

Arch.  
Nicola Carnier

localizzazione

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE  
COMUNE DI FORNI DI SOTTO

tavola

002

committente e proprietario

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

lavoro

PAC LOCALITÀ MINGLERE

oggetto

NORME TECNICHE DI ATTUATUAZIONE

responsabile di progetto

PROGETTAZIONE GENERALE  
E COORDINAMENTO

arch. Pier Nicola Carnier



ordine  
degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti e  
conservatori  
della provincia di  
pordenone

**pier nicola carnier**  
albo sezione **A**  
numero **359**  
architetto

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

collaborazione e aspetti specialistici

arch. Massimo Fadel

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

## INDICE

<b>TITOLO I - NORME GENERALI .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 1 - Oggetto del PAC .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 2 - Presupposti giuridici del PAC .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 3 - Contenuti ed elementi costitutivi del PAC .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 4 - Modalità di attuazione .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 5 - Tipi di intervento .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 6 - Titoli abilitativi strumenti di intervento diretto e di pianificazione attuativa ..</b>	<b>4</b>
<b>Art. 7 - Definizioni.....</b>	<b>4</b>
 <b>TITOLO II – NORME PER LA DISCIPLINA D’USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI</b>	
<b>.....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 8 - Zonizzazione .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 9 - Aree per l’edificazione .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 10 - Area dello Stavolo.....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 11 - Aree scoperte .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 12 - Viabilità .....</b>	<b>8</b>
 <b>TITOLO III - NORME PER LA DISCIPLINA DELL’EDIFICATO E DEGLI SPAZI</b>	
<b>SCOPERTI.....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 13 – Ambito e lotti d’intervento .....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 14 – Movimenti terra .....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 15 - Limiti all’intervento edilizio.....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 16 – Allacciamenti alle infrastrutture a rete e impianti tecnologici.....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 17 - Accessi, pavimentazioni esterne e recinzioni .....</b>	<b>10</b>
<b>Art. 18 - Prescrizioni per il trattamento delle aree scoperte a verde.....</b>	<b>10</b>
 <b>TITOLO IV – NORME FINALI E RINVIO .....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 19 - Rinvio.....</b>	<b>12</b>

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **Art. 1 - Oggetto del PAC**

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata (di seguito PAC) ha per oggetto l'attuazione dell'area in località Minglere interessate dalle zone omogenee E2 Agricola forestale in ambiti boschivi ed E4 Agricola in ambiti agricolo-paesaggistici: come individuato dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente di Forni di Sotto (di seguito PRGC).

Tutti gli interventi riguardanti edifici, manufatti ed opere compresi in tale ambito dovranno essere conformi alle presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito NTA).

### **Art. 2 - Presupposti giuridici del PAC**

Il PAC è redatto in conformità alle prescrizioni del PRGC ed è normato dal disposto dell' art. 25 della LR 5/2007 Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio; dall' 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 Integrazioni e modifiche della LR 5/2007.

### **Art. 3 - Contenuti ed elementi costitutivi del PAC**

Il PAC indica le destinazioni d'uso del suolo, le destinazioni d'uso e la tipologia degli edifici, stabilisce i limiti dimensionali e le modalità degli interventi edilizi, definisce e quantifica gli standard urbanistici e individua le opere di urbanizzazione di progetto.

Sono elementi costitutivi del PAC gli elaborati di seguito elencati:

- Elab. 1    RELAZIONE ILLUSTRATIVA**
- Elab. 2    NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- Elab. 3    INQUADRAMENTO TERRITORIALE – ESTRATTO CTRN –  
ESTRATTO CATASTALE**
- Elab. 4    STATO DI FATTO  
RILIEVO PLANOALTIMETRICO**  
Planimetria e profili
- Elab. 5    STATO DI FATTO  
USO DEL SUOLO**  
Planimetria, sezioni e profili  
**OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE - VIABILITÀ'**  
- Acquedotto, Energia elettrica  
- Sezioni stradali

- Elab. 6 PROGETTO  
SISTEMA DELL'ACCESSIBILITÀ  
ZONIZZAZIONE:**  
-Limiti all'edificazione  
- Destinazione d'uso del Suolo
- Elab. 7 PROGETTO  
PARAMETRI PER L' EDIFICAZIONE  
PROFILI E SEZIONI TIPOLOGICHE**
- Elab. 8 PROGETTO  
INTERVENTI AREE SCOPERTE  
ALLACCIAMENTI INFRASTRUTTURE A RETE**  
- Acquedotto, Smaltimento reflui, Energia elettrica, ~~Riscaldamento~~
- Elab.9 PROGETTO  
PLANO VOLUMETRICO - ASSETTO INDICATIVO**
- Elab. 10 SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**
- Elab. RPA RELAZIONE PAESAGGISTICA**
- Elab. RAP RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE**
- Elab. RIA RELAZIONE D'INCIDENZA AMBIENTALE  
ASSEVERAZIONI**

#### **Art. 4 - Modalità di attuazione**

L'attuazione delle previsioni del PAC avviene con titolo abilitativo edilizio, subordinato alla realizzazione di tutte le opere di accessibilità, di allacciamento alle reti infrastrutturali, di verde alberato definite dal PAC.

È possibile la suddivisione dell'ambito di PAC destinato all'edificazione in lotti funzionalmente autonomi, dovranno garantire l'individuazione degli spazi per parcheggi stanziali e di relazione.

Il progetto dell'intervento edilizio complessivo dovrà prevedere interventi definiti nel quadro di un progetto unitario, finalizzato all'ottenimento del titolo abilitativo a costruire, presentato congiuntamente dai proprietari delle aree incluse entro l'ambito del PAC, la cui realizzazione potrà avvenire per lotti funzionali anche temporalmente differiti.

E' ammessa la costruzione a confine dei singoli lotti funzionali

La progettazione di tali lotti dovrà essere preceduta dal progetto di tutte le opere di accessibilità, di allacciamento alle reti infrastrutturali, di verde alberato definite dal PAC. I progetti edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e degli altri elaborati costituenti il PAC.

#### **Art. 5 - Tipi di intervento**

Gli interventi edilizi previsti all'approvazione del PAC sono definiti ai sensi della normativa vigente in materia.

#### **Art. 6 - Titoli abilitativi strumenti di intervento diretto e di pianificazione attuativa**

I vari tipi di intervento diretto previsti all'approvazione del PAC e specificati nel precedente articolo si realizzano sulla base dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 7 - Definizioni**

I parametri urbanistici ed edilizi utilizzati nei successivi articoli, si basano sulle definizioni desunte dal Regolamento Edilizio Comunale di Forni di Sotto.

## TITOLO II – NORME PER LA DISCIPLINA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

### Art. 8 - Zonizzazione

La zonizzazione del PAC prevede al suo interno due zone omogenea :

**E2 Agricola forestale in ambiti boschivi**

**E4 Agricola in ambiti agricolo paesaggistici**

così come indicato in cartografia nell' nell'Elab.6 *Sistema dell'accessibilità - Zonizzazione*

All'interno di dette zone è prevista la seguente suddivisione in sottozone omogenee, di seguito denominate AREE.

AREE PER L'EDIFICAZIONE

AREA DELLO STAVOLO

AREE SCOPERTE

VIABILITÀ

La suddivisione planimetria in aree è da considerarsi non vincolante, in sede di progetto edilizio è ammessa flessibilità di realizzazione, fermo restando l'assolvimento quantitativo e localizzativo degli standard previsti dal PRGC e i criteri informativi generali.

### Art. 9 - Aree per l'edificazione

Comprendono le aree destinate all'edificazione, individuate nell'Elab.6 *Sistema dell'accessibilità – Zonizzazione* e classificate dal PRGC Vigente come E4.

Tali aree sono individuate entro l'inviluppo edilizio limite, e sono rese disponibili all'edificazione in funzione dell'assolvimento degli standard a verde alberato e a parcheggi di relazione e stanziali.

In dette aree sono ammessi gli interventi aventi rilevanza urbanistica e rilevanza edilizia di cui all'art.4 della LR 19/2009 e s m.i. *Codice Regionale dell'Edilizia*

- nuova costruzione;
- ampliamento
- ristrutturazione edilizia;
- restauro
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- attività edilizia libera.

nel rispetto delle destinazioni d'uso e degli indici e parametri urbanistici ed edilizi sotto riportati.

DESTINAZIONI D'USO

a) Edifici relativi alle strutture produttive aziendali:

- b) Edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali:
- c) Edifici per l'attività agricola non professionale
- d) Serre
- e) Depositi attrezzi agricoli
- f) Strutture per attività escursionistiche

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- a) Edifici relativi alle strutture produttive aziendali:

$$Q = 0,25 \text{ mq} / \text{mq}$$

$$\text{SLP/Sf} = 0,02 \text{ mq/mq}$$

- b) Edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali:

$$Q = 0,25 \text{ mq} / \text{mq}$$

$$\text{SLP/Sf} = 0,03 \text{ mq} / \text{mq}$$

- c) edifici per l'attività agricola non professionale

$$Q = 0,25 \text{ mq} / \text{mq}$$

- d) serre

$$Q = 0,25 \text{ mq} / \text{mq}$$

- e) Depositi attrezzi agricoli

$$Q = 0,03 \text{ mq} / \text{mq}$$

- f) Strutture per attività escursionistiche

$$\text{If} = 0,10 \text{ mc} / \text{mq}$$

- g) Opere infrastrutturali

$$\text{Hmax} = 9,00 \text{ m}$$

#### ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presentazione di un progetto unitario dell'intero ambito individuante le fasi, le modalità di intervento, le scelte architettoniche, tipologiche e funzionali dei manufatti edilizi nonché la sistemazione delle aree scoperte.

Gli edifici saranno organizzati con volumi edilizi unitari caratterizzati da altezze uniformate, con eventuali trattamenti differenziati dell'involucro in relazione alla destinazione d'uso specifiche in modo da sottolineare sia spazialmente (alternanza vuoti/pieni) sia fisicamente (materiali e tinteggiature differenziate) la complessità delle funzioni e degli interventi nel quadro di un progetto unitario.

Il fabbricato- stalla e caseificio nel suo complesso dovrà avere forma regolare.

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.

## Art. 10 - Area dello Stavolo

Comprendono le aree individuate nell'Elab.6 *Sistema dell'accessibilità - Zonizzazione* con apposita campitura.

È consentito il restauro, l'adeguamento, l'ampliamento, la ristrutturazione, dello Stavolo esistente secondo le prescrizioni riportate nelle *Schede degli edifici esistenti in territorio non urbano (Scheda n.47)*.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Edifici relativi alle strutture produttive aziendali;  
residenza non stabile.

### INTERVENTI AMMESSI

Manutenzione ordinaria  
Manutenzione straordinaria  
Restauro conservativo

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Mantenimento dei parametri esistenti (volume superficie coperta, altezza)

### ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Non è ammessa trasformazione della parte 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.

## Art. 11 - Aree scoperte

Comprendono le aree individuate nell'Elab.6 *Sistema dell'accessibilità - Zonizzazione* e classificate dal PRGC Vigente come E2.

Tali aree sono esterne all'involuppo edilizio limite, possono essere utilizzate o meno ad assolvimento di standard.

### DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le funzioni compatibili con la destinazione non edificabili quali:

- stabulazione animali (paddock esterno);
- bosco;
- radura pertinenziale;
- aree carico e scarico spazio di movimentazione merci e prodotti agricoli;

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

Le aree non utilizzate con destinazione specifica dovranno essere trattate a verde.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Non è ammessa edificazione.

Locali e impianti tecnologici (cabine, tralicci, box servizi, ecc) potranno essere realizzati con opportuni interventi di mascheratura e inserimento ambientale.

### **Art. 12 - Viabilità**

Comprendono le aree individuate nell'Elab.6 *Sistema dell'accessibilità – Zonizzazione..*

Tali aree possono essere interne o esterne all'involuppo edilizio limite.

#### DESTINAZIONI D'USO

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

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

Le aree non utilizzate con destinazione specifica dovranno essere trattate a verde.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Standard parcheggi Stanziali e di Relazione:

1 ogni 2 addetti

### TITOLO III - NORME PER LA DISCIPLINA DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI SCOPERTI

#### **Art. 13 – Ambito e lotti d'intervento**

Nell' Elab.7 *Parametri per l' edificazione profili e sezioni tipologiche* è individuato il perimetro di PAC coincidente con un unico ambito d'intervento, questo può essere organizzato in lotti funzionali d'intervento.

L'individuazione dell'ambito d'intervento ha valore funzionale di macro organizzazione, è comunque possibile, in sede di progetto edilizio, per comprovate ragioni funzionali, organizzare lo stesso in lotti funzionali e prevedere futuri ampliamenti entro i limiti consentiti dall'edificabilità di Piano.

#### **Art. 14 – Movimenti terra**

Nell' Elab. 7 *Parametri per l' edificazione profili e sezioni tipologiche* al fine della determinazione di un criterio ordinatore dell'intervento edilizio vengono individuati i principali movimenti terra volti a colmare i forti dislivelli tra le aree e consentirne l'utilizzo.

Tale rappresentazione ha valore indicativo non prescrittivo.

#### **Art. 15 - Limiti all'intervento edilizio**

Nell' Elab. 7 *Parametri per l' edificazione profili e sezioni tipologiche* al fine della determinazione di un criterio ordinatore dell'intervento edilizio vengono individuati i seguenti limiti planimetrici, da rispettare nell'edificazione:

##### **INVILUPPO EDILIZIO LIMITE**

indica il perimetro di pianta massima all'interno del quale potrà essere collocato l'intervento di nuova costruzione e successivi ampliamenti. Tale perimetro è determinato dalle distanze da confini, da viabilità, da elettrodotto e altri eventuali distanze di rispetto.

Sono consentiti eventuali esuberi da tali sagome per sporgenze relative a volumi tecnici, aggetti, ecc., nei limiti previsti dalle norme di PRGC e di Regolamento Edilizio.

#### **Art. 16 – Allacciamenti alle infrastrutture a rete e impianti tecnologici**

Gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione a rete sono rappresentati graficamente nell'Elab.8. *Allacciamenti infrastrutture a rete - Schema indicativo.*

In sede di progetto infrastrutturale è consentito apportare modifiche alle soluzioni grafiche riportate negli elaborati, purché siano mantenuti i criteri informativi generali. L'individuazione delle aree per impianti tecnologici è da considerarsi non prescrittiva sono consentite modifiche alla localizzazione planimetrica e alla dimensione delle aree senza costituire variante al PAC.

- 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 e/o in subordine approvvigionamento tramite serbatoio.
- Per la rete energia elettrica è previsto il collegamento aereo tramite palo-cabina e/o in subordine approvvigionamento autoproduzione.

Indipendentemente dalle destinazioni d'uso all'interno del perimetro del PAC è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici (quali cabine elettriche, impianti di decompressione del gas, ecc.), in aggiunta alla localizzazione indicativa riportata negli elaborati grafici.

Le cabine per impianti tecnologici potranno essere interrato se realizzate alla quota del piano di campagna dovranno essere previsti opportuni interventi di mascheratura e inserimento ambientale.

#### **Art. 17 - Accessi, pavimentazioni esterne e recinzioni**

Il sistema degli accessi (veicolari e pedonali) all'ambito d'intervento dovrà rispettare l'indicazione di cui agli elaborati di progetto; sono ammesse localizzazioni e dimensionamenti diversi purché venga mantenuto il criterio generale di accessibilità dalla viabilità pubblica.

La viabilità interna e di distribuzione verrà realizzata con strato superficiale in ghiaia rullata e sottofondo in materiale arido granulare grossolano.

I parcheggi avranno le parti filtranti realizzate in ghiaia rullata o saranno realizzati direttamente su area inerbita.

Le pavimentazioni esterne, le cordone, le canalette eventuali complementi di arredo, verranno realizzate con pietre locali ovvero in calcestruzzo.

Sono ammessi la sistemazione e il ripristino di sentieri con uso di materiali tradizionali locali.

Potranno essere realizzate recinzioni necessarie per la protezione dell'area di proprietà.

Le recinzioni degli allevamenti potranno comprendere recinti in precario (compresi quelli con pastore elettrico) sui bordi e all'interno dell'allevamento.

#### **Art. 18 - Prescrizioni per il trattamento delle aree scoperte a verde**

Nell'Elab. 8 *Interventi Aree Scoperte, Allacciamenti Infrastrutture A Rete*

gli interventi previsti sono da considerarsi prescrittivi limitatamente ai vincoli di inviluppo, alle distanze da strade e confini. Sono consentite altre soluzioni

progettuali, purché adeguatamente motivate, nel rispetto dei caratteri informativi generali di progetto di Piano.

In tale elaborato vengono rappresentate, le seguenti categorie di aree a verde:

#### AREE A PRATO PASCOLO

Aree verdi con funzione di stabulazione libera degli animali a prato sfalcato in cui è possibile la pulizia dello stesso.

#### AREE A RADURA PERTINENZIALE

Aree verdi di mantenimento prativo antistante lo stavolo.

#### AREE BOSCATI

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

## **TITOLO IV – NORME FINALI E RINVIO**

### **Art. 19 - Rinvio**

Per quanto non specificato dalle presenti norme si rimanda alla normativa statale e regionale in materia, al PRGC e RE vigenti e ai regolamenti adottati dall'Amministrazione Comunale.