

ING. BELLE' SIRO

COMUNE DI LATISANA
PROVINCIA DI UDINE

DITTA:

MIOLO BRUNO (proprietario)
SOCIETA' AGRICOLA MIOLO S.S. di Miolo Alessia e Miolo Alberto
(affittuaria)

OGGETTO:

Piano Attuativo Comunale per il potenziamento
di una azienda agricola esistente attraverso la realizzazione
di nuove strutture aziendali per allevamenti industriali

RELAZIONE

I Richiedenti


Societa' Agricola MIOLO S.S.
Via Forte, 111 - 33053 LATISANA (UD)
C.F. e Partita IVA 02842030302
Cell. 339.93.77630 - 349.6855288

Il Tecnico



RELAZIONE TECNICA

1.1 Sintesi obiettivi (PAC) e prescrizioni del Piano

La Società Agricola MIOLO S.S. di Miolo Alessia e Miolo Alberto pratica l'attività di coltivazione mista (cereali ed altri tipi di seminativo) principalmente sui terreni di proprietà dei Sig.ri Miolo Bruno e Valvason Avia. Nei Comuni di Latisana e di Precenico l'azienda in questione detiene, con regolare contratto di affitto, una superficie fondiaria di ca. 59.000 mq., oltre ad una abitazione rurale ed altri fabbricati strumentali l'attività agricola.

Detta azienda, costituita nel 2016, oltre a dedicarsi alla classica coltivazione dei fondi, ha configurato, mediante il PAC in questione, i presupposti per la realizzazione di una nuova struttura ad uso Porcilaia da adibire all'allevamento di suini (da magroncello a maiale pesante), riservandosi in futuro la possibilità di introdurre nuove strutture connesse all'attuale attività aziendale.

Il Piano Attuativo Comunale propone, in osservanza a quanto disposto anche dal vigente P.R.G.C., lo sfruttamento dell'area per la costruzione di edifici:

- riconducibili a delle strutture produttive;
- adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- destinati all'assistenza ed alla manutenzione delle macchine e delle attrezzature in dotazione alla/e azienda/e agricola/e;

Nella tavola riservata alle destinazioni d'uso delle aree è stato individuato l'ambito all'interno del quale si potrà edificare secondo gli indici ed i contenuti delle norme d'attuazione.

1.2 Individuazione e descrizione degli eventuali beni paesaggistico-ambientali vincolati all'interno del PAC

L'area ricompresa all'interno del perimetro del PAC, con accesso dalla pubblica via Forte (all'altezza del civico 111) ricade per una piccola parte in fascia di rispetto stradale (20 m) da osservarsi nei confronti della citata viabilità comunale nonché nella prima parte della stradina d'accesso al macro lotto di cui si compone il Piano. Detto "macro lotto" (oltre alla citata stradina d'accesso) è invece interessato, per una profondità di circa 50 m, dal rispetti del vincolo paesaggistico di cui alla L.R. 42/2004, nella fattispecie rappresentato dalla fascia di 150 m dal piede dell'argine maestro del Fiume Tagliamento. *Da notare che all'interno di tale fascia risulta già presente l'abitazione e gli altri manufatti in affitto alla Società Agricola richiedente il PAC. La*

porzione ricadente all'interno della citata fascia di rispetto è ora destinata alla coltivazione, mentre la stradina d'accesso è tutt'ora sede del transito per accedere ai retrostanti terreni coltivati.

1.3 Illustrazione dello stato di fatto (luogo dell'intervento ed aree circostanti)

L'area disciplinata dal Piano Attuativo Comunale è localizzata a Sud dell'abitato di Pertegada ed è accessibile direttamente dalla pubblica Via Forte che, a sua volta, collega la S.R. n. 354 con il centro della frazione.

L'ambito territoriale nel suo insieme è rappresentato dalla porzione dei mappali contraddistinti catastalmente al NCT del Comune di Latisana al Fg. 31 con i Mapp. 179-257-259. Attualmente lo stesso evidenzia una morfologia prevalentemente pianeggiante, tanto da essere utilizzato parte a viabilità interna e parte a seminativo.

La zona circostante è caratterizzata sostanzialmente da terreni agricoli coltivati e dalla presenza, lungo la pubblica Via Forte, di alcuni fabbricati residenziali con annessi accessori.

Data la sua vicinanza dall'argine del fiume Tagliamento, una porzione del comparto territoriale risulta ricadere all'interno della zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui alla L.R. n. 42/2004.

In detta area ricadrà in toto la zona ad uso viabilità e parcheggi, oltre alla porzione dell'area in cui sarà possibile edificare, sempre nel rispetto della vigente normativa in materia paesaggistica.

1.4 Motivazioni della scelta progettuale

Da uno studio sui terreni concessi in affitto alla Società Agricola MIOLO S.S., è emerso come il sito ideale per il Piano Attuativo Comunale fosse il "fondo" (come sopra descritto) ubicato nel Comune di Latisana (UD) fraz. di Pertegada in Via Forte, all'altezza del civico 111, in virtù della funzionale e retrostante posizione rispetto agli esistenti fabbricati strumentali e all'abitazione rurale, a loro volta già nella disponibilità degli affittuari.

1.5 Documetazione fotografica (con indicazione dei coni visuali)

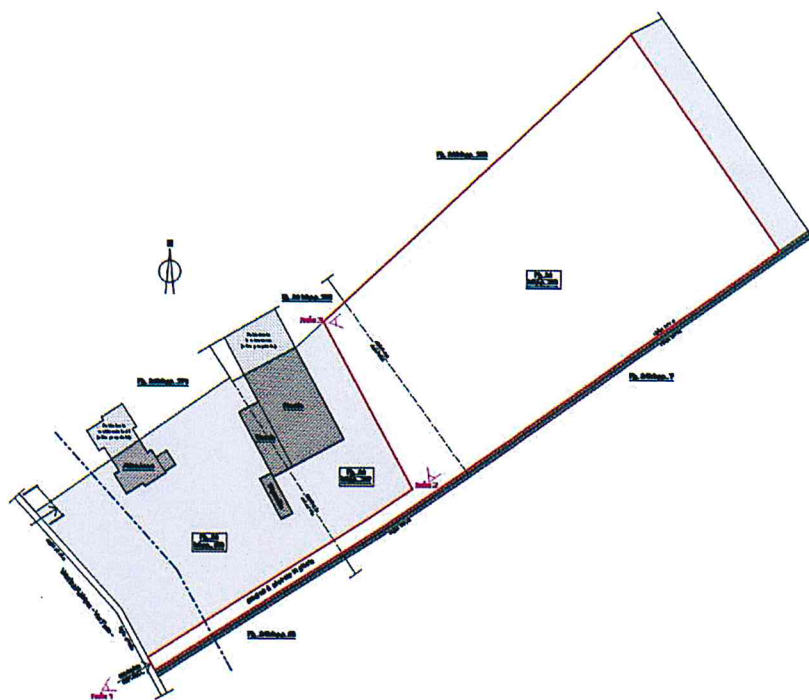


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



1.6 Destinazione urbanistica dell'area - standard urbanistici

Con la vigente Variante n. 58 al P.R.G.C. del Comune di Latisana, il sito in questione è stato ricompreso nelle zone Omogenee Agricola "E5" ed "E6", che identificano le parti del territorio genericamente destinate all'agricoltura e alle attività ad essa connesse, in cui sono inclusi gli edifici di natura produttiva.

Le particelle 179-257-259 vantano una superficie catastale complessiva pari a 29095 mq, mentre la porzione delle stesse inserita nel Piano Attuativo Comunale risulterà caratterizzata da una superficie catastale complessiva pari a 7700 mq ca.. In relazione alla tabella di cui all'elaborato grafico C (Stato di Progetto), che indica le proprietà da vincolare quale pertinenza urbanistica del lotto facente capo al P.A.C., si nota che la superficie dei terreni ricadenti in zona E5, pari a mq 23375,00, è tale da ammettere una superficie coperta massima secondo le NTA di mq 233,75 (rapporto di copertura fondiario pari a 1%), a differenza della superficie dei terreni ricadenti in zona E6, mq 5760,00, la quale, sempre secondo le NTA, è in grado di sviluppare una superficie coperta ammissibile di mq 1152,00 (rapporto di copertura fondiario pari a 20%), per un totale complessivo quindi pari a mq 1385,75 (1152,00+233,75).

Considerato che la previsione del PAC (con un rapporto di copertura fondiario pari a 15%) finalizza la disponibilità di una superficie coperta massima realizzabile di mq 1155, si evidenzia come in fase di progetto sia stato deciso di non saturare completamente la potenziale superficie coperta derivante dai lotti oggetto di vincolo, nella fattispecie corrispondente a mq 1385,75.

Di seguito si rappresentano i parametri urbanistici del P.A.C.:

Distanza dai confini di proprietà	m	20,00
Distanza dal limite del comparto verso i terreni della stessa proprietà	m	5,00
Distanza dei fabbricati ad uso stalla dagli edifici residenziali di altra proprietà	m	100,00
Distanza dei fabbricati ad uso stalla dalle zone residenziali del P.R.G.C.	m	300,00
Altezza massima delle costruzioni	m	7,50
Rapporto di copertura		15 %

1.7 Soluzione progettuale

Gli immobili da realizzarsi potranno avere una soluzione portante con struttura in cls, in acciaio, in legno o in muratura, con tamponature in muratura, acciaio o legno ed orizzontamenti in laterocemento, acciaio o legno.

Le coperture di tutti i fabbricati dovranno essere realizzate a padiglione o a due falde, con manto di copertura in tegole di laterizio o lamiera grecata, sia semplice che coibentata.

L'area esterna dovrà fruire di una sistemazione mediante terreno inerbito, ghiaio e/o pietrischetto. In particolare la zona ad uso stradina di accesso dalla prospiciente Via Forte e la zona ad uso parcheggio e spazio di manovra, dovrà considerare la stesura di materiale inerte su fondo naturale, oppure la posa di betonelle autobloccanti filtranti tipo "erborelle" o simili.

Tutta l'area non oggetto di costruzione potrà essere piantumata con specie arboree ed arbustive autoctone, tra cui betulle, aceri, magnolie, alberi da frutto o altre simili, oppure semplicemente coltivata.

I fabbricati, sempre nel rispetto delle norme d'attuazione, potranno essere ubicati liberamente all'interno del definito ambito edificatorio, appositamente evidenziato nella planimetria esplicativa delle destinazioni d'uso delle aree.

Resta inteso che potranno essere introdotte delle variabili innovative rispetto a quanto anzidetto, purchè tali da favorire il miglioramento del benessere animale.

Ulteriori specifiche saranno meglio descritte in sede di progetto.

Latisana, lì 16.05.2019

Il Progettista

