

# NORME TECNICHE ATTUATIVE

## PAC di iniziativa Privata, denominato “Le Quattro Stagioni”

---



---

### Oggetto: PAC di iniziativa Privata, denominato “Le Quattro Stagioni”

---

Piano attuativo di iniziativa privata, denominato “Le Quattro Stagioni”, sito in Via San Quirino, a San Quirino (PN) e distinta catastalmente al Fg 24 mappali 22,189,26,27,190,28,25,223,29.

Le Norme del presente piano, ricalcano integralmente le Norme tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale Comunale Attuale ( Variante n 76), per le zone agricole, e in particolare per la sottozona “E6.2”, a seguire se ne riportano solo le specifiche tecniche ( indici degli standard) per ogni categoria:

#### A) STRUTTURE PRODUTTIVE AZIENDALI

Per i soli imprenditori agricoli professionali sono ammesse nuove costruzioni con superficie aziendale minima complessiva di 7 Ha, 2 Ha per colture intensive specializzate (orticola, floristica), 4 Ha per colture viticole comprendendo tutte le superfici funzionalmente contigue di proprietà nel territorio comunale e nei comuni limitrofi.

1) rapporto di copertura massimo riferito al lotto mq./mq. 0,30, qualora l'azienda applichi colture intensive con utilizzo esclusivo di serre fisse o mobili, l'indice di copertura ammesso potrà raggiungere il 50% della superficie del lotto;

2) Altezza massima esclusi i volumi tecnici ml. 8,00

3) distanza dalle strade: in conformità al codice della strada, ovvero secondo i limiti di rispetto indicati in cartografia

4) distanza dai confini di proprietà mt. 10,00

5) distanza dai confini di proprietà per serre fisse o mobili mt. 6,00

6) distanza fra fabbricati compresi nello stesso lotto:

- concimaie mt. 40,00

- stalle, porcili e silos mt. 20,00

- piccoli allevamenti zootecnici (pollai, conigliere, ecc.), serre e tunnel, magazzini, depositi di attrezzi agricoli mt. 6,00

7) distanza da edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale dello stesso

lotto: mt. 40,00

8) distanza per gli allevamenti dalle zone residenziali:

– bovini minima mt. 150,00

– avicoli-suinicoli minima mt. 500,00

9) Distanza dai confini di proprietà per gli edifici esistenti (ante P.R.G.C.) con esclusione di stalla ed allevamenti. minima mt. 5,00 - Oppure a confine o a distanza inferiore con convenzione del proprietario confinante.

Per le aziende insediate esistenti è ammessa la commercializzazione di materiali e prodotti e vari purchè connessi con l'agricoltura, compresi sementi, concimi, attrezzature, macchine agricole, ecc..

**B) . EDIFICI A LIBERA LOCALIZZAZIONE ADIBITI ALLA CONSERVAZIONE, PRIMA TRASFORMAZIONE, COMMERCIALIZZAZIONE, LABORATORI E VENDITA DIRETTA DEI PRODOTTI AGRICOLI.**

- 1) Rapporto di copertura massimo mq./mq. 0,40
- 2) Altezza massima esclusi i volumi tecnici mt. 7,50
- 3) Distanza dalle strade in conformità al codice della strada, ovvero secondo i limiti di rispetto indicati in cartografia
- 4) Distanza dai confini di proprietà ml. 20,00
- 5) Spazi a verde nell'area di proprietà (ambito): minimo 20 %
- 6) Spazi per parcheggi:
  - a) Stanziale: in genere 1 posto auto per ogni 2 addetti;
  - b) Di relazione, in caso di superfici destinate alla commercializzazione: parcheggi ad uso pubblico in misura pari ad almeno il 20% della superficie coperta a destinazione commerciale.

Gli spazi per vendita diretta, per eventuali attività didattiche e/o sociali purchè non prevalenti, anche accorpati all'edificio principale o ai fabbricati di servizio dello stesso, sono compresi nei parametri precedenti.

E' consentita la residenza agricola, per l'addetto impiegato a tempo pieno nell'azienda agricola, annessa alla struttura produttiva, nella misura massima di un alloggio della dimensione non superiore a 150mq di superficie utile, maggiorati del 50% per garage, cantine, centrale termica se fuori terra.

Il Piano attuativo prevede la sistemazione paesaggistica ambientale delle aree esterne con i parcheggi, nonché le opere a verde, le piantumazioni e alberature con essenze autoctone.

Per le aziende insediate esistenti è ammessa la commercializzazione di materiali e prodotti e vari purchè connessi con l'agricoltura, compresi sementi, concimi, attrezzature, macchine agricole, ecc.

**C) ATTIVITA' DI AGRITURISMO, ORGANIZZAZIONE DI ATTIVITA' DIDATTICHE RICREATIVE, CULTURALI SOCIALI E RELATIVE ATTREZZATURE. FATTORIE DIDATTICHE E SOCIALI.**

Sono ammesse nuove costruzioni o interventi di recupero e trasformazione di fabbricati esistenti, incluso ampliamenti per necessita igieniche e funzionali allo svolgimento dell'attività, nel limite di 150 mc e nel rispetto degli indici e parametri:

- 1) Spazi a verde nell'area di proprietà: min. 20%
- 2) Spazi per parcheggio
  - a) Stanziale: min. 1 posto ogni 2 addetti;
  - b) Di relazione: per uso pubblico 35% sup coperta dell'attività con min. 1 posto ogni 2 utenti/ospiti.
- 3) Sistemazione a verde e impianto di almeno n. 10 piante d'alto fusto per ogni mq. 100 di superficie coperta.

Nei centri aziendali esistenti o di nuova previsione è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso agrituristico, qualora venga svolto un processo di trasformazione e commercializzazione del prodotto agricolo coltivato .

**INDICI E PARAMETRI**

- 1) Lotto minimo di intervento mq. 5.000
- 2) Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,03, e comunque fino ad un massimo di 2500 mc
- 3) rapporto copertura massimo complessivo mq./mq. 0,40
- 4) altezza massima ml. 7,50
- 5) distanza dalle strade: in conformità al codice della strada, ovvero secondo i limiti di rispetto indicati in cartografia
- 6) distanza dai confini di proprietà: ml. 10,00
- 7) distanza da strutture produttive aziendali:
  - concimaie ml. 40,00
  - stalle, porcilaie e silos ml. 20,00
  - piccoli allevamenti zootecnici (pollai, conigliere, ecc.), serre e tunnel, magazzini, depositi di attrezzi agricoli ml. 6,00

Sono consentite le piscine annesse alle strutture agrituristiche fino ad una superficie di 120 mq, nel rispetto delle distanze di cui a precedente p. 7).

E' consentita la realizzazione di piccoli manufatti ad uso strutture ricettive ecocompatibili, preferibilmente in legno, anche in aree naturali ai sensi dell' articolo 31 bis della legge regionale 9 dicembre 2016, n. 21.

**D) OPERE DI RECINZIONE**

Sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da siepi e/o alberature autoctone di essenze tipiche del luogo. Per i fabbricati esistenti o di nuova costruzione in dette zone, sono ammesse recinzioni costituite da paletti e rete metallica dell'altezza massima non superiore a ml. 2.20, realizzate anche su

muretti di altezza non superiore a mt. 0,60, limitatamente alla delimitazione dell'area di pertinenza degli stessi, o per delimitare aree di lavoro connesse all'attività aziendale da luoghi di accesso pubblico.

#### E) PRESCRIZIONI VERDE PIANTUMATO

Il Piano Attuativo prevedere la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici con tipo e consistenza delle alberature in particolare nelle fasce di arretramento dai confini e dalle strade. Nell'ambito del lotto oggetto dell'intervento una quota non inferiore al 10% dell'area sarà interessata da piantumazioni con alberi di alto fusto caratteristici della zona, con l'impianto di almeno n. 2 alberi ogni 100 mq. di superficie a verde, al fine di attenuare i rumori provocati dagli impianti ed in modo da migliorare, anche visivamente, l'inserimento di queste strutture nell'ambiente.

Si prescrive inoltre la necessità di rispettare la percentuale di verde piantumato per le diverse tipologie di intervento, quindi quelle del PAC in funzione dell'estensione del Lotto d'intervento, e quelle della fattoria didattica in funzione della superficie coperta della stessa.

Mentre per la superficie a Verde generale, si possono considerare tutte le superfici a verde, comprese quelle piantumate, delle diverse categorie di intervento, in quanto queste fanno riferimento al lotto generale e NON a parametri specifici delle varie categorie di intervento.

##### a) Specie vegetali ammesse:

Specie arboree:

Acer campestre; Fraxinus excelsior; Fraxinus ornus; Tilia platyphyllos; Tilia cordata; Juglans regia; Morus alba; Morus nigra; Quercus petraea; Quercus robur; Carpinus betulus; Populus nigra var. italica; alberi da frutto (meli, peri, susini, ciliegi, albicocchi, peschi, ecc., impiegando varietà resistenti agli attacchi parassitari);

Specie arbustive:

Sambucus nigra; Rosa canina; Ligustrum vulgare; Cornus sanguinea; Cornus mas; Viburnum lantana; Viburnum opulus; Corylus avellana; Laburnum anagyroides; Juniperus communis; Euonymus europea; Prunus spinosa.

##### b) Tipologie di impianto:

Il Piano prevede la salvaguardia e il miglioramento degli elementi arborei e arbustivi, secondo la seguente tipologia:

- Schermi e barriere vegetali: formazione di schermi o barriere vegetali lungo il perimetro degli insediamenti agricoli produttivi (allevamenti zootecnici, etc.) al fine di ridurre l'impatto sul paesaggio e sull'ambiente. Gli schermi o barriere possono essere ridotte in larghezza o interrotte in caso di presenza di manufatti, di infrastrutture, di accessi. Questa tipologia d'impianto si applica anche lungo il perimetro degli insediamenti produttivi industriali e artigianali.

#### F) PROCESSO PRODUTTICO

Nella relazione allegata al Piano Attuativo deve essere inoltre prevista l'indicazione delle quantità e qualità di materie prime in ingresso o prodotto in arrivo, dei cicli di trasformazione previsti, dei prodotti finiti o semilavorati in uscita, delle quantità e qualità dei prodotti solidi, liquidi o gassosi necessari alle esigenze dei cicli di trasformazione, delle quantità e qualità degli effluenti solidi, liquidi o gassosi da considerarsi come scarichi finali dei cicli di trasformazione, nonché delle qualità e quantità dei flussi energetici necessari agli stessi.

#### G) TIPOLOGIE EDILIZIE COSTRUTTIVE

Le tipologie costruttive ammesse sono quelle riconducibili a forme regolari e lineari, possibilmente in forma aggregata, ad eccezione degli accessori adibiti ad uso ricovero animali, che per ovvie ragioni possono essere distanziate dal fabbricato principale.

Si dovrà prediligere una conformazione che eviti la percezione di "capannone", quindi anche se la tipologia costruttiva è in forma aggregata, si dovrà cercare di distinguere i vari volumi in maniera plano-altimetrica, in modo da dare uno sky-line leggermente mosso ed armonioso, e non completamente dritto e schiacciato.

Per la parte delle strutture produttive, quindi il magazzino attrezzi agricoli, è ammessa una conformazione più rigida, classica delle strutture a capannone, ma bisognerà evitare la copertura piana, privilegiando coperture a falde.

Per la parte Laboratori e Negozi e Fattoria didattica, sono consentite coperture piane, per porticati e tettoie, o per piccoli volumi di collegamento, sempre nell'ottica di cui sopra, cioè di dare una linea generale armoniosa e non impattante.

Le tecniche costruttive ammesse sono tutte quelle tradizionali, privilegiando le strutture in muratura o in ca, e riservando le strutture metalliche, se possibile, per la parte delle strutture produttive, quindi il magazzino attrezzi agricoli e annessi.

#### H) FINITURE e MATERIALI

In funzione delle tipologie costruttive di cui sopra, sono ammesse finiture diverse, privilegiando per la parte Laboratori e Negozi e Fattoria didattica una struttura con finitura in muratura intonacata o cappotto rasato, e se possibile, con piccole porzioni rivestite in sasso, a richiamo delle case rurali presenti nella tradizione locale dei luoghi.

Per la parte delle strutture produttive, quindi il magazzino attrezzi agricoli, sono consentiti rivestimenti anche più moderni, quali monopanel, e lamiera grecate, ma si dovranno prevedere delle colorazioni uniformi e non appariscenti, in modo da omogenizzare il costruito in maniera armoniosa al contesto paesaggistico e al costruito adiacente.

Le coperture potranno essere in coppi o in lamiera aggraffata, o per le parti piane in ghiaino lavato.

Per le pavimentazioni esterne, si possono valutare varie soluzioni, dalla stesa di asfalto anche drenante alla posa di masselli autobloccanti, (soprattutto per il piazzale di accesso e la zona parcheggi), fino a considerare la semplice posa di ghiaia battuta soprattutto per le zone più interne ad accesso esclusivo dell' azienda Agricola.

Per tutto ciò non esplicitamente descritto nella presente relazione si fa riferimento integrale alle Norme tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale Comunale Attuale ( Variante n 76), per le zone agricole, e in particolare per la sottozona "E6.2".

San Quirino, 06.07.2020

Il Committente

Il Progettista