

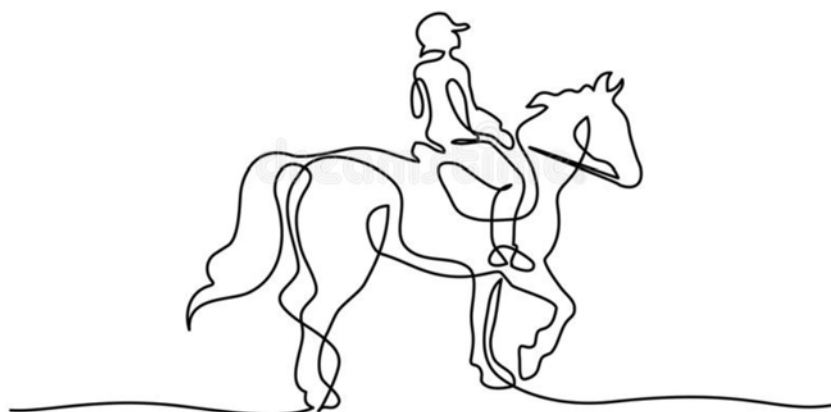


COMUNE DI SEQUALS

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
DELL'AREA DETTA "REONAC" IN SEQUALS

Committenza
Luca Martina

Progettista
architetto giovanni vallar, piazza della Vittoria 37, Cordenons PN



NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

01

MAGGIO 2022

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
INDICE

TITOLO PRIMO

Capo I Disposizioni

- Art. 1 Finalità generali e obiettivi di piano
- Art. 2 Gli elementi del piano attuativo
- Art. 3 Le norme di attuazione

TITOLO SECONDO

- Capo I Parti del Piano ed infrastrutture a rete
- Art. 4 Definizione delle parti omogenee e delle infrastrutture a rete

- Capo II Indirizzi progettuali per le singole parti
- Art. 5 Obiettivi e criteri urbanistici
- Art. 6 Criteri per la costruzione dei manufatti architettonici
- Art. 7. Criteri per lo stoccaggio letami
- Art. 8. Criteri per la zona residenziale B2
- Art. 9 Criteri per l'assetto edilizio e infrastrutturale
- Art.10 Criteri per i servizi tecnologici

TITOLO TERZO

- Capo I Attuazione
- Art.11 Modalità di attuazione del PAC
- Art.12 Convenzione

TITOLO PRIMO

Capo I Disposizioni preliminari**Art. 1 FINALITÀ GENERALI ED OBIETTIVI DI PIANO**

- 1.1 Il presente Piano regolatore particolareggiato d'iniziativa privata detto "Reonac", nel seguito indicato sinteticamente come PAC, costituisce strumento di attuazione del Piano regolatore generale del Comune di Sequals ai sensi di quanto disposto dalle relative norme di attuazione.
- 1.2. In particolare, in attuazione al disposto dall'art. 37, *Zona E4.1- agricolo - paesaggistica a elevata connettività ecologica*, delle norme di attuazione del PRGC, il presente PAC è finalizzato al perseguimento della piena valorizzazione sociale ed economica dell'area "Reonac", assicurando peraltro una contestuale e più incisiva azione di tutela dell'assetto idrogeologico e naturalistico dell'area.
- 1.3 In relazione a tale finalità generale gli obiettivi specifici dell'azione di piano prevedono la formazione di una attività multifunzionale nel campo agricolo costituita da:
- a) maneggio per 20 cavalli e relativi servizi di supporto al sociale come i club house e alla ospitalità degli equidi come fienili, depositi materiali, stoccaggio letami ecc.
 - b) attività orticola professionale,
 - c) inserimento dell'area residenziale quale abitazione dei conduttori

Art. 2. GLI ELEMENTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il PAC è costituito, in ottemperanza alle disposizioni della L.R. n° 5/2007 e smi, da:

- a Relazione
- b Cartografia

Tav. 1 /SF.01-	Inquadramento territoriale
Tav. 2 /SF.02 -	Rilievo planialtimetrico e elementi ambientali
Tav. 3 /SF.03	Il sistema dei vincoli
Tav. 4 /P.01	Usi del suolo e caratteristiche dell'edificazione
Tav. 5./P.02	Accessibilità
Tav. 6 /P.03	Verifica standard urbanistici
Tav. 7 /P.04	Planimetria quotata
- c Norme di attuazione

Art. 3. LE NORME DI ATTUAZIONE.

- 3.1. Le norme di attuazione sono finalizzate a specificare il significato e il contenuto degli elementi di piano, con la precisazione delle relative prescrizioni.
- 3.2. In particolare le norme di attuazione articolano gli indirizzi specifici per zona omogenea e per le costituenti norme progettuali prescrittive da osservarsi nella fase attuativa del PAC.
- 3.3 Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme, si fa riferimento alle disposizioni delle norme di attuazione del PRGC vigente.

TITOLO SECONDO

Capo I Parti del Piano

Art. 4. DEFINIZIONE DELLE PARTI OMOGENEE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE

4.1. Il PAC "Reonac" articola la propria disciplina, in accordo con le direttive del piano regolatore generale. In particolare con la Tavola 4/P01 individua le zone omogenee e le relative categorie tipologiche distinguendo:

- a 'area omogenea dedicata all'equitazione
- b l'area residenziale normata dal PRG
- c l'area dedicata all'orticoltura
- d l'area delle attrezzature e servizi per il maneggio e per l'agriturismo

4.2 Il PAC non riporta indicazioni specifiche per le infrastrutture a rete limitandosi, nell'articolazione delle presenti norme, a emanare semplici criteri di intervento.

Capo II Indirizzi progettuali per le singole parti**Art. 5. OBIETTIVI E CRITERI URBANISTICI**

5.1 INDICI E PARAMETRI

L'edificazione dell'area sarà regolata dai limiti e dalle indicazioni contenute nelle tavole grafiche con il rispetto delle sagome, delle altezze e delle indicazioni planivolumetriche ivi contenute e come qui meglio specificato:

per l'equitazione

per la costruzione del campo coperto, delle scuderie e delle attrezzature associate valgono elusivamente le indicazioni grafiche dettate dalla tavola 4/P.01 *Usi del suolo e caratteristiche dell'edificazione*;

per le funzioni agricole e l'agriturismo

la funzione è conglobata tra le strutture produttive da attuarsi nel centro aziendale, art. 37 delle norme tecniche, INDICI E PARAMETRI

Per strutture produttive, da attuarsi nel centro aziendale ivi compreso l'agriturismo	Indice fondiario	m ³ /m ²	0,05
	altezza	m	8,00
Per serre e strutture fisse	Rapporto di copertura	%	60
	altezza	m	5,00

5.2 Formazione parcheggi

Le attività individuate dal PAC, stante la disciplina del PRG in atto, non richiedono alcuna dotazione di standard parcheggio.

Il PAC però, a evitare soste non controllate per utenti e visitatori, propone una specifica dotazione da attuarsi sull'area residenziale. Il suo dimensionamento, in mancanza di standard di riferimento, fa capo al restante apparato normativo (zone A e C) e sono così richiamate:

per l'attività agrituristica	1 posto auto ogni camera
per le attività agricole	0 posti auto
per il maneggio	(solo in previsione di tribune per spettatori) 1p.a./3 spett.
per la zona residenziale e funzioni ammesse	come da PRGC

- Art. 6 **CRITERI PER LA COSTRUZIONE DEI MANUFATTI ARCHITETTONICI**
I criteri di edificazione dei manufatti architettonici trovano riferimento nella tavola P.01 e nella tavola P.04 dove:
- 6.1 Sono definiti i limiti e la posizione dei manufatti ivi compreso la profondità dei corpi di fabbrica.
- 6.2 Sono omesse le collocazioni e il dimensionamento dei manufatti minori e in particolare :
- a la realizzazione delle eventuali serre fisse in zona "Orto", resta normata dalla disciplina del PRGC che prevede un parametro max di copertura del 65% e altezza massima 5,00m.
 - b la formazione dei paddock, delle relative capannette di riparo e delle recinzioni non sono esplicitamente regolamentate poiché non rientrano nel novero delle costruzioni. Il PAC perciò delimita, con tratto prescrittivo, le aree dedicate alla funzione e a livello indicativo l'organizzazione delle stesse.

Resta definita solamente l'area su cui le stesse potranno essere liberamente poste.

- Art. 7 **CRITERI PER LO STOCCAGGIO LETAMI**
La formazione della struttura destinata ad accogliere i letami è individuata nelle tavole del piano ed ha valore prescrittivo. Potranno essere ammessi lievi di scostamenti purché collocate entro l'area perimetrale dai limiti igienico sanitari. I criteri costruttivi come pure il dimensionamento saranno conformi al DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE 11 gennaio 2013, n. 03/Pres. e s.m.i.

- Art. 8 **CRITERI PER LA ZONA RESIDENZIALE B2**
Il PAC identifica l'area residenziale edificata ne conferma, senza alcuna altro specificazione, la relativa disciplina di cui Art. 21 - Zona B2 - di completamento in ambito di espansione della vecchia struttura insediativa

Art. 9 **CRITERI PER L'ASSETTO EDILIZIO E INFRASTRUTTURALE**

- 9.1 **Dimensione e forme degli edifici**
È assolutamente da evitare l'emergenza visiva dei nuovi manufatti che dovranno confrontarsi con l'ordine e la semplicità formale delle coltivazioni. L'architettura deve nascere dalle reali necessità dell'azienda ma deve armonizzarsi con il luogo sfruttando le caratteristiche topografiche e senza interrompere la continuità del paesaggio agrario.
- 9.2 **Materiali e colori**
È necessario che le nuove edificazioni s'integrino nel contesto. Altezze, dimensioni, volumi e materiali sono elementi da rapportare attentamente all'esistente nucleo edificato del "mulino della Gilda". Sono ammesse soluzioni innovative e materiali contemporanei ma sempre in un'ottica d'integrazione cromatica e visiva con il luogo evitando comunque fenomeni di falsificazione.
- 9.3 **La fascia di protezione verde**
Le aree interessate da nuovi interventi edilizi vanno adeguatamente raccordate con l'ambito circostante, tenendo conto anche delle necessarie opere di mitigazione dei volumi edilizi con impatto visivo rilevante. Tale raccordo sarà costituito dall'inserimento nel progetto di barriere vegetali, formazioni arboree e arbustive, nonché spazi verdi con funzione di cerniera rispetto al contesto paesaggistico che caratterizza la zona.
Allo scopo di porre le basi per un miglioramento sotto il profilo naturalistico e paesaggistico, si raccomandano interventi di messa a dimora – per piede d'albero o a gruppi a seconda dei casi

– di specie arboree autoctone ed ecologicamente adatte al sito.

Sono comunque da escludere le specie arboree e arbustive esotiche, sempreverdi e non, né sul perimetro né all'interno della superficie del PAC.

9.4 **Le pavimentazioni ammissibili**

Tutte le pavimentazioni dovranno garantire omogeneità d'intervento, compatibilità con l'ambiente di utilizzo al fine di evitare effetto di disturbo e alterazione del paesaggio e uso casuale di materiali e la loro scarsa integrazione con il contesto.

9.3 Per la realizzazione delle pavimentazioni di cui al precedente comma si avanzano le seguenti proposte:

- **IN CONGLOMERATO BITUMINOSO CON MANTO DI USURA CON LEGANTE TRASPARENTE**

La pavimentazione ha caratteristiche del tutto simili al conglomerato bituminoso tradizionale poiché il primo strato della pavimentazione (di 7 cm) sarà del tutto uguale a quello della pavimentazione tradizionale, mentre per il confezionamento del conglomerato bituminoso per lo strato di usura (3 cm) si utilizzerà al posto del legante tradizionale un legante bituminoso trasparente (in quantità compresa tra il 4,5 ed il 6% sul peso degli aggregati), che metterà in risalto il colore dell'inerte utilizzato per l'impasto. Saranno da usarsi aggregati del luogo, si potrà ottenere una pavimentazione dall'aspetto meglio integrato nell'ambiente circostante.

- **IN STABILIZZATO LEGATO CON CALCE**

Questa pavimentazione andrà studiata dopo l'analisi del terreno prevedendo se necessario un misto stabilizzato o un materiale terroso (tipo tout venant) a seconda anche dell'aspetto che si vuole ottenere dalla pavimentazione con l'eventuale aggiunta di additivi per una maggiore tenuta dello strato di finitura.

- **IN CONGLOMERATO TIPO BIOSTRASSE**

Si tratta di un conglomerato certificato ecologico e ambientale commercializzato come "Biostrasse" che permette di costituire massetti inorganici ed ecocompatibili ed è completamente riciclabile.

Si dovrà studiare il materiale d'uso usando inerti tipici della zona ed eventualmente ricorrere a una colorazione (in pasta) per renderlo più simile al terreno naturale.

Il massetto maturo può anche essere sabbiato per evidenziare gli inerti presenti nell'impasto.

- **IN GRIGLIATI ERBOSI**

Trattasi di elementi grigliati in calcestruzzo (da escludere quelli plastici) con uno spessore minimo di 8÷10 cm per garantire un'adeguata resistenza meccanica posti su terreno adeguatamente preparato una fondazione in misto granulare miscelato con humus di spessore pari a 20÷25 cm manto di geotessile a filo continuo e strato di allettamento costituito da sabbia alluvionale o di frantumazione per uno spessore totale di 3÷5 cm;

Art. 10 **CRITERI PER I SERVIZI TECNOLOGICI**

Nell'ambito dell'area oggetto di piano, indipendentemente dalle destinazioni di zona e in deroga ai relativi parametri urbanistici – edilizi, è consentita la costruzione di manufatti e impianti necessari alla realizzazione o al completamento della rete dei servizi pubblici e dell'utenza privata (acquedotto, energia elettrica, gas metano, telefono, fognature, captazione e smaltimento delle acque piovane, gas liquefatto etc.) e all'esercizio degli stessi.

TITOLO TERZO

Capo I Attuazione**Art.11 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PAC**

La realizzazione delle opere previste dal PAC dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti e delle indicazioni planimetriche e volumetriche del piano con progetti d'iniziativa privata da autorizzare con SCIA, permesso di costruire (PC) o d'iniziativa privata da autorizzarsi secondo competenza.

11.1 L'attuazione della parte attinente l'equitazione e ammessa anche in forma frazionata secondo le modalità qui dettate e distinguendo la parte equitazione/ricoveri da quella dei servizi.

A Per la parte equitazione si presuppongono due distinte fasi che sono così descritte:

Fase 1 Formazione del campo scoperto, galoppatoio, tondino recintato di sgambatura con ricovero degli animali in capannette coperte collocate in aree recintate, paddock e area stoccaggio letami.

Questa fase comporta costruzioni leggere che non richiedono particolari normative salvo il rispetto di quelle igienico sanitarie inerente il posizionamento dei paddock e della concimaia.

In funzione di ciò l'attuazione delle opere attinenti i paddock è da intendersi liberamente realizzabile entro l'area a ciò dedicata, tavola 4/P01, dove lo schema organizzativo è da intendersi puramente indicativo.

Fase 2 Formazione del maneggio con la realizzazione del campo coperto, delle eventuali attività connesse come scuderie e servizi L'attuazione regolata è dalle indicazioni grafiche prescrittive della tavola 4/P1 (allineamenti, limiti di massima profondità e altezze)

B L'attuazione della parte servizi quali il Club House è ammessa frazionata, pure è ammesso il recupero tramite ristrutturazione del manufatto esistente. Sono soggette alle norme grafiche della tavola progettuale le nuove volumetrie di ampliamento.

Art.12 CONVENZIONE

Lo schema di convenzione è omissivo poiché, in nessun caso, è prevista la formazione di opere infrastrutturale da cedere alla amministrazione pubblica.