

COMUNE DI ARTA TERME

VARIANTE P.R.G.C. n. 24

L. R. 5/2007 e s.m.i-L.R.21/2015

Relazione–Elaborati grafici –Normativa di Attuazione



Arch. Fabiana Brugnoli

INDICE

1. Premessa
2. Documentazione
3. Procedura di attuazione
4. Contenuti della variante
 - 4.1 Modifiche zonizzative
 - 4.1.1. Estratti grafici
 - 4.2. Modifiche normative
 - 4.2.2. La Normativa di Attuazione
5. Valutazione degli aspetti paesaggistici
6. Coerenza con la pianificazione sovraordinata
7. Allegati

RELAZIONE

1. Premessa

Il Comune di Arta Terme è dotato di P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 54 del 22.12.2005. Successivamente sono state approvate varianti concernenti parziali modifiche alla zonizzazione e alla normativa di piano .

2. Documentazione

La variante. è costituita dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa riportante i contenuti della variante
- zonizzazione vigente e di progetto
- normativa di attuazione
- valutazione degli aspetti paesaggistici
- relazione di conformità con la L.R. 21 /2015
- asseverazione ai sensi dell'art.10, c.4 ter LR 27/88, come introdotto dall'art.4 c.2 LR 15/92

Relativamente agli ulteriori adempimenti cui deve sottostare la variante sono parte integrante della stessa:

- la *relazione per la valutazione di incidenza* di cui all'allegato G del DPR 8 settembre 1997 n.357 "Regolamento recante attuazione alle direttive 92/43/CEE";
- la *verifica di assoggettabilità a VAS* di cui al D.lgs. n.152/2006 s.m.i.

3. Procedura di approvazione

La presente variante segue le procedure previste per le varianti semplificate dalla L.R. 21 /2015. Il rispetto delle condizioni poste è asseverato con le modalità previste dall'art. 8 comma 9 lett. b) della legge.

4. Contenuti della variante

Contenuto della variante è la suddivisione in subambiti della zona sita nel capoluogo classificata dal PRGC vigente come " zona omogenea H2 (insediamenti commerciali di progetto) " e la parziale modifica dell'art. 19 " Zona omogenea H2 (insediamenti commerciali di progetto) ".

La zona è soggetta a PRCP di iniziativa privata o pubblica esteso all'intero ambito individuato nella zonizzazione di piano.

Viene inoltre parzialmente modificata la perimetrazione della zona.

La variante, presentata da INATROG srl ha la finalità di consentire, nel rispetto delle prescrizioni poste dalla norma vigente, l'attuazione per subambiti del PRPC.

L'ampiezza dell'ambito classificato dal PRGC vigente come " zona omogenea H2 (insediamenti commerciali di progetto) "e la presenza al suo interno di diverse destinazioni e proprietà, non ne ha fin qui consentito l'attuazione da parte dell'iniziativa privata; nè è allo stato intenzione dell'Amministrazione Comunale di procedere con un piano d'iniziativa pubblica.

Tale situazione confligge con le esigenze dell' unica attività commerciale esistente nell'ambito che ha invece immediata necessità di ampliarsi .

Viene pertanto proposta la suddivisione della zona H2 in due subambiti ; uno corrispondente all'area di pertinenza dell'edificio Despar , l'altro all'area rimanente .

Questa operazione non comporta modifica del carico insediativo in quanto il parametro relativo al rapporto di copertura viene leggermente ridotto (cfr. succ. paragr.4) e non sono proposte modifiche del parametro relativo all'altezza .

La normativa di attuazione viene adeguata alla modifica relativa all'individuazione dei due subambiti ; viene ridefinito il parametro relativo al rapporto di copertura ;vengono riconfermate le specifiche prescrizioni poste dalla norma vigente per l'organizzazione degli accessi e della viabilità di distribuzione interna condizionando l'attuazione per subambiti al loro rispetto ; viene proposta , in ragione del fatto che l'area di variante rientra all'interno del perimetro dei centri abitati , una riduzione del parametro relativo alla Distanza minima dalla SS 52 bis da 15 m a 10 m ; viene stabilita la quota massima di superficie di vendita ammessa nel subambito individuato nella zonizzazione di progetto con la lett.A).

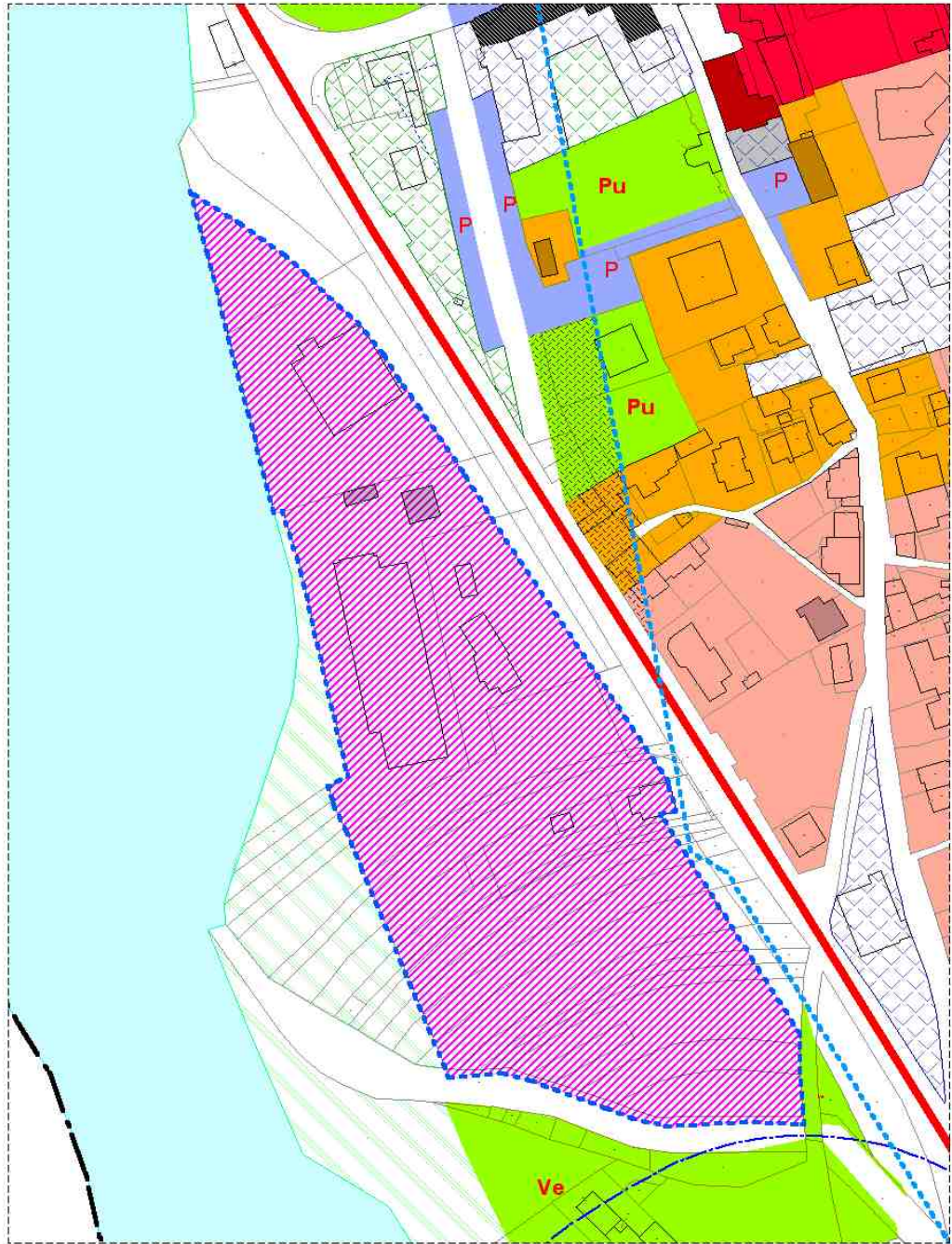
4.1 Modifiche zonizzative

Le modifiche zonizzative proposte sono:

- ridefinizione del perimetro :
con Variante 30 PDF e n.1 PRGC (approvata con D.G.C. n. 13/2005) redatta nel contesto dell'iter del progetto "*Lavori di riqualificazione ed adeguamento funzionale della S.S.n.52 bis (....)*" l'ambito della zona H2 è stato ridefinito lungo il perimetro che nel PRGC individuava l'ambito soggetto a PRPC stralciando dalla zonizzazione la parte di zona H2 posta esternamente allo stesso.
Il vincolo espropriativo posto sulle proprietà private è decaduto in quanto gli espropri non sono stati effettuati e con la realizzazione degli interventi previsti dal progetto tali aree sono rimaste esterne al sedime della viabilità , come registrato nell'accatastamento effettuato dall'Amministrazione Comunale su delega dell'ANAS .
Con la presente variante il limite della zona H2 viene ricondotta sulla dividente catastale confermando sostanzialmente la zonizzazione previgente alla Variante PRGC di cui si è detto. Questo anche per ovviare ad alcune incongruenze di tale perimetrazione che contrastano con altre specifiche disposizioni normative che regolano gli interventi nella zona H2.
Tale operazione determina un aumento della superficie di zona che passa da mq. 23.486 a mq. 25.761.
Con la finalità di non determinare aumenti del carico insediativo il parametro relativo al rapporto di copertura espresso dalla zonizzazione vigente (pari al 50%) e corrispondente a mq. 11743 viene ridotto al 45 % corrispondente a mq. 11592.
- individuazione dei due subambiti di attuazione

4.1.1. Estratti grafici

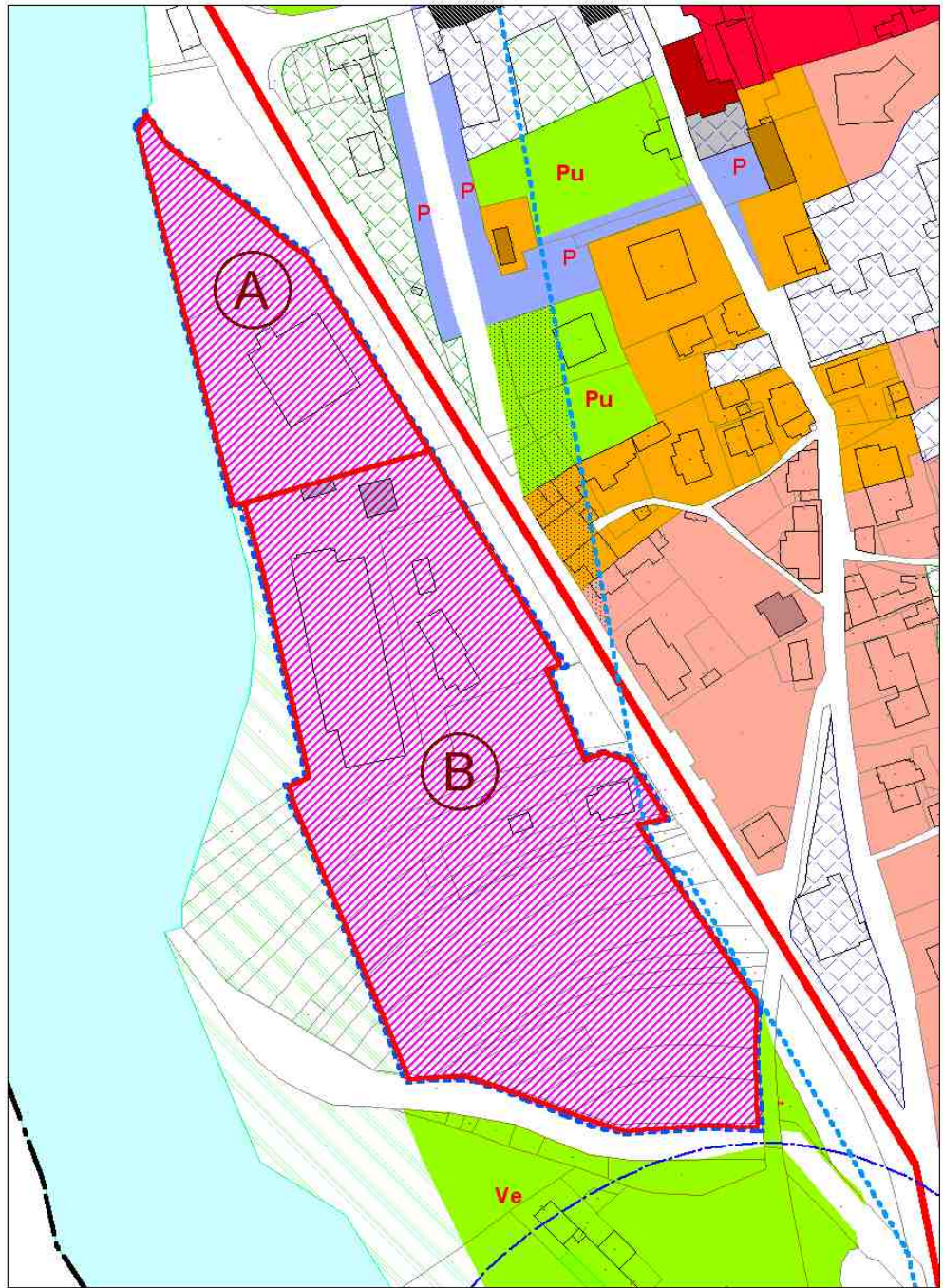
Vengono di seguito riportati gli estratti della zonizzazione vigente e di progetto alla scala 1/2000.



Zona H2 - Insegniamenti commerciali di progetto



Limite PRPC



Zona H2 - Insempiamenti commerciali di progetto



Limite PRPC



Subambiti di attuazione

4.2. Modifiche normative

Vengono apportate all'art.19 " Zona omogenea H2 (insediamenti commerciali di progetto) "le seguenti modifiche :

- 1) al paragr. " indici e prescrizioni " – il parametro " DS min. (distanza dalle strade) da SS e variante –" viene ridefinito da 15 ml in 10 ml. ;
- 2) al paragr. " indici e prescrizioni " – il parametro " RC max" viene ridefinito da 50% a 45%
- 3) al paragr. " indici e prescrizioni " la definizione del parametro SC (superficie commerciale complessiva) viene come di seguito riformulata :
"nell'ambito della zona H2, come individuata nella zonizzazione di PRGC, la superficie di vendita al minuto delle attività commerciali, anche se situate in più edifici, non può superare i 2.500 mq complessivi . La superficie max di vendita ammessa nel subambito individuato con la lett.A) è pari a mq. 900 "

Lo stralcio delle parole " di ogni PRPC " e l'inserimento delle parole "della zona H2, come individuata nella zonizzazione di PRGC " ha la finalità di rendere univoco il contenuto normativo che prescrive che il parametro di superficie massima sia riferito all'ambito classificato come "zona H2" e non ad ogni singolo subambito .
La definizione della superficie max di vendita ammessa nel subambito A) ha la finalità di definire , nel rispetto del parametro max ammesso dalla norma vigente , la ripartizione delle quantità nei due subambiti.
- 4) al paragr. " indici e prescrizioni " – viabilità di grande comunicazione – al primo comma le parole " il P.R.P.C." vengono sostituite con le parole " la pianificazione attuativa ".
- 5) al paragr. " indici e prescrizioni " –aspetti paesaggistici –le parole " il piano dovrà farsi carico " vengono sostituite con le parole "in sede di pianificazione attuativa "
- 6) al paragr. " procedura " – il primo comma viene, in coerenza con la modifica zonizzativa di cui al prec. paragr. 4.1. (Modifiche zonizzative) come di seguito riformulato:
"mediante P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata dei subambiti individuati sulla tavola della zonizzazione in scala 1:2000. con le sigle A) e B)"
- 7) al paragr. " procedura " – viene inserito il seguente secondo comma :
"l'attuazione temporalmente distinta dei due subambiti è ammessa a condizione che il PRPC del subambito attuato per primo definisca gli elementi prescritti al prec. paragr. "Viabilità di grande comunicazione "con modalità che consentano la corretta attuazione dell'altro subambito "

Questa modifica viene apportata con la finalità di mantenere operanti , anche a fronte dell'attuazione per ambiti , le specifiche prescrizioni che la norma vigente dispone per l'organizzazione dell'accesso e della viabilità interna all'area.

4.2.2. Normativa di Attuazione

Viene di seguito riportato il testo normativo come modificato .

Le parti stralciate sono evidenziate con scrittura barrata; quelle di nuova introduzione con scrittura in corsivo.

ART.19 – ZONA OMOGENEA H2 (INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI PROGETTO)			
definizione	aree del territorio comunale in parte libere ed in parte interessata da edifici di varie funzioni (commerciale, artigianale e residenziale)		
destinazione	attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso		
	magazzini e depositi		
	attività di servizio connesse con quella commerciale		
	uffici e mostre		
interventi	residenza per il custode		
	nuova edificazione		
	nelle aree già interessate da piani di lottizzazione convenzionata restano in vigore a tempo indeterminato, dopo la scadenza del termine indicato dalla convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le previsioni dei relativi piani attuativi in termini di prescrizioni relative alle tipologie, ai parametri edificatori, agli allineamenti, ai distacchi, alle distanze e alle destinazioni d'uso ammesse.		
indici e prescrizioni	RC max	45% del lotto	
	H max	7.50 ml	
	DE min.	ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml 5.00 tra pareti cieche e pareti di edifici antistanti	
	DC min.	ml 5.00	
	DS min.	da viabilità di servizio da S.S. e variante	5.00 ml salvo preesistenze a distanza inferiore ml 45.00 10.00
	residenza	nel rispetto dei parametri di zona ammessa l'edificazione di una sola unità abitativa, per ogni attività compresa nel corpo di fabbrica principale, con una superficie massima di 200 mq lordi.	
	SC commerciale complessiva	nell'ambito di ogni PRPG della zona H2, come individuata nella zonizzazione di PRGC, la superficie di vendita al minuto delle attività commerciali, anche se situate in più edifici, non può superare i 2.500 mq complessivi <i>la superficie max di vendita ammessa nel subambito individuato con la lett.A) è pari a mq. 900.</i>	
	aree scoperte	a verde arborato min. 10%	
	PS e PR min.	esercizi commerciali al dettaglio inferiori a 400 mq di superficie di vendita	100% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale.
		esercizi commerciali al dettaglio di grande distribuzione e Centri commerciali con superficie coperta inferiore a 2500 mq.	200% della superficie di vendita, reperiti nell'area di pertinenza dell'esercizio commerciale

		<p>esercizi commerciali con vaste superfici di esposizione definiti all'art. 9, lettera B, punto 3c del Piano regionale del Commercio o per la vendita di prodotti per la casa, lo sport, il tempo libero, lo svago.</p> <p>commercio all'ingrosso e depositi</p> <p>le disposizioni sopra riportate si applicano sia per edifici di nuova realizzazione, sia in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi commerciali.</p> <p>fatta eccezione per attività di commercio all'ingrosso e depositi i parcheggi, i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali devono essere di norma alberati; i lotti devono essere circondati da barriere alberate in funzione paesaggistica e ambientale.</p>	<p>80% della superficie di vendita da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale</p> <p>40% della superficie utile dell'edificio, da reperire nelle aree di pertinenza dello stesso</p>
	viabilità di grande comunicazione	<p>la <i>pianificazione attuativa</i> il P.R.P.C. dovrà farsi carico di raccordarsi con il progetto di sistemazione della SS. 52 bis in corso di formazione, prevedendo un unico accesso canalizzato alla nuova zona commerciale, per la razionalizzazione dei flussi di traffico che l'interessarono e per la salvaguardia della scorrevolezza della Strada Statale</p> <p>l'accesso, da individuare fra quelli esistenti, dovrà essere posto a distanza adeguata dalle intersezioni previste nel progetto di sistemazione della viabilità di cui alla Var. n. 1 al P.R.G.C..</p> <p>una volta realizzata la viabilità si servizio dell'ambito, tutti gli accessi ai lotti dovranno attestarsi sulla viabilità stessa, con chiusura di quelli esistenti e diretti sulla S.S. 52 bis..</p>	
	aspetti paesaggistici	<p>il piano dovrà farsi carico <i>in sede di pianificazione attuativa</i> sarà migliorato l'inserimento paesaggistico degli insediamenti esistenti e di progetto con interventi di mitigazione lungo il torrente But, effettuati mediante la posa a dimora di piante arboree ed arbustiva autoctone con sestri di impianto e spessori adeguati. La piantumazione in argomento, nelle aree private, dovrà essere contestuale agli interventi edilizi o infrastrutturali richiesti ed assentiti</p>	
procedura		<p>mediante P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto fissato dei subambiti individuati sulla tavola della zonizzazione in scala 1:2000. con le sigle A) e B)</p> <p><i>l'attuazione temporalmente distinta dei due subambiti è ammessa a condizione che il PRPC del subambito attuato per primo definisca gli elementi prescritti al prec. paragr. "Viabilità di grande comunicazione" con modalità che consentano la corretta attuazione dell'altro subambito.</i></p> <p>nelle more della formazione del P.R.P.C., sui fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione con ricostruzione, nel rispetto dell'assetto planivolumetrico presente.</p>	

5. Valutazione degli aspetti paesaggistici

L'ambito oggetto di variante è interessato da vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D.L. 42/2004 in quanto ricadente entro il limite dei 150 m dalla sponda del Torrente But iscritto nel Registro delle acque pubbliche .

Trattandosi di un'area già classificata dal piano vigente come zona H2 la verifica di compatibilità degli interventi con la tutela degli elementi riconosciuti dal vincolo è stata effettuata in sede di PRGC .

Le azioni di variante non comportano modifiche che possano produrre impatti diversi rispetto a quanto già verificato in sede di PRGC .

Restano pertanto valide le prescrizioni di mitigazione poste dalla norma vigente :

" (.....) migliorare l'inserimento paesaggistico degli insediamenti esistenti e di progetto con interventi di mitigazione lungo il torrente But, effettuati mediante la posa a dimora di piante arboree ed arbustiva autoctone con sesti di impianto e spessori adeguati. La piantumazione in argomento, nelle aree private, dovrà essere contestuale agli interventi edilizi o infrastrutturali richiesti ed assentiti".

Le caratteristiche dell'edificazione restano disciplinate dalle prescrizioni dell'art. 35 "Norme specifiche per gli ambiti sottoposti alla tutela ex l. 431/85 e l. 1497/39 " che recita : *"(.....)per edifici produttivi industriali e artigianali l'integrazione paesaggistica dovrà essere conseguita attraverso il ricorso a soluzioni tipologiche articolate evitando, ove possibile, tipi a piastra, sia a forme di minimizzazione dell'impatto, di compensazione tra la parte edificata e quella libera da tutelare ."*

6. Coerenza con la pianificazione sovraordinata

I contenuti della presente variante sono coerenti con i contenuti e le prescrizioni della pianificazione sovraordinata.

Non viene acquisito il parere di cui all'art. 166 della L.R. 26/2012 in quanto i contenuti della variante non modificano le previsioni insediative del PRGC vigente e non comportano interferenze aggiuntive con la rete stradale di primo livello .

7. Allegati

Vengono di seguito riportate:

- relazione di conformità con i contenuti della L.R. 21 /2015
- asseverazione ai sensi dell'art.10, c.4 ter LR 27/88, come introdotto dall'art.4 c.2 LR 15/92
- parere in ordine ai siti di Rete Natura 2000 - D.G.R. n.1323 dd. 11 luglio 2014

RELAZIONE DI CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA L.R. 21 / 2015

Oggetto : Variante PRGC n.24 Comune di Arta Terme

Le variazioni zonizzative e normative apportate con la variante PRGC n. 24 del comune di Arta Terme sono conformi ai contenuti della L.R. 21 /2015 in quanto :

- o la correzione del perimetro della zona H2 è ammessa (art. 4 comma 1 lett.a) e vengono rispettate le condizioni poste : "*adattamento per riconfigurare il perimetro agli assetti proprietaripurchè non si incrementi l'entità dei carichi insediativi*)
- o la suddivisione dell'ambito soggetto a pianificazione attuativa in subambiti è ammessa (art. 7 comma 1 lett.e) e vengono rispettate le condizioni poste : "*(.....) che gli stessi siano urbanisticamente sostenibili e senza incremento degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura massimi consentiti.*"
- o le modifiche alla normativa rientrano nei limiti di cui all'art. 7 comma 1 lett. g) in quanto sono rispettati i carichi insediativi, gli obiettivi e le strategie, nonché gli indici di edificabilità e i rapporti di copertura massimi previsti dal PRGC.

Arch. Fabiana Brugnoli



Torreano, 18 marzo 2016

RELAZIONE PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

(in ordine ai Siti di Interesse Comunitario (SIC) e
alle Zone di Protezione Speciale (ZPS))

OGGETTO:

Variante n 24 al P.R.G.C . del comune di Arta Terme

Siti di Interesse Comunitario (SIC e Zone di Protezione Speciale (ZPS) di cui al D.P.R. 357/97 - Regolamento di attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche

La sottoscritta **arch. Fabiana BRUGNOLI** – con studio in Torreano di Cividale, Via Libertà 6 – iscritta all’Ordine degli Architetti della Provincia di Udine al n. 506 – nella sua qualità di estensore della variante n. 24 al P.R.G.C del comune di Arta Terme :

Visto il Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatica approvato con DPR 08.09.1997, n. 357;

Visto l’elenco delle zone di protezione speciale designate ai sensi della direttiva 74/409/CEE e dei siti di importanza comunitaria proposti ai sensi della direttiva 92/43/CEE approvato con Decreto del Ministero dell’Ambiente 03.04.2000;

Preso atto che il territorio del Comune di Arta Terme non è interessato da siti di importanza comunitaria e zone di protezione speciale: che i siti più prossimi sono i SIC - IT332002 (comuni di Ligosullo e Treppo Carnico) , IT332003 (comune di Paularo) e IT332009 (comune di Moggio Udinese) ;

Atteso che i contenuti della variante in oggetto riguardano modifiche non sostanziali alla zonizzazione di un’ area sita nel centro abitato e alla normativa di attuazione e che le stesse non comportano aumento dei carichi insediativi ;

Atteso che le variazioni proposte sono irrilevanti sotto il profilo ecologico e non sussistono relazioni di rilievo tra le azioni da intraprendere e gli habitat e le specie oggetto di conservazione ;

E’ possibile concludere che i contenuti della VARIANTE N. 24 AL P.R.G.C. del comune di Arta Terme

non interessano e non hanno alcuna incidenza su siti di importanza comunitaria e zone di protezione speciale .

Arch.Fabiana Brugnoli



Torreano, 18 marzo 2016

**ASSEVERAZIONE (art. 10 comma 4 L.R.27/88)
P.R.G.C. VARIANTE N. 24**

La sottoscritta arch.Fabiana Brugnoli con studio in Torreano di Cividale, Via Libertà 6 – iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Udine al n. 506, in qualità di estensore della variante n. 24 al PRGC del comune di Arta Terme

- visto l'art. 10 comma 4 L.R. 27/88
- visto i Pareri n. 50/03 e n. 150/04 espressi dal Servizio Difesa del suolo della Direzione Regionale dell'Ambiente relativamente alla compatibilità tra le previsioni del PRGC del comune di Arta Terme e le condizioni geomorfologiche del territorio;

ATTESTA

che le aree in ampliamento della zona H2 corrispondono a quelle già oggetto di verifica in sede di PRGC e non modificano le previsioni insediative contenute nel P.R.G.C. vigente.

arch.Fabiana Brugnoli



Torreano, 18 marzo 2016