



via L. Falcon Vial, 16 33078
SAN VITO AL TAGLIAMENTO PN
tel/fax: +39 0434 1772419
e-mail: rossoarch@virgilio.it
pec: federico.rosso@archiworldpec.it

Localizzazione:

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI REMANZACCO**

Proponenti:

**RIGO Ezio via Orzano, 24 Selvis REMANZACCO
RIGO Giovanni via della Chiesa, 18 REMANZACCO**

ZONA E6.2

PIANO ATTUATIVO COMUNALE AZIENDA AGRICOLA RIGO

RELAZIONE

Elaborato:

a 01

Redatto: febbraio 2022

Il tecnico:

Arch. Federico ROSSO

I proponenti:

Giovanni RIGO

(firmato digitalmente ai sensi del DLgs. n. 82/05 e smi)

(firmato digitalmente ai sensi del DLgs. n. 82/05 e smi)

Ezio RIGO

(firmato digitalmente ai sensi del DLgs. n. 82/05 e smi)

PREMESSA Pag. 3

1. RELAZIONE

1.1 PAC

1.1.1 STATO DI FATTO	"	4
1.1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO	"	7
1.1.3 OBIETTIVI, CRITERI E CONTENUTI	"	13
1.1.4 INFRASTRUTTURE	"	14
1.1.5 SOGGETTI, MODI, FASI E TEMPI DI ATTUAZIONE	"	16
1.1.6 ELENCO ELABORATI	"	16
1.1.7 DATI DIMENSIONALI	"	17
1.1.8 ELENCO CATASTALE	"	17

2. OSSERVANZA E MODIFICHE DEL PRGC

2.1 PREMESSA	"	18
2.2 CLASSIFICAZIONE DI ZONA E AREA DI PAC	"	18
2.3 DESTINAZIONI D'USO	"	18
2.4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	"	18
2.5 ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI PARTICOLARI	"	19
2.6 RINVIO	"	19

PREMESSA

Il Comune di Remanzacco è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) adeguato:

- al decreto del presidente della giunta regionale n. 0826/Pres del 15 settembre 1978 (Piano Urbanistico Regionale Generale);
- alla legge regionale 19 novembre 1991, n. 52 (legge urbanistica regionale, previgente all'attuale legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5);
- al decreto del presidente della giunta regionale 20 aprile 1995, n. 0126/Pres (revisione degli standards urbanistici regionali).

Il PRGC è stato approvato con DPGR n. 03359/Pres. del 16.11.1999.

Il PRGC è stato ulteriormente modificato con varianti.

Delle varianti rilevano per la circostanza:

- la variante n. 5 approvata con deliberazione consiliare n. 6 del 05.03.2004, confermata esecutiva parzialmente con DPR n. 1173/Pres. del 07.05.2004, pubblicato sul BUR n. 23 del 09.06.2004, entrata in vigore il 10.06.2004;
- la variante generale n. 28 approvata con deliberazione consiliare n. 32 del 27.09.2013, confermata esecutiva parzialmente con DPR n. 0244/Pres. del 13.12.2013, pubblicato sul BUR n. 1 del 02.01.2014, entrata in vigore il 03.01.2014;
- la variante n. 33 (adeguamento al PAI Isonzo) approvata con deliberazione consiliare n. 9 del 29.05.2020, pubblicata sul BUR n. 24 del 24.06.2020, entrata in vigore il 25.06.2020;
- la variante n. 39 (revisione dei vincoli e sistemazione di due incroci a rotatoria) approvata con deliberazione consiliare n. 7 del 30.01.2017, pubblicata sul BUR n. 7 del 15.02.2017, entrata in vigore il 16.02.2017;
- la variante n. 41 (sistemazione di due incroci a rotatoria) approvata con deliberazione consiliare n. 26 del 20.09.2021, successivamente integrata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 25.11.2021, pubblicata sul BUR n. 50 del 15.12.2021, entrata in vigore il 16.12.2021.

I vincoli espropriativi e procedurali sono generalmente validi.

Il piano attuativo comunale (PAC) qui presentato attua le previsioni del piano regolatore generale comunale (PRGC) per un'area classificata ZONA E6.2 - Ambito agricolo di rispetto e protezione aree insediate ed è formato di iniziativa privata ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, del decreto del presidente della Regione n.

086/Pres. del 20 marzo 2008 e della legge regionale 24 ottobre 2008, n. 12 ed è proposto dall'unanimità dei proprietari.

1. RELAZIONE

1.1 PAC

1.1.1 STATO DI FATTO

L'area di PAC è nella parte centromeridionale del Comune, a sud di Remanzacco Capoluogo (a circa 1,25 km dal centro abitato), presso l'intersezione della strada comunale (viale del Sole) che giunge da quest'ultimo e si interseca con la strada regionale UD 48 di Prepotto (via Orzano).

La superficie complessiva è di circa 8.805 metri quadri.

L'altitudine media è di circa 100,0 metri sul livello del mare.

L'area è sostanzialmente pianeggiante.

Il piano di campagna è lievemente degradante verso sud est con un dislivello di circa 1,5 metri in corrispondenza della strada regionale.

Il piano di campagna è caratterizzato da alcuni rilievi di origine antropica con incisioni laterali presso la strada comunale legate alla presenza di acque di scolo.

La forma è sub trapezoidale con lato lungo disposto sull'asse nord sud e con vertice a sud est arrotondato.

L'area è delimitata a est della strada comunale (viale del Sole), a sud dalla strada regionale (via Orzano) e a ovest e a nord da coltivazioni.

Il collegamento dell'area con la rete viaria di riferimento, che è viale del Sole, avviene mediante due accessi carrai posti ad una distanza dall'intersezione con via Orzano di circa 100,0 metri il primo e di circa 150 metri il secondo.

Nell'area vi sono un punto vendita di latteria sociale e un ristoro agriturismo con verde ricreativo.

Le funzioni legate all'attività agricola e di allevamento sono svolte in due distinti edifici realizzati in epoche diverse.

Gli edifici sono ubicati nella parte settentrionale dell'area disposti parallelamente alla strada comunale, a distanze diverse da questa, e distanziati tra loro di circa 30,0 metri.

Nel primo vi è il punto vendita di latteria sociale e nel secondo vi è il ristoro agriturismo.

Oltre a questi edifici vi sono altre opere funzionali al ristoro agriturismo (gazebo, WC e cella frigo) realizzate con autorizzazione in precario a ridosso dell'edificio.

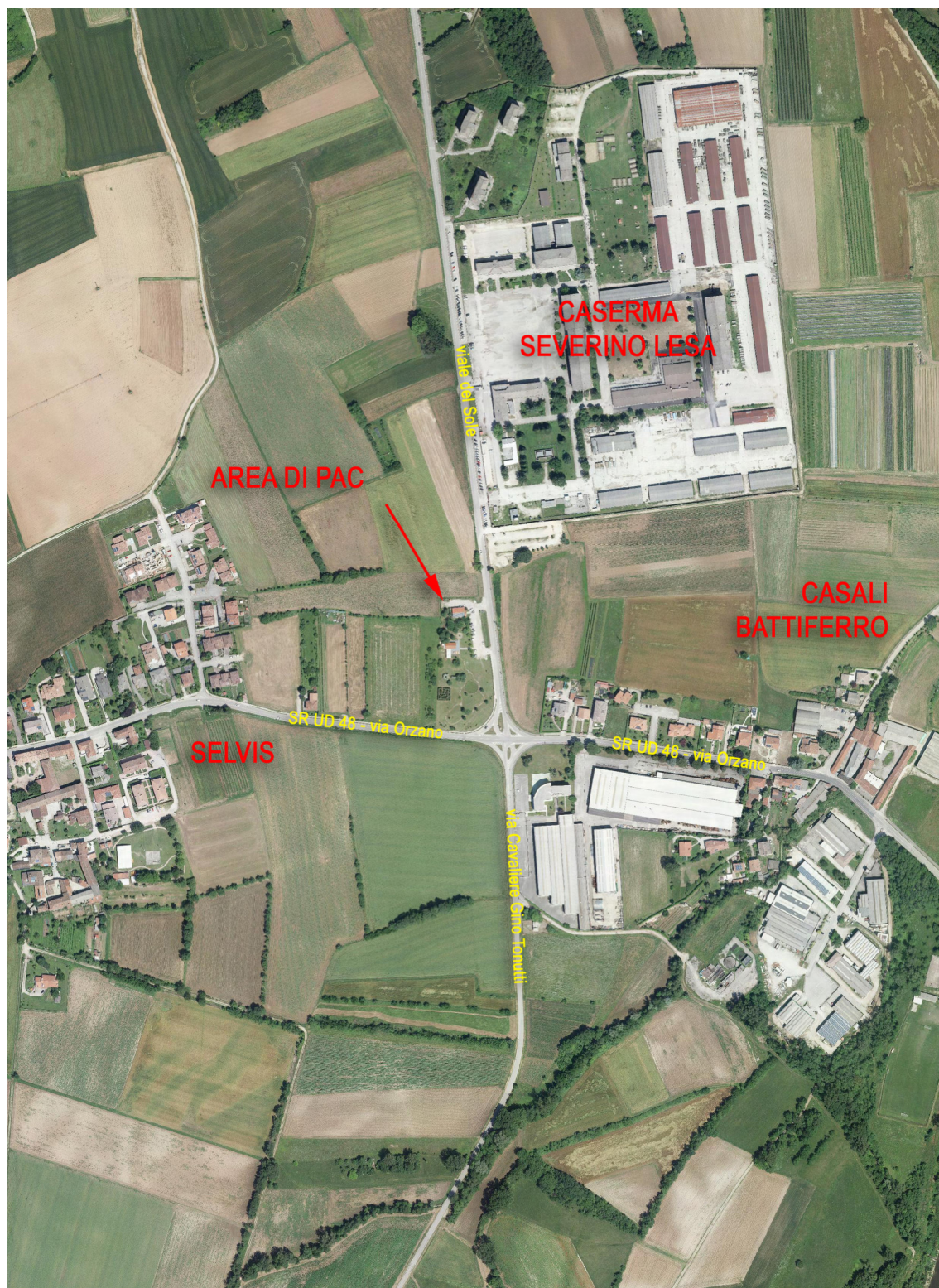


Figura 1. Inquadramento territoriale.

L'insieme delle opere ha una superficie di circa 240 metri quadri.

Gli edifici sono ad un piano, hanno pianta rettangolare e tetto a capanna con falde inclinate disposte longitudinalmente.

Le altezze massime dei fronti degli edifici, misurate alla quota di intersezione del solaio di copertura con la facciata esterna e al colmo, sono rispettivamente di circa 2,90 e 4,30 metri quelle del primo edificio e di circa 2,60 e 3,40 metri quelle del secondo edificio.

Sul fronte principale del primo edificio vi è un avancorpo per la protezione dell'ingresso.

L'area libera è in minima parte pavimentata con pavimentazione impermeabile (cls naturale o rivestito) presso gli edifici e i depositi. Il resto è verde arboreo arbustivo e prativo con pavimentazioni di parcheggi, spazi di manovra e percorsi pedonali permeabili (ghiaietto, sterrato, ...).

Il verde arboreo arbustivo e prativo è ricreativo e di arredo ed è realizzato con specie prevalentemente autoctone.

L'area è parzialmente recintata con manufatti in legno (staccionata con traverse).

L'area è servita dalle principali infrastrutture a rete (acquedotto, fognatura, energia elettrica, gas, telefono, ...) da reti pubbliche esistenti lungo viale del Sole.

Gli allacciamenti sono ubicati presso gli accessi carrai.

Viale del Sole ha illuminazione pubblica e marciapiedi. Questi ultimi sono sul lato opposto all'area eccetto l'ultimo tratto a sud, presso l'intersezione, dove sono su entrambi i lati della strada. I marciapiedi proseguono poi lungo via Orzano separati dalla carreggiata da una aiuola con verde di arredo.

Viale del Sole ha poi alberature di arredo sul lato opposto all'area.

Il contesto territoriale dell'area di PAC è di spazio aperto tra l'abitato di Selvis (a circa 0,5 chilometri verso ovest), l'abitato di Casali Battiferro (a circa 0,35 chilometri verso est) e il compendio della Caserma Severino Lesa dell'Esercito Italiano (a circa 0,1 chilometri verso nord). Lo spazio rurale è generalmente coltivato con prevalenza di colture avvicendate. Qui le presenze arboree e arbustive sono sporadiche e in spazi residuali ai margini degli appezzamenti.

Oltre la SR UD 48, a sud est, vi sono due insediamenti industriali rilevanti per estensione.

Nell'area di PAC e nel suo contesto territoriale rileva la presenza di elettrodotti.

Uno di questi attraversa l'area trasversalmente nella parte settentrionale e ha un

sostegno a traliccio al di fuori dell'area, immediatamente oltre viale del Sole. Qui dirama l'altro elettrodotto che serve il compendio della caserma.

Il valore paesaggistico di questo territorio è piuttosto modesto per la limitata presenza di elementi propri del paesaggio agrario tradizionale.

L'area di PAC è situata in un ambito territoriale appartenente al lembo dell'alta pianura compreso fra il Torre ed i colli arenacei del Friuli Orientale.

Territorio, questo, che è segnato da marcate incisioni alla base degli antichi piani terrazzati prodotti dal sistema Torre-Malina.

La litostratigrafia formazionale dell'area e del contesto territoriale è caratterizzata da ghiaie e sabbie con percentuale variabile di limo argilloso.

La falda è qui a profondità elevate (oltre 70 metri) rispetto al piano di campagna e quindi non interagiscono in alcun modo con le opere superficiali.

Nell'area di PAC e nel contesto territoriale non sono presenti particolari vincoli territoriali ad eccezione di quelli per la presenza dell'elettrodotto, per il rischio sismico e per il rischio idro-geologico.

Sismicamente l'area e il contesto territoriale ricadono nella zona 2, di sismicità alta.

Quanto al rischio idro-geologico, l'area di PAC è in minima parte interessata dalla pericolosità idraulica elaborata nell'ambito del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) adottato con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente del 21/12/2021 (GURI n. 29 del 04/02/2022) che è moderata (P1). La parte interessata è quella prossima alla viabilità ed è più ampia presso l'intersezione.

Le norme tecniche di attuazione del Piano, con le relative cartografie, sono entrate in vigore il giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso della delibera di adozione sulla Gazzetta Ufficiale e sostituiscono per questo territorio quelle del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico (PAI) del fiume Isonzo.

1.1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PRGC vigente in zonizzazione classifica l'area di PAC Zona E6.2 - Ambito agricolo di rispetto e protezione delle aree insediate, indica il limite di rispetto stradale e riporta le prescrizioni idrauliche (P1 - pericolosità idraulica moderata).

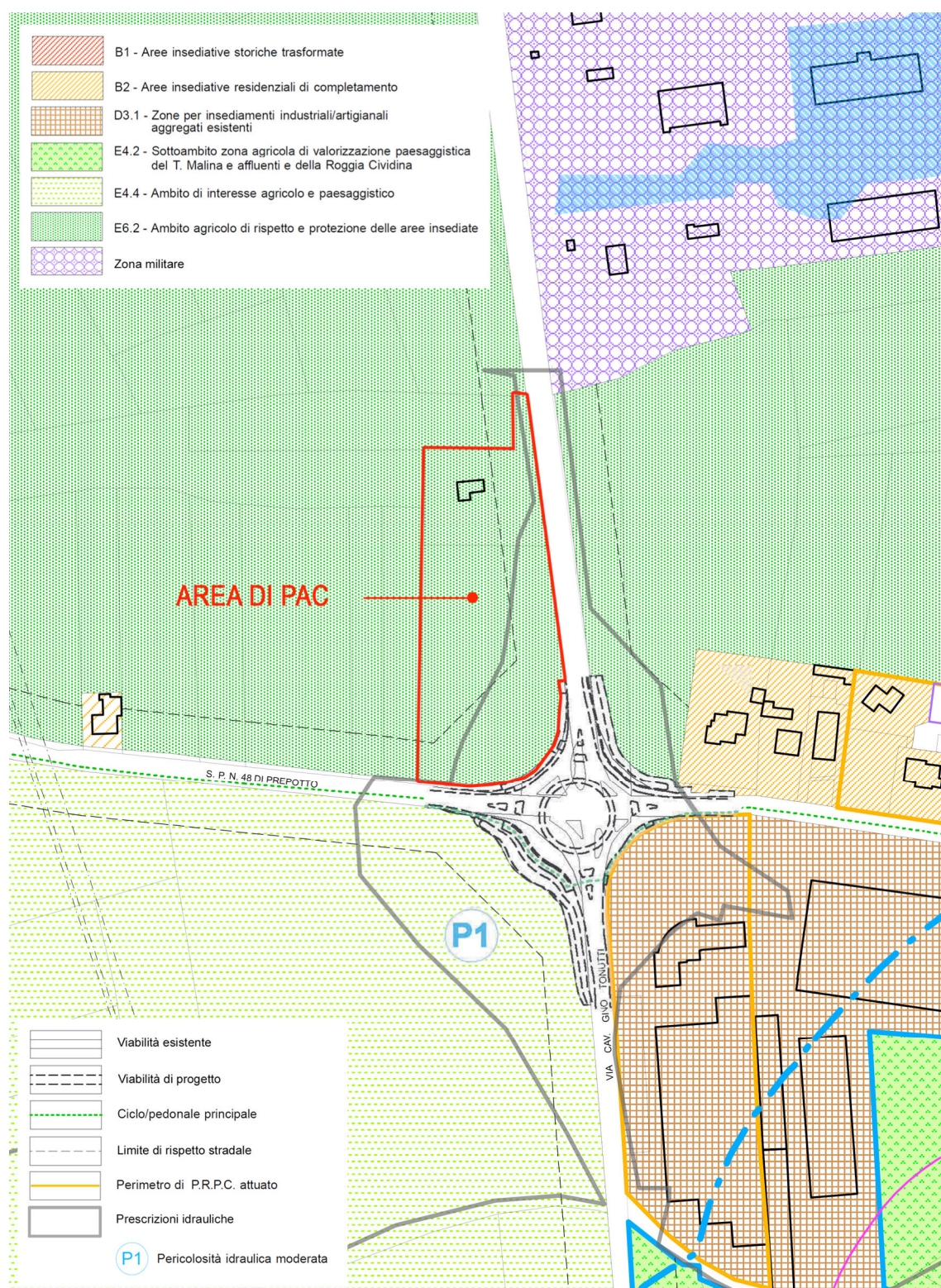


Figura 2. PRGC Tav. P2 Zonizzazione - Base variante n. 38, aggiornata con variante n. 41 e con indicata l'area di PAC (elaborazione fuori scala).

Le aree immediatamente circostanti il PAC sono in genere classificate dal PRGC Zona E6.2 - Ambito agricolo di rispetto e protezione delle aree insediate e Zona E4.4 - Ambito di interesse agricolo e paesaggistico, eccetto che per un'area a nord est classificata Zona militare (compendio della Caserma Severino Lesa) e per le aree a sud est classificate Zona B2 - Aree insediative residenziali di completamento (primi insediamenti di Casali Battiferro) e Zona D3.1 - Zone per insediamenti industriali/artigianali aggregati esistenti (insediamenti industriali presso Casali Battiferro).

Il PRGC riconosce come viabilità esistente la strada regionale (SR UD 48 di Prepotto) e le strade comunali (viale del Sole e via Cavaliere Gino Tonutti) e prevede la sistemazione a rotatoria della loro intersezione.

Infine, prevede un percorso ciclo/pedonale principale lungo la strada regionale.

Per la Zona E6.2 - Ambito agricolo di rispetto e protezione delle aree insediate oggetto di PAC il PRGC prevede in particolare:

«ART. 16.4 - ZONA OMOGENEA E6.2

(Ambito agricolo di rispetto e protezione delle aree insediate)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

Comprende le parti del territorio agricolo prossime agli insediamenti urbani e produttivi, che hanno visto ridursi sia le proprie valenze produttive agricole, sia quelle paesaggistico ambientali in conseguenza di infrastrutturazioni esistenti o di previsione e di frammentazioni agrarie.

2. OBIETTIVI DEL PIANO

Si tratta di brani di territorio "consumato" che il Piano destina a protezione degli insediamenti per future espansioni e infrastrutturazioni strutturali di livello territoriale, oltre che creare un filtro tra l'abitato e le aree agricole tradizionali, consentendo solo interventi edilizi limitati nelle more degli sviluppi attesi.

3. DESTINAZIONE D'USO E INTERVENTI AMMESSI

La zona è destinata alle seguenti attività:

- 1. agricola, con possibilità di commassamento a vantaggio della zona E6.1 utilizzando gli indici di quest'ultima;*
- 2. realizzazione di ricoveri attrezzi di limitate dimensioni, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche delle zone residenziali contigue;*
- 3. ampliamento degli edifici esistenti, relativi alla residenza agricola ed alle strutture produttive aziendali (stalle, ricoveri, magazzini, cantine, annessi rustici, ecc.);*

4. *ampliamento delle serre esistenti;*
5. *commerciale agricola.*

È fatto divieto in tutta tale zona di realizzare distributori di carburante.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Tale zona si attua per intervento diretto.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Interventi di cui al punto 2 del precedente paragrafo 3

- S.C. max: 10% del lotto*
V. max: 90 mc
H: max: 3,00 m
D.C. min: 5.00 m o a confine
D.E. min: 10.00 m o in aderenza ad uno dei corpi di fabbrica principali
D.S. min: - da strade vicinali o interpoderali 10.00 m
- da altre viabilità: secondo limite di rispetto stradale

Interventi di cui al punto 3 del precedente paragrafo 3

1) per le strutture produttive aziendali:

- S.C. max: ampliamento "una tantum" del 20% della S.C. esistente, fino a max 150mq, e senza ridurre la distanza minima esistente da fabbricati residenziali non di proprietà esistenti su lotti contigui*
D.C. min: 6.00 m o a confine
D.E. min: 10.00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
D.S. min: - da strade vicinali o interpoderali 10.00 m
- da altre viabilità: secondo limite di rispetto stradale

2) per i fabbricati residenziali agricoli e agriturismo:

- V. max: ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente fino ad un max di 250 mc.*

Interventi di cui al punto 4 del precedente paragrafo 3

- S.C. max: ampliamento "una tantum" del 20% della S.C. esistente*
D.C. min: 5.00 m
D.S. min: secondo limite di rispetto stradale

Interventi di cui al punto 5 del precedente paragrafo 3

Per le attività di commercializzazione dei prodotti agricoli e derivati è ammessa la realizzazione di fabbricati da adibire a deposito e vendita, sulla base delle seguenti prescrizioni:

S.C. max:	50,00 mq
H. max:	3,00 m
D.C. min:	secondo Codice Civile
D.S. min:	- interpoderale e vicinale: secondo Codice Civile. - altre viabilità: secondo il limite di rispetto stradale

Tali fabbricati dovranno avere tipologia tradizionale (coperture a falde).

6. NORME PARTICOLARI

6.1 Per tutti gli edifici di cui sopra, devono essere riproposte le tipologie edilizie, le tecnologie ed i materiali della tradizione locale oltre a garantire l'integrazione compositiva qualora questi interventi completino compagini insediative esistenti.

6.2 Per gli interventi edilizi su fabbricati e/o aree ricadenti all'interno del limite di 150 m dai corsi d'acqua vincolati ex D.Lgs. 42/2004, come visualizzato sulla Zonizzazione, valgono le prescrizioni di cui al successivo Art. 20, paragrafo 3, lett.a).

6.3 Prati stabili

Per le aree dei prati stabili, individuate sulla tavola della Zonizzazione con apposita campitura, valgono le norme di cui al successivo Art.21.

6.4 Allevamenti zootecnici esistenti

Per tali allevamenti l'ampliamento è finalizzato solo al miglioramento igienico funzionale, rimanendo vietato l'incremento del carico allevabile presente alla data di adozione della presente variante al P.R.G.C.

In qualunque tipo di allevamento la modifica della specie allevata, anche in assenza di opere edilizie, deve essere subordinata al nulla osta del Sindaco, previo parere dell'A.S.S.

In tutti i casi la compatibilità dell'allevamento zootecnico deve essere valutata ai sensi degli Artt. 216 e 217 del TULLSS.

6.5 P.R.P.C. in atto o decaduti

Sono fatti salvi, anche dopo scadenza, tutti i piani attuativi già approvati alla data di adozione della presente Variante al P.R.G.C. fino all'eventuale revoca motivata o all'approvazione di un nuovo P.R.P.C. redatto sulla base delle previsioni urbanistiche esistenti all'atto della sua prima formazione.».

Nell'area è previgente un piano attuativo comunale di iniziativa privata approvato con DCC n. 54 del 29.09.2004 presentato per la realizzazione di edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e residenza di custodia.

Il piano interessa una limitata parte dell'area all'estremo nord.

Il piano è stato attuato solo in parte, non essendo stato utilizzato tutto il potenziale edificatorio.

Il PAC previgente non è indicato nella zonizzazione del PRGC vigente.

Il piano è decaduto di validità e quindi non può essere modificato mediante variante. Tuttavia, nell'area valgono a tempo indeterminato le norme di attuazione, le indicazioni tipologiche, gli allineamenti e le altre prescrizioni urbanistiche previste.

Il piano può essere revocato motivatamente.

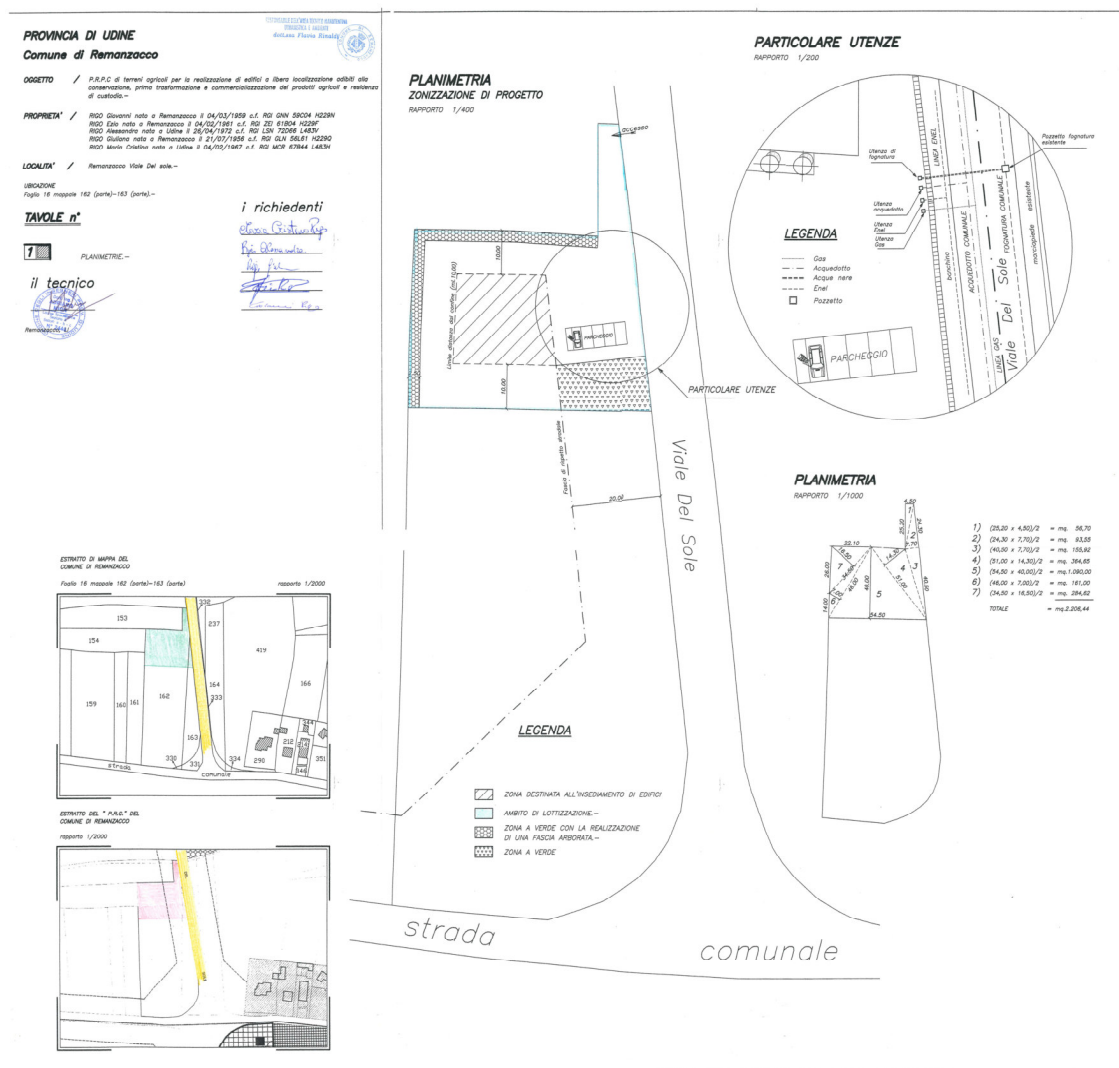


Figura 3. Piano regolatore particolareggiato comunale (PRPC) di iniziativa privata in zona di interesse agricolo - viale del Sole. Tavola n. 1 - Planimetrie

1.1.3 OBIETTIVI, CRITERI E CONTENUTI

Obiettivo generale del PAC è di contribuire a consolidare le vocazioni produttive agricole del territorio entro i limiti di un'ordinata programmazione urbanistica.

L'area di PAC è ritenuta idonea a soddisfare l'obiettivo generale essendo localizzata in un contesto territoriale agricolo, con la presenza di una viabilità principale prossima all'area, ove non sono presenti beni sottoposti a particolare tutela.

Obiettivo particolare del PAC è di consentire di consolidare ed ampliare le attività esistenti, particolarmente quella del ristoro agriturismo.

Obiettivo questo che, se raggiunto, comporta effetti positivi sull'occupazione e sulla valorizzazione del territorio.

Dunque, per questo motivo è presentato un nuovo PAC sostitutivo di quello previgente decaduto di validità comprendente anche le area di proprietà ove vi è il ristoro agriturismo con gli spazi e le opere complementari.

Sul punto occorre precisare che il nuovo PAC è redatto sulla base delle previsioni urbanistiche esistenti all'atto della sua prima formazione. Ciò è reso possibile dalle norme di attuazione del PRGC vigente che all'articolo 16.4 - ZONA OMOGENEA E6.2 (Ambito agricolo di rispetto e protezione delle aree insediate), comma 6, punto 6.5 (P.R.P.C. in atto o decaduti) prevedono:

«Sono fatti salvi, anche dopo scadenza, tutti i piani attuativi già approvati alla data di adozione della presente Variante al P.R.G.C. fino all'eventuale revoca motivata o all'approvazione di un nuovo P.R.P.C. redatto sulla base delle previsioni urbanistiche esistenti all'atto della sua prima formazione.».

Ne consegue che la potenzialità edificatoria in termini di superficie coperta prevista dal piano attuativo previgente è assunta come limite massimo anche dal nuovo piano, indipendentemente dalla superficie territoriale di quest'ultimo.

Quanto all'ampliamento, questo è previsto attuato per più fasi funzionali.

Le previsioni localizzative delle opere principali per la commercializzazione e l'agriturismo sono condizionate dall'assetto planimetrico dell'area e dalle opere esistenti.

La localizzazione delle nuove strutture è quindi prevista a nord presso quelle esistenti. Dimensioni, distanze e numero delle nuove strutture sono previsti da definire in fase esecutiva.

Per questo motivo il PAC individua sottozone destinate alle funzioni principali (SOTTOZONA PER LA COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E PER L'AGRITURISMO; SOTTOZONA PER IL VERDE RICREATIVO E MITIGATIVO;

SOTTOZONA PER LA VIABILITÀ E IL PARCHEGGIO) e prevede che le opere costituenti edificio siano contenute entro il limite di edificazione (ved. tavola p 01 (ZONIZZAZIONE)).

Per il resto il PAC conferma con adattamenti le previsioni del piano attuativo previgente specie per viabilità e parcheggio ed integra le previsioni per le opere di verde.

Queste infatti interessano gran parte dell'area dei PAC e sono finalizzate a costituire verde ricreativo e mitigativo.

Il verde mitigativo consiste principalmente in una fascia di verde di schermatura presso il limite di edificazione delle opere principali per la commercializzazione e l'agriturismo.

Qui il PAC prevede opere di verde arboreo, arbustivo ed erbaceo consistenti nella piantumazione, ove occorrente, di alberi e arbusti di specie preminentemente autoctona, anche di età e dimensioni diverse per soddisfare il criterio di naturalità, distribuiti secondo schemi e specie indicati nella tavola p 02 (VERDE - SCHEMA) per l'intero fronte libero da costruzioni.

Nelle norme di attuazione il PAC, tra l'altro:

- fissa indici per le opere, riducendo anche l'altezza degli edifici;
- individua requisiti delle opere e attività in funzione dell'omogeneità

dell'insediamento e del suo inserimento nel contesto territoriale.

Per quanto non specificatamente previsto, il PAC rinvia al piano regolatore generale comunale e altri piani, leggi e regolamenti vigenti al momento di intervento

Il PAC non prevede opere di urbanizzazione di interesse del Comune. Per questo la convenzione considera solo le opere di verde arboreo, arbustivo ed erbaceo perimetrali, previste per motivi di mitigazione ambientale e paesaggistica.

1.1.4 INFRASTRUTTURE

Il PAC è finalizzato a un insieme unitario, senza frazionamento dell'area in lotti.

L'area di PAC è di fatto già servita da infrastrutture principali.

L'assetto delle reti tecnologiche è riportato nella tavola p 03 (INFRASTRUTTURE - SCHEMA - ACQUEDOTTO – FOGNATURA - ENERGIA ELETTRICA – TELEFONO – FIBRA OTTICA – GAS).

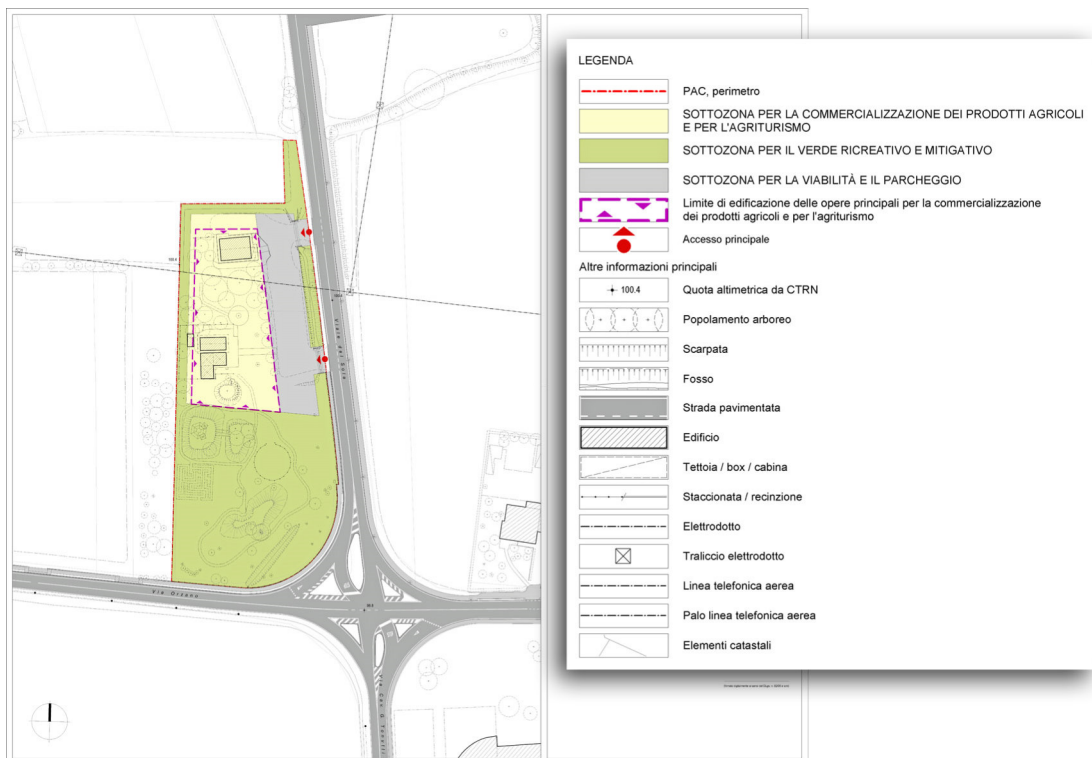


Figura 4. Piano attuativo comunale - Tavola p 01 ZONIZZAZIONE (elaborazione fuori scala).

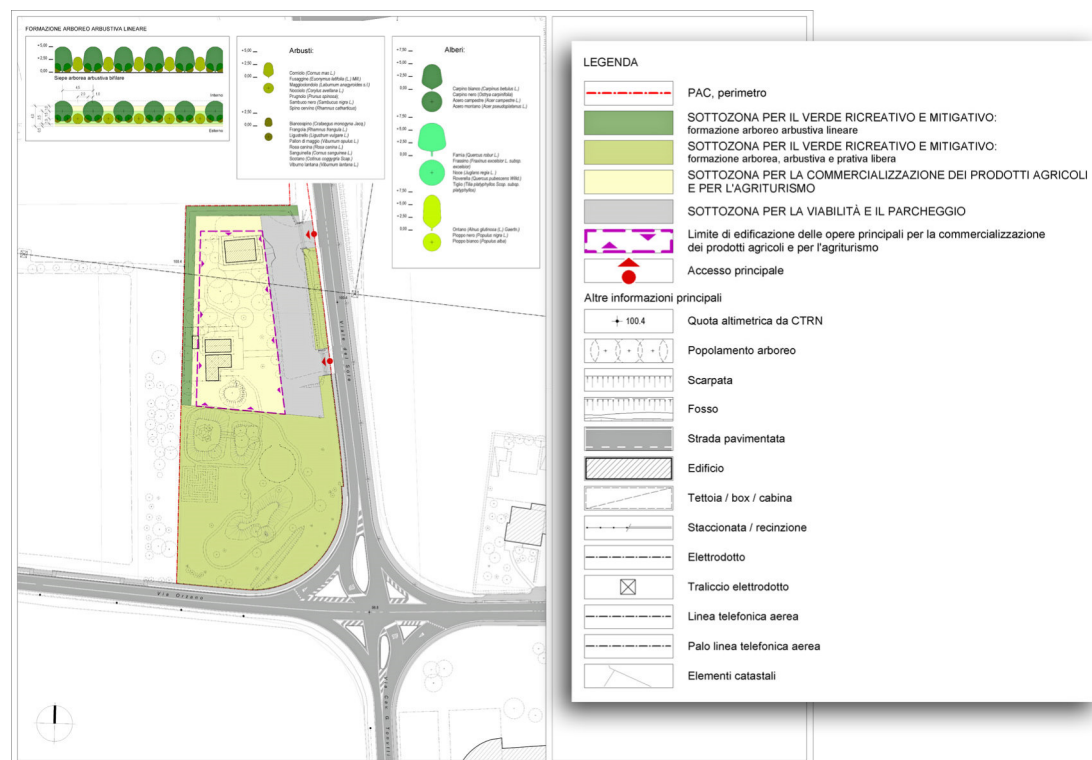


Figura 5. Piano attuativo comunale - Tavola p 02 VERDE - SCHEMA (elaborazione fuori scala).

1.1.5 SOGGETTI, MODI, FASI E TEMPI DI ATTUAZIONE

Il PAC è attuato da privati.

Il PAC è attuato mediante intervento diretto, previa stipula con il Comune della convenzione.

Il piano attuativo è attuato in una fase.

La fase può essere attuata per una pluralità di interventi.

Gli interventi di infrastrutturazione sono previsti attuati nel termine previsto dalla convenzione o da titolo abilitativo.

Gli interventi di costruzione sono previsti attuati nel termine previsto dal titolo abilitativo.

1.1.6 ELENCO ELABORATI

Gli elaborati del PAC sono:

fascicoli:

- a 01 RELAZIONE;
- a 02 NORME DI ATTUAZIONE
- a 03 PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE;

tavole di stato di fatto:

- s 01 INQUADRAMENTO (scala 1:10.000 - 1:5.000 - 1:2.000);
- s 02 PLANIMETRIA CATASTALE (scala 1:500);
- s 03 PLANIALTIMETRIA (scala 1: 500);
- s 04 VEDUTE,

tavole di previsione:

- p 01 ZONIZZAZIONE (scala 1:500);
- p 02 VERDE - SCHEMA (scala 1:250, 1:500);
- p 03 INFRASTRUTTURE - SCHEMA
ACQUEDOTTO – FOGNATURA - ENERGIA ELETTRICA – TELEFONO
– FIBRA OTTICA – GAS (scala 1:500);
- p 04 FOTOINSERIMENTO ESEMPLIFICATIVO.

Il fascicolo a 01 (RELAZIONE), parte 1, le tavole di stato di fatto s 01 (INQUADRAMENTO), s 02 (PLANIMETRIA CATASTALE), s 03 (PLANIALTIMETRIA), s 04 (VEDUTE) e la tavola di previsione p 04 (FOTOINSERIMENTO ESEMPLIFICATIVO) hanno valore informativo, dimostrativo o esemplificativo.

I fascicoli a 01 (RELAZIONE), parte 2, e a 02 (NORME DI ATTUAZIONE) e la

tavola di previsione p 01 (ZONIZZAZIONE) hanno valore regolatore.

Le tavole di previsione p 02 (VERDE – SCHEMA) e p 03 (INFRASTRUTTURE – SCHEMA - ACQUEDOTTO – FOGNATURA - ENERGIA ELETTRICA - TELEFONO – FIBRA OTTICA - GAS) hanno valore programmatico.

Le linee di stato di fatto nei grafici di previsione non costituiscono vincolo per alcun fine.

1.1.7 DATI DIMENSIONALI

I dati dimensionali del PAC sono riportati nella tabella seguente.

Identificativo	Superficie mq.
PIANO ATTUATIVO COMUNALE	
1 SOTTOZONA PER LA COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E PER L'AGRITURISMO	2.379
2 SOTTOZONA PER IL VERDE RICREATIVO E MITIGATIVO	5.126
3 SOTTOZONA PER LA VIABILITÀ E IL PARCHEGGIO	1.300
4 TOTALE (superficie territoriale)	8.805
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	8.637
CATASTO	8.637

La superficie territoriale del PAC basata sul rilievo strumentale e sui confini reali è di 8.805 mq, mentre la superficie grafica da misurazione della mappa catastale vettorializzata e quella da misurazione della zonizzazione del PRGC, che è su base catastale, è di 8.637 mq.

La differenza tra la superficie territoriale del PAC e quella da misurazione della zonizzazione del PRGC è di + 168 mq.

1.1.8 ELENCO CATASTALE

N.	Dati identificativi			Dati di classamento		Intestazione
	Foglio	Particella	Sub	Qualità/Categoria	Classe	
1	16	542	-	D/10	-	RIGO Ezio Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni RIGO Giovanni Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2	16	646	-	C/1	2	RIGO Ezio Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni RIGO Giovanni Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

2. OSSERVANZA E MODIFICHE DEL PRGC

2.1 PREMESSA

Il piano attuativo comunale (PAC) qui presentato attua le previsioni del piano regolatore generale comunale (PRGC) per un'area classificata dallo stesso piano ZONA OMOGENEA E6.2 (Ambito agricolo di rispetto e protezione delle aree insediate), in località Selvis.

I punti seguenti dimostrano l'osservanza del PRGC.

Quanto non indicato è svolgimento, precisazione, adattamento cartografico, integrazione e attuazione del PRGC, nell'ambito di operatività di un piano attuativo.

Per l'operatività del piano attuativo vale anche il principio per cui eventuali previsioni più restrittive, anche di indici, non costituiscono modifica del PRGC.

2.2 CLASSIFICAZIONE DI ZONA E AREA DI PAC

Il PAC è strumento di attuazione previsto dal piano regolatore generale comunale, norme di attuazione articolo 3 (STRUMENTI DI ATTUAZIONE), comma 3.1 e articolo 16.4 (ZONA OMOGENEA E6.2), comma 6, punto 6.5.

Il PAC rispetta la classificazione di zona del piano regolatore generale comunale.

2.3 DESTINAZIONI D'USO

Il PAC osserva le destinazioni d'uso previste dal PRGC, ripetendole e precisandole anche con limitazioni. Queste ultime sono per l'esclusione di attività di conservazione e prima trasformazione di prodotti agricoli ammesse dalle norme del PRGC previgente rese possibili dalla norma particolare di cui articolo 16.4 (ZONA OMOGENEA E6.2), comma 6, punto 6.5.

2.4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Il PAC osserva gli indici previsti dal PRGC, ripetendoli e precisandoli anche con limitazioni. Queste ultime sono per la riduzione del rapporto di copertura (da 30% a 7,5%, pari a circa 660 mq, per l'intero ambito di piano) e delle altezze degli edifici

(commercializzazione dei prodotti agricoli: da 8,00 m a 5,00 m; agriturismo: da 6,50 m a 5,00 m).

2.5 ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Il PAC osserva le norme particolari del PRGC ripetendole, precisandole ed integrandole.

In particolare:

- definisce le caratteristiche delle opere e le mitigazioni paesaggistiche;
- definisce la fascia di verde di schermatura;
- definisce le fasi di attuazione;
- prevede una limitazione delle superfici con pavimentazioni impermeabili;
- prevede la realizzazione di parcheggi permeabili e ombreggiati.

2.6 RINVIO

Per quanto non specificatamente previsto il PAC rinvia comunque al PRGC e ad altri piani, leggi e regolamenti vigenti al momento di intervento.