

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE



COMUNE DI VILLA SANTINA

PIANO ATTUATIVO COMUNALE NUOVO INSEDIAMENTO TURISTICO RICREATIVO ZONA "G2.4"

A – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTA
dott. arch. PAOLO PETRIS

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
paolo petris
numero 477
architetto

PROGETTISTA PER GLI ASPETTI PAESAGGISTICI
dott. arch. ALESSANDRA PETRIS

COMMITTENTE
LEGNOLANDIA s.r.l.



data: 23 ottobre 2017

INDICE

1 – PREMESSA	2
2 – IL PROGETTO URBANISTICO – FLESSIBILITÀ	3
3 – IL PROGETTO EDILIZIO – ZONIZZAZIONE.....	5
4 – LE RETI TECNOLOGICHE.....	8
5 – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	9
6 – RELAZIONE ECONOMICA E TEMPI DI ATTUAZIONE.....	12
7 – ELENCO ELABORATI.....	14

1 – PREMESSA

La zona interessata dal presente P.A.C. si riferisce alla parte del territorio individuata in località Vinadia, posta ad est dell'omonimo torrente, all'ingresso del territorio del Comune di Villa Santina e fronteggiante la Strada Regionale n°52 (vedi Tav. 1A - "Inquadramento territoriale").

Il Piano si propone di trasformare la zona attualmente destinata ad attività produttiva nel settore del legno, riqualificandola attraverso la previsione di un'area per insediamenti turistico-ricreativi integrati con l'attività produttiva esistente, in modo da conseguire un miglior inserimento delle stesse nel contesto ambientale e paesaggistico, oltre a dare risposta alla domanda di ricettività locale.

Il presente progetto urbanistico viene redatto ai sensi dell'art. 7 "Contenuti minimi dei P.A.C." del D.P.Reg. 86/2008, Regolamento di Attuazione della L.R. 5/2007.

2 – IL PROGETTO URBANISTICO – FLESSIBILITÀ

La progettazione dell'intera area di proprietà, censita catastalmente al Fg. 8, mapp.le 8 del Comune di Villa Santina (vedi Tav. 2A - "Estratto catastale"), della superficie di 20.000 mq, garantisce un'unitarietà formale e tipologica, ispirata alla tradizione locale, e un'integrazione nel contesto ambientale.

Il P.R.G.C. individua come zona G2.4 "turistico-ricreativa" il sub-comparto di 17.646 mq delimitato a nord-est dalla Strada Provinciale n°125, a sud dalla Strada Regionale n°52 e a ovest, verso il Torrente Vinadia, dalla zona E2.3 – "Ambiti boschivi di preminente interesse ambientale e ricreativo" (vedi Tav. 5A – "Estratto P.R.G.C. e Scheda Ambito G2.4").

Grazie alla flessibilità data dalla "Scheda Norma – Zona G2.4", si è però potuto includere nello studio di tutta l'area di proprietà anche la zona verde adiacente al Torrente Vinadia (individuata dal P.R.G.C. come zona E2.3) ed escludere la fascia antistante a sud, che comprende l'ex tracciato ferroviario (vedi Tav. 6A - "Grado di flessibilità"). Tale modifica comporta che il nuovo perimetro del P.A.C. ha un'estensione di 20.000 mq, corrispondenti all'intero mappale catastale, molto vicina alla precedente delimitazione che in sostanza si compensa.

Di fatti la "Scheda dei P.R.P.C.", allegata alle norme di attuazione del Piano, prevede al punto c) "FLESSIBILITÀ" il seguente obbligo: *"Il Piano attuativo dovrà estendere la progettazione fino a comprendere l'intera area di proprietà, che interessa anche l'adiacente sottozona E2.3 [...]".* Pertanto la superficie del comparto iniziale riportato nella scheda, di 17.646 mq, deve essere ampliato in modo da accorpate la zona E2.3 di 8.153 mq, per una superficie complessiva di 25.799 mq.

La Flessibilità della Scheda ammette *"l'eventuale esclusione dell'area dell'ex sedime stradale/ferroviario"* e pertanto si ritorna ad un'estensione di circa 20.000 mq.

Così la Flessibilità dà maggiore apertura all'organizzazione del Piano in modo corretto e concorde con la filosofia alla base della normativa regionale.

La zonizzazione proposta dal P.A.C., come più ampiamente descritto nel successivo capitolo, prevede pertanto (vedi Tav. 1P – “Zonizzazione”):

- per la zona individuata dal P.R.G.C. come G2.4, un'area “**a – turistico-ricettiva**” nella parte meridionale del comparto, posta verso l'ex tracciato ferroviario, e un'area “**b1 – attività di supporto commerciali e artigianali**” con accesso diretto dalla S.P. n°125;
- per la zona individuata dal P.R.G.C. come E2.3, un'area “**b2 – attività di supporto per lo svago e il tempo libero**”.

L'applicazione della Flessibilità di Piano contenuta nella “Scheda Norma – Zona G2.4” è stata verificata anche con gli uffici regionali; nella sostanza, quanto ammesso dalla Scheda non altera le previsioni urbanistiche della zonizzazione, in quanto conferma una sostanziale inedificabilità in corrispondenza della Zona E2.3 che viene conservata a livello di destinazione d'uso, senza ampliamenti o nuove edificazioni, che saranno invece ammessi solo all'interno della sottozona “b1 – attività di supporto commerciali e artigianali”. Per la sottozona “b2 – attività di supporto per lo svago e il tempo libero” saranno dunque ammessi solo il risanamento e la riqualificazione della zona boschiva, che assumerà un ruolo funzionalmente rilevante allo sviluppo della zona turistica, dato il suo rilievo dal punto di vista ambientale.

3 – IL PROGETTO EDILIZIO – ZONIZZAZIONE

Il progetto di valorizzazione di quest'area posta all'ingresso del territorio comunale vuole contribuire attivamente allo sviluppo economico e turistico di Villa Santina, attraverso la previsione di un nuovo insediamento di tipo turistico-ricreativo, che da una parte svolga una funzione di supporto alle attività produttive ivi presenti, dall'altra contribuisca ad aumentare e diversificare l'offerta ricettiva del territorio.

L'idea è proprio quella di realizzare, in quest'area già insediata e morfologicamente in pendenza verso sud (vedi Tav. 3A – “Estratto fotogrammetrico” e Tav. 4A - “Rilievo piano-altimetrico”), posta lungo la Strada Regionale n°52, un luogo di sosta e ristoro non solo per i turisti/campeggiatori, che avranno la possibilità di essere ospitati negli alloggi “prototipo” prodotti dall'azienda, ma anche per gli appassionati di attività sportive (bici, anche nella versione invernale sulla neve, arrampicata, trekking, sci, motociclismo turistico, etc.) che, sia nel periodo estivo che invernale, potranno così trovare uno spazio di supporto logistico.

Per quanto riguarda l'area turistico-ricettiva (zona “a”), destinata alla realizzazione delle residenze turistiche (vedi Tav. 1P – “Zonizzazione”), si è ritenuto di caratterizzare questa morfologia del terreno a due piani sfalsati con edifici che, dal punto di vista architettonico, siano di minimo impatto e che potranno anche diventare degli esperimenti tipologici per presentare delle nuove soluzioni di case turistiche in ambito montano.

In questa fase di studio generale dell'organizzazione distributiva e di utilizzo del suolo (vedi Tav. 2P – “Planimetria generale”), si è optato per utilizzare un modello architettonico che rivisita e modernizza i caratteri tradizionali dei piccoli stavoli di montagna, proponendo dei volumi a base rettangolare, di limitate dimensioni e sormontati da coperture a doppia falda (che comunque non costituiscono un

riferimento vincolante). Tali fabbricati ospiteranno le abitazioni turistiche, saranno orientati in modo da sfruttare al meglio il soleggiamento, assecondando l'orografia del terreno; ciascun alloggio è raggiungibile attraverso un percorso pedonale dedicato.

L'area turistico-ricettiva avrà un suo ingresso autonomo posto in corrispondenza dell'attuale accesso, posto ad est in vicinanza del sottopasso alla S.S. n°52; qui sono a disposizione dei parcheggi di attesa riservati ai turisti che si devono recare alla reception prima di accedere agli alloggi o comunque ai visitatori che necessitano di informazioni.

Subito a sinistra dell'ingresso, in ampliamento del fabbricato esistente, verrà realizzata la reception in ampliamento del fabbricato esistente, dove saranno presenti anche dei servizi di supporto, quali sale di incontro, alcuni spazi commerciali specializzati in articoli per lo sport e prodotti di artigianato locale, nonché un piccolo negozio alimentare. Una volta effettuato il check-in, le autovetture degli ospiti potranno essere parcheggiate all'interno di un più ampio piazzale di sosta, dove sono stati ricavati anche dei posti per caravanning.

Il vicino fabbricato esistente, posto più a ovest ai piedi del versante sud, caratterizzato da un involucro in struttura metallica a doppia falda, verrà invece riconvertito in "Club House". Questa si rende necessaria per garantire uno spazio di supporto alle varie unità abitative, diversamente orientate in base all'orografia per cogliere la massima esposizione solare, con vista sul tramonto e sul panorama verso le Dolomiti carniche.

Da qui, con dei percorsi pedonali (vedi Tav. 2P – "Planimetria generale"), si potrà accedere all'area boschiva per attività di supporto per lo svago e il tempo libero (zona "b2") adiacente al Torrente Vinadia, che verrà riqualificata dal punto di vista vegetazionale con il taglio del sottobosco e la creazione di "percorsi vita" e di un "parco avventura", oltre ad attrezzature varie per lo svago e il tempo libero.

Per quanto riguarda le attività di supporto commerciali e artigianali (zona "b1"), dove è preesistente l'attività di lavorazione del legname (vedi Tav. 1P – "Zonizzazione"), si è ritenuto di razionalizzare funzionalmente i fabbricati esistenti in virtù del nuovo accesso sulla Strada Provinciale n°125 che è già stato autorizzato.

La riorganizzazione del reparto uffici prevede di riunirli sul fronte sud del capannone esistente visibile dalla Strada Statale n°52 (vedi Tav. 2P – "Planimetria generale"), in modo che si possano aprire sul panorama montano garantendo un adeguato apporto di luce naturale nel nuovo spazio funzionale.

Per sopperire alla demolizione del fabbricato "ex uffici", la superficie già a disposizione all'interno del capannone sud è stata ampliata con una nuova zona, funzionalmente legata a quella preesistente in quanto collegata direttamente alla parte produttiva.

Su questo spazio, riservato alle attività di supporto commerciale ed artigianale, sono stati anche ricavati i parcheggi per i dipendenti, mentre quelli riservati al personale degli uffici e ai visitatori sono stati collocati in prossimità del nuovo ingresso carrabile sulla S.P. n°125. Inoltre, per qualificare maggiormente questo accesso e la tipicità della lavorazione svolta all'interno dei fabbricati produttivi, verrà qui trasferito il manufatto in legno, attualmente collocato sul versante sud di fronte alla S.S. n°52, che avrà funzione di "showroom" di presentazione di uno dei moduli compositivi prodotti dall'azienda, che sarà visibile anche dalla Strada Provinciale posta a nord.

Infine, si sottolinea che l'area del P.A.C verrà servita dalla pista ciclopedonale, già programmata, che collegherà Tolmezzo con Villa Santina, da cui proseguirà poi per le valli della Carnia fino ad arrivare sul Monte Zoncolan, ridiscendere sul versante di Sutrio e ricongiungersi con il punto di partenza.

L'area è stata dunque pensata per essere un punto di riferimento logistico per tutti gli appassionati di sport, che sono in continua crescita.

4 – LE RETI TECNOLOGICHE

Per quanto riguarda le reti tecnologiche (vedi Tav. 3P – “Reti tecnologiche”), l’area del P.A.C. risulta già servita dalle principali reti, quali acquedotto, rete ENEL e linea telefonica.

Poiché la rete fognaria comunale non va a servire questa zona, per il trattamento e lo scarico delle acque reflue attualmente è stata prevista una fossa Imhoff collegata a pozzi perdenti, come prescritto dall’Azienda Sanitaria. Tale soluzione dovrà essere riproposta anche per i nuovi interventi e quindi si dovranno sottoporre al parere della sopracitata azienda i vari progetti edilizi di cui verrà chiesto l’autorizzazione comunale.

5 – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Gli elementi qualitativi che hanno ispirato il presente P.A.C. sono stati illustrati ampiamente nei capitoli precedenti; di seguito vengono descritti invece gli elementi quantitativi utili a dimostrare come il suo dimensionamento sia avvenuto nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore.

L'edificabilità è stata suddivisa in due lotti funzionali, come definito nella zonizzazione (cfr. Tav. 1P - "Zonizzazione"):

-	zona “a” per edificazione turistico-ricettiva	5.710 mq
-	zona “b” per attività di supporto	<u>14.290 mq</u>
	Sommano:	20.000 mq

Per la **zona “a”** ad uso turistico-ricettivo i parametri urbanistici sono i seguenti:

I.T.: max 5.000 mc/Ha pari a 0,50 mc/mq

R.C.: max 30%

Da questi parametri urbanistici si ottengono i seguenti valori:

Volume massimo: $(5.710 \text{ mq} \times 0,5 \text{ mc/mq}) = 2.855 \text{ mc}$

Superficie coperta massima: $(5.710 \text{ mq} \times 30\%) = 1.713 \text{ mq}$

I nuovi volumi di progetto previsti dal P.A.C. per la zona “a” comprendono:

- mantenimento dell'edificio ad uso “Club-house” pari a circa 890 mc;
- raddoppio del fabbricato esistente ad uso reception pari a 140 mc;
- n°20 residenze turistiche pari a 1.050 mc.

Pertanto il volume complessivo è pari a 2.080 mc e quindi inferiore ai 2.855 mc ammessi.

La superficie coperta della “Club-house” (mq 245), della reception (mq 105) e delle venti residenze turistiche proposte nella planimetria generale (mq 350) è pari a 700 mq, inferiore al massimo ammesso di 1.695 mq.

I singoli progetti edilizi dovranno riportare nel calcolo dimensionale le relative superfici e volumetrie che verranno dedotte dalla massima disponibilità consentita dal Piano Attuativo.

Per la **zona “b”** delle attività di supporto i parametri urbanistici sono i seguenti:

R.C.: max 15%

H: 6,00 m

Da questi parametri urbanistici si ottengono i seguenti valori:

Superficie coperta massima: $(14.290 \text{ mq} \times 15\%) = 2.143 \text{ mq}$

Volume massimo: $(2143 \text{ mq} \times H 6,00 \text{ m}) = 12.858 \text{ mc}$

La superficie coperta esistente è pari a mq 1.924 e la superficie massima ammessa è di mq 2.143 e pertanto, risulta una disponibilità di mq 219.

I singoli progetti edilizi dovranno riportare nel calcolo dimensionale le relative superfici e volumetrie che verranno dedotte dalla massima disponibilità consentita dal Piano Attuativo.

Per quanto riguarda le distanze, il Piano prevede quanto segue:

- D.S.:
- min 20,00 m dalla viabilità di interesse regionale (S.S. n°52)
 - min 10,00 m dalla viabilità locale

Per quanto riguarda le aree per attrezzature e servizi, si è provveduto a reperire le seguenti superfici:

- aree per parcheggi

Il P.R.G.C. stabilisce che vi sia una dotazione di un posto auto ogni due posti letto; il presente P.A.C. ha dunque previsto la realizzazione di n°40 posti auto per una potenzialità di n°80 posti letto.

- aree a verde

Il P.R.G.C. non prevede nessun parametro minimo di dotazione verde; il presente P.A.C., invece, ha ritenuto essenziale la dotazione di verde in questo contesto

montano, per cui ha riservato l'ampia area identificata come sottozona "b2",
adiacente al Torrente Vinadia, per lo svago, il tempo libero e le attività sportive.

6 – RELAZIONE ECONOMICA E TEMPI DI ATTUAZIONE

6.1 Piano finanziario

Sono di seguito elencate le voci ed il relativo preventivo di spesa complessivo derivato da appositi preventivi estimativi inerenti le opere infrastrutturali, interne al comparto, per attrezzare adeguatamente l'area.

A) OPERE IN APPALTO

A1 – DEMOLIZIONI

A2 – COMPLETAMENTO RETE FOGNARIA

A3 – COMPLETAMENTO RETE ACQUEDOTTO

A4 – COMPLETAMENTO RETE ENEL

A5 – COMPLETAMENTO RETE TELEFONICA E PREDISPOSIZIONE RETE
INFORMATICA

A6 – OPERE STRADALI

A7 – OPERE DI SISTEMAZIONE A VERDE

A8 – OPERE DI ARREDO URBANO

SOMMANO 55.000,00 €

B) SOMME A DISPOSIZIONE

B1 – IVA 10% SU A) 5.500,00 €

B2 – SPESE GENERALI 12.500,00 €

B3 – IMPREVISTI ≈ 4,0 % 2.000,00 €

B4 – ALLACCIAMENTI 1.000,00 €

SOMMANO 21.000,00 €

TOTALE A + B 76.000,00 €

6.2 Fasi e tempi di attuazione

Sono di seguito elencate le principali voci inerenti le opere infrastrutturali previste per l'attuazione della Zona Omogenea G2.4 "turistico-ricreativa".

1. Preparazione del piano stradale con aggiunta di materiale arido e ghiaioso.
2. Completamento di rete fognaria, compreso lo scavo in sezione ristretta, la fornitura e posa in opera di tubazioni in PVC posate su letto di sabbia, pozzetti d'ispezione, collegamento alle utenze e caditoie stradali e relativi pozzetti, ritombamento con materiale arido di riporto, vasca Imhoff e pozzi perdenti.
3. Completamento di rete idrica, compresa fornitura e posa in opera di pozzetti a saracinesca.
4. Fornitura e posa in opera di sabbione grezzo di cava per sottofondo rete ENEL.
5. Fornitura e posa in opera di punti luce completi con corpi illuminanti, plinti prefabbricati compreso lo scavo per la posa, pozzetti, ecc. per la realizzazione dell'impianto di illuminazione.
6. Completamento di rete telefonica e predisposizione rete informatica.
7. Fornitura e posa in opera di manto bituminoso "binder" per la viabilità interna.
8. Pavimentazione pedonale.
9. Formazione di quinte vegetazionali e sistemazione del verde esistente.

Le opere sopra descritte potranno essere realizzate in un arco di tempo di sei anni e suddivise in più lotti funzionali.

1° 2° ANNO: opere di sbancamento per creare il piano stradale dell'asse centrale e sistemazione del verde.

3° 4° ANNO: formazione delle reti tecnologiche interrate sull'asse centrale.

5° 6° ANNO: completamento delle opere infrastrutturali e della piantumazione del verde.

Questa articolazione temporale, per problemi gestionali, potrebbe essere dilatata nel tempo fino ad un massimo di 10 anni per il completamento delle opere.

7 – ELENCO ELABORATI

Elaborati dattiloscritti

- A. Relazione illustrativa
- B. Norme tecniche di attuazione
- C. Asseverazioni
- D. Relazione di verifica preliminare su possibili incidenze significative su S.I.C., Z.P.S. e Z.S.C. e allegato grafico
- E. Relazione contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici
- F. Relazione di verifica preventiva degli effetti significativi sull'ambiente (V.A.S.)
- G. Bozza di convenzione

Elaborati grafici

Tav. 1A – “Inquadramento territoriale”	1:10.000
Tav. 2A – “Estratto catastale”	1:500
Tav. 3A – “Estratto fotogrammetrico”	1:500
Tav. 4A – “Rilievo piano-altimetrico”	1:500
Tav. 5A – “Estratto P.R.G.C. e Scheda Ambito G2.4”	1:2.000
Tav. 6A – “Grado di flessibilità”	1:1.000
Tav. 1P – “Zonizzazione”	1:500
Tav. 2P – “Planimetria generale”	1:500
Tav. 3P – “Reti tecnologiche”	1:500