

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI AMARO

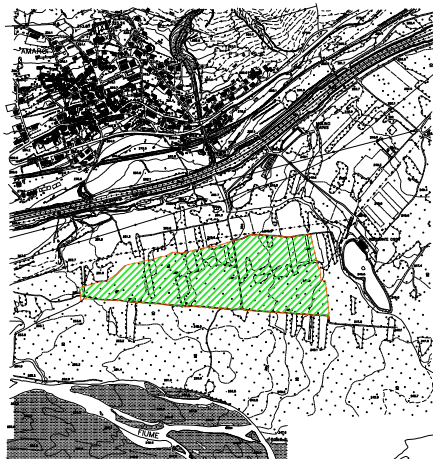
VAR. N.2
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

Elab.

Titolo

P5

NORME TECNICHE ATTUAZIONE



appc udine
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
fadel massimo
albo sez.A/a- numero1067
architetto



Progettazione

arch. Massimo Fadel

Collaboratori

arch. Maria Elisa Pedicini

Aspetti specialistici

dott. Davide Pasut

DATA

aprile 2016

rev.

data

motivo

riferimenti

redatto FDL

controll. FLC

archivio 1676C_DRP05_R1.dwg

INDICE

TITOLO I OGGETTO DELLE NORME	2
Art. 1 - GENERALITÀ.....	2
Art. 2 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI.....	2
TITOLO II NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE	3
Art. 3 - DESTINAZIONE DI USO DELLE AREE.....	3
Art. 4 - AREE PER LE COLTURE.....	3
Art. 5 - AREE PER DEPOSITO.....	3
Art. 6 - AREE PER SEDI VIARIE, CARICO/SCARICO E PARCHEGGI.....	3
Art. 7 - IMPIANTI PUNTUALI E A RETE.....	4
TITOLO III - NORME DI GESTIONE	5
Art. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	5
Art. 9 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE.....	5
Art. 10 - RICHIESTE DI INSEDIAMENTO NELLE AREE DEL PIANO.....	5
Art. 11 - CONVENZIONE CONTRATTO TRA COMUNE E ASSEGNATARI.....	5
Art. 11.1 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	6
Art. 11.2 - REALIZZAZIONE DEI MANUFATTI DI SERVIZIO.....	6
TITOLO IV- NORME PARTICOLARI E FINALI	8
Art. 12 - PRESCRIZIONI DI NATURA IDRAULICA.....	8
Art. 13 - RAPPORTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.....	8

TITOLO I OGGETTO DELLE NORME

Art. 1 - GENERALITÀ

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano l'attività edilizia e colturale nell'ambito del Piano Insediamenti Produttivi Agricolo del Comune di Amaro. Esso coordina gli interventi allo scopo di assicurarne la funzionalità sotto il profilo tecnico, igienico - sanitario, urbanistico e della sicurezza pubblica, nel rispetto delle norme generali e speciali vigenti in materia.

Art. 2 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Le presenti norme tecniche di attuazione integrano, il PRGC, il Regolamento Edilizio del Comune di Amaro e fanno riferimento, principalmente, alle seguenti Leggi:

- Codice Civile
- Legge Regionale n. 5/2007 *Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio*, e s.m.i.
- LR 16/2006 *Norme in materia di razionalizzazione fondiaria e di promozione delle attività agricole in aree montane* e s.m.i.

Per quanto in esso non espressamente contenuto, si fa riferimento a tutte le norme specifiche confacenti, e in particolare alle norme relative alla tutela ambientale.

TITOLO II NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 3 - DESTINAZIONE DI USO DELLE AREE

Le aree sono classificate, secondo la loro destinazione d'uso, in:

- a) Aree per le colture
- b) Aree per l'edificazione
- c) Aree per sedi viarie, carico/scarico e parcheggi.

Art. 4 - AREE PER LE COLTURE

Sono le aree destinate alla coltivazioni (seminativi o arborati) e al complesso dei lavori campestri con l'impiego di macchine e attrezzi, tali aree sono soggette al vincolo della non edificazione mentre è consentita la manutenzione e costruzione di nuova viabilità agricola.

Dette aree potranno essere recintate. Le recinzioni dovranno essere realizzate con alberature da frutto ravvicinate (m 0,50) intervallate da montanti e con retrostante rete metallica recinzioni dei lotti non dovranno superare l'altezza di m.2

Le recinzioni dei lotti non dovranno superare l'altezza massima totale di m 2,00.

Verso le barriere vegetali dovranno essere costituite da montanti direttamente infissi al suolo e rete in acciaio zincato.

Art. 5 - AREE PER DEPOSITO

Sono le aree destinate alla realizzazione di strutture e impianti di deposito all'aperto, a supporto all'attività agricola. Eventuali strutture coperte dovranno avere carattere di provvisorietà ed essere realizzate nel rispetto del Parere geologico n.14/2015 di data 22/5/2015, del Servizio Geologico. della Direzione Centrale Ambiente ed Energia della Regione FVG.

Art. 6 - AREE PER SEDI VIARIE, CARICO/SCARICO E PARCHEGGI

Sono le aree destinate alla viabilità meccanica, (di connessione tra l'ambito PIP Agr. e la viabilità comunale e statale), alle aree per il carico/scarico dei prodotti e le aree di parcheggio atte a garantire la sosta dei mezzi di tutto il personale addetto.

La viabilità dovrà essere progettata e realizzata nel rispetto delle norme tecniche di riferimento (DM 5/11/2001) relative alle caratteristiche geometriche e costruttive delle strade.

La percorrenza pedonale dovrà essere separata dalla viabilità veicolare.

In sede di progetto infrastrutturale è consentito apportare modifiche alle soluzioni grafiche riportate negli elaborati del PIP Agr. (quali la modifica della larghezza e del tracciato stradale, della distribuzione delle opere di urbanizzazione a rete, ecc.), purché siano mantenuti i criteri informativi generali.

Le aree destinate ai parcheggi e alla sosta degli autoveicoli andranno pavimentate con materiali che permettano la permeabilità dell'acqua, riducendo allo stretto necessario l'entità delle aree completamente impermeabilizzate.

Il sistema degli accessi (veicolari, ciclabili 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.

Art. 7 - IMPIANTI PUNTUALI E A RETE

In tutte le AREE è consentita la realizzazione di impianti tecnici puntuali e a rete quali: impianti per irrigazione e approvvigionamento idrico, impianti per produzione e distribuzione di energia elettrica, impianti necessari alla depurazione delle acque nere ecc.,

Gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione a rete sono rappresentati graficamente nell'Elab.P3.

In sede di progetto infrastrutturale è consentito apportare modifiche alle soluzioni grafiche riportate negli elaborati, ~~pureché 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 PIP Agr. Per particolari e comprovate esigenze colturali è possibile prevedere ulteriori punti di approvvigionamento idrico e per produzione e distribuzione di energia elettrica.

Pozzo: l'eventuale emungimento dovrà avvenire nella osservanza della legge 05 Gennaio 1994 n. 36 (Disposizioni in materia di risorse idriche) e delle norme tecniche generali emanate dal Ministero dei LL.PP, in applicazione dell'art. 2 lettera b-d-c della Legge 10.05.1976 n. 319.

TITOLO III - NORME DI GESTIONE

Art. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il PIP Agr. si attua per lotti funzionali. La delimitazione dei lotti, così come indicati negli elaborati grafici, è indicativa, sono possibili modifiche interne al perimetro di Piano fermo restando i criteri informativi generali.

Per l'attuazione degli interventi colturali è prevista:

- l'assegnazione tramite Bando di evidenza pubblica ai soggetti aventi diritto;
- la ri-assegnazione delle aree coltivate al momento dell'approvazione del PIP Agr. ai soggetti che praticano tali attività, nelle modalità da definire con apposito Regolamento.

Art. 9 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE

Per l'attuazione delle opere pubbliche previste dal presente Piano, nonché per l'attuazione degli interventi l'Amministrazione Comunale può procedere sia mediante la pratica espropriativa per l'acquisizione delle aree, sia mediante procedure negoziate.

Successivamente all'acquisizione delle aree il Comune procede all'assegnazione dei lotti e all'eventuale frazionamento catastale dei lotti.

In alternativa, è consentito l'assegnazione qualora il richiedente avente titolo sia nella disponibilità dell'area nella misura minima del lotto minimo d'intervento contenuto all'interno dei lotti individuati.

Il Comune, per l'assegnazione dei lotti, dovrà deliberare un Regolamento in cui siano specificate in quale misura le aree possono essere cedute in proprietà, in concessione onerosa o in diritto di superficie, le procedure per la utilizzazione delle aree e le condizioni per l'assegnazione dei lotti agli imprenditori assegnatari, gli schemi definitivi di convenzione tra questi ed il Comune, i criteri per la formazione delle graduatorie di assegnazione, la determinazione degli oneri.

Art. 10 - RICHIESTE DI INSEDIAMENTO NELLE AREE DEL PIANO

Alle imprese, cui sarà consentito di insediarsi nelle aree del piano, saranno assegnati lotti aventi superficie commisurata alle loro esigenze nelle zone destinate agli insediamenti e relative superfici di pertinenza nelle aree residenziali. A tale scopo i parametri di riferimento dovranno essere le esigenze immediate e quelle desumibili dai programmi di breve-medio periodo delle imprese e la cui quantificazione dovrà essere riportata nella convenzione da stipulare tra le imprese stesse e il Comune.

Art. 11 - ~~CONVENZIONE CONTRATTO~~ TRA COMUNE E ASSEGNATARI

Contestualmente all'atto della consegna dell'area, tra il Comune e gli assegnatari viene stipulata un~~a~~ ~~convenzione e contratto~~ per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'assegnatario e le sanzioni per la loro inosservanza.

~~La convenzione Il contratto~~ dovrà precisare :

- a) la superficie delle aree assegnate e il regime cui sono sottoposte;
- b) ~~l'ammontare della quota parte del costo globale di acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria da versare all'atto del rilascio della concessione a costruire, nonché~~ l'assunzione degli obblighi derivanti dalle responsabilità di gestione per ogni assegnatario come previsto dal precedente art.8 delle presenti norme;
- e) ~~l'impegno del concessionario a redigere i progetti degli edifici da realizzare nel pieno rispetto della normativa di piano, e, nel caso di forma associativa con altri assegnatari di lotti contigui per la~~

~~realizzazione unitaria delle opere, l'impegno a redigere e presentare un progetto unitario di esecuzione, corredato dalla specifica documentazione richiesta, per il caso, dal Comune;~~
~~d) i tempi massimi consentiti per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonché i casi di proroga per detti termini;~~
~~e) i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o locazione degli edifici da parte del concessionario a terzi, nonché i parametri per la determinazione dei prezzi di vendita o del canone di locazione;~~
~~f) l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi, siano essi di carattere commerciale industriale ed artigianale, siano essi a destinazioni residenziali connesse alle suddette attività;~~
g c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla ~~convenzione o contratto~~;
hd) i casi di risoluzione del ~~la convenzione contratto~~ derivanti da inadempienza o inosservanza degli obblighi in essa contemplati; il tempo di validità ~~della convenzione, contratto~~.

Art. 11.1 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria, saranno realizzate ~~nella loro totalità~~ dall'Amministrazione Comunale, sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità alle previsioni del P.I.P. Agr., relativamente a:

Tali opere consistono in:

- viabilità di accesso al lotto.
- ~~piazzale carico scarico merci;~~

L'eventuale costruzione di:

- pozzo emungimento acque irrigazione ovvero condotte di derivazione da corso d'acqua;
- rete energia elettrica (derivazione)
- altre opere,

verranno realizzate dai privati assegnatari, eventualmente con il concorso dell'Amministrazione Comunale di Amaro.

Art. 11.2 - REALIZZAZIONE DEI MANUFATTI DI SERVIZIO

I manufatti di servizio nonché le attrezzature tecnologiche di servizio all'attività colturale saranno realizzate dagli assegnatari dei terreni, sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità alle previsioni del P.I.P. Agr. Tali opere potranno essere realizzate dall'Amministrazione e i costi ripartiti tra gli assegnatari La ripartizione dei costi suddetti avverrà in ottemperanza dei seguenti criteri e procedure e verrà effettuata sui rispettivi lotti di insediamento previsti dal piano:

- 1) in ragione della loro superficie fondiaria per opere di urbanizzazione primaria e per le attrezzature tecnologiche di servizio;
- ~~2) in ragione della superficie utile, per la quale gli imprenditori assegnatari chiedono venga rilasciata concessione, per le opere di urbanizzazione secondaria;~~
- 3) per quanto riguarda i costi di gestione per la manutenzione e la fornitura dei servizi, verranno fatti gravare sugli assegnatari utenti in ragione delle singole necessità e modalità d'uso.

I manufatti di servizio nonché le attrezzature tecnologiche di servizio all'attività colturale dovranno essere rimossi alla scadenza del contratto di concessione e i luoghi dovranno essere ripristinati e resi come allo stato di consegna.

TITOLO IV- NORME PARTICOLARI E FINALI

Art. 12 - PRESCRIZIONI DI NATURA IDRAULICA

In ogni parte dell'area di Piano l'edificazione è subordinata all'esecuzione di preventive indagini geotecniche in modo da poter definire le più idonee scelte fondazionali in considerazione che il sito è caratterizzato dalla presenza di terreni con modeste caratteristiche fisico - meccaniche e dalla falda freatica che a volte si presenta affiorante.

In accordo con quanto previsto dalla *Relazione geologica* a supporto della Variante n. 44 al P.R.G.C. e del *Parere geologico n.14/2015* di data 22/5/2015, del Servizio Geologico, della Direzione Centrale Ambiente ed Energia della Regione FVG, nelle trasformazioni ambientale/territoriali dovranno essere assicurati:

- il mantenimento dell'attuale rete di drenaggio a carattere temporaneo al fine di raccogliere sia le acque di natura meteorica che quelle dovute all'innalzamento della falda a seguito di abbondanti precipitazioni o per tracimazione a seguito dell'innalzamento del livello del Fiume Tagliamento;
- l'ampliamento delle sezioni di deflusso delle tombature in corrispondenza degli attraversamenti stradali o ancor meglio la realizzazione di modesti guadi.

~~Fra le misure passive atte a ridurre la vulnerabilità degli edifici si prescrive:~~

- ~~— i fabbricati previsti siano sopraelevati mediante realizzazione di un rilevato di almeno m 1,00 dal p.c. protetto perimetralmente da eventuali scalzamenti ed erosioni da una scogliera in pietrame con inserite talee di salice o ontano;~~
- ~~— i fabbricati dovranno essere orientati con il lato più esteso a favore della corrente idrica con direzione E-W o ENE-WSW al fine di ridurre la superficie soggetta alla spinta idrodinamica;~~
- ~~— eventuali sostanze pericolose per l'ambiente (fertilizzanti, fitofarmaci, ecc) dovranno essere posti su scaffalature ad almeno 1,50 m dal piano di calpestio, come pure eventuali impianti elettrici;~~
- ~~— accessi ed aperture saranno posizionate lungo le pareti non investite direttamente dal corrente idrica, mentre eventuali impianti igienico-sanitari dovranno essere provvisti di valvole antiriflusso al fine di evitare rigurgiti all'interno dell'edificio;~~
- ~~- è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati.~~

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal PIP Agr. dovranno essere attuate conformemente al *Piano Straordinario per la rimozione delle situazioni rischio idrogeologico più alto*.

Art. 13 - RAPPORTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

L'ambito del presente PIP Agr. si configura con Piano di Settore in attuazione del PRGC vigente che classifica l'area come E4 d'interesse agricolo paesaggistico. Per quanto non definito all'interno del presente strumento si fa riferimento allo stesso PRGC.