progetto generale approvato.

Agricolo

In relazione a questo settore, il piano struttura ha evidenziato:

- le aree agricole riordinate a produzione intensiva, da riqualificare dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, per superare la semplificazione biotica creatasi nel tempo (E5.1).

• SISTEMA AMBIENTALE

Il Piano ha strutturalmente considerato tutte le funzioni ambientali legate alla presenza del fiume Tagliamento e della Roggia di San Odorico e dei prati stabili in un unico complesso organico che le valorizzi nell'ottica della salvaguardia ambientale e paesaggistica, a conferma e sostegno della loro importanza, denominato "Elementi di valore ambientale e paesaggistico".

Al suo interno, sono individuate:

- l'Area di rilevante interesse ambientale "A.R.I.A. n°8/B – del Tagliamento" con i relativi ambienti naturali, contenuta tra l'alveo del F. Tagliamento ad ovest ed il terrazzo naturale di S.Odorico ad est;
- un'area di mediazione tra l'A.R.I.A e il rimanente territorio agricolo estensivo, costituita dalla fascia di aree agricole riordinate ubicate ad ovest della S.R.463 (Zona E5.2);
- il Sito di importanza comunitaria "Magredi di Coz" caratterizzato dalla presenza di quella parte residua dei prati naturali denominati "Prà di Coz".
- i prati stabili presenti sul territorio, così come individuati dal catasto regionale.

• SISTEMA RELAZIONALE

Il Piano prende in considerazione il sistema viabilistico esistente, lo articola dal punto di vista funzionale e lo integra dove necessario.

Esso riconosce, quale assi strutturali del territorio comunale:

- la viabilità regionale di 1° livello S.R.463 da ristrutturare;
- la viabilità locale di interesse comprensoriale (S.P. n. 39 del Varmo, S.P. n.60 di Flaibano S.P

• **ALTRE INFORMAZIONI**

Nella stesura del Piano struttura, si è ritenuto importante segnalare i vincoli alla localizzazione di nuove aree residenziali dovuti alla presenza di allevamenti zootecnici intensivi riconosciuti come tali dalla Zonizzazione.

• **RELAZIONE DI STRUTTURA**

Per quanto riguarda la relazione di struttura, essa viene completamente reimpostata e adeguata al nuovo assetto del “Piano Struttura”, per contemperare le nuove previsioni, oltre che per rivedere i meccanismi applicativi in funzione delle esperienze già maturate al fine di rendere più gestibili le operazioni di sviluppo e trasformazione.

5.7 ZONIZZAZIONE (TAV. P2/P3)

5.7.1 SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

Il sistema comprende tutte le aree destinate prioritariamente alla residenza e comunque a tutte quelle attività con essa compatibili.

Il piano le ha articolate nelle Zone omogenee A,B,C,VP,S1 di seguito descritte e ne ha chiaramente individuato obiettivi e strategie di intervento.

5.7.1a Aree storiche - Zone A1- Ambito di centro storico (Zone A0 - A7) - B1

Premessa

La Zona omogenea A comprende, in generale, le aree sottoposte a vincolo archeologico ex L.1089/1939, le compagini edilizie di pregio ambientale e le aree insediative storiche di più antica formazione del Capoluogo e della frazione di S.Odorico, caratterizzate da diverse valenze e gradi di conservazione, comprese le aree inedificate destinate a parco/giardino o a verde agricolo di protezione che, per le loro valenze ambientali e paesaggistiche, costituiscono parte integrante della compagine edificata e la settecentesca Villa Marangoni-Masolini.

Essa si articola nelle sottozone A1, Ambito di centro storico con le Zone A0, A7.

• **Zona A1**

La zona A1 individua:

- il tumulo protostorico denominato “Montagnola Tomba di Sotto” sottoposto a vincolo archeologico D.Lgs.42/2004 parte I, Art.10 (ex L.1089/1939, giusto D.Min. del 22.06.1981), per il quale il piano ne propone il suo riconoscimento per il rilevante carattere storico e culturale che riveste per una adeguata conservazione e valorizzazione;
- le aree e gli edifici di particolare pregio storico-architettonico-paesaggistico del complesso della Villa Marangoni-Masolini di S.Odorico.

Per tale complesso settecentesco, pure in assenza di vincoli di legge, il piano prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione degli elementi storico-architettonici presenti con interventi limitati al restauro e risanamento conservativo.

- **Ambito di centro storico**

L'ambito di Centro storico 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 (Zona A0) e dalle aree di pertinenza e protezione dei nuclei stessi (Zona A7).

L'assetto edilizio urbano, di elevata densità, composto da fabbricati aventi caratteristiche storico architettoniche e formali sostanzialmente omogenee, seppur connotati da un grado di conservazione diversificato, dà luogo alla compagine edilizia che costituisce i relativi centri urbani.

In questa considerazione è stata svolta un'analisi approfondita per cercare di evidenziare soprattutto la configurazione e l'organizzazione dell'impianto storico urbanistico e poi dell'assetto edilizio.

Obiettivi del piano sono quindi la conservazione, valorizzazione, riqualificazione e riorganizzazione delle compagini edilizie urbanistiche costituenti i due insediamenti storici, in simbiosi con le aree libere di pertinenza e protezione, da perseguire intervenendo con operazioni volte a recuperare sia le forme compositive della tradizione storica locale, sia anche i caratteri architettonici dell'edilizia antica, utilizzando i relativi moduli compositivi, anche attraverso interventi congiunti che portino alla sostituzione dei manufatti degradati e di contrasto.

Quanto previsto è supportato e regolamentato da un'articolata normativa che consente di intervenire adeguatamente in forma diretta e con opportuna elasticità.

L'impostazione progettuale prescelta è comunque uniformata alla sub-articolazione delle "Zone A" di PURG, come si può evincere dalla coerente relazione tra scelte zonizzative e assetto normativo adottati, anche senza il ricorso alla citata classificazione delle strumento territoriale regionale.

Il tutto a vantaggio di una gestibilità flessibile delle trasformazioni/riqualificazioni ammesse, ma nel rigoroso rispetto degli elementi cardine che contraddistinguono il pregio e la connotazione storica, edilizia e soprattutto urbanistica, dei centri interessati.

- **Zona B1**

La zona comprende un tessuto insediativo composto da tipologie edilizie storiche trasformate, di media densità fondiaria, di matrice agricola, ma oramai a destinazione prevalentemente residenziale.

Il piano si è posto l'obiettivo di salvaguardare e recuperare i caratteri edilizi e tipologici storico ambientali ancora presenti, consentendo il consolidamento di questi insediamenti nel rispetto dei valori dominanti, attraverso l'adozione, per le nuove limitate potenzialità edificatorie, solo di tipologie edilizie della tradizione storica, quali edifici in linea e a corte aperta o chiusa, avendo a riferimento le prescrizioni normative dell'Abaco.

5.7.1b Aree insediative residenziali di completamento

- **Zona B2**

Si tratta degli ambiti costituiti sia dalle aree a prevalente destinazione residenziale che hanno raggiunto un buon grado di saturazione edilizia e caratterizzate da tipologie eterogenee miste, sia da quelle libere ma di fatto urbanizzate, presenti nei due centri del Comune.

Il Piano, nel confermare le attuali caratteristiche morfologiche, si propone di consentire l'utilizzazione edificatoria delle porosità presenti nel tessuto insediativo di completamento, assecondando l'assetto urbanistico presente, senza tralasciare di migliorare la funzionalità del sistema relazionale principale interessato, oltre a organizzare e strutturare lo sviluppo, puntando:

- a) al rispetto del disegno programmatico della struttura del piano, relativamente al “Perimetro di massima espansione” delle zone urbanizzate e da urbanizzare;
- b) allo sviluppo insediativo strutturato e organizzato senza soluzione di continuità con l’edificato esistente, impostato lungo le direttrici viarie di livello locale;
- c) alla salvaguardia della scorrevolezza e sicurezza della viabilità di scorrimento, mediante la disciplina degli accessi.

Sono stati inoltre riconosciuti, con apposito segno grafico, in Zona B2 i comparti di Zona C già attuati del Capoluogo posti rispettivamente a sud, lungo via Roma e a nord lungo via Indipendenza.

5.7.1c Aree di espansione

• Zona C

In sintonia con gli obiettivi prefissati di completare e sviluppare l’assetto del sistema insediativo urbano individuando aree strategiche per la sua strutturazione e riorganizzazione, compatibilmente con la situazione insediativa esistente, in relazione alle aree di espansione, il piano ha ritenuto:

- di declassare in Zona B2 i due comparti già attuati, di cui al punto precedente;
- di confermare i due comparti, ubicati rispettivamente lungo via Cavour e via Indipendenza, non ancora attuati;
- di individuare un nuovo comparto con accesso a nord da via Carducci, in quella che si può considerare la direttrice strategica dello sviluppo urbano del Capoluogo per posizione, disponibilità di aree libere, vicinanza ai servizi comunali.

Nell’immediato, tale scelta consente di ricucire, compattare e integrare quella parte di tessuto urbano esistente senza interferire con le previsioni future.

5.7.1d Zona per il Verde privato

• Zona VP

Interessa aree marginali ai centri abitati, ma intercalate alle aree insediative di completamento ed espansione, utilizzate prevalentemente a fini agricolo-ortivi, che il piano intende proteggere per la loro doppia funzione sia ambientale e paesaggistica di mediazione tra sistema insediativo e territorio agricolo, sia di riserva per eventuali espansioni insediative, limitandone l’edificazione.

5.7.1e Servizi e attrezzature collettive

In questa zona rientrano sia i servizi e le attrezzature collettive pubbliche (Zona S1), sia gli Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (Zona S2).

• Zona S1

Il settore dei servizi e delle attrezzature collettive è stato trattato dalla Variante soprattutto in funzione della revisione e/o reiterazione dei vincoli espropriativi, confermando le aree esistenti ovvero individuandone due nuove, nell’ottica di utilizzare solo quelle effettivamente necessarie, per dimensione e localizzazione, al soddisfacimento degli standard relativi ad ogni categoria di funzioni con riferimento ai Comuni di pianura di cui all’allegato A al del D.P.G.R. 0126/Pres. del 20.4.1995, con popolazione fino ai 5000 abitanti.

Le aree di nuova previsione si riferiscono:

- all'ampliamento verso nord del polo sportivo di Flaibano capoluogo;
 - all'ampliamento dell'area di pertinenza del depuratore di San Odorico;
 - al riconoscimento di due siti destinati all'osservazione faunistica ed a come punto di stazionamento per la pesca sportiva.
- **Zona S2**

In questa nuova zona sono state classificate tutte le attrezzature private di interesse pubblico esistenti sul territorio comunale e relative agli "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili" esistenti e di previsione, quali:

 - 1) impianto di biogas, presente a est del Capoluogo, lungo la S.P. n°60 di Flaibano
 - 2) impianti fotovoltaici: a – presente sud Capoluogo, lungo la S.P. n°39 del Varmo
b – presente sud dell'area del tumulo protostorico

5.7.2 PRODUZIONE

Per la produzione, il Piano ha individuato le aree artigianali/industriali esistenti (Zone D) e le aree commerciali (Zone H).

5.7.2.a Zone artigianali/industriali

Come già detto, il piano conferma tutte le aree già così classificate dal PRGC vigente e ne prevede una nuova, ma interviene in maniera più incisiva a livello normativo, in via generale, ampliando la gamma delle destinazioni d'uso al fine di rendere più flessibile il loro utilizzo (es.: esercizi commerciali al dettaglio per la vendita dei propri prodotti provenienti dall'insediamento produttivo connesso e a quelli di provenienza anche esterna, purché integrativi e similari del settore specifico), ma anche ricercando una loro maggiore compatibilizzazione nei confronti del contesto territoriale in cui si inseriscono.

Nel dettaglio:

- **Insedimenti artigianali e industriali – Zona D2**

La Variante ha confermato in Zona D2 l'assetto zonizzativo attuale dell'area Artigianale e industriale di interesse comunale esistente nel Capoluogo e realizzata con piano attuativo coinvolgendo la limitrofa attività classificata in Zona D3 (Area 1), oltre ad aver individuato una nuova area a nord di San Odorico da destinare esclusivamente ad un'attività di trasporto (Area 2), fornendo per entrambe le indicazioni normative per il loro corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Per ciò che riguarda, nello specifico, la localizzazione dell'attività di trasporto, essa è dovuta alla sua particolare tipologia che richiede spazi di manovra adeguati e possibilmente distanti dai luoghi abitati a causa delle implicazioni ambientali derivanti (fumi e rumore).

Ha ritenuto, invece, di declassare in Zona D3 il comparto da tempo attuato relativo alla Ditta Cepparo.

- **Insedimenti artigianali singoli esistenti – Zona D3**

In funzione della tipologia produttiva riscontrata nel Comune, è stata limitata al solo artigianato la destinazione d'uso degli insediamenti singoli sparsi presenti, peraltro, solo nel Capoluogo, con lo scopo di un loro consolidamento compatibile con il contesto sul piano urbanistico e ambientale.

- **Area per attività estrattive – Zona D4**

Il Piano conferma la parte settentrionale di territorio già destinata all'attività estrattiva di ghiaie, avendo tuttavia riguardo dei modi di utilizzo della risorsa e del ripristino ambientale dei luoghi, secondo il progetto approvato con autorizzazione regionale e della connessione funzionale con la S.R.463.

5.7.2.b Zone commerciali

Per questo settore la variante ha inteso confermare l'attuale Zona H3.

- **Insedimento per attività commerciale/alberghiera esistente – Zona H3**

Tale zona interessa un ambito isolato ubicato lungo la S.R. 463, già destinato a funzioni terziarie, individuato a suo tempo per consentire il recupero di fabbricati fatiscenti verso attività di supporto logistico.

5.7.3 AGRICOLTURA E AMBIENTE

Questi argomenti vengono, in questa sede, trattati assieme per l'evidente intrinseco rapporto tra territorio agricolo e presenze di valore naturalistico e paesaggistico dovute all'ambiente del fiume Tagliamento e della Roggia di San Odorico, ma anche per poter prevedere adeguamenti normativi finalizzati, a vari livelli, al recupero dell'assetto agricolo storico.

5.7.3a AGRICOLTURA

Il sistema agricolo comprende le zone E5.1, E5.2 ed E6.

- **Ambiti di preminente interesse agricolo - Zona E5.1**

La Variante ha riconosciuto l'assetto prodotto con il riordino fondiario operato, ne ha implementato le funzioni con la possibilità di realizzare anche allevamenti zootecnici a carattere intensivo - altrimenti non realizzabili su tutto il rimanente territorio comunale, consentendo la eventuale rilocalizzazione degli esistenti prossimi agli abitati - ed ha dettato ulteriori condizioni per recuperare, dal punto di vista paesaggistico-ambientale, il territorio stesso attraverso mirati interventi di rinaturazione per restituire, nei limiti del possibile, una maggiore complessità e qualità a questo paesaggio bioticamente semplificato, specialmente verso le aree ambientali.

- **Ambiti di preminente interesse agricolo, di mediazione - Zona E5.2**

Con questa scelta, il Piano si propone di destinare la parte di zona di riordino fondiario, ubicata ad ovest della S.R. 463, alla creazione di una fascia cuscinetto tra l'A.R.I.A. ed il rimanente territorio agricolo riordinato, dove consentire solo interventi di rinaturazione, con funzione di arricchimento delle diversità ambientali e paesaggistiche, trasferendo all'esterno dell'ambito interessato le relative potenzialità edificatorie.

- **Ambiti di interesse agricolo periurbano - Zona E6**

Rientrano in questa classificazione le parti del territorio agricolo tradizionale, limitate nella loro estensione e funzione dal riordino operato, poste a corona degli insediamenti urbani del Capoluogo e di San Odorico, individuate dal Piano per fungere da filtro e mediazione tra questi e la zona agricola intensiva, ammettendo la possibilità di realizzare solo interventi di consolidamento delle attività agricole produttive già insediate, con il congelamento del carico allevabile in atto per gli allevamenti zootecnici esistenti ed il divieto di realizzarne di nuovi.

5.7.3b AMBIENTE

Il sistema agricolo comprende l'Area di Rilevante interesse ambientale n. 8/B, con le sottozone E4.1, E4.2, E4.3, E4.4, l'Area di interesse ambientale "Pra di Coz" ed il S.I.C. "Magredi di Coz", oltre all'individuazione dei prati stabili e delle aree boscate.

- **Aree di Rilevante Interesse Ambientale n° 8/B del Tagliamento**

Il piano ha confermato, pressochè *in toto*, il perimetro dell'A.R.I.A., così classificata ai sensi dell'Art.5 della L.R. 42/96 s.m.i., contenuto tra l'alveo del F. Tagliamento ad ovest ed il terrazzo naturale di S.Odorico ad est, mantenendo inalterata l'articolazione delle sottozone presenti al suo interno, caratterizzate rispettivamente dalla presenza dell'alveo del Tagliamento (Sottozona E4.1), dei prati (Sottozona E4.2), dei coltivi (Sottozona E4.3), dei boschi (Sottozona E4.4), tutte di valenza ecologica, ambientale e paesaggistica.

E' rimasto inalterato anche il quadro normativo vigente che, pur se rivisitato, mira sempre allo sviluppo ed alla salvaguardia dell'intero ambito.

Infine, è stata riconosciuta all'interno dell'A.R.I.A. anche la sottozona del "Parco territoriale", riguardante l'area comunale attrezzata per lo svago e il tempo libero già attauta.

- **Aree di interesse ambientale "Pra di Coz" e S.I.C. "Magredi di Coz"**

Tale ambito è caratterizzato dalla presenza di quella parte residua dei prati naturali denominati "Prà di Coz", con formazioni erbacee xeriche di tipo sub steppico a diverso grado di evoluzione, che sono stati anche individuati, ai fini della salvaguardia della biodiversità, come Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) "Magredi di Coz", per il loro particolare interesse scientifico e naturalistico.

Il Piano conferma la salvaguardia di questo ambiente naturale così importante dal punto di vista floristico e fitogeografico, ponendosi anche l'obiettivo del ripristino delle parti degradate e di realizzare al suo intorno interventi di riforestazione, come forma di protezione ambientale, implementando le aree boscate già ivi presenti.

- **Prati stabili e Aree boscate**

Il piano ha inteso completare il panorama delle valenze ambientali e paesaggistiche con l'evidenziazione delle aree a prato stabile, così come individuate dallo specifico catasto regionale, e delle aree boscate disseminate sul territorio comunale, sottoponendole ad un attento regime normativo di salvaguardia e valorizzazione.

5.8 ALTRE INFORMAZIONI

Il progetto operativo comprende, infine, tutta una serie di elementi puntuali che consentono di completare il quadro informativo in forma esaustiva, tra cui: le infrastrutture, i limiti di rispetto a vario titolo, le reti tecnologiche strutturali, le prescrizioni geologiche.

5.9 NORME DI ATTUAZIONE

L'elaborato è stato oggetto sia di integrazioni normative, vuoi per contemperare nuove zone o integrazioni sostanziali a quelle in atto, vuoi per aggiornamenti conseguenti all'entrata in vigore di nuove previsioni legislative, vuoi ancora per apportare quei correttivi ritenuti necessari per una migliore operatività e controllo dello sviluppo del territorio.

6.1 CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO SU UN ARCO DI PREVISIONE DI SVILUPPO ABITATIVO DECENNALE

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

A. Demografia

L'analisi storica dei dati relativi alla popolazione evidenzia che al censimento del 2001 (penultimo censimento ISTAT in ordine cronologico, ma ultimo per pubblicazione dati comunali), 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 al Dicembre 2012, secondo i dati forniti dal Comune, le unità risultavano pari a 1.184 con decremento di 4 unità rispetto al 2001 (TAB. 1).

Passando in rassegna i dati relativi agli anni 2001-2012 si rileva un andamento complessivamente negativo, nonostante un saldo migratorio pressochè costantemente positivo dovuto esclusivamente al saldo migratorio. (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 1991 e 2001 e al Dicembre 2012

| ANNI CENSUARI | POPOLAZIONE RESIDENTE | VARIAZIONE assoluta | DECENNALE percentuale |
|----------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 1991 | 1.222 | ----- | ---- |
| 2001 | 1.188 | - 34 | - 2,78% |
| Dicembre 2012 | 1.184 | - 4 | + 0,34% |

TAB. 2 - Popolazione residente dal 2001 al dicembre 2012

| ANNI | RESIDENTI | VARIAZ. assoluta | SALDO NATURALE | SALDO MIGR. RIO |
|---------------|------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| 2001 | 1.188 | ----- | ----- | ----- |
| 2002 | 1.214 | + 26 | + 11 | + 15 |
| 2003 | 1.217 | + 3 | - 7 | + 10 |
| 2004 | 1.196 | - 21 | - 10 | - 11 |
| 2005 | 1.210 | + 14 | + 2 | + 12 |
| 2006 | 1.184 | - 26 | -8 | - 18 |
| 2007 | 1.190 | + 6 | -9 | + 15 |
| 2008 | 1.195 | + 5 | -6 | + 11 |
| 2009 | 1.210 | + 15 | + 1 | + 14 |
| 2010 | 1.209 | - 1 | -6 | + 5 |
| 2011 | 1.198 | - 11 | -3 | - 8 |
| 2012 | 1.184 | - 14 | - 23 | + 9 |
| TOTALI | | - 4 | - 58 | + 54 |

TAB. 3 - Ripartizione abitanti residenti nei centri abitati al censimento 2001 ed al 31.12.2012

| CENTRI ABITATI | 2001 | 31.12.2012 |
|-----------------------|--------------|-------------------|
| FLAIBANO | 903 | 940 |
| S.ODORICO | 285 | 244 |
| TOTALE | 1.188 | 1.184 |

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 5 a 24 anni) al censimento 2001 ammontava a 241 unità, contro le 261 unità registrate con il censimento del 1991 e che al dicembre 2012 il numero si fissa su 255 unità, confermando la stabilizzazione dei valori demografici generali.

TAB. 4 - Struttura della popolazione

| ANNI | Cens. 1991 | Cens. 2001 | 31.12.2012 |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| meno di 5 | 49 | 57 | 43 |
| 5 -14 | 77 | 82 | 120 |
| 15 - 24 | 135 | 102 | 92 |

NUMERO FAMIGLIE

Al calo della popolazione scolare fa riscontro la crescita del numero delle famiglie, con un aumento di 11 unità nel decennio 1991/2001 (con una media di 1,10 nuove famiglie/anno) ed un ulteriore incremento di 47 unità negli undici anni successivi 2001/2012 (con una media complessiva di 4,27 nuove famiglie anno).

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

TAB. 5 - Numero delle famiglie e loro dimensione media (componenti/fam)

| ANNO | n° FAMIGLIE | n° componenti | DIM. MEDIA |
|-------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| 1991 | 462 | 1.222 | 2,6 |
| 2001 | 473 | 1.188 | 2,5 |
| 2012 | 520 | 1.184 | 2,3 |

SITUAZIONE EDILIZIO-ABITATIVA

Per ciò che riguarda la situazione edilizio-abitativa, non essendoci dati più recenti, si fa riferimento ai dati dei censimenti ufficiali.

Pertanto, la tabella ISTAT riguardante le abitazioni in complesso, le stanze e dimensione media delle abitazioni ai censimenti 1991 - 2001, fa rilevare i seguenti valori (TAB. 6):

TAB. 6 – Abitazioni/stanze

| ANNO | n° abitazioni | | n° stanze | | dim. media abitazioni | |
|------|---------------|--------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------|
| | occupate | non occupate | occupate | non occupate | occupate | non occupate |
| 1991 | 459 | 122 | 2.478 | 567 | 5,40 | 4,65 |
| 2001 | 472 | 78 | 2.460 | 351 | 5,21 | 4,50 |

L'incremento delle abitazioni occupate è stato, tra il 1991 e il 2001, pari a 13 unità, mentre il numero delle stanze occupate è sceso di 18 unità.

Infine, la dimensione media delle abitazioni occupate si è ridotta sensibilmente.

TAB. 7 - Indice di affollamento

| ANNO | n° abitanti/n° stanze occupate |
|------|--------------------------------|
| 1991 | 1.222 / 2.478 = 0,49 ab/stanza |
| 2001 | 1.188 / 2.460 = 0,48 ab/stanza |

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

TAB. 8 - Coabitazione

| ANNO | n° famiglie/n° ab. occupate |
|------|-----------------------------|
| 1991 | 462/459 = 1,00 |
| 2001 | 473/472 = 1,00 |

Per quanto riguarda l'indice di coabitazione, il valore relativo coincide con l'unità avendo registrato un andamento parallelo sia il numero delle abitazioni occupate che quello delle famiglie.

| ANNI | MATRIMONI | Stabiliti in Comune | Stabiliti fuori Comune |
|---------------|-----------|---------------------|------------------------|
| 2001 | 13 | 9 | 4 |
| 2002 | 10 | 7 | 3 |
| 2003 | 6 | 3 | 3 |
| 2004 | 9 | 5 | 4 |
| 2005 | 5 | 3 | 2 |
| 2006 | 8 | 4 | 4 |
| 2007 | 4 | 3 | 1 |
| 2008 | 6 | 5 | 1 |
| 2009 | 4 | 4 | ----- |
| 2010 | 3 | 2 | 1 |
| 2011 | 3 | 1 | 2 |
| 2012 | 4 | 2 | 2 |
| TOTALI | 75 | 48 | 27 |

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

Prima di iniziare il calcolo del dimensionamento pare opportuno richiamare i valori standard demografico-abitativi emersi dal censimento ISTAT 2001 e riportati in altro capitolo della presente relazione:

- Numero abitazioni occupate: na
- Numero famiglie: nf
- 1 Dimensione media delle abitazioni occupate: dma=5,21
- 2 Indice di affollamento: iaf=0,48abitanti/stanza
- 3 Dimensione media delle famiglie: dmf=2,3 persone

1. Il fabbisogno abitativo

Il fabbisogno abitativo complessivo è costituito dal numero delle stanze necessarie per soddisfare i bisogni abitativi delle famiglie, in modo da consentire uno standard minimo abitativo 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 **52 stanze** (10 edifici x dma 5,21 =52,10 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 che favoriscono ed accentuano queste situazioni.

Pertanto, nella fattispecie si ipotizza possa sussistere una coabitazione per 10 nuclei familiari che danno luogo ad un fabbisogno di **38 stanze** (nf 8xdmf 2,30/iaf 0,48=38,33 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).

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 (2001-2012), si presenta pressoché stabile intorno ai 1.200 abitanti, oscillando tra le 1.188 unità (2001) e 1.184 unità (2012), toccando nell'intervallo punte anche superiori (1.217 unità nel 2003).

Ciò consente di riconoscere un consolidamento della popolazione su questi valori.

Analizzando, tuttavia, nel dettaglio l'origine di tale situazione, si rileva che esso è frutto esclusivamente del saldo migratorio (+54 unità), mentre quello naturale è quasi sempre negativo (-58 unità), salvo in tre periodi (+11 al 2002, +2 al 2005, +1 al 2009).

Articolando l'analisi nelle due componenti, si ha:

A) Saldo naturale

Per quanto riguarda il saldo naturale, come prima detto, esso non fornisce elementi favorevoli per la determinazione del fabbisogno abitativo, per cui si prescinde dal prenderlo in considerazione.

B) Saldo migratorio

L'andamento migratorio del Comune manifesta, nell'arco temporale considerato, un valore positivo di 54 unità, dato questo significativo per le caratteristiche dimensionali di Flaibano, con una media di 5 abitanti/anno ($54 \text{ unità} / 11 \text{ anni} = 4,91 \text{ abitanti/anno}$).

Questo valore, pur non determinando un analogo incremento della popolazione evidenzia comunque un fabbisogno abitativo concreto.

Confermando ragionevolmente anche per i prossimi dieci anni questo trend incrementale medio di 5 nuovi abitanti/anno, in rapporto all'indice di affollamento adottato di 0,48 abitanti/stanza, si ha un fabbisogno di **104 stanze** ($n.ab.5 \times \text{anni} 10 = 50 \text{ abitanti} / iaf 0,48 = 104,17 \text{ stanze}$).

1.3.2 Aumento del numero delle famiglie

I dati relativi al numero delle famiglie segnalano un aumento negli anni considerati 2001/2012 di 47 unità, pari a 4 famiglie/anno ($47 / 11 = 4,27 \text{ famiglie/anno}$).

La lettura dei dati demografici autorizza ad utilizzare quest'ultimo dato perché, oltre ad essere supportato dai valori registrati nel decennio precedente (1991-2001), è anche attuale in questi anni in cui si è registrata una sensibile immigrazione, prevalente sull'emigrazione, ma anche per l'impatto determinato dall'evoluzione sociale legata sia alla divisione dei nuclei familiari, sia ai problemi delle coppie, sia infine all'immigrazione dall'estero.

Ciò autorizza ad ipotizzare anche per i prossimi dieci anni un trend incrementale medio di n. 4 nuove famiglie/anno; in rapporto quindi alla dimensione media delle famiglie di 2,30 persone, questo valore comporta circa 92 nuovi abitanti pari a 192 stanze ($n.f.4 \times \text{anni} 10 \times dmf 2,30 = 92 ab. / iaf 0,48 = 191,66 \text{ stanze}$).

Questo dato va tuttavia verificato sia alla luce del saldo migratorio che fornisce un valore di 104 stanze nuove nel decennio, riducendo coerentemente l'incremento legato alle necessità delle nuove famiglie -, sia in considerazione del fatto che anche a Flaibano si registra concretamente il fenomeno della riduzione del numero dei componenti familiari, passato da 2,50 nel 2001 a 2,30 nel 2012, 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 censimento 2001 un numero di ragazzi di età compresa fra 15 e 24 anni pari a 102, pressoché confermato anche nel 2012), vuoi per scissione del nucleo familiare originario.

Quindi, scorporando dal valore dell'incremento per nuove famiglie (192 stanze), che viene tenuto come numero di riferimento prevalente nel confronto tra i due concorrenti (immigrazione e n° famiglie), quello legato all'immigrazione sostenuto dal trend del decennio trascorso

(104stanze), l'ulteriore e più realistico fabbisogno di stanze legato all'aumento del numero delle famiglie, ammonta a **88 unità** ($192-104=88$ unità).

Ciò conferma 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 sopra definiti.

1.3.3 Migrazioni interne

Le migrazioni interne dalla frazione verso il Capoluogo e viceversa hanno un peso sensibile, specie in questi ultimi anni durante i quali si è assistito al cambio di residenza intracomunale per circa 2 ab/anno. Si assume pertanto tale trend, proiettandolo, supposto costante anche in futuro, nel prossimo decennio risulta un movimento di 20 abitanti per altrettante abitazioni, che determina un ulteriore fabbisogno di **104 stanze** ($n.ab.2 \times \text{anni} 10 \times d_{ma} 5,21 = 104,20$ stanze).

1.3.4 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 **52 stanze** ($na1 \times \text{anni} 10 \times d_{ma} 5,21 = 52,10$ stanze).

1.3.5 Per immigrazione da sviluppo

Il valore relativo al saldo migratorio, sopra riportato, si basa sull'andamento del recente passato, ma 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 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 due unità di aumento dell'immigrazione per un totale di altre **42 stanze** ($n.ab.2 \times \text{anni} 10 / iaf0,48 = 41,67$ stanze).

CONCLUSIONI

Sommando i vari elementi della domanda abitativa si ottiene il fabbisogno di stanze per il decennio 2013/2022 che vale **480 stanze**.

Riepilogando

| | | | |
|-----------|---|---|--------------------------|
| 1) | FABBISOGNO ARRETRATO | | |
| | a) per abitazioni non recuperabili | = | 52 stanze |
| | b) per sovraffollamento | = | 38 stanze |
| 2) | FABBISOGNO FUTURO | | |
| | <u>2.1 in base all'analisi del decennio trascorso</u> | | |
| | a) per saldo naturale | = | 0 stanze |
| | b) per saldo migratorio di proiezione | = | 104 stanze |
| | c) per aumento n° famiglie | = | 88 stanze |
| | d) per migrazione interna | = | 104 stanze |
| | e) per obsolescenza | = | 52 stanze |
| | <u>2.1 in base allo sviluppo</u> | | |
| | f) per immigrazione da richiamo | = | 42 stanze |
| | <u>TOTALE</u> | | <u>480 stanze</u> |

6.2.1 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 90 stanze.

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 318.194mq, mentre le aree libere dall’edificazione a 71.018mq.

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 - come risulta dai dati puntualmente riportati e dimostrati al successivo punto 6.2.2 della presente Relazione.

Per tali considerazioni il numero di stanze reperibile ammonta a 212 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 indagini a campione - come risulta dai dati puntualmente riportati e dimostrati al successivo punto 6.2.2 della presente Relazione - 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. 418 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 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | 90 |
| B2libere | 71.018 | 40 | 10 | 0,80 | 30.680 | 90% | 27.612 | 130 | 212 |
| C libere | 32.104 | ----- | 40 | 8.000 | 15.410 | ----- | 15.410 | 150 | 103 |
| Totale stanze | | | | | | | | | 405 |

la = indice di abbattimento per sottoutilizzo e sfridi

lb = indice di abbattimento per inerzia all'attuazione

A fronte di un fabbisogno abitativo di 480 stanze, il dimensionamento di piano assorbe il fabbisogno di 405 stanze, lasciando la differenza di 75 unità per futuri eventuali bisogni.

6.2.2 DIMOSTRAZIONE INDICI DI ABBATTIMENTO

Premesso che, secondo i dati forniti dal Comune, in generale gli interventi edilizi negli anni 2003/2012 risultano limitati e riferiti per lo più a ristrutturazioni con o senza ampliamento in Zona A0 e B1, ovvero alla realizzazione di accessori alla residenza, per quanto riguarda le nuove costruzioni esse hanno interessato le Zone B 2 e C.

Tuttavia, per queste zone, ci siano annate in cui non sono state richieste autorizzazioni.

Nel dettaglio, ai fini della fissazione degli indici di abbattimento, sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie relative a nuove costruzioni:

6.2.2.a Zona B2

Per tale zona sono stati rilevati i dati relativi alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Flaibano dal 2003 al 2012, prendendo in esame per le aree interessate, la superficie del lotto, il rapporto di copertura, la cubatura realizzata e il numero di stanze.

| n. pratica | Superficie lotto mq | Superficie coperta mq | R.C. utilizzato % | Volume realizz.le mc | Volume realizzato mc | IF utilizzato % | N° stanze |
|---------------|---------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-----------------|-----------|
| 4/2003 | 640 | 145 | 0,23 | 518 | 425 | 0,66 | 5 |
| 1/2005 | 2.025 | 276 | 0,14 | 1.620 | 1.618 | 0,80 | 12 |
| 2/2005 | 2.381 | 594 | 0,25 | 1.904 | 1.725 | 0,72 | 13 |
| 7/2005 | 1.000 | 173 | 0,17 | 800 | 539 | 0,54 | 5 |
| 9/2005 | 1.122 | 101 | 0,10 | 898 | 539 | 0,48 | 5 |
| 12/2005 | 1.236 | 165 | 0,13 | 989 | 509 | 0,41 | 5 |
| 7/2009 | 5.574 | 281 | 0,05 | 4.459 | 838 | 0,15 | 4 |
| 8/2009 | 1.843 | 325 | 0,18 | 1.475 | 1.283 | 0,70 | 6 |
| 3/2011 | 1.084 | 213 | 0,18 | 867 | 600 | 0,55 | 5 |
| 7/2011 | 1.900 | 231 | 0,12 | 1.520 | 788 | 0,41 | 6 |
| TOTALI | 18.805 | 2.504 | 13,31 | 15.050 | 8.864 | 0,47 | 66 |

Considerazioni

Preso atto che, per tale zona, l'indice relativo al rapporto di copertura è pari al 40%, mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria medio è pari a 0,80mc/mq, dall'esame dei dati sopra riportati emerge che:

- 1) il rapporto di copertura medio utilizzato in Zona B2 è pari al 13,31%
- 2) l'indice medio di fabbricabilità fondiaria in Zona B2 è pari allo 0,47mc/mq
- 3) il rapporto medio volume/stanza è pari a 134,30 mc/stanza (8.864mc/66 stanze).

Si ritiene che tali valori debbano essere tenuti in considerazione nel dimensionamento di piano con l'apposizione di opportuni coefficienti di abbattimento in relazione al sottoutilizzo e all'inerzia.

Infatti, il sottoutilizzo è dovuto alla cultura insediativa locale che predilige tipologie edilizie con ampi spazi scoperti, mentre l'inerzia, pur accertata, deve considerarsi più che altro fisiologica e legata alla situazione contingente.

6.2.2.b Zona C

Per tale zona, i dati relativi alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Flaibano sono i seguenti, ai fini di valutarne il sottoutilizzo:

| n. pratica | Superficie lotto mq | Superficie coperta mq | R.C. utilizzato % | Volume realizz.le mc | Volume realizzato mc | IF utilizzato % | N° stanze |
|---------------|---------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-----------------|-----------|
| 20/2003 | 1204 | 300 | 0,40 | 960 | 857 | 0,72 | 5 |
| 21/2003 | 1050 | 299 | 0,40 | 900 | 855 | 0,80 | 5 |
| 21/2005 | 808 | 161 | 0,20 | 646 | 587 | 0,73 | 4 |
| TOTALI | 3.062 | 760 | 0,33 | 2.506 | 2.299 | 0,75 | 14 |

Per quanto riguarda l'inerzia, si riporta la seguente tabella che prende in considerazione lo stato dei piani attuativi previsti nel tempo dallo strumento urbanistico generale.

TABELLA STATO DI ATTUAZIONE E SATURAZIONE DEI P.R.P.C.

| LOCALITA' | Denominaz. | Previsti/ confermati al 18.8.2000 da Var.gen. al P.R.G.C. | Previsti/ confermati al 24.02.2005 da Var. 1 | Previsti/ confermati nella Var. 15 | Grado di saturazione al dicembre 2013 |
|-----------|-------------------------------|---|--|--|--|
| FLAIBANO | Zona C L.P.C. 2000 | X | X | X In B2 | Completata |
| | Zona C Via Roma | X | X | X In B2 | Completata |
| | Zona C Via Indipendenza | X | X | X | ----- |
| | Zona C Via Cavour | X | X | X | ----- |

Considerazioni

Dall'esame dei dati riportati dalla prima tabella, si evince che nella Zona C non esiste praticamente sottoutilizzo né in termini di rapporto di copertura né di indice di fabbricabilità fondiaria, per cui non viene preso in considerazione ai fini di applicazione dei coefficienti di riduzione.

Per contro, l'inerzia è ampiamente dimostrata dal fatto che delle quattro lottizzazioni previste sin dalla Variante generale al PRGC approvata nel 2000, ma concepita nel 1998, solo due sono state realizzate quasi completamente, mentre le rimanenti risultano del tutto inattuata, con un'incidenza pari al 50% di quanto previsto.

Considerando che questo trend continui nel tempo, vista anche la congiuntura attuale, pare legittimo applicare un indice approssimato per difetto del 40% nel calcolo del dimensionamento del piano, così come deve essere tenuto in considerazione l'indice di utilizzo medio risultante pari a 164,21mc/stanza (2.299mc/14stanze), pure riducendolo a 150mc/stanza.

6.3 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 5,18 %, ($32.104 / (204.489 + 416.908) = 5,17\%$) inferiore quindi al 10% fissato dal DPGR 0126/95 per i Comuni con dinamica demografica nulla.

6.4 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 0,52ab/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 edificate e urbanizzate
Per tutti i volumi ricadenti in tali zone l'insediabilità di progetto coincide con il numero degli abitanti residenti che complessivamente ammontano a **1.184 unità**.
- 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 212 stanze, utilizzando l'indice di affollamento pari a 0,48 ab/stanza, si ha una insediabilità di **102 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 0,48 ab/stanza, si ha una insediabilità di **49 abitanti**.

CONSIDERAZIONI FINALI

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

Il totale complessivo prevede una insediabilità teorica di 1.335 unità.

Considerazioni relative alle risultanze della CIRTM in relazione al diverso sistema di calcolo del volume (ex art.61, co.2bis, L.R.19/2009 e s.m.i.).

Premesso che l'applicazione del nuovo metodo di calcolo del Volume utile previsto in normativa, rispetto a quello urbanistico utilizzato in precedenza, ancorchè rapportato agli indici di fabbricabilità utilizzati e confermati del precedente piano, comporta la facoltà di realizzare volumetrie maggiori, la discrepanza che si potrebbe segnalare rispetto al calcolo della CIRTM che utilizza il volume urbanistico, non è nè automatica nè immediata per le considerazioni che seguono.

E', infatti, necessario innanzitutto distinguere tra aree edificate e aree libere, perché sulle prime l'incidenza della nuova metodologia si può ritenere limitata in ragione di un assetto edilizio precostituito, che difficilmente, se non con elevata onerosità, può essere oggetto di interventi integrativi in grado di sfruttare appieno la volumetria ammissibile.

Per le Zone A0, si ritiene che la nuova metodologia di intervento non abbia alcun impatto, perché si tratta di aree già edificate soggette fondamentalmente a conservazione secondo i parametri rispecchiati dall'edilizia stessa esistente.

Anche le nuove edificazioni e gli interventi di riqualificazione devono adeguarsi ai medesimi parametri, in virtù delle norme che lo prescrivono, attraverso il controllo dell'integrazione morfologica.

Nelle Zone B1 è ammesso praticamente solo l'ampliamento in percentuale del volume esistente, dal momento che la possibilità di realizzare nuove costruzioni è consentita su un numero limitatissimo di aree libere; pertanto, nel primo caso, dovendosi riferire al volume utile, l'ampliamento consentito automaticamente si ridimensiona e, nel secondo caso, l'effetto si può ritenere praticamente ininfluenza.

Per le Zone B2 edificate, vale quanto sopra espresso, risultando di fatto poco incidente la possibilità di realizzare il volume potenziale dovendo intervenire sull'impianto strutturale dell'edificio, che nella sostanza si riduce a limitati ampliamenti funzionali, ma non riorganizzativi. Tale conclusione vale anche per gli edifici ricadenti nelle Zone C edificate, tenendo conto che questi hanno anche aree di pertinenza limitate che difficilmente sopportano nuove consistenti integrazioni, oltre al fatto che quelle edificate sono state trasformate in Zona B2 alla quale sono assimilabili.

Resta da analizzare, quindi, la ricaduta delle nuove metodiche di calcolo sulle Zone B2 libere e sulle Zone C non edificate.

Queste ultime sono articolabili a seconda che siano utilizzabili con edilizia a blocco (condomini) o uni/bifamiliare.

Per le lottizzazioni impostate per tipologie uni/bifamiliari, lo sfruttamento completo delle potenzialità edificatorie potrà risultare problematico, stante l'incidenza del costo del terreno, costringendole ad una organizzazione simile a quella dei piani già attuati.

Alla fine, l'attenzione deve focalizzarsi soprattutto sulle lottizzazioni con previsione di tipologie edilizie a blocco.

Per le Zone B2, se non uguale, molto probabilmente il problema e le valutazioni conseguenti sono analoghe a quelle delle Zone C appena descritte.

In conclusione, sulla base di quanto sopra osservato e delle suscettività delle aree esaminate, il problema potrebbe porsi per una parte limitata di Zone C di nuovo impianto in relazione alle tipologie edilizie insediabili, desumibili da quelle prevalenti nelle aree contermini e su una percentuale contenuta delle Zone B2, sulle quali si potrà riscontrare l'efficacia dell'applicazione della nuova metodologia di calcolo.

Pertanto, alla luce di quanto analizzato si può ritenere che l'incidenza del nuovo metodo di calcolo del volume (Volume utile) risulti estremamente limitata e, comunque, tale da non riflettersi significativamente sulla CIRTM del piano, per cui non si ritiene necessario neppure modificare gli indici di fabbricabilità.

7. 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, la vita associativa, la 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 la 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, lo sport e gli 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 | 1.335 |
|---------------------------|-----------------|--------------|

| PROGETTO | Standard regionali | Superficie | in Norm. | Totale area | Standard progetto |
|--|--------------------|----------------|--------------|----------------|-------------------|
| 1. VIABILITÀ E TRASPORTI | | | | | |
| 1.1 Parcheggi di relazione | | 5.838 | 770 | 6.608 | |
| | 3,00 | 5.838 | 770 | 6.608 | 4.005 |
| 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 | 2.003 |
| 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 | 2.670 |
| 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 | 2.003 |
| 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 | 8.010 |
| 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 | 444.307 | 2.037 | 446.344 | 18.690 |

8. COMPARAZIONE NUMERICA TRA IL P.R.G.C. VIGENTE E LA VARIANTE n° 15

A conclusione dell'illustrazione e a completamento della stessa, si ritiene utile proporre una tabella di raffronto tra le entità numeriche del P.R.G.C. vigente e quelle della Variante in argomento, anche se è necessario premettere che:

- 1) è stata utilizzata una nuova cartografia di base georiferita, che comporta modifiche della dimensione dei lotti non definibili in maniera sistematica;
- 2) sono state aggiornate, anche se confermate, alcune classificazioni zonizzative in funzione di un mutato uso del suolo;
- 3) sono state effettuate alcune modifiche zonizzative in funzione delle nuove scelte urbanistiche.

Nel dettaglio:

| VARIANTE n°14 | | VARIANTE °15 | |
|----------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| ZONE | Superficie | ZONE | Superficie |
| A | 6.289 | A1 | 7.672 |
| A.0 | 100.463 | A0 | 132.140 |
| ----- | ----- | A7 | 64.677 |
| B.1 | 151.932 | B1 | 98.714 |
| B.2 | 278.178 | B2 | 318.194 |
| B.2 libere | 88.771 | B2 libere | 71.018 |
| C | 29.919 | C | 32.104 |
| D.2 | 30.578 | D2 | 24.375 |
| D.3 | 29.960 | D3 | 28.101 |
| D.4 | 224.015 | D4 | 224.375 |
| H.3 | 8.502 | H3 | 8.908 |
| Zona Attrezzature | 148.303 | Zona Attrezzature | 444.367 |
| ----- | ----- | Zona S2. | 60.185 |

INDICE

| | |
|--|---------|
| 1.1 - PREMESSA | pag. 2 |
| 1.2 - CARATTERI GENERALI | pag. 3 |
| 2 - OBIETTIVI DELLA VARIANTE | pag. 4 |
| 3 - ANALISI DELLO STATO DI FATTO | pag. 7 |
| 4 - CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE | pag. 11 |
| 5 - PROGETTO | pag. 13 |
| 6.1 - CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO SU UN ARCO DI PREVISIONE DI SVILUPPO ABITATIVO DECENNALE | pag. 22 |
| 6.2.1 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO | pag. 29 |
| 6.2.2 - DIMOSTRAZIONE INDICI DI ABBATTIMENTO | pag. 30 |
| 6.3 – VERIFICA EX ART.3 DPGR 0126/1995 | pag. 32 |
| 6.4 - CALCOLO INSEDIABILITA' RESIDENZIALE TEORICA MASSIMA | pag. 32 |
| 7 - ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI: VERIFICA STANDARD | pag. 34 |
| 8 - COMPARAZIONE NUMERICA TRA PRGC VIGENTE E VARIANTE n°15 | pag. 37 |