

COMUNE DI MORUZZO

PROVINCIA DI UDINE

## PIANO ATTUATIVO COMUNALE DELL' "AMBITO AZIENDA AGRICOLA DRIUSSI IDO", BRAZZACCO, BORGO BASSI INFERIORE.

Ubicazione: Brazzacco, Via Borgo Bassi Inferiore n. 27.

Foglio 17 mappali 97, 98, 140. 141, 439 e 272 (parte).

Committenti: AZIENDA AGRICOLA DRIUSSI IDO-BATTELLO ELENA.

Brazzacco, Via Borgo Bassi inferiore 27.

## RELAZIONE GENERALE.

## NORME DI ATTUAZIONE DEL PAC.

Martignacco, li 29.11.'22. Rev.4

Il tecnico incaricato:

Ing Edi Picco.

## RELAZIONE GENERALE.

Premesse.

### Esigenze e scopi.

Il presente progetto scaturisce dalla necessità, da parte dell'Azienda Agricola Driussi Ido, di poter disporre di una nuova struttura da adibire a deposito di balle di fieno, ed eventualmente anche di attrezzi agricoli e sementi, per ovviare, almeno in parte, alla cronica mancanza di zone coperte correlate con l'attività agricola esercitata. Ciò consentirà anche di riorganizzare funzionalmente gli spazi a disposizione, essendo l'Azienda Agricola suddetta dislocata attualmente in modo irregolare e poco razionale, dovendo sfruttare al massimo i pochi e angusti spazi a disposizione. Ne consegue che depositi di fieno e addirittura le attrezzature agricole vengono stoccati spesso a cielo aperto, con grave danno per l'azienda stessa.

Servono quindi strutture adeguate alle necessità attuali, da destinare a depositi, sia per gli attrezzi che per le sementi, con una distribuzione più razionale e quindi redditizia, poiché consentirà l'abbattimento dei tempi di stoccaggio, stante il fatto che non vi è intenzione di modificare o spostare l'attuale stalla.

Per il rustico esistente, ricompreso nel Pac e destinato attualmente ad autorimessa (C/6), è contenuta altresì la previsione di poter attivare, in un prossimo futuro, un punto vendita diretto dei prodotti dell'azienda agricola in alternativa all'autorimessa.

### Ubicazione.

L'intero lotto risulta collocato sulla prosecuzione naturale di Via Borgo Bassi Inferiore nella frazione di Brazzacco, seguendo una servitù di transito privata, esistente, in direzione est-ovest.

### Individuazione catastale.

L'ambito individuato dalla perimetrazione del presente Piano Attuativo risulta essere formata dai mappali 97, 98, 140, 141 e 439 del Foglio 17 NCT del Comune di Moruzzo. E' compresa nel Pac anche la parte del mappale 272 per la sola superficie relativa alla servitù di transito esistente tra lo stesso mappale 272 e i mappali 97,141 e 98, ai soli fini della sistemazione stradale.

Definizione catastale delle particelle componenti il lotto.

Foglio 17 mappale 97 sem. arb. di seconda di mq. 9.340 NCT

“ “ “ 98 “ “ “ prima “ “ 5.150, “

“ “ “ 140 vigneto mq. 900+440 sem.arb. 1 “

“ “ “ 141 “ “ “ prima “ “ 3.020 “

Foglio 17 mappale 439 cat. C/6 classe 01 di 83 mq; NCEU.

Foglio 17 mappale 272 seminativo arborato (vedi sopra).

In totale mq. 18.850+83 = 18.933 MQ.

Altri terreni coltivati e di proprietà in Comune di Moruzzo.

Foglio 9 mappale 13: consistenza	790 mq.
Foglio 9 mappale 14:	“ 3.380 “
Foglio 9 mappale 19:	“ 6.690 “
Foglio 9 mappale 20:	“ 610 “
Foglio 9 mappale 122	“ 3.340 “
Foglio 9 mappale 125	“ 10.600 “
Foglio 9 mappale 145	“ 3.980 “
Foglio 9 mappale 146	“ 3.970 “
Foglio 9 mappale 147	“ 3.350 “
Foglio 9 mappale 151	“ 2.900 “
Foglio 9 mappale 170	“ 7.310 “
Foglio 12mappale311	“ 11.530 “
Foglio 12mappale368	“ <u>9.510</u> “
Totale mq extra Pac:	“ 64.960 “

Somma totale terreni coltivati: 18.850+64.960 = 83.810 mq.

#### Proprietà.

Tutte le suddette particelle, ad eccezione del 272, che è di proprietà della Sig.ra Battello Elena, residente in Via Borgo Bassi 15 a Brazzacco di Moruzzo, risultano essere a disposizione dell’Azienda Agricola Driussi Ido, agricoltore a titolo principale e titolare della stessa.

#### Definizione urbanistica.

Dal punto di vista urbanistico l’ambito così definito è compreso interamente nella Zona Urbanistica E4.2a del vigente PRG.

Poiché si prevedono nuove costruzioni, vi è l’obbligo della predisposizione del P.A.C. secondo le vigenti Norme di Attuazione.

#### Il Progetto.

Prevede la possibilità di edificare depositi attrezzi-sementi - magazzini funzionali all’Azienda Agricola Driussi Ido, ubicandoli lungo la servitù di transito privato che prosegue dopo il tratto di strada comunale di Via Borgo Bassi Inferiore, e del relativo nucleo abitativo, in direzione est – ovest.

Questa possibilità si attua definendo, innanzitutto, la perimetrazione dell’intero ambito interessato, secondo l’art.7 della L.R. 5/2007 (vedi elaborati grafici) e le Norme del PRG.

Il progetto comprende, nelle prime tre tavole, l’inserimento territoriale sulla Carta Tecnica Regionale/CTR (scala 1:5.000), l’estratto del PRG vigente (f.s.), i dati piani - altimetrici di rilievo dell’area interessata (scala 1:100 e 1:200). La Tavola della Zonizzazione (Tavola n°4) definisce

quindi l'organizzazione progettuale complessiva dell'area, con la precisazione della destinazione d'uso di ogni singola zona, compresa quella dell'accessorio esistente.

Quest'ultimo potrà essere ristrutturato e ampliato secondo le prescrizioni delle Norme di Attuazione del presente PAC. Nella stessa Tavola viene indicato l'involuppo massimo delle nuove costruzioni nell'area edificabile; la delimitazione dell'area dedicata alla sola coltivazione, inedificabile; la viabilità e le fasce arborate.

La tavola 5 precisa le dimensioni della viabilità, le distanze dei nuovi manufatti dalle costruzioni esistenti, dalle strade ecc.

All'interno della nuova area edificabile gli edifici ammessi saranno quelli destinati a depositi attrezzi e sementi, magazzini, depositi foraggeri ecc. funzionali all'attività dell'Azienda Agricola. La superficie coperta massima è prevista nella misura del 50% dell'area edificabile, con un massimo inderogabile di mq. 499.

Per quanto riguarda la viabilità privata interna, si prevede di attuare immediatamente la sistemazione dell'attuale servitù di transito fra mappale 272 e mappali 97-141-98; l'eventuale ampliamento in larghezza della sede stradale, fino a un massimo ml. 5,00, dovrà attuarsi sulla sola proprietà dell'Azienda Agricola Driussi Ido e non intaccherà la proprietà della Sig.ra Battello, lungo la scarpata posta a sud del mappale 272, salvaguardando la stessa.

E' prevista una viabilità minore, di servizio, con larghezza pari a 5,00 ml, realizzata in toutvenant stabilizzato, sul perimetro esterno dei fabbricati di progetto, per una migliore fruizione della stessa. A questa si collega la stradina privata, esistente, diretta a sud, a fianco del vigneto. E' previsto inoltre, all'atto dell'eventuale trasformazione dell'accessorio in spaccio dei prodotti aziendali, la creazione di un parcheggio privato per numero quattro posti auto.

Opere di urbanizzazione.

Le urbanizzazioni riguardano la viabilità e la fornitura dei seguenti servizi a rete:

1: Enel e acqua.

Le relative linee dovranno essere prolungate, partendo da Via Borgo Bassi Inferiore, fino all'interno dell'area edificabile. Vengono realizzate direttamente dal proponente.

2: Viabilità (di accesso e di servizio).

Viene realizzata mediante scotico, livellamento e stesura di sottofondo stradale costipato per un'altezza di cm. 30; rimane privata.

3: parcheggi al servizio dell'eventuale spaccio.

Saranno realizzati con le stesse modalità della viabilità. La loro esecuzione avverrà in contemporanea con la creazione dello spaccio aziendale; rimangono di proprietà privata.

Relazione economica di massima sulle opere di urbanizzazione, spese e tempi di realizzazione previsti.

I tempi di attuazione generali sono quelli di validità del piano, e cioè di anni 10.

Tuttavia, poiché vi è l'urgenza di andare a realizzare quanto prima possibile un manufatto da adibire a deposito foraggi, il prolungamento delle linee Enel e dell'acqua sarà attuato immediatamente dopo l'approvazione del PAC, a cura e spese del proponente, sentiti gli enti preposti a tali reti; così pure la sistemazione del tratto di servitù di transito a nord dell'area edificabile. Si pensa che nel giro di mesi 6 dall'approvazione del PAC tutte queste opere siano già approntate. Inoltre, come detto, l'attivazione eventuale dello spaccio presupporrà l'avvenuta realizzazione dei relativi parcheggi.

Valutazione di massima dei costi.

Linea Enel: (corrugato da 125 mm)	ml. 35x40 = €.	1.400.
Linea h <sup>2</sup> o: tubo acciaio 2":	ml. 35x50 = "	1.750.
Pozzetti+chiusini ghisa:	n°4x150 = "	600.
Viab. est-ovest: 5,00x0,30x140lx60€/mq	= "	12.600.
Parcheggi:		
mq. (10x12,5+10x30)= mq. 425x0,30x60	= "	<u>7.650.</u>
Sommano spese di previsione per urb. Euro		24.000.

Verifica rispetto indici.

Verifica dei mq/ha di coltura realizzabili; 200x8,38 = 1.676 mq max. contro i 499 massimi consentiti progettualmente.

Verifica Hmax: 7,50 ml. per nuova costruzione contro 5,90 di progetto.

DCmin.: 5,00 ml.: ampiamente rispettata.

DSmin.:10,00 o secondo limite di rispetto stradale se superiore; verificata.

Ds.t: distanze da servitù di transito: ml. 7,50 minimo: verificata.

DEmin.: da edifici residenziali di altra proprietà: secondo tabella ASS e comunque non minore di 20,0 ml.: verificata.

Elenco Tavole.

Tavola 1: Estratto di mappa scala 1:2000; Estratto Zonizzazione PRG fuori scala; Estratto CTR scala 1:5.000.

Tavola 2: Rilievo-Stato di fatto: Planimetria Generale scala 1:500; sezioni sc. 1:100;

Tavola 3: Rilievo-Stato di fatto. Planimetria: Estratto Tav.2 scala 1:200.

Tavola 4: Progetto. Zonizzazione: Planimetria generale 1:500; sezioni 1:100;

Tavola 5: Progetto. Planimetria: estratto Tavola 4. Scala 1:200.

Di seguito si riportano le Norme di attuazione, che definiscono i parametri urbanistico edilizi, con i limiti e le prescrizioni propri di ciascuna zona.

## NORME DI ATTUAZIONE DEL PAC.

In generale definiscono i criteri e i limiti con cui le varie zone, definite nella Tavola della Zonizzazione, vengono attuate.

1) AREA EDIFICABILE (rif. Tavola 4: Zonizzazione).

L'area edificabile si sviluppa per circa ml. 50, con profondità di circa 20 ml, parallelamente alla servitù di transito esistente in direzione est-ovest, a monte dell'area PAC.

### Destinazione d'uso.

- attività agricola;
- attività agrituristica, ai sensi della L.R.25/1996;
- fruizione didattica, ricreativa e sportiva;
- attività faunistico scientifica.

### Interventi ammessi.

Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento unicamente su esistenti:

1. edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze degli aventi titolo, anche con la possibilità di realizzare n.2 unità abitative nel rispetto della L.R.1/94;
2. edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle e allevamenti in genere anche per attività ippico sportive, ricoveri, magazzini, cantine, annessi rustici, ecc.);
3. edifici per agriturismo;
4. strutture di ricovero avifaunistico per usi scientifici, laboratori, ecc.;

Sono inoltre ammessi:

5. interventi selvicolturali;
6. interventi infrastrutturali.

### Indici relativi alle tipologie di intervento.

Interventi di cui ai precedenti punti 1 e 3.

IFmax: pari a quello esistente, in deroga è ammesso un ampliamento "una tantum" di 200 mc, da utilizzarsi anche più volte, per esigenze igienico funzionali.

Hmax: non superiore a quella degli edifici esistenti.

DCmin: 5,00 ml.

DSmin 10,00 o secondo limite di rispetto stradale se superiore.

Interventi di cui al precedente punto 2) per “Nuove Costruzioni” di: ricoveri, magazzini, cantine, annessi rustici, ecc.

Le nuove costruzioni sono ammesse per realizzare:

- strutture produttive aziendali unicamente relative alla trasformazione di prodotti di colture arboree specializzate (vigneti, frutteti, oliveti).
- Sono realizzabili anche depositi attrezzi agricoli e sementi o foraggi, magazzini e locali di immagazzinamento e vendita al minuto dei prodotti dell’Azienda Agricola.

L’eventuale realizzazione di uno spaccio aziendale, da realizzare ai soli fini della vendita dei prodotti dell’Azienda Agricola Driussi, rispetterà le distanze minime previste per i locali destinati alla permanenza delle persone dalla linea elettrica esistente e potrà essere ubicato sia nell’area edificabile di progetto, sia all’interno dell’accessorio esistente.

I limiti dell’edificazione sono stabiliti dalla linea di massimo inviluppo delle costruzioni, con le precisazioni per le distanze da confini, strade private, servitù di transito, da abitazioni esistenti e dalla linea elettrica, come stabiliti nella tavola 5 del progetto e nelle presenti Norme.

Indici.

SCmax	200 mq/ha di coltura specializzata o di coltura in atto da parte dell’Azienda, nel limite consentito dal massimo inviluppo delle costruzioni, e comunque non superiore a mq. 499,00.
H.max	7,50 ml.
DCmin:	5,00 ml.
DS.min	10,00 ml o secondo limite di rispetto stradale se superiore. Distanza minima per strade interpoderali, servitù di transito e strade private: 7,50 ml.
DEmin.	da edifici residenziali di altra proprietà: secondo tabella ASS e comunque non minore di 20,0 ml.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; ml. 10,00, con un minimo di 5,00 se trattasi di pareti cieche.

Il progetto dovrà contenere una esaustiva documentazione fotografica dell’esterno dell’edificio o dell’area oggetto dell’intervento e dell’intorno, oltre agli elaborati grafici prescritti, per consentire una valutazione oggettiva adeguata.

Tipologie costruttive edilizie ammesse per magazzini e depositi di nuova edificazione.

Per tali strutture aziendali sono ammesse le tipologie attualmente presenti sul mercato, con strutture in c.a., c.a.p. e in acciaio. Per i depositi attrezzi e di foraggio si possono utilizzare i silos foraggeri ovvero i tunnel ad arco, tunnel verticali e tunnel a colonna verticale o inclinata e doppia falda.

Interventi ammessi dal punto 5): “interventi selvicolturali”.

Gli interventi selvicolturali dovranno:

- privilegiare la presenza di specie autoctone di pregio (farnia, acero, frassino, olmo, ciliegio); essere condotti secondo criteri tesi alla manutenzione, al miglioramento e alla conservazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici;
- avvenire nei limiti consentiti dalle prescrizioni della polizia forestale con l’obbligo del mantenimento degli eventuali soggetti di rilevanti dimensioni (soggetti monumentali, matricine);
- utilizzare nei reimpianti solo specie autoctone o naturalizzate con divieto della Robinia (Robinia pseudo acacia) e dell’ailanto (Ailantus sp.p.).

Interventi ammessi dal punto 6): “interventi infrastrutturali”.

Viabilità generale.

E’ consentita la manutenzione, il miglioramento della viabilità agricola da utilizzare anche per la fruizione turistica e ricreativa.

La finitura del piano di calpestio dovrà essere realizzato con materiali naturali.

2) VIABILITA’ INTERNA ALL’AMBITO E TRANSITI (Rif. Tavola 4 e 5).

E’ costituita essenzialmente dall’attuale servitù di transito posta a nord dell’ambito; in questa zona è consentita la sistemazione della sede stradale, con la formazione di sottofondo di cm. 30, e un ampliamento della larghezza della sede stradale fino a un massimo di 5,00 ml complessivi, per le sole esigenze funzionali dell’azienda agricola, con obbligo di mantenimento della scarpata naturale attuale sul lato nord della stessa; pertanto tale ampliamento dovrà avvenire esclusivamente sulla proprietà dell’azienda Driussi.

In essa è prevista la dotazione dei seguenti servizi a rete: linea Enel e acqua. Questi vengono prolungati dall’estremità di Via Borgo Bassi Inferiore fino all’interno dell’area edificabile, secondo le indicazioni e prescrizioni delle rispettive aziende erogatrici.

La viabilità di servizio, che corre attorno ai fabbricati di progetto all’interno dell’area edificabile, sarà realizzata con le stesse caratteristiche della servitù di transito a nord. Questa potrà essere realizzate anche in tempi successivi, seguendo le esigenze costruttive dell’Azienda.

Rispetto alla linea da 20 kw che attraversa l’ambito da nord a sud, valgono le distanze minime prescritti dall’Enel: 5,00 ml di raggio dal cavo più vicino alla costruzione, se trattasi di depositi, o da prescrizione più restrittiva dettata dall’Azienda erogatrice. Non si potranno realizzare costruzioni o semplici vani, che prevedano la permanenza delle persone, a una distanza minore di ml. 10 di raggio dal cavo più vicino alla costruzione.

L'area adibita a parcheggio al servizio dello spaccio prevede la formazione di n° 4 posti auto, delle dimensioni standard di 2,50x5,00 ml, che dovranno realizzarsi con un sottofondo costipato di cm 30 costituito da materiale naturale, non asfaltato.

### 3) EDIFICIO (ACCESSORIO) ESISTENTE DA RISTRUTTURARE.

Per le strutture esistenti valgono le prescrizioni e gli indici già esplicitati nelle presenti Norme, che richiamano puntualmente le corrispondenti Norme del PRG in vigore, in particolare alla voce "ampliamenti" e che si riportano integralmente:

SCmax; pari a quella esistente; in deroga è ammesso un ampliamento "una tantum" del 20% della superficie coperta delle strutture produttive aziendali esistenti. Tale ampliamento non può superare i 100 mq complessivi in caso di allevamenti.

Hmax: non superiore a quella degli edifici esistenti.

DEmin: in caso di allevamenti:

- da edifici residenziali dell'Azienda: 10,0 ml.

- da edifici residenziali di altra proprietà; secondo tabella allegata e comunque non minore di 20,0 ml.

DCmin: 5,00 ml non minore dell'esistente se inferiore.

DSmin: 20,00 ml o secondo limite di rispetto stradale, se superiore.

Il tutto deve avvenire comunque nel rispetto del Codice Civile e secondo le limitazioni della Tavola 4 della Zonizzazione. Le destinazioni consentite sono quelle attuali di deposito e magazzino, rimessa per attrezzi, con la possibilità di attivare all'interno spazi per la vendita dei prodotti aziendali, che dovranno ottemperare alle indicazioni igienico sanitarie della competente Asl.

### 4) COLTIVAZIONI DI PREGIO (VIGNETO).

Vengono ampliate le aree esistenti, adibite a vigneto, in modo da regolarizzare e dare un minimo di consistenza alla coltivazione. In esse è vietato qualsiasi tipo di edificazione e sono consentiti i soli interventi di carattere ordinario e straordinario per la manutenzione dell'impianto.

### 5) ZONA DI MITIGAZIONE AMBIENTALE.

Sono costituite da alberature formate da essenze autoctone, come già indicato nelle Norme del PRG, privilegiando presenza di specie di pregio (farnia, acero, frassino, olmo, ciliegio) ovvero gelsi, carpini, faggi, platani, pioppi, querce e ontani. Esse saranno obbligatoriamente collocate sul fianco sud della servitù di transito in direzione est-ovest, a mascheratura delle facciate nord degli edifici dell'area edificabile, e lungo tutto il lato est dell'ambito, quindi a fianco del rio.

Le essenze, pronto effetto, dovranno avere un'altezza minima di ml. 2,50 e saranno collocate a una distanza non superiore a ml. 15 l'una dall'altra.

5) ZONA ADIBITA A COLTIVAZIONI GENERICHE.

Sono le aree deputate alle coltivazioni, secondo l'uso attuale: mais, frumento, soia, erba medica, ecc. In esse è vietata qualsiasi tipo di costruzione, che non sia di mera valenza tecnica.

Il Tecnico:

Ing. Edi Picco.