

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Il presente Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata insiste su un'area individuata nel P.R.G.C. vigente come "*Zona Omogenea H2 (insediamenti commerciali di progetto) subambito A*" ed è situata lungo la Strada Statale n. 52 bis posta a Ovest dell'abitato del capoluogo.

Originariamente il P.R.G.C. prevedeva un unico ambito, ma la sua ampiezza e la presenza al suo interno di diverse destinazioni e proprietà, non ne consentivano l'attuazione da parte dell'iniziativa privata, scontrandosi con le esigenze dell'unica attività commerciale esistente nell'ambito in oggetto che aveva la necessità di ampliarsi, pertanto, al fine di consentirne l'attuazione in forma autonoma, con la variante urbanistica n. 24 al Piano Regolatore Generale Comunale approvata con Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 nella seduta del 07/07/2016, l'area è stata suddivisa in due subambiti.

Il presente P.A.C. prevede l'attuazione del subambito A e riguarda i terreni siti in Arta Terme, via Nazionale n. 2, distinti al Catasto terreni del Comune Censuario di Arta Terme al Fig. 31 mapp., li 8 e 185 della superficie complessiva catastale di mq. 5220.

I terreni sopra indicati sono di proprietà della Società "*INATROG S.R.L.*" con sede in Arta Terme, via nazionale n. 4/B, C.F. 02614840300.

L'area è situata lungo un'asse di grossa percorribilità e questo ha sicuramente contribuito ad innalzare il trend positivo dell'attività insediata, pertanto viste le nuove esigenze commerciali di crescita e nell'ambito di una programmatica riorganizzazione delle superfici commerciali, si rende necessaria la realizzazione di un ampliamento del fabbricato esistente.

Da qui la necessità del presente P.A.C., ai sensi della Legge Regionale n. 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni.

Stato di fatto

L'area di intervento confina a Est con la Strada Statale n. 52 bis, a Sud con il comparto B della medesima Zona Omogenea ed a Nord ed Ovest con il Torrente But.

Il suo ingresso avviene dalla Strada statale 52 bis, ed il P.A.C. non ne prevede alcuna modifica se non la realizzazione di una adeguata segnaletica orizzontale e verticale.

Il fabbricato esistente ad uso commerciale è stato costruito nei primi anni ottanta ed è destinato alla vendita di generi alimentari la cui conduzione è stata affidata al gruppo Despar, nel lotto, e più precisamente in adiacenza al confine Sud, è stata realizzata una cabina elettrica di trasformazione interrata, alla quale si accede a mezzo di una rampa dal marciapiede posto lungo la Strada Statale n. 52 bis.

L'area non edificata risulta in parte asfaltata e destinata ad aree di manovra e parcheggi per dipendenti e utenti, ed in parte, nella porzione posta a nord, non pavimentata ed attualmente non utilizzata.

Dal punto di vista topografico l'area risulta in piano sul fronte strada per poi declinare verso Ovest con pendenze variabili, sino a raccordarsi con il ciglio superiore del Torrente But, ha una

superficie catastale di mq. 5220 ed è servita da ogni tipo di rete tecnologica che trovano la loro ubicazione lungo l'asse viario di via Nazionale.

Il presente progetto di P.A.C. denominato **"GORTANI"** prevede l'attuazione del subambito A) in previsione dell'ampliamento dell'attività commerciale.

L'ampliamento è previsto sul lato Ovest del fabbricato esistente e comporterà la ridefinizione dell'uso delle aree libere in funzione anche di quanto contenuto nella normativa di attuazione di zona.

Quadro normativo

La normativa di riferimento del presente P.A.C. e la seguente :

- Legge Regionale 5/2007;
- P.R.G.C. in vigore;
- Tutto l'apparato normativo che regola la realizzazione dei singoli manufatti, da rispettare in fase progettuale ed esecutiva, sia per quanto riguarda gli edifici che le opere di urbanizzazione.

Il progetto

- Destinazione d'uso:

La logica progettuale è dettata da una situazione esistente vincolate con la presenza in loco di molte attrezzature e da una distribuzione funzionale già collaudata dall'organizzazione lavorativa, pertanto, al fine di mantenere l'impianto distributivo, viene previsto l'ampliamento del fabbricato verso Ovest con il limite massimo di edificato sino ad una distanza di 10 m. dal ciglio superiore della sponda del Torrente But, ampliando internamente l'area di vendita.

- Accessibilità meccanica dell'area, della percorribilità e dei parcheggi:

L'accessibilità meccanica esistente risulta già ampiamente collaudata, con un ampio accesso lungo la Strada Statale 52 bis, per il quale si prevede la sola realizzazione di una adeguata segnaletica orizzontale e verticale, che permette un agevole e funzionale raggiungimento dell'edificio commerciale.

Tuttavia, il P.A.C. dovrà farsi carico di definire una viabilità interna di servizio anche per il subambito B), in quanto in fase della sua futura attuazione, entrambe i subambiti dovranno avere accesso da quest'ultima con la chiusura degli attuali accessi sulla Strada Statale n. 52 bis.

Tale viabilità viene individuata in corrispondenza dell'attuale accesso, con un larghezza di 7.00 m. e direzione Ovest fino al limite del lotto per poi attestarsi verso Sud in corrispondenza del confine con il sub ambito B).

Tutto ciò, unito all'ampliamento del fabbricato, obbligano a ripensare alla distribuzione dei parcheggi e relativi spazi di manovra.

- Il verde:

In ottemperanza alle prescrizioni di zona contenute nelle norme del P.R.G.C., verrà realizzata una quinta alberata con funzione di mitigazione lungo il Torrente But mediante la posa in dimora

di essenze arboree autoctone, mentre l'area a verde arborato, in misura dell'indice prescritto dalle norme di attuazione del P.R.G.C., verrà concentrata sulla porzione a Nord del lotto.

- Le infrastrutture:

Dal rilievo si evince che tutta l'area di Piano è già servita da tutte le infrastrutture, facilmente individuabili nel loro tracciato e nelle loro derivazioni che provengono tutte dalla viabilità della Strada Statale 52 bis.

- Destinazione dell'area a servizio del futuro subambito B) :

La tavola grafica n. 3 individua all'interno del P.A.C. un'area interna che dovrà essere posta a servizio del subambito B) nel momento della sua attuazione, tale area dovrà essere destinata a viabilità veicolare e pedonale, nonché al passaggio di tutte le reti tecnologiche necessarie all'attuazione di tale subambito, così come meglio specificato, nei modi e nei tempi, nell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione e nel art. 2 della Convenzione urbanistica.

- Verifica degli indici del P.R.G.C. vigente:

Ai sensi del P.R.G.C. vigente il progetto di P.A.C. rispetta i seguenti indici edilizi:

	P.R.G.C.		P.A.C.	
RC max 45% del lotto	mq.	2.349	mq.	2.349
H max	m.	7,50	m.	7,50
DE min	Si ripropongono le disposizioni riportate nel P.R.G.C.			
DC. min	Si ripropongono le disposizioni riportate nel P.R.G.C.			
Residenza	Si ripropongono le disposizioni riportate nel P.R.G.C.			
SC commerciale complessiva	mq.	900	mq.	900
Aree scoperte a verde arborato min. 10%	mq.	522	mq.	535
PS e PR min.	Si ripropongono le disposizioni riportate nel P.R.G.C.			

- Previsioni di massima dei tempi di attuazione del P.A.C.:

Si premette che la tempistica che segue è di massima e pertanto non vincolante.

La tempistica è la seguente:

- 2017 approvazione P.A.C.;
- 2017 progettazione e realizzazione ampliamento

Codroipo, il

Il Progettista
(Arch. Musso Enrico)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Ortofoto aerea con indicazione dell'asse viario sulla Strada Statale 52 bis (via Nazionale)



lato Est



Lato Sud



Lato Ovest



Lato Nord



Ingresso area lato Ovest