

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

Comune di Codroipo

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA

# **CAVA EX PARUSSINI**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

**Il promotore**

Inerti Avianese s.r.l.

**L'estensore**

arch. Alessandro Tosatto

Maggio 2020

## SOMMARIO

RELAZIONE.....	3
ELABORATI CARTOGRAFICI.....	8
CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE.....	18
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.C.....	19

# RELAZIONE

## PREMESSA

La ditta proprietaria INERTI AVIANESE s.r.l. ha incaricato il sottoscritto architetto Alessandro Tosatto, di redigere il Piano Attuativo Comunale d'iniziativa privata, posta sui terreni di sua proprietà in località Casali Loreto in comune di Codroipo.

Esso riguarda i terreni censiti catastalmente ai mappali 71-72-76-79-85-86-149 foglio 10 del Comune di Codroipo, ubicati lungo la strada comunale Valvasone-Pozzo laterale della S.R. 463, di proprietà della ditta INERTI AVIANESE s.r.l., con sede ad Aviano (PN) in Strada Comunale di Mezzo. I terreni hanno una superficie complessiva 3 Ha 67 Are e sono attualmente incolti o tenuti a prato. La società proprietaria dei fondi nell'ambito delle sue attività estrattive e di lavorazione degli inerti, intende adibire, in zona omogenea D4\* - sottozona D4\*s uno spazio per la futura edificazione di un magazzino e degli uffici, inquadrati normativamente all'art. 15 delle N.T.A.

L'attuazione del area in previsione di progetto avviene, come indicato dal suddetto articolo con Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata.

## ANALISI DELLO STATO ATTUALE

### 1. Localizzazione e contesto di intervento del P.A.C.

L'area di intervento interessata dal Piano Attuativo Comunale d'iniziativa privata è situata nel Comune di Codroipo, in località Casali Loreto, in adiacenza della cava di sabbia e ghiaia denominata "Parussini".

Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata **zona omogenea D4\*** - **sottozona D4\*S** interessante le aree destinate alla lavorazione degli inerti provenienti da escavazioni o dal recupero di materiali di demolizione e dei conglomerati cementizi e bituminosi; tale zona è soggetta ad attuazione attraverso Piani Attuativi Comunali d'iniziativa privata (P.A.C.)

I confini urbanistici dell'area di P.A.C. sono definiti ad ovest dalla zona omogenea E4.1 di interesse agricolo in prossimità del fiume Tagliamento, a nord dalla zona omogenea classificata D4\* sottozona D4\*N dal vigente strumento urbanistico (P.R.G.C.) e ad est e a sud dalla zona E4.1 di interesse agricolo.

L'area interessata dal presente P.A.C. è situata a sud della viabilità comunale Valvasone – Pozzo (viabilità classificata come strada campestre che porta al Tagliamento come permanenza storica da tutelare) che per semplicità di lettura verrà denominata **sottozona D4\*S**.

Il presente Piano Attuativo Comunale d'iniziativa privata viene denominato **“Cava Ex Parussini”**.

L'area (individuata nella planimetria generale tratteggio viola), perimetrata in sede di P.R.G.C. e soggetta al presente Piano Attuativo Comunale, è catastalmente individuata al Fg. 10, con i mappali n° 85 (porzione), 149, 86, 79 (porzione), 76 (porzione), 72 (porzione), 71 (porzione), del Comune di Codroipo.

Relativamente alla legislazione regionale si fa riferimento alla L. R. 23 febbraio 2007, n. 5 “Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio” e successive modifiche ed integrazioni.

## **2. Estratto della normativa del P.R.G.C.**

La normativa è definita:

- dalla vigente variante n. 80 al Piano Regolatore Generale Comunale approvata con D.C.C. n. 25 del 09.07.2019 (le disposizioni di norma sulle zone omogenea “D4\*” sono dettate dall'art. 3 bis a pag. 46 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C di Codroipo).

Le disposizioni di norma relative all'area in oggetto definita come zona omogenea D4\*, soggetta ad attuazione indiretta, sono specificate nel seguente articolo:

.....*omissis*.....

### **art. 3 bis: Zona omogenea D4\***

La zona D4\* interessa le aree destinate alla lavorazione degli inerti provenienti da escavazioni o dal recupero di materiali di demolizione e dei conglomerati cementizi e bituminosi viene determinata la suddivisione in due sottozone:

- *Sottozona D4\*N*: Area situata a Nord della Strada comunale Valvasone - Pozzo nella quale si prevede la permanenza delle attività esistenti.
- *SottozonaD4\*S*: Area situata a Sud della strada comunale è ammesso: a) l'inserimento di attività aventi le stesse caratteristiche produttive e lo stesso impatto ambientale e attività di servizio ad essa collegate;

Per l'attuazione lo strumento è il P.A.C. di iniziativa privata parziale per la parte non interessata dal decreto di escavazione della ex cava Parussini, in tal caso l'area esclusa dalla zona assoggettata

al P.R.P.C.: va compresa una unità organica da assoggettare a successivo P.R.P.C. e valgono le seguenti prescrizioni e i seguenti indici:

- rapporto di copertura max.: 0,15 mq/mq;
- altezza massima (esclusi volumi tecnici): 7,00 mt;
- distanza dai confini di proprietà min.: 5,00 mt;
- distanza dalla strada: valgono le fasce di rispetto indicate negli elaborati di P.R.G.C. e per le altre strade comunali min. 20,00 mt.

L'intervento è altresì condizionato:

- al mantenimento e valorizzazione della strada campestre che porta al Tagliamento come permanenza storica da tutelare;
- alla realizzare di opportuni mascheramenti lungo il perimetro (siepi di tipo B, C, o filari alberati) come indicato negli elaborati in allegato;
- alla realizzazione di recinzioni tipologicamente compatibili con l'ambiente (tipo pali in legno, rete metallica e siepi, ecc.);
- alla sistemazione dell'area, una volta cessata l'attività, a prato stabile (magredo) riproponendo i temi del paesaggio tradizionale con la presenza di siepi ed aree boscate;
- al divieto di realizzare costruzioni, impianti, parcheggi, aree di stoccaggio, cumuli di inerti ed ogni altro accessorio funzionale all'attività entro la fascia di 150 mt dagli argini del fiume, e tale porzione di territorio sia destinata esclusivamente a verde.

Nelle sottozone D4 e D4\*N destinata alla costruzione di strutture di servizio, per la realizzazione di eventuali vani interrati al di sotto del massimo impinguamento della falda, deve essere garantita la loro sicurezza ed integrità idraulica mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo. Inoltre la progettazione di eventuali impianti di fognatura e/o scarico di acque deve tenere in debita considerazione la possibilità che si verifichino fenomeni di rigurgito al fine di garantire il regolare deflusso delle acque anche in condizioni idrauliche critiche.

.....omissis.....

### 3. Stato di fatto dell'area oggetto di P.A.C.

Attualmente l'intera zona in cui insiste anche l'area oggetto del presente Piano Attuativo Comunale è occupata dalle attività di lavorazione di materiale inerte intestate alla ditta Inerti Avianese s.r.l., altre ditte possiedono in loco anche un impianto di lavorazione del materiale inerte e un impianto di produzione e recupero asfalto. Tutte le suddette attività sono insediate, con le rispettive autorizzazioni edilizie, nella zona posta a nord della viabilità comunale Valvasone – Pozzo, mentre la restante zona posta a sud (denominata D4\*S e tratteggiata in viola negli elaborati grafici) la cui superficie complessiva rilevata misura **mq 27.089,87**, è costituita in prevalenza da terre a seminativo.

Il terreno rilevato nella sua estensione, risulta avere un andamento pianeggiante: la differenza di quota da est a ovest è di scarso rilievo (ml 0,30), mentre da nord a sud il terreno è in leggero declivio con una differenza media di quota di circa ml 0,50/0,80.

Sull'area insiste una porzione di sbancamento di circa 30,00x57,00 m eseguita in passato dalle precedenti proprietà ad una profondità di circa 1,00 m dalla quota naturale del terreno. La suddetta va ritombata (a seguito di ordinanza n°22/2015 del comune di Codroipo) e ripristinato il terreno con i materiali da scavo accumulati in prossimità e con materiali di recupero dalle opere che verranno eseguite all'interno dell'area.

Il comparto della zona D4\*S è censito al NCT del Comune di Codroipo al foglio 10 con i mappali n° 85 (porzione), 149, 86, 79 (porzione), 76 (porzione), 72 (porzione), 71 (porzione), per la parte posta a sud della viabilità comunale Valvasone – Pozzo

Dette particelle sono di proprietà della ditta Inerti Avianese s.r.l. con sede in Strada Comunale di Mezzo 33081 Aviano – Pordenone.

### 3.1. Calcolo delle superfici dello stato di fatto

Le superfici rilevate sono le seguenti (vedi tavola n° 2)

TRIANGOLO	BASE (m)	ALTEZZA (m)	AREA (mq)
1	99,09	55,40	2744,79
2	193,77	55,40	5367,43
3	171,60	125,96	10807,37
4	125,96	29,76	1874,28
5	51,08	57,83	1476,98
6	65,84	42,65	1404,04
7	64,23	42,65	1369,71
8	125,74	30,68	1928,85
9	30,68	4,33	66,42
<b>TOTALE SUPERFICI (mq)</b>			<b>27039,87</b>

Perimetro di pertinenza del P.A.C. (z.t.o. D4\*) **Mq 27.039,87**

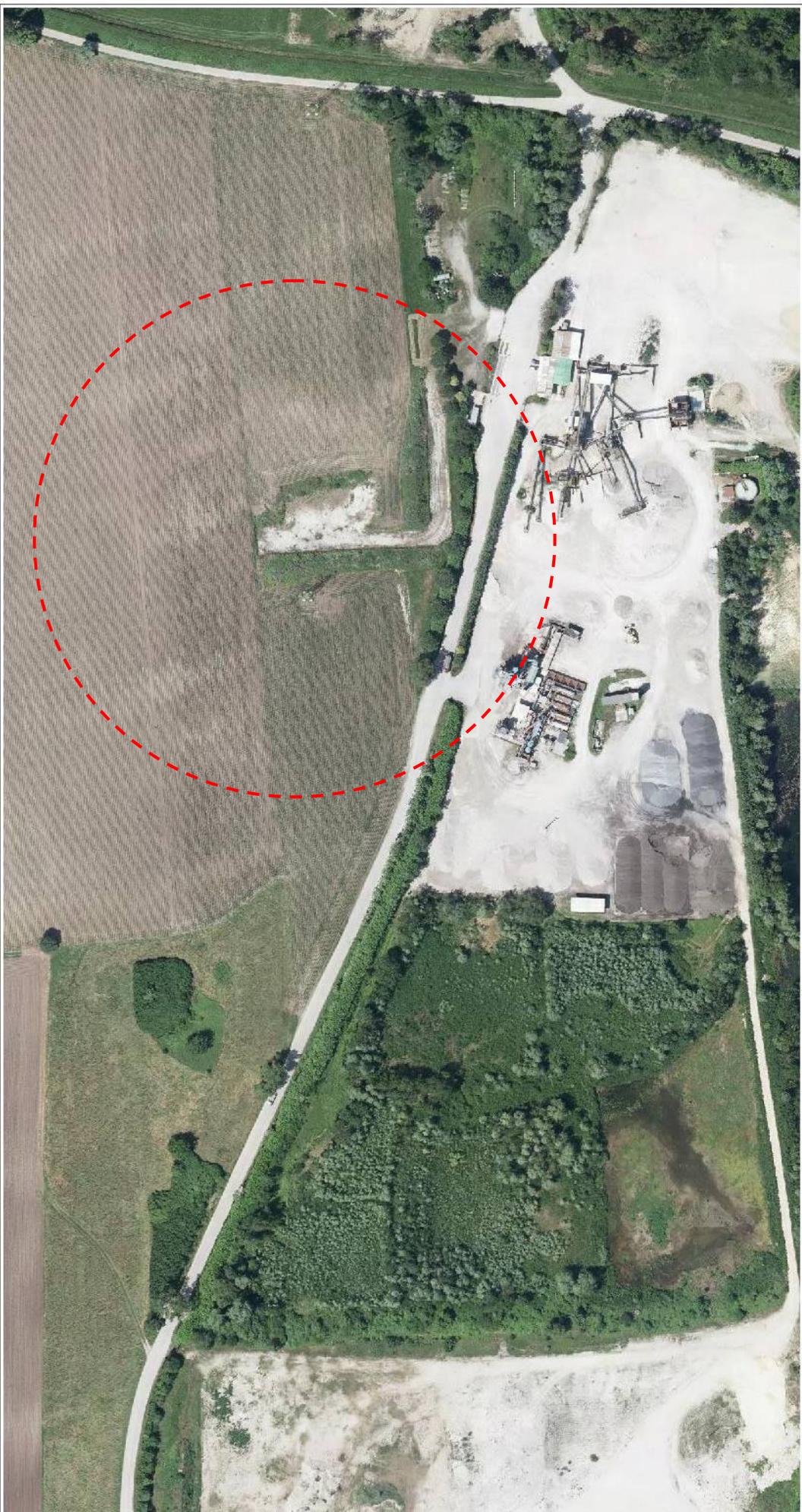
**Le aree comprese nell'ambito del P.A.C., sono per intero (100%) di proprietà della società richiedente Inerti Avianese s.r.l.**



REGIONE AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA

## ESTRATTO FOTO AEREA ZONA OGGETTO DELL'INTERVENTO

fig. 10 mapp. 71-72-76-79-85-86-149



L-19900

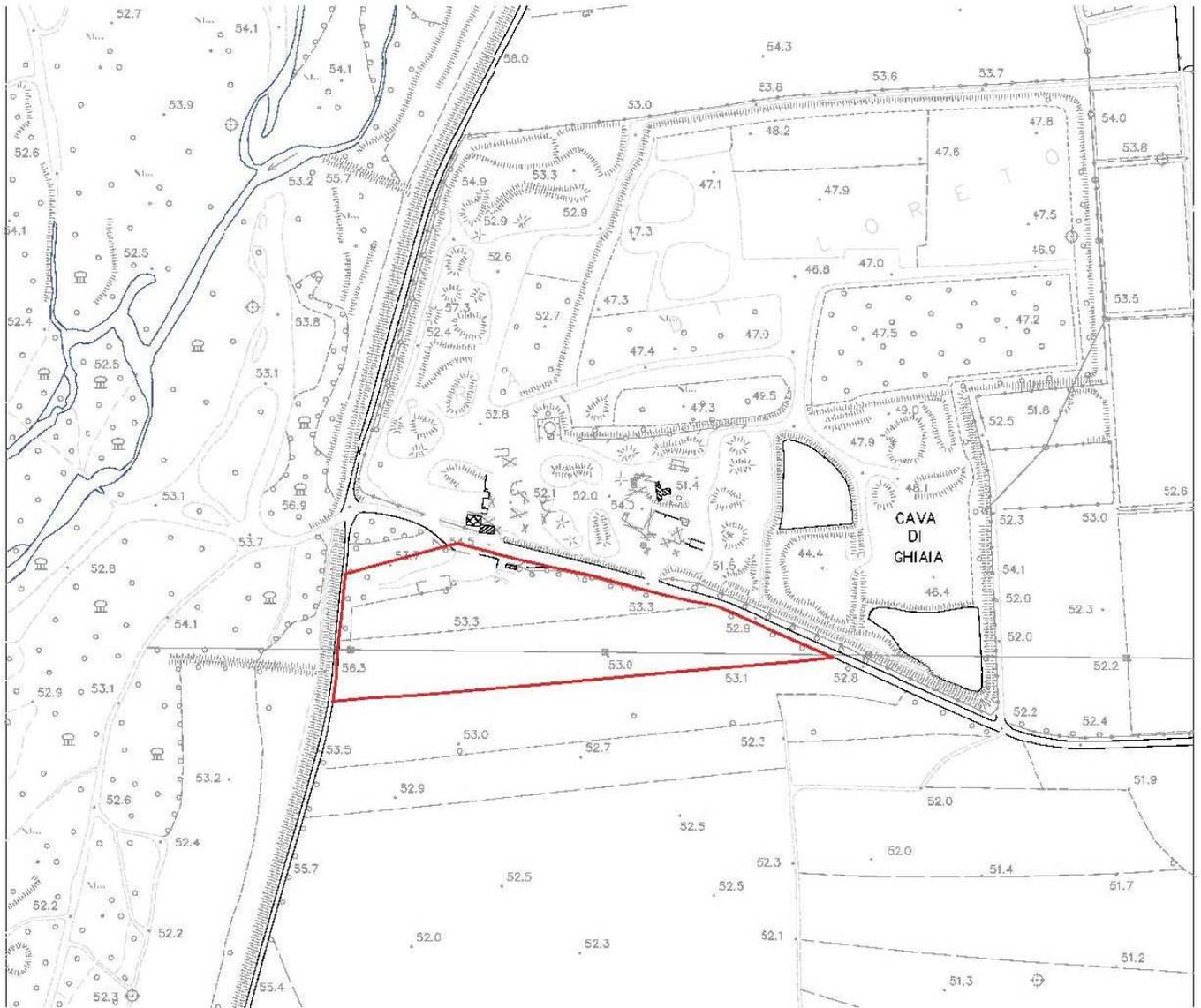
I Particella: 52

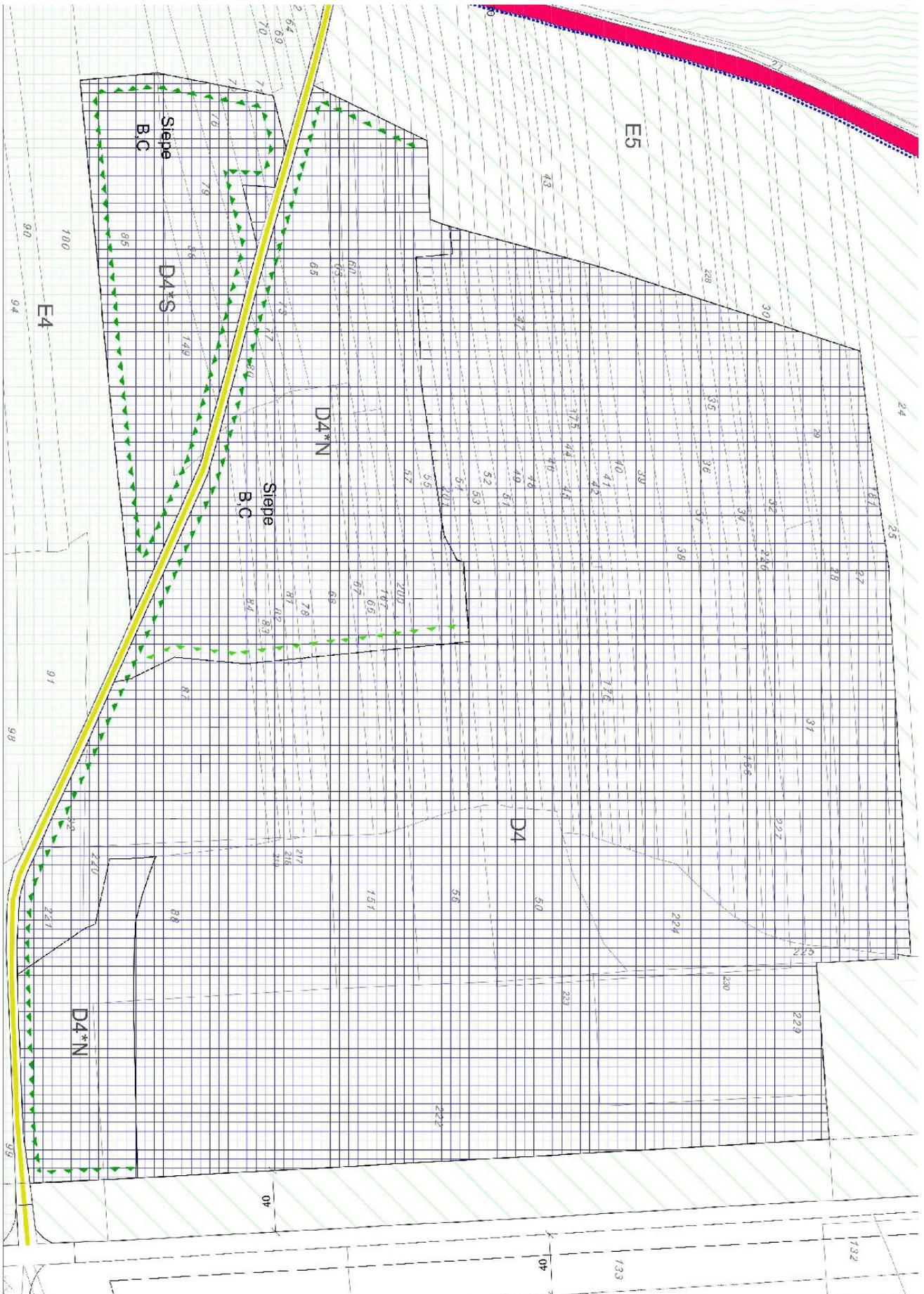
Vis. tel. (0.90 euro)



# CARTA TECNICA REGIONALE

Scala 1:5000





## PROGETTO

### 1. Obiettivi del Progetto di P.A.C.

Il Progetto del Piano è finalizzato alla riorganizzazione funzionale dei luoghi costituenti l'attuale area denominata zona "D4\*S" parzialmente destinata alle attività legate alla cava stessa, in prospettiva di una riorganizzazione degli impianti interessanti la zona "D4\*N" posta a nord della viabilità Pozzo - Valvasone.

Il presente P.A.C. si prefigge l'obiettivo di riordinare gli spazi in esso compresi all'interno della zona "D4\*S" al fine di:

a) Individuare sul versante a sud una zona (denominata zona "D4\*S") destinata alla realizzazione di un fabbricato ad uso magazzini ed uffici i cui spazi saranno sempre destinati ad attività legate alle attuali funzioni.

Nello specifico, nella zona "D4\*S", individuata alla tavola di zonizzazione del presente P.A.C., il progetto prevede la riorganizzazione dell'attuale area libera.

Detta zona viene in parte destinata ad area a verde tenuta a prato, per quanto concerne i terreni all'interno della zona di salvaguardia ambientale dei 150 metri dall'argine del fiume. La restante area, di forma pressoché triangolare, sarà organizzata al fine di ricavare:

a) Una zona all'interno del quale inviluppo poter edificare un fabbricato atto all'uso di magazzino ed uffici per le attività le funzioni attualmente esercitate per un massimo di mq. 4055,98 di superficie coperta;

b) Una zona di viabilità interna al fine di consentire la circolazione dei mezzi nella zona di accesso al magazzino e agli uffici;

c) Una zona di parcheggi stanziali a servizio dei lavoratori;

f) Delle fasce di verde alberato e arbustivo di protezione mediante siepi di tipo "C", come descritto dalla normativa di P.R.G.C., che lungo il confine della strada comunale Valvasone – Pozzo avranno una larghezza pari a 5,00 mt anziché 9,00 mt in coerenza alle preesistenti fasce di verde alberato, già autorizzate e presenti sul lato opposto della strada comunale;

g) Delle fasce di verde alberato di protezione realizzate mediante siepi di tipo "B", come descritto dalla normativa di P.R.G.C., della larghezza pari a 9,00 ml che andranno ad attestarsi lungo il confine di proprietà del P.A.C., come prescritto dall'estratto di P.R.G.C., sul lato sud e su quello ovest, a mascheramento del nuovo insediamento, come meglio identificato della tavola di zonizzazione.

Sempre all'interno della zona "D4\*S" oggetto del presente P.A.C., nelle previsioni planivolumetriche, si prevede la possibilità di inserire, in una porzione dell'area identificata come edificabile, un nuovo impianto tecnologico di calcestruzzo a sostituzione di quello previsto in rimozione dalla zona posta a Nord della viabilità comunale Valvasone – Pozzo (vedasi tavola n. 4 - Planivolumetrico).

**La previsione del presente progetto di P.A.C. "Cava Parussini" potrà variare in corso d'opera, dal punto di vista edilizio, pur rimanendo nell'ambito degli indici urbanistici di riferimento; in particolare, la sagoma degli edifici all'interno dell'area di inviluppo massimo. Gli schemi planivolumetrici, sono a carattere puramente esplicativo e non vincolante.**

## **2. Dimensionamento delle aree e loro accessibilità.**

L'area oggetto di edificabilità del presente P.A.C. è individuata all'interno della zona "D4\*S" delimitata da un perimetro di inviluppo all'interno della quale sarà possibile realizzare una superficie coperta massima pari a 4.055,98 mq.

Il perimetro così individuato è dettato dal limite della distanza di 10,00 ml dalla proiezione a terra dei cavi dell'elettrodotto presente sul lato sud del presente P.A.C., dal limite della fascia di salvaguardia ambientale dei 150 ml dalle rive del fiume Tagliamento sul lato ovest, dalla distanza dalla sede stradale con un minimo di fascia di protezione costituita da siepe di tipo "C" come descritto nelle norme di piano e da altrettante distanze interne necessarie per la realizzazione di viabilità interne a servizio dei nuovi volumi edilizi.

Gli accessi alla zona così edificata saranno due e tutti attestanti lungo la viabilità comunale esistente Valvasone – Pozzo.

Quello più a nord è individuato al fine di consentire un eventuale ingresso all'area in previsione di un più agevole collocamento dei futuri uffici amministrativi e magazzino e in previsione di riorganizzazione della zona posta a nord dell'asse stradale esistente Valvasone – Pozzo.

Quello centrale, posto frontalmente all'ingresso esistente n. 1 dell'attuale area di cava e di accesso all'impianto di asfalto, è individuato per l'accesso dei camion all'area del nuovo magazzino per una maggiore facilità di manovra.

### 3. La viabilità e le infrastrutture

Le opere di urbanizzazione previste nel presente Piano sono le seguenti:

#### a) Viabilità

Si prevede sulla strada comunale Valvasone – Pozzo una risagomatura nel tratto di pertinenza della zona “D4\*S” con larghezza della carreggiata stradale attuale e che riguarderà solo la proprietà della Inerti Avianese s.r.l. senza intervenire sulla strada pubblica.

Gli interventi prevedono anche la realizzazione di una viabilità interna alla zona “D4\*S”, in quanto attualmente l’area è sprovvista di ogni opera di urbanizzazione, necessaria a facilitare il transito dei camion e sarà collegata con l’attuale viabilità comunale Valvasone – Pozzo. La strada sarà realizzata con una larghezza variabile minima di 5,00 ml, costituita dalla carreggiata pavimentata in asfalto e/o ghiaia compattata, al fine di consentire il transito di automezzi pesanti e, nell’eventualità, dai mezzi di soccorso.

La sede stradale sarà realizzata con le seguenti caratteristiche:

- sottofondo stradale dello spessore non inferiore a cm 40 di ghiaia di cava (tout venant)
- pavimentazione in conglomerato bituminoso (tipo binder) dello spessore di cm 7 con sovrastante tappeto di usura dello spessore di cm 3; In alternativa si utilizzerà ghiaia spaccata compattata.
- cunette laterali della larghezza di cm 20 in cemento liscio;

#### b) Parcheggi

I parcheggi sono posizionati all’interno dell’area di sviluppo degli uffici e dell’area magazzini e saranno realizzati con larghezza di ml 2,50 e lunghezza di ml 5,00 con le seguenti caratteristiche.

- sottofondo e pavimentazione con materiale drenante;
- pendenza trasversale pari allo 2,5%.

Per una maggiore dettaglio sul posizionamento si rimanda in sede di presentazione del Permesso a Costruire dei magazzini e uffici.

#### c) Rete idrica

La rete idrica potrà essere realizzata secondo le prescrizioni impartite dal Consorzio Acquedotto Friuli Centrale e complete di tubazioni, saracinesche di intercettazione e pozzetti di ispezione, tenuto conto che attualmente il rifornimento dell’acqua avviene attraverso l’utilizzo di pozzo collocato all’interno della zona posta a nord dell’asse stradale Valvasone - Pozzo.

#### **d) Rete fognaria**

La rete fognaria sarà del tipo misto e sarà posta all'interno della viabilità di servizio alla zona individuata come edificabile per la realizzazione del magazzino ed degli uffici.

Verrà realizzata con tubazioni di PVC di adeguate dimensioni a seconda della portata delle acque e collegata ad un sistema di dispersione per sub-irrigazione delle acque nere e saponate, che verranno preventivamente trattate con filtri anaerobici e/o vasche condensa grassi. Esse verranno collocate ad adeguata distanza dal fabbricato stesso e saranno conformi ai regolamenti per gli scarichi.

I pozzetti stradali e di ispezione saranno del tipo previsto dalla normativa vigente e verranno definiti in sede di Permesso di Costruire.

La rete per la raccolta delle acque di stillicidio (acque meteoriche) verrà realizzata mediante costituzione di condotte sempre in PVC collegate da caditoie per la raccolta delle acque lungo la viabilità e confluenti verso apposita vasca di sedimentazione e successiva dismissione delle acque su pozzi a perdere o a sistemi di scarico ad infiltrazione; in fase di rilascio di Permesso di Costruire potrà essere valutata l'opportunità di realizzare un impianto con annesso disoliatore, dipendente dall'estensione della superficie asfaltata.

Gli impianti verranno realizzati secondo le eventuali disposizioni impartite dal Cafc s.p.a., ente gestore di competenza della zona.

#### **f) Rete energia elettrica**

La linea elettrica sarà realizzata con tubazioni porta cavi sotterranee di adeguato diametro secondo le prescrizioni tecniche previste dall'Ente erogatore e collegate con le linee esistenti.

Le diramazioni partiranno da pozzetti di distribuzione posti sulla sede stradale, sotto la quale sono collegate alla rete dell'energia elettrica.

#### **g) Rete telefonica**

La rete telefonica verrà realizzata con tubazioni porta cavi sotterranee poste sotto la sede stradale, con pozzetti di distribuzione, secondo le prescrizioni tecniche previste dal gestore telefonico e sarà collegata alla linea esistente lungo la strada comunale Valvasone - Pozzo.

#### **h) Rete Gas**

La fornitura di gas avverrà mediante realizzazione di impianti autonomi e indipendenti tramite l'installazione di bomboloni o cisterne a gasolio, realizzati secondo le norme vigenti in materia

impiantistica e nel rispetto delle prescrizioni della normativa antincendio relativa al tipo di attività a cui si va riferendo l'impianto stesso.

#### **i) Altri impianti tecnologici:**

Lungo la strada in progetto verranno realizzate, oltre alle consuete reti tecnologiche, altre attrezzature necessarie alle attività delle funzioni presenti.

In particolare verrà realizzata:

- n. 1 pesa a raso con i relativi sotto impianti e collegamenti dei meccanismi di misurazione le cui strumentazioni troveranno collocazione presso i nuovi uffici;

#### **4. Le destinazioni d'uso**

Vengono confermate tutte le destinazioni d'uso indicate dalle norme di P.R.G.C. con le seguenti precisazioni ed indicazioni:

- a) il mantenimento dell'attività di lavorazione degli inerti e dei materiali provenienti da demolizioni;
- b) edificazione di strutture edilizie e fabbricati rimovibili in funzione ed a servizio dell'attività svolta;
- c) l'inserimento di attività aventi le stesse caratteristiche produttive e lo stesso impatto ambientale;
- d) è consentito l'eventuale spostamento all'interno dell'area di P.A.C. delle attrezzature esistenti attualmente allocate nell'area a Nord della strada. È altresì consentito lo spostamento delle attrezzature esistenti attualmente allocate nella fascia di rispetto del Fiume Tagliamento (area Ex Galasso) entro l'area di P.A.C. al di fuori della stessa.

#### **5. Elementi dell'edificazione**

Gli elementi dell'edificazione previsti nel presente P.A.C. sono qui di seguito specificati:

- altezza massima edifici: 7,00 ml ad esclusione degli impianti tecnologici;
- superficie coperta massima (Sc): 4.055,98 (0,15 mq/mq)
- distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 ml
- distanza min. dalla viabilità di P.A.C. (Viabilità comunale Valvasone - Pozzo): 14,00 ml
- tipologia: strutture edilizie e fabbricati in cemento armato e/o acciaio rimovibili

- area di inviluppo massimo: è stata individuata applicando la distanza dai confini: dalla strada di P.A.C. min. 14,00 ml (con siepe di tipo "C"); dalla distanza dell'elettrodotto presente su lato sud, pari a ml 10,00.

**Il planivolumetrico (nel quale vengono individuate le possibili edificazioni) ha valore indicativo e non vincolante.**

Le aree scoperte saranno seminate a prato, alberate ed arbustate con essenze autoctone già presenti in loco.

Il progetto di P.A.C. è composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1 - Rilievo plani altimetrico dello stato di fatto scala 1/1.000

Tav. 2 - Calcolo superfici dello stato di fatto scala 1/1.000

Tav. 3 - Zonizzazione scala 1/1.000

Tav. 4 - Planivolumetrico scala 1/500

- Relazione tecnico-illustrativa e Norme tecniche di attuazione;

Codroipo, il 4 giugno 2020

Il progettista

Alessandro Tosatto architetto

## CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Le fasi ed i tempi di attuazione del presente piano sono distribuite nell'arco temporale di 7 anni e sono le seguenti:

<b>Anno</b>	<b>Lavori</b>
1°	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ritombamento dell'area abusivamente sbancata dalle precedenti proprietà;</li> <li>- Realizzazione delle fasce di verde alberato di protezione mediante siepi di tipo "C", lungo il confine della strada comunale Valvasone – Pozzo;</li> <li>- Realizzazione delle fasce di verde alberato di protezione realizzate mediante siepi di tipo "B", lungo il confine di proprietà del P.A.C., sul lato sud e su quello ovest, a mascheramento del nuovo insediamento;</li> </ul>
2°	Realizzazione di un primo fabbricato atto all'uso uffici, della pesa;
3°	Realizzazione fascia verde di protezione tenuto prato libero, nelle aree rientranti all'interno dei 150 ml della fascia di rispetto ambientale dal margine del fiume;
4°	Realizzazione della recinzione dell'area;
5°	Realizzazione di viabilità interna al fine di consentire la circolazione dei mezzi nella zona di accesso agli uffici e al futuro magazzino;
6°	Realizzazione dell'impianto di lavorazione inerti;
7°	Realizzazione del nuovo magazzino.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art.1 - Riferimenti al PRGC ed alla normativa vigente**

Il Piano Attuativo Comunale viene formulato secondo le disposizioni della L.R. 23 febbraio 2007, n. 5 “Riforma dell’urbanistica e disciplina dell’attività edilizia e del paesaggio” e succ. modificazioni ed integrazioni.

Il presente P.A.C. attua e specifica le disposizioni del P.R.G.C., definite dalla variante generale n. 80 al Piano Regolatore Generale Comunale approvata con D.C.C. n. 25 del 09.07.2019

### **Art.2 - Campo di applicazione del Piano Attuativo Comunale d’iniziativa privata denominato “Cava Ex Parussini”.**

Il presente Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata interessa un'area situata nel Comune di Codroipo, in località Casali Loreto, in adiacenza della cava di sabbia e ghiaia denominata “Parussini” che per semplicità di lettura viene denominata zona “D4\*S”.

I confini urbanistici dell’area di P.A.C. sono definiti ad ovest dalla zona omogenea E4.1 di interesse agricolo in prossimità del fiume Tagliamento, a nord dalla zona omogenea classificata D4\* sottozona D4\*N dal vigente strumento urbanistico (P.R.G.C.) e ad est e a sud dalla zona E4.1 di interesse agricolo.

L’intera area interessata (sottozona “D4\*S”) dal P.A.C. è posta a sud della viabilità comunale Valvasone – Pozzo.

L’area, perimetrata in sede di P.r.g.c. e soggetta a Piano Attuativo, è catastalmente individuata al Fg. 10, con i mappali n° 85 (porzione), 149 ,86 ,79 (porzione),76 (porzione),72 (porzione),71 (porzione).

### **Art.3 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale**

Il progetto di P.A.C. è composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1 - Rilievo planialtimetrico dello stato di fatto scala 1/1.000

Tav. 2 - Calcolo superfici dello stato di fatto scala 1/1.000

Tav. 3 - Zonizzazione scala 1/1000

Tav. 4 - Planivolumetrico scala 1/500

- Relazione tecnico-illustrativa e Norme tecniche di attuazione;

#### **Art.4 - Norme tecniche di attuazione del progetto**

Il presente P.A.C. riguarda la zona denominata "D4\*S" normata attraverso i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

##### **4.1 - Destinazioni d'uso**

Nella zona "D4\*S", sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività di lavorazione degli inerti e dei conglomerati dei materiali provenienti da demolizioni;
- b) edificazione di strutture edilizie con fabbricati rimovibili in cemento armato prefabbricato e/o acciaio e impianti relativi all'attività di cui sopra;
- c) realizzazione di infrastrutture a servizio dell'attività principale (pesa o altre attrezzature);
- d) magazzino/deposito, uffici, ecc.;

##### **4.2 - Strumenti di attuazione**

Gli strumenti attuativi per la zona "D4\*S" sono:

- il presente Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa privata così come definito dalle planimetrie di progetto, dalle normative e dagli atti convenzionali.
- i Permessi a Costruire e le Autorizzazioni edilizie conformi al piano attuativo approvato.

##### **4.3 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

L'edificazione nella zona "D4\*S" in regime di Permesso a Costruire è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima edifici (esclusi volumi tecnici): 7,00 ml
- altezza massima volumi tecnici/impianti tecnologici: 30,00 ml
- superficie coperta massima (Sc): 4.055,98 mq
- distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 ml
- distanza minima dalla strada: min. 14,00 ml (Vedi limiti di inviluppo/area di edificabilità)
- area max di inviluppo (Vedi tav. 3 – Zonizzazione)
- tipologia edilizia Fabbricati realizzati in c.a. e in strutture metalliche prefabbricate.

#### **4.4 - Strutture edilizie e fabbricati rimovibili**

Per strutture edilizie e fabbricati rimovibili, si intendono tutti i fabbricati rientranti nella categoria della prefabbricazione e civile sia in struttura metallica che in c.a. Tali strutture dovranno essere obbligatoriamente rimosse e ripristinati i luoghi alla chiusura dell'attività stessa con l'insediamento di un prato incolto con le caratteristiche di prato stabile.

#### **4.5 - Caratteristiche delle recinzioni**

Le recinzioni dovranno essere uniformi per tutte le aree sia quelle edificate che quelle non edificate.

Saranno concesse recinzioni provvisorie con pali in legno o metallo infissi direttamente nel suolo, rete, siepi.

Tutte le suddette tipologie di recinzione dovranno essere realizzate rispettando gli allineamenti con la viabilità circostante (strada comunale Valvasone – Pozzo).

In attuazione di quanto già autorizzato nella zona posta a nord dell'asse viario Valvasone - Pozzo, anche nella zona "D4\*S" potrà essere variata la siepe dal tipo "B" al tipo "C" al fine di uniformare i lati della viabilità stradale.

Di seguito sono definiti due tipi di siepi, di tipo "B" e di tipo "C"; nel rilascio delle concessioni-autorizzazioni edilizia si provvederà ad indicare il tipo di siepe da realizzare in ragione alle particolari caratteristiche della zona interessata:

- Siepe di tipo "B"
  - larghezza minima mt. 9,00 composta da tre fasce arboreo-arbustive:
    - una fascia, verso l'esterno del lotto, del tipo basso arbustivo, si consiglia:  
*Viburnum Lantana;*
    - una fascia centrale di tipo medio arboreo, si consiglia:  
*Prunus Spinosa;*  
*Sambucus Nigra;*  
*Crataegus monogyna.*
    - una fascia interna del tipo alto arboreo, si consiglia:  
*Acer campestre* con interasse 6,00 mt

*Quercus pubescens* con interasse 6,00 mt

- Siepe di tipo “C”
  - larghezza minima mt. 5,00:
  - una fascia esterna, del tipo basso arbustivo, si consiglia *Rosa canina* e *Sambucus Nigra*;
  - una fascia interna composta da alberi ad alto fusto autoctoni, si consigliano in adeguate proporzioni: *Carpinus Betulus*, *Celtis Australis*, con interasse 6.00 mt.

Le suddette tipologie di siepi, per non compromettere l'efficacia dell'opera di mitigazione, dovranno essere mantenute integre verificandone periodicamente l'attecchimento ed eventualmente sostituire le piante ammalorate o secche.

#### **4.6 - Aree per parcheggi interni**

Le aree di parcheggio saranno pavimentate in ghiaia battuta o asfalto e delimitate da cordonate in cls sulla faccia esterna.

Per il loro dimensionamento si prevede un posto auto ogni addetto con dimensione per ciascuna posto auto di 2.50 x 5.00. Si dovranno prevedere dei posteggi anche per mezzi pesanti (camion, mezzi a rimorchio...)

Per quanto riguarda posizionamento e conformazione dei parcheggi saranno allocati all'interno dell'area di inviluppo e si rimanda al Permesso Di Costruire per una maggiore definizione.

#### **4.7- Strade interne**

La carreggiata della viabilità interna di servizio alla zona “D4\*S” avrà una larghezza minima di 5,00 ml.

Le cordonate a separazione della sede stradale dalle restanti aree verdi saranno in pietra artificiale con bordi arrotondati.

Le cunette saranno in mattonelle d'asfalto.

Le strade saranno pavimentate in asfalto (8 cm di binder+ 3 cm di tappeto d'usura) o in ghiaia battuta.

#### **4.8 – Verde d'arredo**

Il verde stradale sarà delimitato da cordonate in cls con bordi arrotondati e sarà seminato a prato e alberato e arbustivo con essenze autoctone o del tipo già presente nel sito.

#### **4.9 - Aree libere**

Le aree non utilizzate dai fabbricati (ad uso magazzini ed uffici), per la viabilità, parcheggi e per siepi di tipo "B" e "C" potranno essere utilizzate come area di movimentazione, lavorazione e deposito degli inerti e dei conglomerati dei materiali provenienti da demolizioni. Esse non saranno pavimentate e dovranno permettere la permeabilità dell'acqua.

Per la piantumazione di alberi ed arbusti saranno utilizzate essenze autoctone o del tipo già presente nel sito.

#### **4.10 - Planivolumetrico**

Gli elementi dimensionali (indicazione planimetrica dei fabbricati, numero dei piani, altezze etc.) contenuti nella tavola n° 4 - Planivolumetrico - Sezione sono indicativi e non vincolanti.

#### **4.11 - Accessi carrai - ingressi alle aree indicate nel P.A.C.**

Nella tav. n°3 – Zonizzazione, vengono indicati gli accessi carrai esistenti e di nuova realizzazione alle zone edificabili.

La posizione e il dimensionamento di detti accessi sono indicativi e non vincolanti.

Gli accessi carrai dovranno essere in piano e tali da consentire il passaggio contemporaneo di due autocarri.

Inoltre detti accessi dovranno essere arretrati dalla sede stradale ed essere dotati di chiusura con cancelli automatici a scorrimento e/o a battente.

#### **4.12 - Aree rientranti all'interno della fascia di rispetto dei 150 ml dal margine del fiume.**

Le aree rientranti all'interno dei 150 ml della fascia di rispetto ambientale dal margine del fiume saranno destinate esclusivamente alla piantumazione di alberature (specie arboree e arbustive per la realizzazione di interventi con valore di ricostruzione paesaggistica pertinenti con le caratteristiche fitogeografiche della zona in cui è situato il territorio comunale in oggetto) o alla tenuta a prato incolto, in quest'ultimo caso si dovranno mettere a semina essenze corrispondenti a tipologie di prato stabile della zona. E' fatto divieto di pavimentare in alcuna maniera l'area in oggetto.

#### **4.14 - Area di Pesa**

Potrà essere realizzata all'esterno dell'area di inviluppo edificabile una doppia pesa in entrata ed in uscita, purché sia a raso e senza volumetrie fuori terra, con ampio spazio di manovra, mentre la cabina di controllo e pesatura sarà inserita all'interno del fabbricato principale ad uso uffici. La zona interessata dovrà essere adeguatamente regolamentata con apposita segnaletica stradale di tipo orizzontale e verticale, e dotata di tutti i dispositivi di sicurezza previsti dalle leggi in materia.

#### **4.15 – Presenza di una linea elettrica aerea**

L'area del Piano Attuativo è interessata dalla presenza di una linea elettrica aerea e conseguentemente, nella fase di progettazione di nuovi edifici, sarà necessario acquisire il parere dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale ai sensi della nota dell'Agenzia per i Servizi Sanitari n.4 Medio Friuli prot. 59788/D del 27.06.2005.

**La previsione del presente progetto di P.A.C. “Cava ex Parussini” potrà variare in corso d’opera, dal punto di vista edilizio, pur rimanendo nell’ambito degli indici urbanistici di riferimento; in particolare, la sagoma degli edifici all’interno dell’area di inviluppo massimo e della distanza dai confini. Gli schemi planivolumetrici, sono a carattere puramente esplicativo e non vincolante.**

**Per quanto non espressamente contenuto nelle norme tecniche su espresse, valgono le norme di attuazione del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in vigore.**