

ART. 1

Il presente Piano Attuativo Comunale (PAC) è redatto nel rispetto della Legge Regionale 5/2007.

Esso interessa l'area evidenziata nell'allegata planimetria catastale riportata nella scala 1/2000 (elaborato Tavola 1) e distinta in Catasto Terreni del Comune Censuario di Arta Terme come di seguito:

Foglio 31 Mapp.li 8 e 185.

ART. 2

La normativa che segue specifica quanto stabilito dalla L.R. 5/2007 e dalle norme del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, loro modifiche ed integrazioni.

ART. 3

Il presente PAC ha validità di 10 anni a partire dalla data di esecutività della Delibera di approvazione del piano stesso.

Alla scadenza del suddetto termine di validità del piano, restano in vigore, per il rilascio dei permessi a costruire, tutte le norme tecniche di attuazione specificate dal PAC in vigore all'atto della sua scadenza.

ART. 4

Per quanto non specificatamente previsto, nonché per le procedure di adozione ed approvazione del presente PAC, nonché alle modalità di attuazione degli interventi previsti, trovano applicazione le norme di cui alla L.R. 5/2007 e le norme del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

ART. 5

Gli interventi edilizi ammessi avranno, pur per fasi successive, carattere di unitarietà e sono quelli definiti dalla Parte II della L.R. 19/2009 (Disciplina Attività Edilizie) e successive.

ART. 6

Le attività di edificazione ammesse saranno consentite esclusivamente nell'area definita dalla **"sagoma limite"** nell'elaborato grafico denominato Tavola 3.

Nell'area edificabile sarà possibile anche realizzare le sistemazioni esterne quali camminamenti, parcheggi, opere di verde, reti tecnologiche, ecc.

La Tavola 3 è da intendersi come prescrittiva per quanto riguarda l'indicazione della sagoma limite e per l'ubicazione e dimensionamento della viabilità di servizio dell'subambito B) , le altre tavole danno indicazioni di massima.

ART. 7

La destinazione d'uso ammessa nell'ambito del presente PAC è commerciale.

Nello specifico l'area ricade in "zona omogenea H2 (insediamenti commerciali di progetto)". E' consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, magazzini e depositi, uffici e mostre, attività di servizio connesse con quella commerciale, uffici e mostre, residenza per il custode. All'interno del presente PAC non potrà essere superato il limite massimo di 900 mq. di superficie di vendita al minuto.

ART. 8

La sistemazione delle aree esterne e le opere di urbanizzazione saranno oggetto dei seguenti indirizzi costruttivi:

- a) la viabilità interna dovrà essere adeguata alle necessità dell'intervento e realizzata con pavimentazioni idonee;
- b) i parcheggi dovranno avere pavimentazioni idonee allo smaltimento delle acque meteoriche,
- c) le opere di urbanizzazione primaria quali parcheggio a piano di compagna, l'illuminazione delle aree esterne, tutte le reti tecnologiche, dovranno essere realizzate nel rispetto delle leggi in vigore.

ART. 9

Dovrà essere rispettata la seguente Normativa di Attuazione:

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 quelle commerciali			
	Uffici e mostre			
	Residenza per il custode			
Interventi	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 ampliamenti, ai distacchi, alle distanze e alle destinazioni d'uso ammesse.			
Indici e prescrizioni	RC max	45% del lotto		
	H. max	7,50 m.		
Indici e prescrizioni	DE min.	m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti		
		m. 5,00 tra pareti cieche e pareti di edifici antistanti		
	RC max	50% del lotto		
	DS min.	Da viabilità di servizio	5,00 m. salvo preesistenze a distanza inferiore	
		Da S.S. e variante	m. 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 di 200 mq. Complessivi.		
	SC commerciale complessiva	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 superarsi i 2.500 mq. Complessivi. la superficie max di vendita ammessa nel subambito individuato con la lett. A) è pari a mq. 900.		
Aree scoperte	PS e PR	A verde arborato min. 10%		
	PS e PR	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 inferiori a 2500 mq.	200% della superficie di vendita, da ricavare nell'area di pertinenza dell'esercizio commerciale
		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	40% della superficie utile dell'edificio, da reperire nelle aree di pertinenza dello stesso
		Le disposizioni sopra riportate si applicano sia per edifici di nuova realizzazione, sia in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi commerciali.	
		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 di paesaggistica e ambientale	
	Viabilità di grande comunicazione	La pianificazione attuativa dovrà farsi carico di raccordarsi con il progetto di sistemazione della S.S. 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.	
		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..	
		Una volta realizzata la viabilità di 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.	
	Aspetti paesaggistici	In sede di pianificazione attrattiva sarà migliorato l'inserimento paesaggistico degli insediamenti esistenti e di progetto con interventi di mitigazione lungo il torrente But, effettuati mediante la posa in dimora di piante arboree ed arbustiva autoctone con sestri di impianto e spessori adeguati. La piantumazione in argomento, nelle aree private, potrà essere contestuale agli interventi edilizi o infrastrutturali richiesti ed assentiti.	
Procedura	Mediante P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata dei ai subambiti individuati sulla tavola della zonizzazione in scala 1:2000 con le sigle A) e B).		
	L'attuazione temporalmente distinta dei due subambiti è ammessa a condizione che il PRPC del sub ambito attuato per primo definisca gli elementi prescrittivi al prec. Paragr. "Viabilità di grande comunicazione" con modalità che consentano la corretta attuazione dell'altro sub ambito.		
	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 planovolumetrico presente.		

ART. 10

Le finiture esterne dei fabbricati saranno costituite da:

- a) finitura di facciata in intonaco tinteggiato, calcestruzzo faccia a vista, mattone faccia a vista, rivestimento in laterizio, legno, metallo, pietra o simil-pietra a faccia vista, piastrelle e similari;
- b) le coperture potranno essere piane oppure a falde inclinate, con manto di finitura in elementi o tegole in cotto o cemento, in tegola canadese, in guaine bituminose o plastiche, lamiera metalliche o in rame, alluminio, zinco-titanio, ecc.;
- c) i serramenti potranno essere in legno naturale e laccato, metallici con finitura naturale o preverniciata, plastici e potranno essere dotati di ogni tipo di apertura e oscuramento.

ART. 11

Il presente PAC dovrà essere corredato da apposita convenzione regolante i rapporti tra il Comune e la proprietà proponente, nei termini e con le modalità di cui all'art. 9 del D.P.R. 20/03/2008 n° 086/Pres.

In particolare la ditta proponente si obbliga per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, al momento dell'approvazione del P.A.C. di cui al sottostante subambito B) della zona commerciale H2, a cedere gratuitamente al Comune di Arta Terme, la porzione da destinare a viabilità di accesso a servizio del predetto subambito B), che sarà interessata anche dal passaggio di tutte le reti tecnologiche necessarie, così come rappresentata nella Tav. 3 del presente P.A.C. .

ART. 12

Fanno parte del PAC i seguenti elaborati:

- Elab. a1 - Relazione illustrativa;
- Elab. a2 - Norme tecniche di attuazione;
- Elab. a3 - Valutazione ambientale strategica;
- Elab. a4 - Asseverazioni;
- Elab. a5 - Schema di convenzione tipo;
- Elab. Tavola 1 – Inquadramento catastale, estratto CTR e P.R.G.C.;
- Elab. Tavola 2 – Rilievo piano - altimetrico;
- Elab. Tavola 3 – Zonizzazione generale di progetto non prescrittiva;
- Elab. Tavola 4 – Planovolumetrico stato di fatto e di progetto;
- Elab. Tavola 5 – Reti tecnologiche
- Autocertificazione di proprietà delle aree.

Codroipo, il

Il Progettista
(Arch. Musso Enrico)