Arch.
Nicola Carnier

localizzazione

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI FORNI DI SOTTO

tavola

001

committente e proprietario

DICRET S.a.s - Borgo Tredolo, Forni di Sotto (UD)

lavoro

PAC LOCALITÀ MINGLERE

oggetto

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

responsabile di progetto

PROGETTAZIONE GENERALE
E COORDINAMENTO

arch. Pier Nicola Carniel

collaborazione e aspetti specialistici

arch. Massimo Fadel

data progetto	rev.	data	motivo	riferimenti
				redatto CRN
luglio 2016				controll. FLC
				archivio

Sede
Via Montereale n. 10/C
33170 Pordenone
Telefono 0434-21085
Telefax 0434-520336
E-mail info@coprogetti.it

INDICE

PREMESSA **2**

ANALISI **3**

1.1 Inquadramento territoriale **3**

1.2 Assetto proprietario e stato dei luoghi **5**

1.2.1 Assetto proprietario 5

1.2.2 Stato dei luoghi 6

1.2.3 Documentazione fotografica 7

1.3 La strumentazione urbanistica e il regime vincolistico **10**

1.3.1 Strumentazione urbanistica 10

1.3.2 Regime vincolistico 14

A. PROGETTO **20**

2.1 Obiettivi del piano **20**

2.2 La proposta progettuale **20**

Le Azioni del Piano Attuativo Comunale **21**

2.3 La zonizzazione **22**

2.4 La normativa tecnica **24**

2.4 Gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione a rete e la viabilità **25**

2.5 Gli interventi sulle aree scoperte **26**

2.6 Fasi e tempi di attuazione degli interventi previsti **27**

2.7 Riepilogo dati dimensionali e standard **29**

PREMESSA

La presente relazione illustrativa descrive e integra gli elaborati relativi al Piano Attuativo Comunale d'iniziativa privata in località Minglere – interessante zone E2 Agricola forestale in ambiti boschivi ed E4 Agricola in ambiti agricolo-paesaggistici - (di seguito PAC) così come individuato dal Piano Regolatore Generale Comunale di Forni di Sotto (di seguito PRGC).

Il presente PAC di iniziativa privata è redatto e si attua ai sensi del disposto dell' art. 25 della LR 5/2007 Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio; dell'art.7, del DPR 20/3/2008 n.086/Pres Regolamento di attuazione della parte I Urbanistica, ai sensi della legge regionale 23/2/2007 n.5; dell'art.4 della LR 12/2008 recante Integrazioni e modifiche della LR 5/2007,e s.m.i. così come modificata dalla LR 21/2015.

***art. 25** (Piani attuativi comunali)*

***1.** I Piani attuativi comunali sono adottati e approvati dalla Giunta comunale in seduta pubblica, secondo le modalità previste nel regolamento comunale. I PAC sono addottati e approvati dal Consiglio comunale qualora ne faccia richiesta almeno un quarto dei Consiglieri comunali.*

***2.** Il PAC adottato è depositato presso la sede del Comune per trenta giorni entro i quali chiunque può formulare osservazioni e opposizioni.*

***3.** Le procedure di adozione e approvazione del PAC sostituiscono quelle degli strumenti urbanistici attuativi delle previsioni di pianificazione comunale e sovracomunale e in particolare:*

***a)** i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione;*

***b)** i piani per l'edilizia economica e popolare;*

***c)** i piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi;*

***d)** i piani di recupero;*

***e)** i programmi integrati di intervento;*

***f)** i programmi di recupero e riqualificazione urbana.*

***4.** Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, la deliberazione di approvazione dei PAC comporta la pubblica utilità delle opere.*

***5.** Il Comune, su richiesta del proponente un PAC di iniziativa privata, può attribuire all'atto deliberativo valore di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo medesimo. Le eventuali varianti al titolo abilitativo edilizio relative a tali interventi sono rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.*

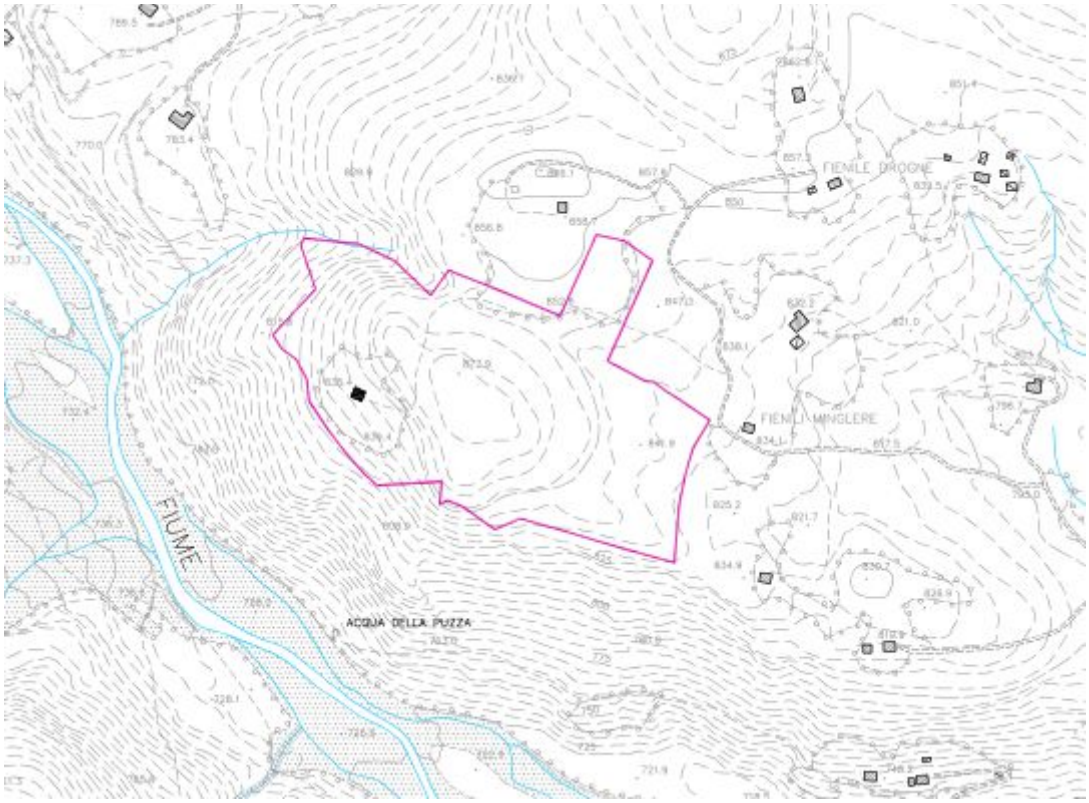
***6.** I rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PAC sono regolati da convenzione tra Comune e proponente, approvata dalla Giunta comunale contestualmente al PAC.*

***7.** Il PAC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione.*

ANALISI

1.1 Inquadramento territoriale

L'area interessata dal PAC è sita in un ambito compreso montano in località denominata Minglere nelle vicinanze della frazione di San Antonio, posta tra Forni Di Sotto e Forni di Sopra.
L'area ricade in ambito boschivo a quota variabile dai 835 m s.l.m. ai 862.93 m s.l.m. circa; il contesto paesaggistico è di tipo naturale caratterizzato dalla morfologia montana dei rilievi dolomitici. Tali opere saranno realizzate in località "Minglere" in Comune di Forni Di Sotto. Il comune di Forni Di Sotto è posta ad una quota media di 760 m.s.l.m., altimetricamente compresa tra i 550 m sul greto del fiume Tagliamento ed i 2.473 m sul livello del mare del monte Bivera



CTRN con perimetro di Piano

Ortofoto con perimetro di Piano

1.2 Assetto proprietario e stato dei luoghi

1.2.1 Assetto proprietario

L'area presenta nella sua estensione complessiva una superficie di circa Ha 8,3
L'assetto proprietario dell'ambito oggetto di PAC, desunto da verifica catastale al 2015 risulta così definito:

N.C.T. del comune di Forni Di Sotto al foglio 26 mappali 366-367-389-390-391-392-393-394-395-424-400-401-403-404-405-406

I dati dimensionali dei lotti di proprietà desunti da visura catastale sono così definiti:
foglio 26 mappali 366-367-389-390-391-392-393-394-395-424-400-401-403-404-405-406 mq 82.533,79

I dati dimensionali dell'ambito oggetto di PAC sono così definiti:
a) misurazione su base catastale georiferita con programma di disegno Cad:
foglio 26 mappali 366-367-389-390-391-392-393-394-395-424-400-401-403-404-405-406 mq 83.405,4

b) misurazione su base CTRN con programma di disegno Cad:
mq 83.404,0

C) misurazione su base rilievo plano altimetrico georiferito con programma di disegno Cad:
TOTALE mq 83.405,4

1.2.2 Stato dei luoghi

L'area, di forma irregolare allungata in direzione est-ovest, si estende con il lato maggiore di circa m 380,00 e una profondità di circa m 120,00 per una superficie complessiva di circa mq 83.405 per un perimetro di circa m 1.453,5.
Dal punto di vista naturalistico il contesto nel quale le opere vengono inserite ha carattere prettamente naturale – boschivo, dove la presenza di elementi antropici è caratterizzata dai soli sentieri forestali di servizio che si inerpicano dolcemente lungo i versanti orografici della montagna. I tratti cromatici dominanti del paesaggio sono il verde della macchia boschiva costituita prevalentemente da pino silvestre di recente nascita, poiché non molti decenni fa tali aree erano usufruite come pascolo.

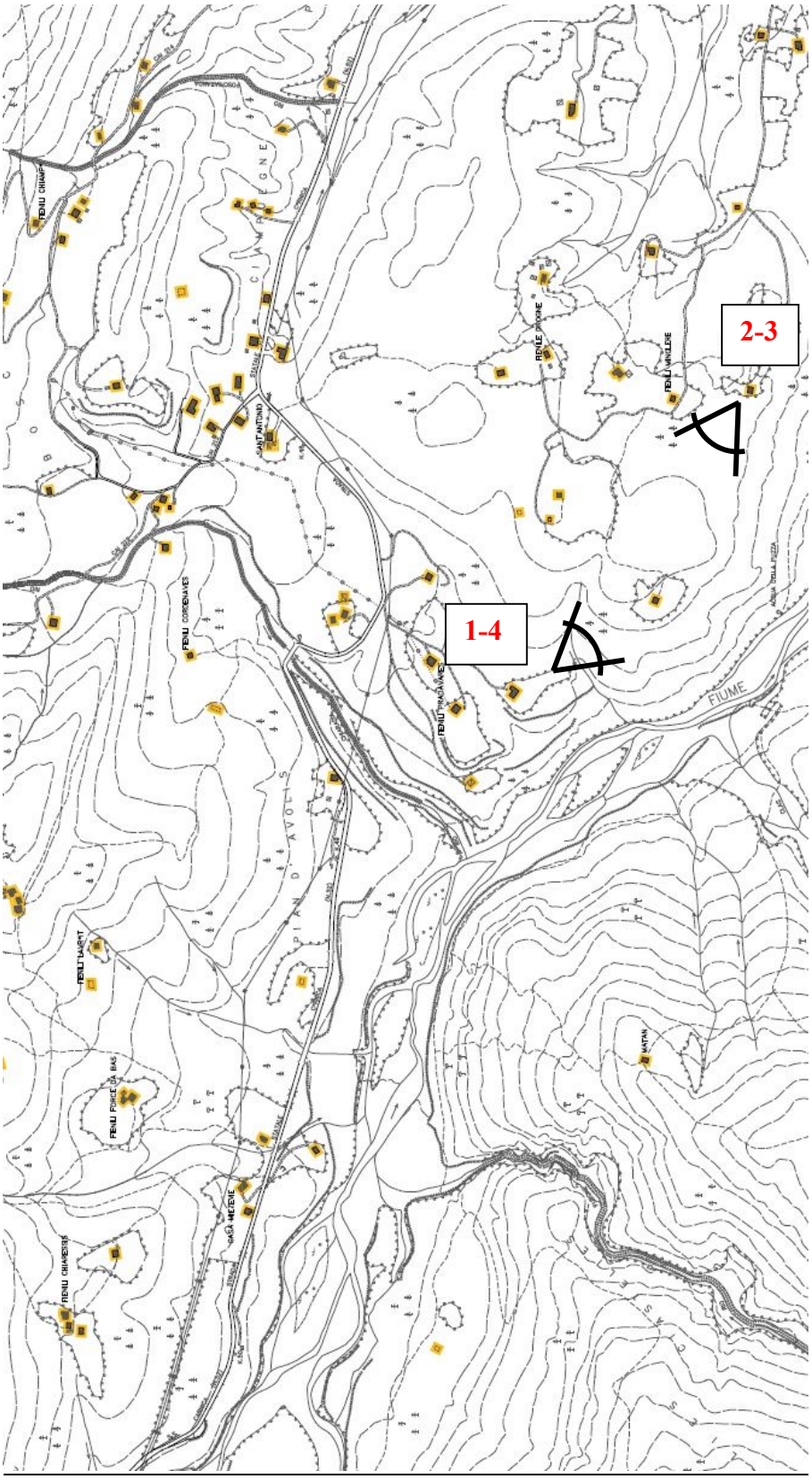
Ai fini dell'insediabilità del PAC sono state analizzate oltre al sistema dell'accessibilità le opere di urbanizzazione a rete esistenti nelle aree limitrofe, nonché quelle programmate dall'Amministrazione Comunale, per la rappresentazione grafica cfr Elab.5 –*Opere di urbanizzazione a rete e viabilità*.
Il quadro riassuntivo della dotazione infrastrutturale risulta il seguente.

Infrastrutture a rete
- Rete Fognante: non presente
- Rete Idrica: attualmente l'area non è servita dalla rete idrica interessante gli insediamenti esistenti, a una distanza di circa m 745 (in linea d'aria) corre una rete idrica comunale;
- Rete energia elettrica: attualmente l'area non è servita dalla rete elettrica; a una distanza di circa m 445 corre una linea aerea di media tensione (20.000 Volt),
- Rete gas: non presente

Sistema dell'accessibilità:
Per quanto riguarda i collegamenti di scala territoriale la viabilità principale è costituita dalla S.S.52 detta S.S. Carnica, e lega il centro abitato di Forni Di Sotto alle località maggiori di Venzone (UD) e San Candido (BZ) poste agli estremi del tratto viario.
Il lotto è collegato alla SS52 si collega passando attraverso la borgata di Vico e poi prendendo la strada che porta al Fiume Tagliamento, dopo circa duecento metri, superato il ponticello in prossimità della segheria, si svolta a destra e si percorre tutta la strada asfaltata (comunale) ed infine si prende la strada bianca (privata) per circa centocinquanta metri dove sulla destra si trova un fabbricato rurale verrà posizionato l'accesso della nuova strada.

1.2.3 Documentazione fotografica

Punti di vista e rappresentazione fotografica ambito di intervento



Vista dell'area

Fabbricato rurale soggetto a conservazione tipologica destinato a stalla e fienile

Luogo di entrata ed uscita della strada di accesso all'intera area

Luogo di arrivo della strada di accesso al Fabbricato rurale soggetto a conservazione tipologica destinato a stalla e fienile

1.3 La strumentazione urbanistica e il regime vincolistico

1.3.1 Strumentazione urbanistica

Il Comune di Forni di Sotto è dotato di PRGC definito attualmente dalla Variante Generale n° 15.
Le aree in oggetto sono classificate come zone E2 ed E4 sono:

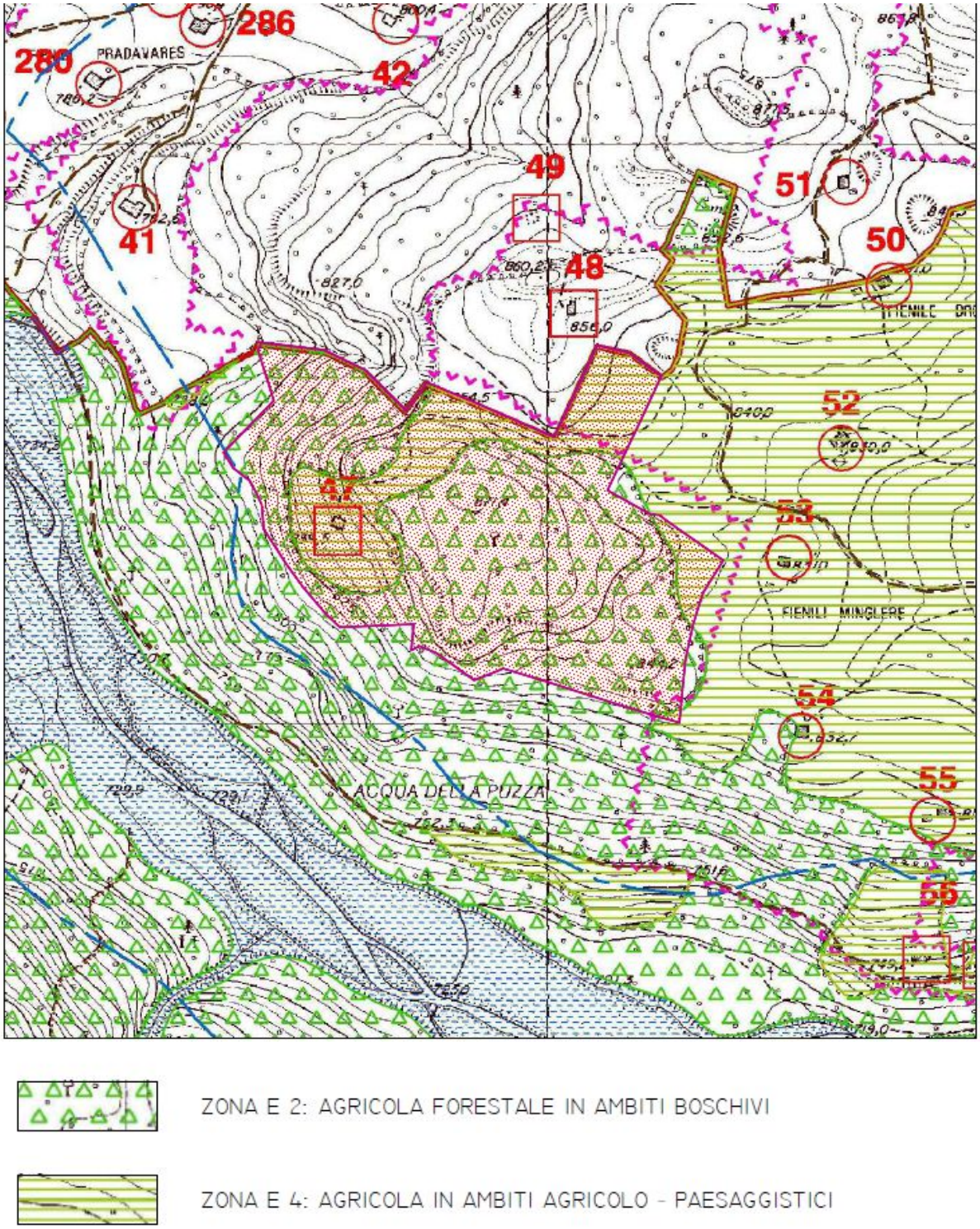
Art. 27 - Zona E2 Agricola forestale in ambiti boschivi

Il PRGC classifica Zone E2 Agricola forestale in ambiti boschivi le parti del territorio comunale destinate o recuperabili alla produzione boschiva.
In tale zona sono esclusi i nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali che possono comportare alterazioni irreversibili dell'ambiente naturale e del suo delicato equilibrio idro-geologico.
Nelle Zone E2 comprese nel perimetro del Parco Naturale delle Dolomiti Friulane fino alla formazione del piano di conservazione e sviluppo di cui al 3° comma dell'art. 4 della LR 42/1996 si applicano le norme di cui al Piano di Conservazione e Sviluppo del Parco Naturale delle Prealpi Carniche adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29.01.1990 e approvato dalla Regione FVG.
Il PRGC si attua, per quanto riguarda i nuovi interventi, attraverso intervento diretto da parte di Enti Pubblici o di diritto pubblico e attraverso Piano Attuativo da parte di soggetti privati. L'ambito oggetto del Piano Attuativo potrà interessare sottozone della zona omogenea definita dal PRGC, ma costituenti ambiti geograficamente omogenei.
In tale zona sono ammessi i seguenti nuovi interventi previsti dal precedente art. 23:
c) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali.
f.1 - impianti di depurazione per insediamenti fino a 5.000 mc o 50 vani come previsto dall'allegato 5 alla deliberazione del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque del 4/2/1977 in attuazione della L. 319/76;
f.2 - opere di miglioramento della viabilità esistente;
f.3 - opere di difesa del suolo e di sistemazione idrogeologica;
f.4 - cabine elettriche, serbatoi per acquedotti e simili;
f.5 - condotte idriche;
f.6 - linee elettriche, telefoniche;
f.7 - opere di modesta entità dirette a consentire l'autonomia energetica di edifici isolati quali microcentraline di potenza massima di 10 Kw , pannelli fotovoltaici;
i - attrezzature e infrastrutture per la diffusione delle attività escursionistiche e di fruizione turistica del bosco.
Nell'attuazione dovranno essere rispettati i seguenti indici:
If = mc/mq 0,01
H = m 7,50

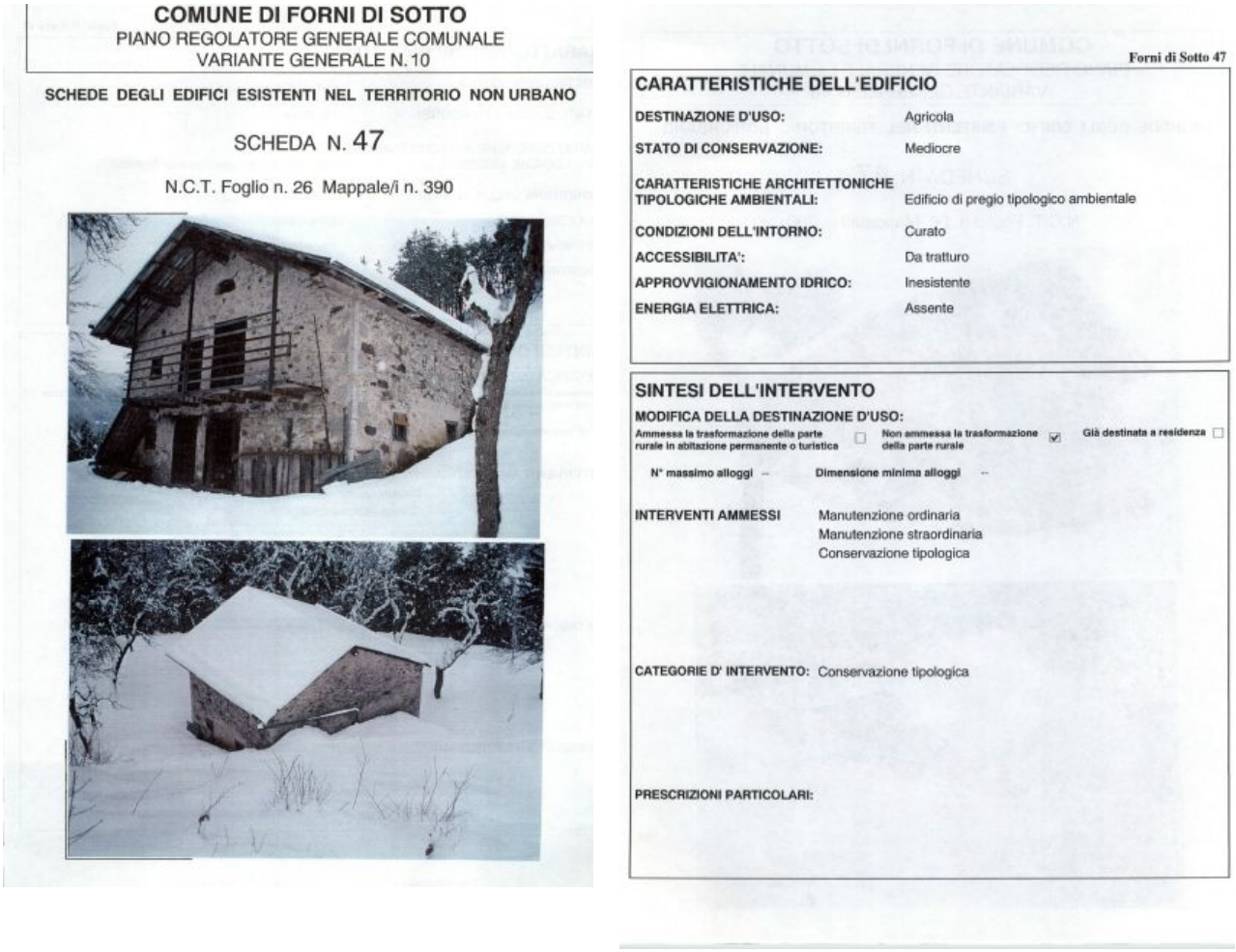
Art. 29 - Zona E4 Agricola in ambiti agricolo paesaggistici

Il PRGC classifica zona E4 agricola in ambiti agricolo-paesaggistici comprende le parti del territorio comunale di fondovalle nelle quali viene praticata gran parte della raccolta del foraggio necessario al settore della zootecnia e che presentano notevoli valori paesaggistici.

In tali zone gli interventi dovranno tendere alla valorizzazione delle potenzialità agricole e all'insediamento delle attività complementari, ricreative e agrituristiche coerenti con la salvaguardia dell'ambiente agricolo.
Il PRGC si attua, per quanto riguarda i nuovi interventi, attraverso intervento diretto ad eccezione degli interventi di cui ai punti c) e d) dell'articolo precedente *Norme generali per i nuovi interventi nelle Zone E* ~~art. 23~~ per i quali è prevista l'attuazione con Piano Attuativo della zona interessata.
Sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente articolo *Norme generali per i nuovi interventi nelle Zone E* ~~23~~ ad esclusione degli interventi di cui alla lettera d) allevamenti a carattere industriale che sono ammessi nelle sole zone E4b individuate con speciale campitura nelle tavole della Zonizzazione in scala 1:2.500 e 1:5.000.
Nell'attuazione dovranno essere rispettati i seguenti indici
Residenza del conduttore
If = 0,03 mc / mq
Q = 0,25 mq / mq
H = 7,50 m
Edifici relativi alle strutture produttive aziendali
Q = 0,25 mq / mq
SLP/Sf = 0,03 mq / mq
c) Edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali
Q = 0,25 mq / mq
SLP/Sf = 0,03 mq / mq
b) Allevamenti a carattere industriale
Q = 0,25 mq / mq
SLP/Sf = 0,03 mq / mq
lotto minimo per allevamenti di bovini Sm = 8.000 mq
lotto minimo allevamenti di suini Sm = 10.000 mq
lotto minimo allevamenti di zootecnia minore Sm = 5.000 mq
c) edifici per l'attività agricola non professionale
Q = 0,25 mq / mq
serre
Q = 0,25 mq / mq
e) Depositi attrezzi agricoli
Q = 0,03 mq / mq
f) Strutture per attività escursionistiche
If = 0,10 mc / mq
H = 4,50 m
Nelle Zone E4c individuate con speciale campitura nelle tavole della Zonizzazione in scala 1:2000 sono ammessi unicamente gli interventi di cui al precedente art. 25 lettera b2 – depositi macchine agricole.
Q = 0,50 mq / mq
H = 6,50 m



Estratto zonizzazione Variante n°15 al PRGC



COMUNE DI FORNI DI SOTTO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE GENERALE N. 10

SCHEDE DEGLI EDIFICI ESISTENTI NEL TERRITORIO NON URBANO

SCHEDA N. 47

N.C.T. Foglio n. 26 Mappale/i n. 390

Forni di Sotto 47

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

DESTINAZIONE D'USO:	Agricola
STATO DI CONSERVAZIONE:	Mediocre
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE TIPOLOGICHE AMBIENTALI:	Edificio di pregio tipologico ambientale
CONDIZIONI DELL'INTORNO:	Curato
ACCESSIBILITA':	Da tratturo
APPROVVIGIONAMENTO IDRICO:	Inesistente
ENERGIA ELETTRICA:	Assente

SINTESI DELL'INTERVENTO

MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO:

Ammessa la trasformazione della parte rurale in abitazione permanente o turistica ☐ Non ammessa la trasformazione della parte rurale ☑ Già destinata a residenza ☐

N° massimo alloggi -- Dimensione minima alloggi --

INTERVENTI AMMESSI
Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Conservazione tipologica

CATEGORIE D' INTERVENTO: Conservazione tipologica

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Estratto Scheda Edificio rurale n.47

1.3.2 Regime vincolistico

Ai fini della redazione del PAC è stata operata una ricognizione dei vincoli territoriali e ambientali presenti. Rispetto all'ambito in oggetto sono stati registrati i vincoli territoriali ed ambientali di seguito descritti.

VINCOLO FORESTALE

L'area è interessata da superficie boscata (art.6 LR 9/2007 :

> ***1.*** *A tutti gli effetti di legge, si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbiano estensione superiore a 2.000 metri quadrati, larghezza media superiore a 20 metri e copertura arborea superiore al 20 per cento.*
> ***2.*** *La misurazione dei parametri di cui al comma 1 è effettuata dalla base esterna dei fusti.*
> ***3.*** *Le infrastrutture e i corsi d'acqua presenti all'interno delle formazioni vegetali, così come definite al comma 1, di larghezza pari o inferiore a 4 metri non costituiscono interruzione della superficie boscata.*
> ***4.*** *Sono assimilati a bosco:*
> ***a)*** *i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento, di cui all'articolo 43, per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;*
> ***b)*** *le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali e incendi;*
> ***c)*** *le radure d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.*

La riduzione di tale superficie ricade nella fattispecie di cui alla LR 9/2007 e la cui procedura autorizzativa fa riferimento all'art. 42 *Trasformazione del bosco* della stessa LR9/2007.

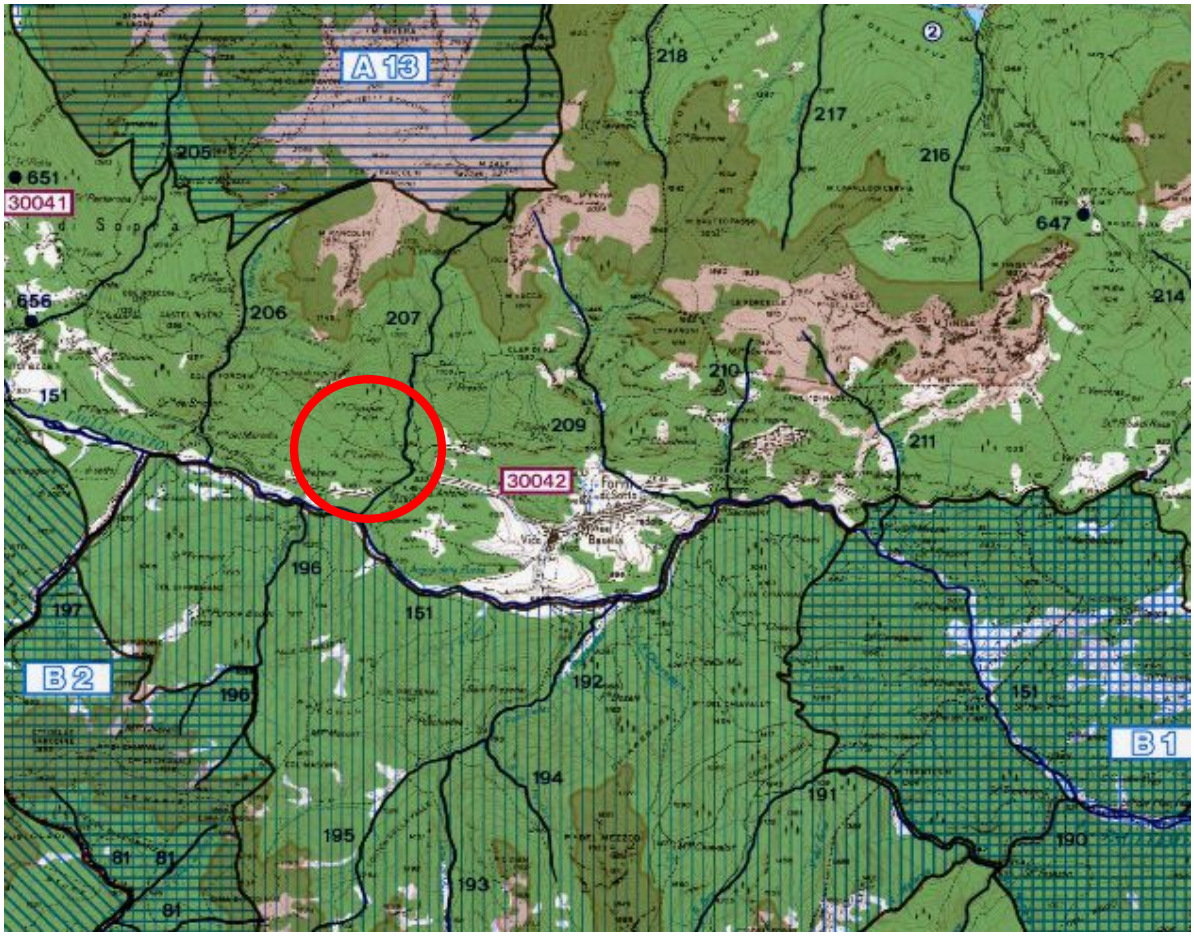
VINCOLO PAESAGGISTICO

Non sono presenti, entro l'ambito in questione e in un suo congruo intorno, immobili di interesse storico-artistico ai sensi della **parte II^ del D.Lgs. n° 42 del 2004.**

Sono presenti vincoli paesaggistici ai sensi della **parte III^ del D.Lgs. n° 42 del 2004** determinati dalla presenza, ai sensi dell'art. 142, comma 1, *del D.Lgs. n. 42/2004, di:*

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

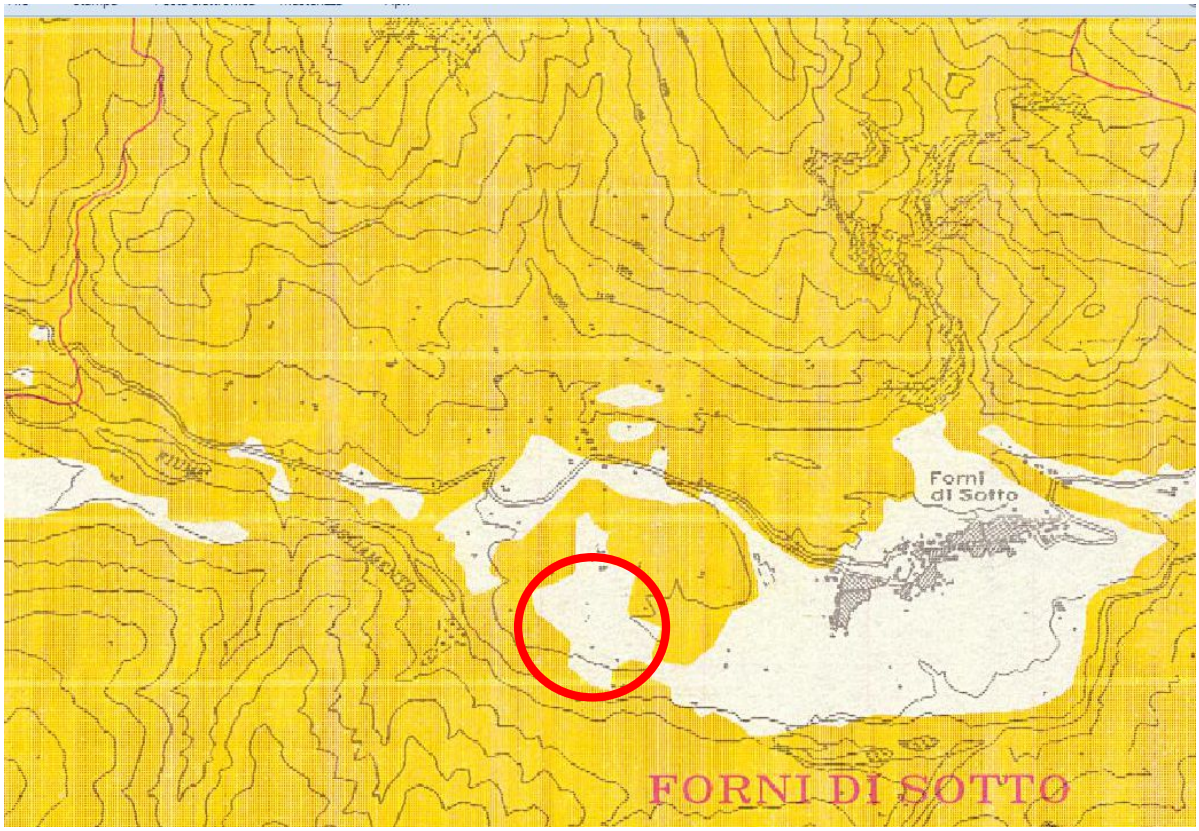
g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;



Estratto IV Circolare Regione FVG (Corsi d'acqua pubblici)

VINCOLO IDROGEOLOGICO

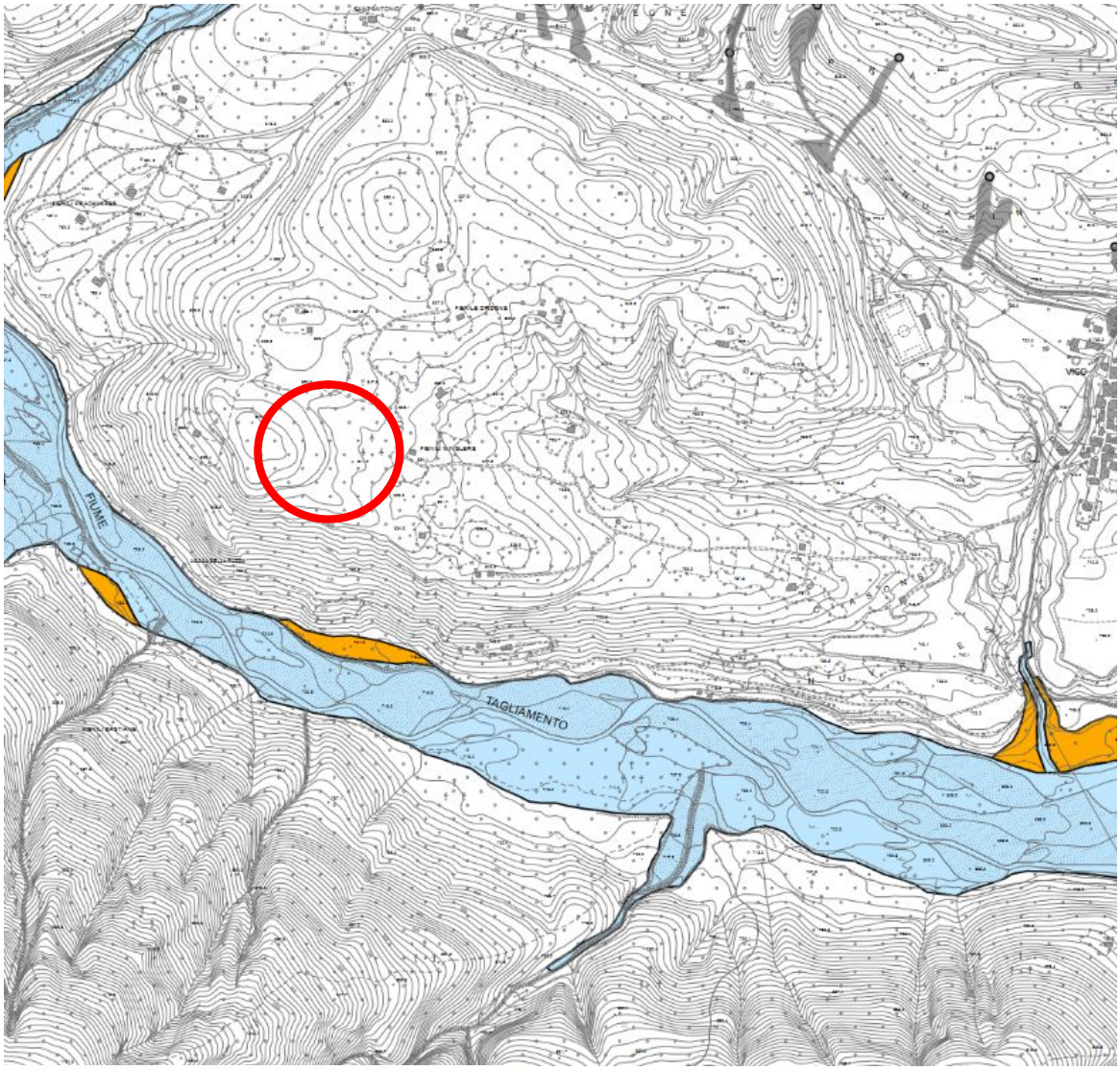
L'area è interessata in parte da vincolo idrogeologico, la cui riduzione ricade nella fattispecie di cui al RD 3267/1923 *Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani*, e successive modifiche.



Estratto carta Vincolo idrogeologico della Regione FVG

VINCOLO IDRAULICO/GEOLOGICO/VALANGHIVO

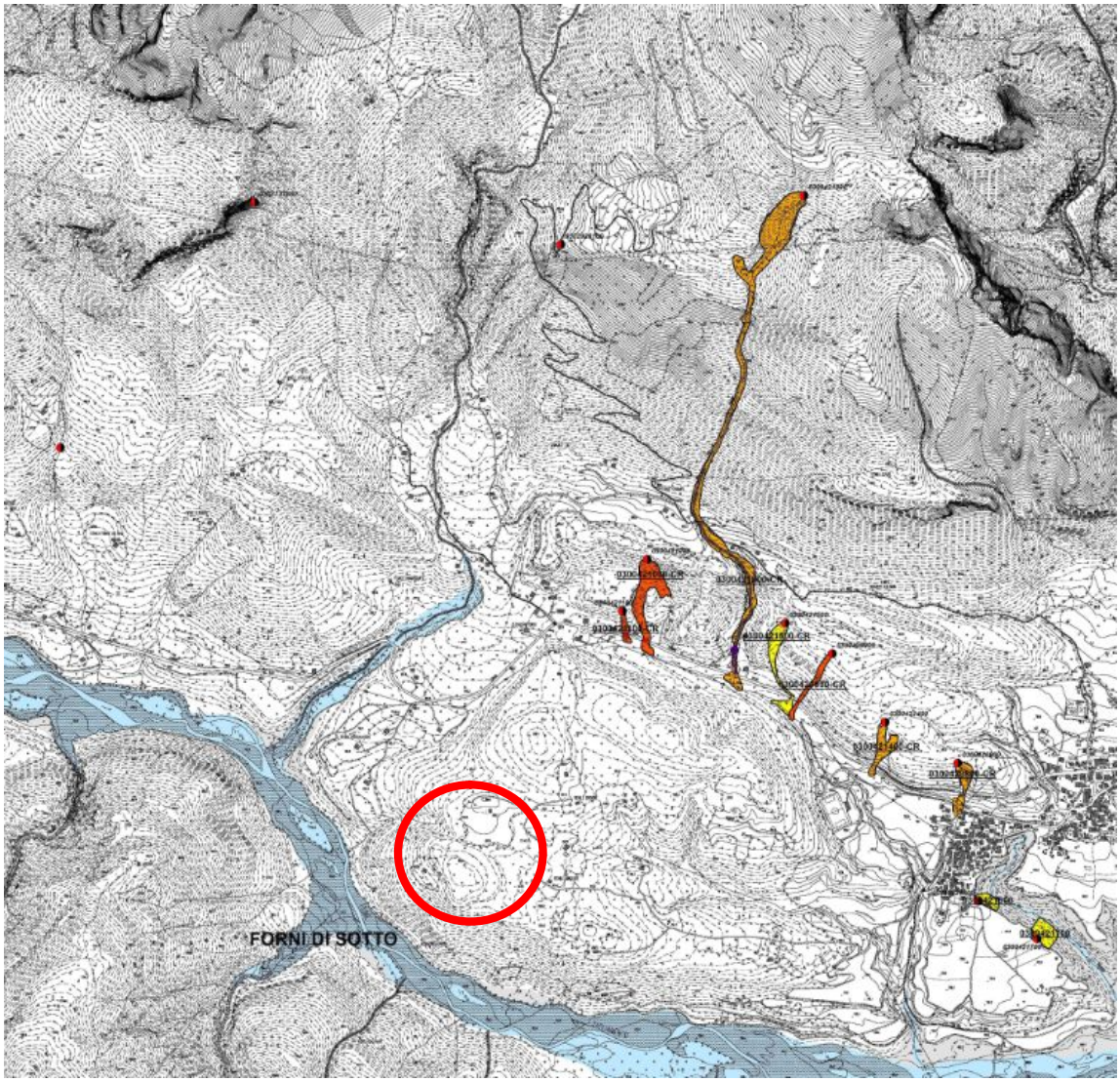
Non sono presenti, entro l'ambito in questione e in un suo congruo intorno, aree a vincolate causa: pericolosità idraulica, pericolosità geologica, pericolosità valanghiva ai sensi di quanto disposto dal Piano Di Bacino (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tagliamento – PAI) è uno strumento di governo del territorio e di tutela delle risorse idriche.

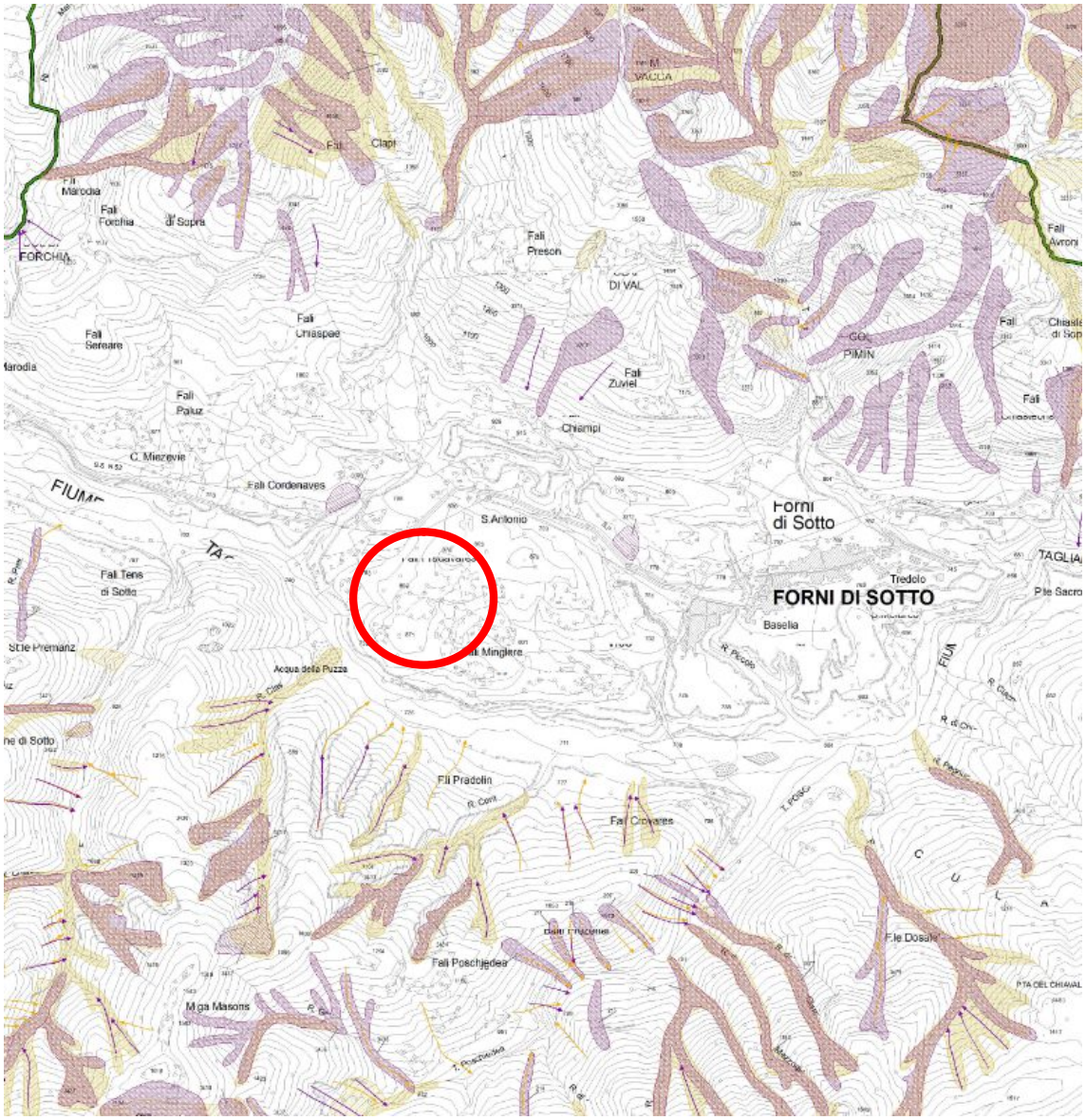


PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO P.A.I.

Perimetrazione e classi di pericolosità idraulic

- F - Area Fluviale
- P1 - Pericolosità idraulica moderata
- P2 - Pericolosità idraulica media
- P3 - Pericolosità idraulica elevata
- P4 - Pericolosità idraulica molto elevata


FORNI DI SOTTO



Stralcio PAI Tagliamento –
Perimetrazioni e classi di pericolosità idraulica/geologica/valanghiva
Fonte Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione

ALTRI VINCOLI

Rispetto ad un congruo intorno dell'area oggetto di PRPC è stata verificata l'assenza di ulteriori vincoli ambientali derivanti dal PURG, dalla L.R. 42/96 e dalla normativa europea in materia (Rete Natura 2000).

A. PROGETTO

2.1 Obiettivi del piano

Gli obiettivi specifici del PAC di seguito esplicitati, sono derivati dagli obiettivi generali desunti dal PRGC che sono sostanzialmente quelli di dotare il Comune di Forni di Sotto di alcune zona destinate allo sviluppo di attività agricole (allevamenti aziendali e colture) legate all'ambiente montano secondo una pluralità di destinazioni d'uso ammesse.
Gli obiettivi del PAC, all'interno del territorio comunale si possono così sintetizzare:

- pianificazione dell'area in un quadro di coerenza interno ed esterno che, pur agevolando le iniziative del privato, le colloca in un quadro di scala generale, evitando diseconomie e utilizzi non corretti del territorio;
- implementazione delle attività agricole di nuovo insediamento in accordo con il PSR
- perseguimento di un'immagine formale unitaria complessiva e di qualità degli interventi edilizi;
- definizione di una complessiva qualità ambientale delle aree non edificate e di tutela degli ambiti montani.

2.2 La proposta progettuale

La proposta progettuale, il cui assetto zonizzativo e fisico-infrastrutturale è redatto nel rispetto della zonizzazione del PRGC vigente e viene illustrato graficamente negli Elaborati di *Progetto*
Il progetto prevede un'articolazione delle funzioni progettuali secondo uno schema planimetrico e altimetrico (sezione verticale) che in sede di progetto edilizio troverà una sua precisa forma espressiva partendo da un rapporto di valorizzazione formale rispetto all'immediato contesto che risulta caratterizzato dalla componente naturale pur in assenza di elementi di particolare pregio.
In sintesi la proposta progettuale per l'attuazione dell'ambito del PAC risulta così articolata:

1. individuazione di un sistema di accessibilità indiretto dalla viabilità comunale principale utilizzando strade rurali e tratturi;
2. individuazione delle opere di urbanizzazione e allacciamenti a servizio dell'intervento;
3. realizzazione di una viabilità interna (indicativa) ad anello che permette di raggiungere le aree funzionali;
4. organizzazione dell'ambito edificabile con:, a) la realizzazione di un nuovo volume edilizio destinato a stalla e caseificio caratterizzato da impianto quadrangolare altezze uniformate ma trattamenti differenziati dell'involucro in relazione alla destinazione d'uso, b) il recupero di uno stavolo esistente destinato a stalla, secondo criteri incentrati sul restauro conservativo.

L'organizzazione dell'ambito tende a una relazione con il contesto territoriale relativamente all'organizzazione degli spazi aperti e dei percorsi.
Il PAC demanda a una definizione di tipo edilizio la completa determinazione degli spazi, dei rapporti tra volumi, dei materiali di finitura ecc, mentre, definisce con precisione l'organizzazione degli spazi aperti e la distinzione tra le aree edificabili, non edificabili determinando, quindi, gli elementi invarianti del Piano stesso.
Dal punto di vista dell'assetto normativo nell'articolato delle NTA sono stati organizzate in

quattro titoli:
Norme Generali - contenenti l'oggetto della pianificazione attuativa, i suoi presupposti giuridici, i contenuti e gli elementi costitutivi, le modalità di attuazione e i tipi d'intervento ammessi e le definizioni di riferimento;
Norme per la disciplina d'uso del suolo e degli edifici - contenenti la zonizzzazione suddivisa n aree per l'edificazione, aree scoperte, parcheggi
Norme per la disciplina dell'edificato e degli spazi scoperti - contenenti la definizione dell'ambito e l'eventuale suddivisioni in lotti d'intervento, i limiti all'intervento edilizio, l'infrastrutturazione e gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione a rete dell'area, la disciplina degli accessi, pavimentazioni e recinzioni, le prescrizioni per la realizzazione delle aree a verde;
Norme Finali – contenenti il rinvio alla normativa e ai piani generali.

Le Azioni del Piano Attuativo Comunale

1 esbosco parte area (circa ha 5,1)
2 movimenti terra per uniformare quote
3 realizzazione collegamento viabilità di accesso;
4 realizzazione opere di urbanizzazione e allacciamenti;
5 realizzazione di una viabilità interna ad anello;
6 sistemazione aree esterne a verde;
7 conservazione tipologica dello stavolo esistente n.47 (da adibire a stalla per caprini)
8 realizzazione di un nuovo volume edilizio agricolo (da adibire a stalla e caseificio)

2.3 La zonizzazione

La zonizzazione del PAC è rappresentata graficamente nell'Elab.7: *Sistema dell'accessibilità – Zonizzazione.*
Le aree comprese entro il perimetro del Piano sono classificate secondo differenti destinazioni d'uso.

AREE PER L'EDIFICAZIONE (entro l'inviluppo edilizio limite)
Comprendono :
- Intervento di nuova realizzazione stalla e caseificio
- Intervento di conservazione tipologica del fabbricato rurale
-

Intervento di nuova realizzazione stalla e caseificio
Il fabbricato sarà composto da un unico corpo di fabbrica, organizzato per una parte, quello relativa alla stalla, su un unico piano, e per l'altra parte, quello relativo al blocco costituito da autorimessa, locali mungitura-trasformazione e deposito, organizzato su tre livelli.
L'intero corpo di fabbrica in oggetto sarà così costituito:
- autorimessa e centrale termica nel piano interrato;
- stalla, fienile, depositi attrezzature-concimi, sala mungitura, sala latte, sala pompe, spogliatoio, bagno e caseificio in piano terra;
- deposito nel primo piano.

I materiali da utilizzare nella realizzazione degli elementi verticali esterni saranno in tavole di larice, rifiniture in marmorino di colore chiaro e rivestimenti in pietra.
manto di copertura, le converse, le grondaie ed i discendenti saranno di colore grigio.
I serramenti esterni saranno in legno e tutti i fori saranno dotati di vetro fonoisolante, portoni carrabili di accesso saranno realizzati in legno o in alternativa in alluminio o pvc se di grandi dimensioni e basculanti.

Intervento di conservazione tipologica del fabbricato rurale
Il fabbricato stavolo, non avrà variazioni di destinazione d'uso e verrà mantenuta l'attuale ruralità utilizzata come stalla.
Il fabbricato di forma regolare dovrà mantenere la copertura in legno a due falde.
Sulle murature esterne della facciata, si dovrà mantenere la muratura in pietrame esistente; i ballatoi esterni verranno mantenuti in legno; in tutti i fori verranno mantenuti i riquadri in legno esistenti, come i serramenti esterni in legno e gli oscuri sempre in legno.
La copertura, in quanto ammalorata, potrà essere sostituita, e ricostruita in modo tradizionale con colmo, banchine, terzere e puntoni in legno massiccio.

AREE SCOPERTE (esterne all'inviluppo edilizio limite)

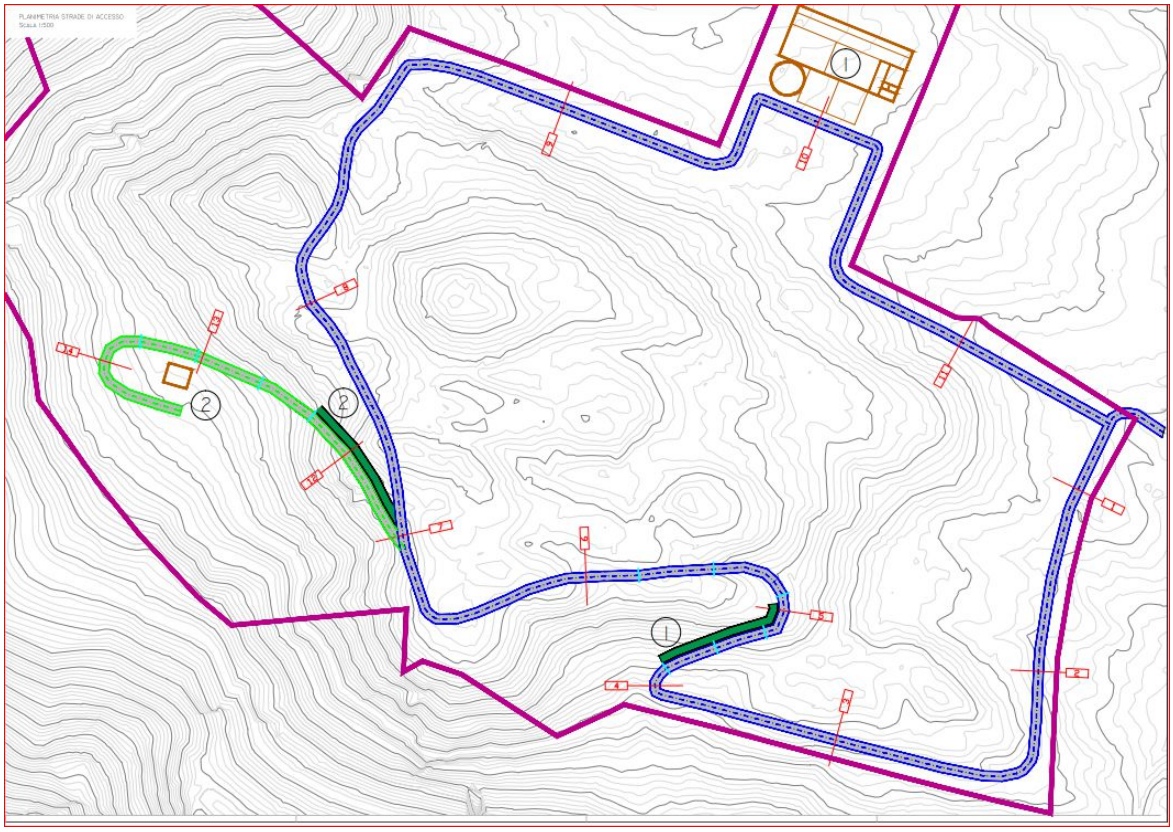
Rappresentano l'organizzazione delle aree inedificabili che ha costituito uno dei criteri del Piano. Vengono individuate funzioni compatibili con la destinazione non edificabili quali:
- stabulazione animali (paddock esterno pavimentato,collegato direttamente con i locale adibito a stalla);
- bosco;
- radura pertinenziale;
- aree carico e scarico spazio di movimentazione merci e prodotti agricoli;
- viabilità pedonale e veicolare;

- parcheggi di relazione e stanziali.

VIABILITA'

Rappresenta le funzioni compatibili con funzione di connessione interna ed esterna all'area quali:

- viabilità pedonale e veicolare,
- parcheggi di relazione e stanziali.



2.4 La normativa tecnica

Dal punto di vista dell'assetto normativo nell'articolato delle NTA sono stati organizzate in quattro titoli:
Titolo I, Norme Generali - contenenti l'oggetto della pianificazione attuativa, i suoi presupposti giuridici, i contenuti e gli elementi costitutivi, le modalità di attuazione e i tipi d'intervento ammessi e le definizioni di riferimento.
Titolo II, Norme per la disciplina d'uso del suolo e degli edifici - contenenti la zonizzazione suddivisa in aree per l'edificazione, aree scoperte, viabilità.
Titolo III, Norme per la disciplina dell'edificato e degli spazi scoperti - contenenti la definizione dell'ambito e l'eventuale suddivisioni in lotti d'intervento, i limiti all'intervento edilizio, l'infrastrutturazione e gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione a rete dell'area, la disciplina degli accessi, pavimentazioni e recinzioni, le prescrizioni per la realizzazione delle aree a verde e dei materiali.
Titolo IV, Norme Finali e Rinvio – contenenti il rinvio alla normativa e ai piani generali.
La struttura normativa è comunque improntata a criteri di flessibilità dello strumento urbanistico attuativo al fine di agevolare le possibili specifiche esigenze delle attività da insediare.

2.4 Gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione a rete e la viabilità

Trattandosi di area non servita da infrastrutture a rete il progetto di PAC prevede sia opere di urbanizzazione primaria a rete e viarie, sia allacciamenti alle reti esistenti, sia realizzazione in proprio. Tale sistema relativo alle opere di rete di progetto è rappresentato graficamente nell'*Elab.8. Progetto: Allacciamenti infrastrutture a rete.*
A tal riguardo va tenuto conto che in sede di progetto infrastrutturale è consentito apportare modifiche alle soluzioni grafiche riportate negli elaborati, purché siano mantenuti i criteri informatori generali, la soluzione proposta prevede la realizzazione degli interventi di seguito descritti.
Opere rete
- Per la rete fognante, in attesa della realizzazione della stessa, in sede di progetto infrastrutturale verrà prevista la separazione tra acque bianche e acque nere.

Per le acque nere viene previsto un sistema di depurazione Imhoff+Condensa Grassi+pozzetto percolatore
- Per le acque bianche derivanti dai pluviali dell'edificio di nuova costruzione, viene prevista una rete autonoma costituita da un tubo che recapita e disperde in suolo.
- Per la rete idrica è previsto il collegamento alla rete idrica esistente con condotta di allacciamento per circa 745 (in linea d'aria) e/o in subordine approvvigionamento tramite serbatoio.
- Per la rete energia elettrica è previsto il collegamento aereo tramite palo-cabina, a distanza di circa m 130, e/o in subordine approvvigionamento autoproduzione

Viabilità:
- Nello schema di progetto è stato previsto la connessione con la viabilità comunale più prossima.

2.5 Gli interventi sulle aree scoperte

L'elab. 8 *Interventi sulle aree scoperte* rappresenta graficamente l'organizzazione e la ricerca di una qualità progettuale delle aree scoperte che ha costituito uno dei criteri del Piano, le categorie di aree a verde previste sono:

AREE A PRATO PASCOLO
Aree verdi con funzione di stabulazione libera degli animali a prato sfalciato in cui è possibile la pulizia dello stesso.

AREE A RADURA PERTINENZIALE
Aree verdi di mantenimento prativo antistante lo stavolo.

AREE BOSCATA
Aree verdi di mantenimento della copertura forestale esistente distribuite nella parte nord orientale del lotto.

2.6 Fasi e tempi di attuazione degli interventi previsti

La programmazione e la temporalizzazione, così come la successione cronologica delle fasi di realizzazione dell'assetto generale di seguito proposta è da considerarsi non prescrittiva e potrà essere modificata in relazione alle esigenze particolari emerse in fase di progettazione edilizia.

PRIMA FASE
La prima fase attiene la realizzazione delle opere di allacciamenti alle infrastrutture di urbanizzazione a rete e puntuali. Conseguentemente verrà realizzato la viabilità interna

SECONDA FASE
La seconda fase realizza l'edificio della stalla
TERZA FASE
La terza fase realizza l'intervento di conservazione tipologica

	1 ANNO						2 ANNO						Ecc.
	1 -2 mese	3-4 mese	5-6 mese	7-8 mese	9-10 mese	11-12 mese	13-14 mese	15-16 mese	17-18 mese	19-20 mese	21-22 mese	23-24 mese	
FASE 1													
Realizzazione delle opere di allacciamenti alle infrastrutture di urbanizzazione a rete e puntuali													
Realizzazione viabilità interna													
FASE 2													
Realizzazione dell'intervento di Nuova costruzione dell'edificio della stalla													
FASE 3													
Realizzazione dell'intervento di conservazione tipologica dell'edificio rustico.													
ESERCIZIO													

2.7 Riepilogo dati dimensionali e standard

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) da rilievo	**mq 83.405,40**
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	**mq 83.405,40**
SUPERFICIE COPERTA (Q max 25% SF) in zona E4	**mq 20.851,30**

AREE PER L'EDIFICAZIONE in zona E4	**mq 5.523,30**
AREE PER LO STAVOLO	**mq 108,80**
AREE SCOPERTE	**mq 73.427,70**
AREE PER VIABILITÀ	**mq 4.345,60**
TOTALE AREE PROPRIETÁ PRIVATA PAC	**mq 83.405,40**

Verifica standard soluzione planovolumetrica indicativa proposta

SUPERFICIE COPERTA	**mq 1.035 < mq 20.851,30**
ALTEZZA	**H m 5,50 < Hmax m 9,00**

AREE DESTINATE A PARCHEGGI STANZIALI E DI RELAZIONE	**1 ogni 2 addetti**