

REGIONE FRIULI-VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE

**COMUNE DI ARTA TERME**

**VARIANTE P.R.G.C. n. 25**

L. R. 5/2007 e s.m.l

**Fascicolo 1) Relazione -Norme di Attuazione**



Arch. Fabiana Brugnoli

---

Dicembre 2016

## INDICE

1. Premessa
2. Documentazione
3. Procedura
4. Contenuti della variante
  - 4.1. Stesura della zonizzazione su programma Quantum Gis
  - 4.2. Adeguamento al PAI
  - 4.3. Trasformazione di edifici in zona agricola
  - 4.4. Modifiche zonizzative
  - 4.5. Modifiche normative
5. Vincoli paesaggistici
6. Dimensionamento
7. Coerenza con i contenuti strutturali del piano
8. Coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata
9. Allegati

## **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:

Elaborati scritti -Fascicolo n.1

- relazione illustrativa riportante i contenuti della variante
- estratti della zonizzazione vigente
- normativa di attuazione
- valutazione degli aspetti paesaggistici

Elaborati grafici

- Tav.1 Zonizzazione di progetto alla scala 1/10.000
- Tav.2.a Zonizzazione di progetto alla scala 1/2000
- Tav.2.b Zonizzazione di progetto alla scala 1/2000
- Tav.2.c Zonizzazione di progetto alla scala 1/2000
- Tav.2.d Zonizzazione di progetto alla scala 1/2000

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

- asseverazione ai sensi dell'art.10 c..4 ter LR 27/88, come introdotto dall'art.4 c.2 LR 15/92
- 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, per i suoi contenuti, segue la procedura disciplinata dall'articolo 63 bis della L.R. 23 febbraio 2007, n. 5 e s.m

## **4. Contenuti della variante**

Con la presente variante viene proposta la stesura delle tavole di zonizzazione su programma Quantum Gis , l'adeguamento del piano al PAI (Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo,Tagliamento,Piave,Brenta –Bacchiglione) ,parziali modifiche della zonizzazione e normativa di piano e la definizione degli interventi di ridestinazione residenziale e residenziale turistica ammissibili nelle zone V (verde privato dei nuclei storici ).

### **4.1. Stesura della zonizzazione su programma Quantum Gis**

La stesura della zonizzazione su programma Quantum Gis è stata effettuata su base catastale aggiornata e ha comportato parziali modifiche di carattere non sostanziale alla zonizzazione delle zone agricole dovute alla diversa base catastale e al corretto inserimento della viabilità esistente .

Non è stata inserita l'individuazione delle aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma c) del D.Lgs.42/2004. Tale individuazione se riportata su base catastale non corrisponde correttamente all'effettiva situazione ed è pertanto opportuno che la determinazione della fascia, quando necessario, sia effettuata con verifica puntuale della situazione di fatto

La zonizzazione riporta il confine comunale ( tra il comune di Arta Terme e il comune di Zuglio ) come accertato .

#### **4.2. Adeguamento al PAI**

Vengono registrati nella zonizzazione e normativa di piano i contenuti del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta –Bacchiglione approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dd.21 novembre 2013 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 dd.28 aprile 2014.

Il recepimento nella cartografia di piano sia delle perimetrazioni delle aree caratterizzate dalle diverse pericolosità che delle norme che disciplinano l'utilizzo delle stesse è previsto dall' art.65 del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152

#### **4.3. Trasformazione di edifici in zona V ( verde privato dei nuclei storici )**

Con Variante P.R.G.C. n. 23 l'Amministrazione Comunale aveva proposto il recupero a residenza di un edificio rustico ricadente in zona V ( verde privato dei nuclei storici ).

In sede di esame regionale (Parere n. 030/15 dd. 24 agosto 2015 ) tale proposta è stata cassata con le seguenti motivazioni :

*(.....) la zona V si configura come una zona agricola particolare , in quanto posta a contatto con le aree insediative storiche , in cui si consente unicamente , oltre alle funzioni agricole proprie , la residenza turistica mentre la residenza "stabile " non risulta contemplata. Di conseguenza appare evidente che la modifica proposta si pone in contrasto con gli obiettivi della zona V(.....)*

*(.....) dovrà essere svolta una ponderata valutazione analitico analitico-progettuale che dovrà essere estesa a tutte le zone V del territorio comunale*

*(.....) predisposizione di specifici criteri di scelta degli edifici da recuperare o ampliare a fini residenziali che tengano conto, tra l'altro, del grado di infrastrutturazione esistente, dei caratteri edilizi e delle emergenze architettoniche ed ambientali, della localizzazione, consistenza e salvaguardia delle risorse naturali che qualificano il contesto territoriale nel quale sono ubicati gli edifici da recuperare;*

*- da un censimento, con schedatura puntuale, del patrimonio edilizio esistente nelle zone V con destinazione d'uso "impropria" che corrisponda ai suddetti criteri operativi;*

*- dalla predisposizione di specifici criteri progettuali atti a garantire, nella realizzazione degli interventi di recupero, la salvaguardia delle caratteristiche edilizie, ambientali e naturali preesistenti.*

*(.....) valutazione del rapporto, in termini qualitativi e quantitativi, con l'insediabilità del Piano già prevista nelle zone residenziali un altro elemento di cui tenere conto nel procedere ad una ricognizione/individuazione come sopra delineata, riguarda la valutazione del rapporto, in termini qualitative quantitativi, con l'insediabilità del Piano già prevista nelle zone residenziali*

*(.....) l'insediabilità del Piano va ritrovata per la maggior parte all'interno degli spazi e del patrimonio edilizio esistente nei nuclei abitati*

L'Amministrazione Comunale, in sede di risposta alle Riserve Regionali, ha ritenuto di accogliere la riserva in quanto il contenuto richiedeva un approfondimento.

Negli ultimi anni si è sostanzialmente modificata la richiesta di aree edificabili da parte dei cittadini che sempre più spesso richiedono lo stralcio di zone B che non intendono edificare : a fronte di questo trend negativo l'Amministrazione Comunale ritiene di dover attivare , seppure nei limiti di

una corretta insediabilità , il recupero di edifici esistenti qualora sia evidenziata la volontà di un loro recupero e ne sia verificate la compatibilità alla ridestituzione.

La zona V, per le sue caratteristiche, è una zona immediatamente contigua ai nuclei abitati e nella quale sono presenti edifici rurali spesso posti in diretta prossimità con gli abitati e dotati di accesso dalla viabilità esistente .

L'obiettivo posto dal Piano struttura è il seguente :*"salvaguardia della funzione agricola delle aree di corona dei centri abitati e tutela della morfologia consolidata"*.

Allo stato il PRGC ne ammette la trasformazione con ampliamento in residenza turistica secondo una logica di incentivazione del recupero di questo patrimonio edilizio finalizzato all'aumento della dotazione di strutture turistiche .

Oggetto della presente variante non è pertanto l'azione di recupero di questo patrimonio edilizio, già legittimata e normata dal PRGC vigente anche per quanto riguarda le caratteristiche degli interventi, ma la possibilità di una sua ridestituzione a residenza stabile.

Questo tema richiama come primo criterio quello dell'insediabilità del Piano.

Poichè allo stato l'Amministrazione Comunale non dispone delle risorse necessarie alla redazione di un censimento, con schedatura puntuale, del patrimonio edilizio esistente nelle zone V con destinazione d'uso "impropria" nè vi è la necessità di trasformazioni che possano sostanzialmente incidere sull'insediabilità di piano si ritiene di proporre una gestione "graduale " che risponda comunque a criteri operativi definiti.

Per quanto attiene il tema dell'insediabilità con la presente variante viene proposta la ridestituzione a residenza stabile di due fabbricati individuati nella zonizzazione di piano come " edifici residenziali in zona V " e la possibilità di una analoga azione da attuarsi ,ove ve ne fosse nel tempo la richiesta, di altri 8.

Questo risponde sia all'obiettivo di tenere sotto controllo l'insediabilità che di attivare un processo graduale che consenta nel tempo una verifica degli esiti di tale azione.

Si tratta, dal punto di vista dell'insediabilità, di una modifica non consistente che resta già con la presente variante compensata dalla riduzione delle zone B di cui al succ. paragr. 4.4 "Modifiche zonizzative puntuali ".

I criteri posti per l'individuazione di questi 10 edifici sono i seguenti:

- edifici ricadenti in zona V in condizioni da consentirne un recupero senza interventi di totale demolizione ( la finalità è quella di limitare il consumo di suolo ammettendo l'utilizzo dei soli fabbricati in condizioni di recupero ) ;
- edifici ricadenti in aree che , a seguito del parere reso dal competente Servizio Geologico regionale in sede di verifica di compatibilità idrogeologica del PRGC e successive varianti non sono interessate da vincoli di inedificabilità nè da specifiche prescrizioni e siano esterne alle zone di pericolosità e attenzione PAI ;
- esistenza di un accesso diretto dalla viabilità esistente ( la finalità è quella di non consentire realizzazione di nuova viabilità ) ;
- dotazione o possibilità di collegamento con le principali reti di urbanizzazione .

I criteri posti ( con eccezione di quello connesso con l'insediabilità) determinano una discrasia tra il regime vigente per la ridestituzione a residenza stabile e quella turistica che, anche se generalmente ammessa dalla norma vigente, deve anch'essa riferirsi a specifiche condizioni. .

Mentre per la residenza stabile , che è un nuovo contenuto di piano , il meccanismo attiene all'individuazione zonizzativa degli edifici mediante variante urbanistica nel rispetto dei criteri posti , per la residenza turistica i criteri vengono fatti valere come restrizione di una possibilità già ammessa dalla norma vigente .

La norma vigente che consente un ampliamento del 50% in caso di ridestituzione a residenza turistica non viene estesa agli edifici destinati a residenza stabile in quanto l'obiettivo non è quello di aumentare l'insediabilità residenziale ma di recuperare i fabbricati nella loro consistenza planivolumetrica .

Per quanto attiene le caratteristiche tipologiche le prescrizioni poste dalla norma vigente sono generalmente coerenti con l'obiettivo di conseguire interventi compatibili con il contesto sia per quanto riguarda gli aspetti edilizi che di conservazione delle aree di pertinenza .

Vengono integrati con specifiche disposizioni riguardanti le aree di parcheggio e la viabilità in quanto sono spesso questi interventi che determinano un'alterazione dei valori paesaggistici dei luoghi.

La realizzazione di parcheggi viene limitata ad un posto macchina per unità immobiliare e normati gli interventi di realizzazione; resta esclusa la realizzazione di nuova viabilità.

La schedatura è prescritta nei casi in cui l'edificio da ridestinare a residenza stabile abbia caratteristiche tipologiche originarie che richiedono specifiche prescrizioni di conservazione.

Viene anche introdotta la disposizione che prescrive per gli edifici originari (stavoli) ridestinati a residenza turistica l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

E' inoltre introdotto, sia per le residenze turistiche che per quelle stabili, l'obbligo di sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad assumere gli oneri derivanti al Comune dalla fornitura di servizi ovvero ad assumersi in proprio la realizzazione di tali servizi nonché a realizzare e/o integrare le opere di urbanizzazione primaria mancanti od inadeguate, contestualmente ai lavori previsti sull'edificio.

Con la presente variante viene pertanto aggiornato l'art.10 Zona omogenea V (cfr. succ. paragr. 4.5 Modifiche normative) e inseriti in zonizzazione come "edifici residenziali in zona V" due edifici per i quali è stata avanzata la richiesta di destinarli a residenza stabile (cfr. paragr. 4.4. Modifiche zonizzative puntuali).

#### **4.4. Modifiche zonizzative puntuali**

Sono proposte le seguenti modifiche zonizzative puntuali:

##### Variazione n.1

Viene proposta la riclassificazione di un'area sita nel nucleo di Piano d'Arta classificata dal piano vigente come "zona B2" in "zona V (verde privato dei nuclei storici)" per una superficie pari a mq. 3940 (cfr. Estratto della zonizzazione n.1 di seguito riportato).

Tale modifica consegue alla richiesta della proprietaria che non intende realizzare sull'area le edificazioni ammesse dalla zona B vigente.

##### Variazione n.2

Viene proposta la riclassificazione di un'area sita nel nucleo di Piano d'Arta classificata dal piano vigente come "zona G2.3 (alberghi esistenti)" e "zona B1" in "zona V (verde privato dei nuclei storici)" per una superficie rispettivamente pari a mq.4030 e a mq. 330 (cfr. Estratto della zonizzazione n.3 di seguito riportato).

Tale modifica consegue alla richiesta dei proprietari che non intendono realizzare sull'area le edificazioni previste dalla zonizzazione vigente.

##### Variazioni n.3 e n.4

Riguardano due edifici che vengono individuati come "edifici residenziali in zona V" (cfr. Estratti della zonizzazione n.3 e 4 di seguito riportati).

Ambedue gli edifici sono già stati interessati da interventi di recupero ed è stata verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale l'esistenza dei criteri posti.

L'edificio corrispondente alla variazione n. 3) è sito nel nucleo di Piano d'Arta ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con ridestinazione in residenza turistica; ha accesso da una viabilità privata; è già dotato delle opere di urbanizzazione, con eccezione della rete fognaria.



Edificio corrispondente alla variazione n.3

L'edificio corrispondente alla variazione n. 4) è sito esternamente al nucleo di Cedarchis ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con concessione edilizia rilasciata precedentemente all'entrata in vigore del PRGC; ha accesso dalla viabilità comunale ed è posto in prossimità di una zona destinata all'espansione residenziale (zona C); è già dotato delle opere di urbanizzazione, con eccezione della rete fognaria.



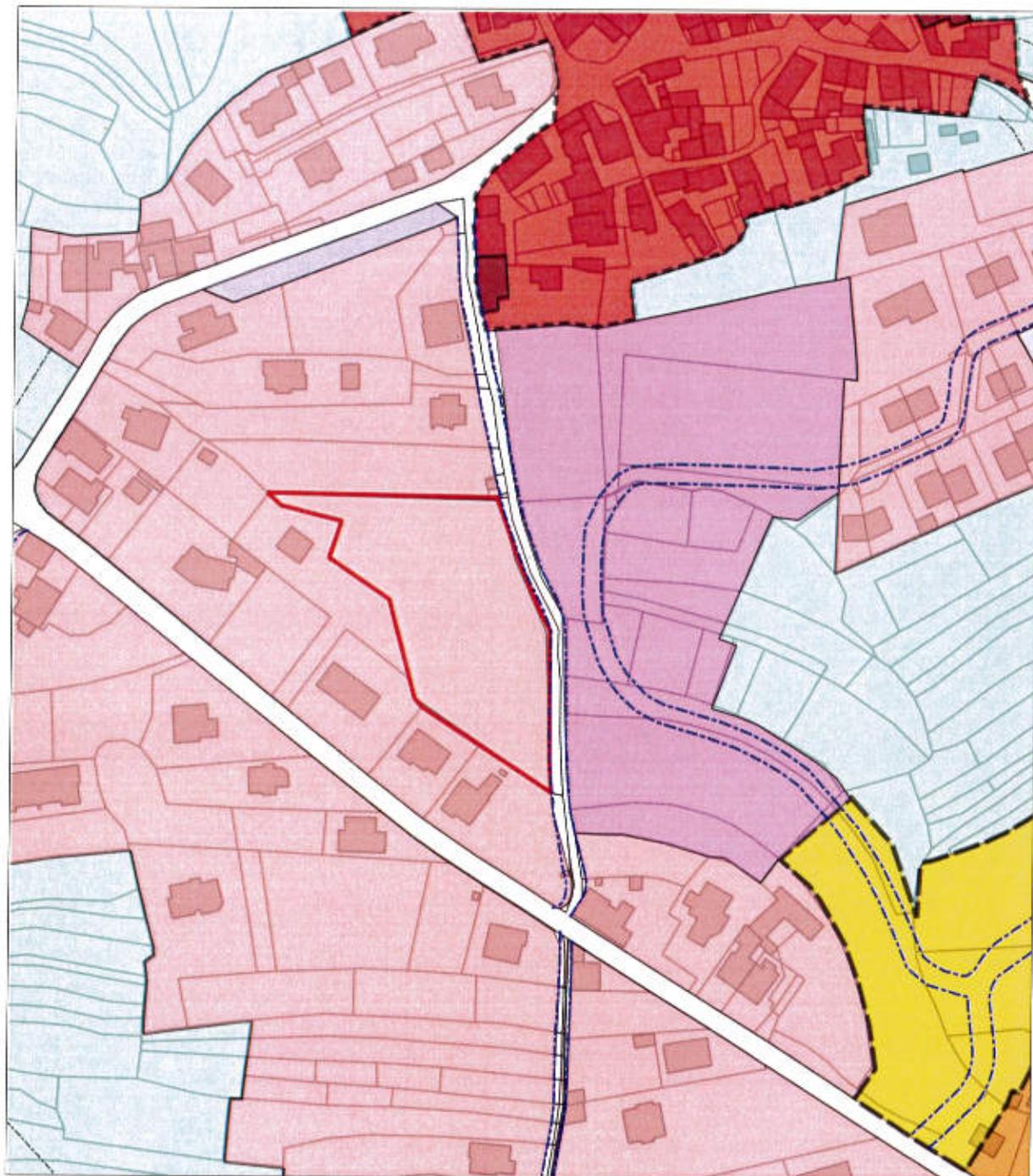
Edificio corrispondente alla variazione n.4

---

Sono di seguito riportati gli estratti della zonizzazione vigente con l'individuazione delle aree di variante

## Variation n.1

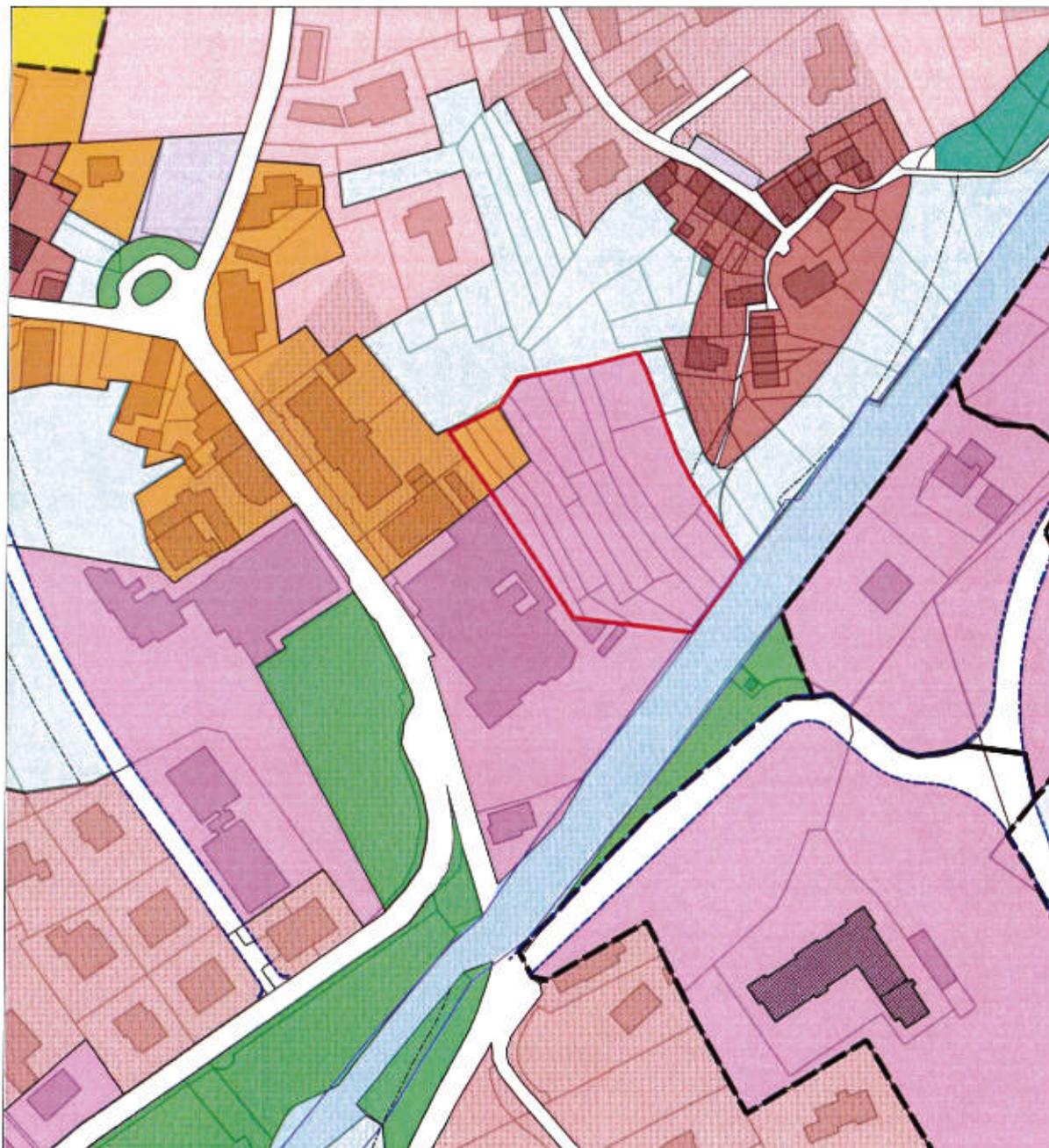
Tav.2.a Zonizzazione vigente alla scala 1/2000



da "zona B2 -residenziale di tipo estensivo" a "zona V- verde privato dei nuclei storici"

## Variazione n.2

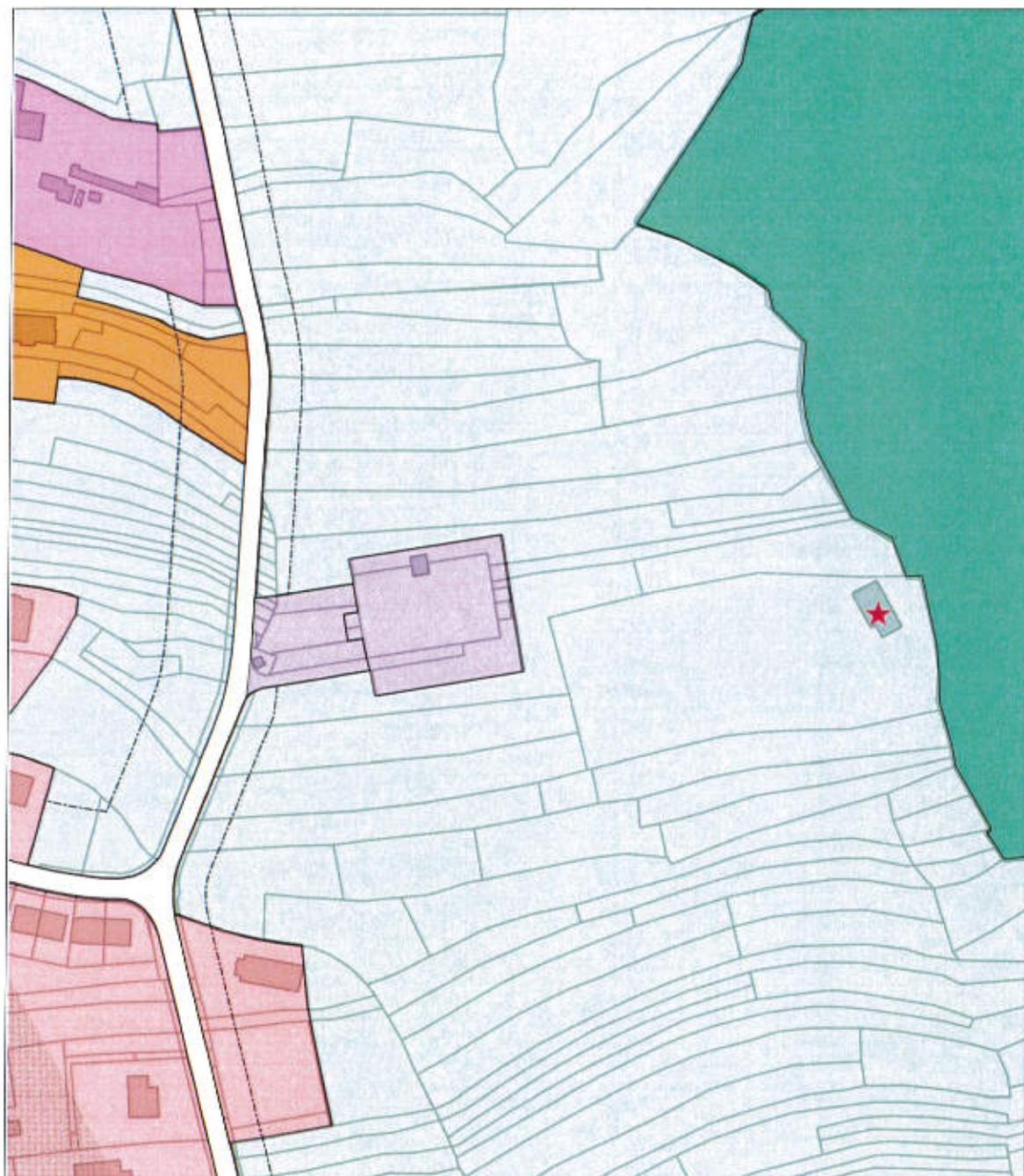
Tav.2.a Zonizzazione vigente alla scala 1/2000



da "zona G2.3-alberghi esistenti " e "zona B1 " a "zona V- verde privato dei nuclei storici"

### Variazione n. 3

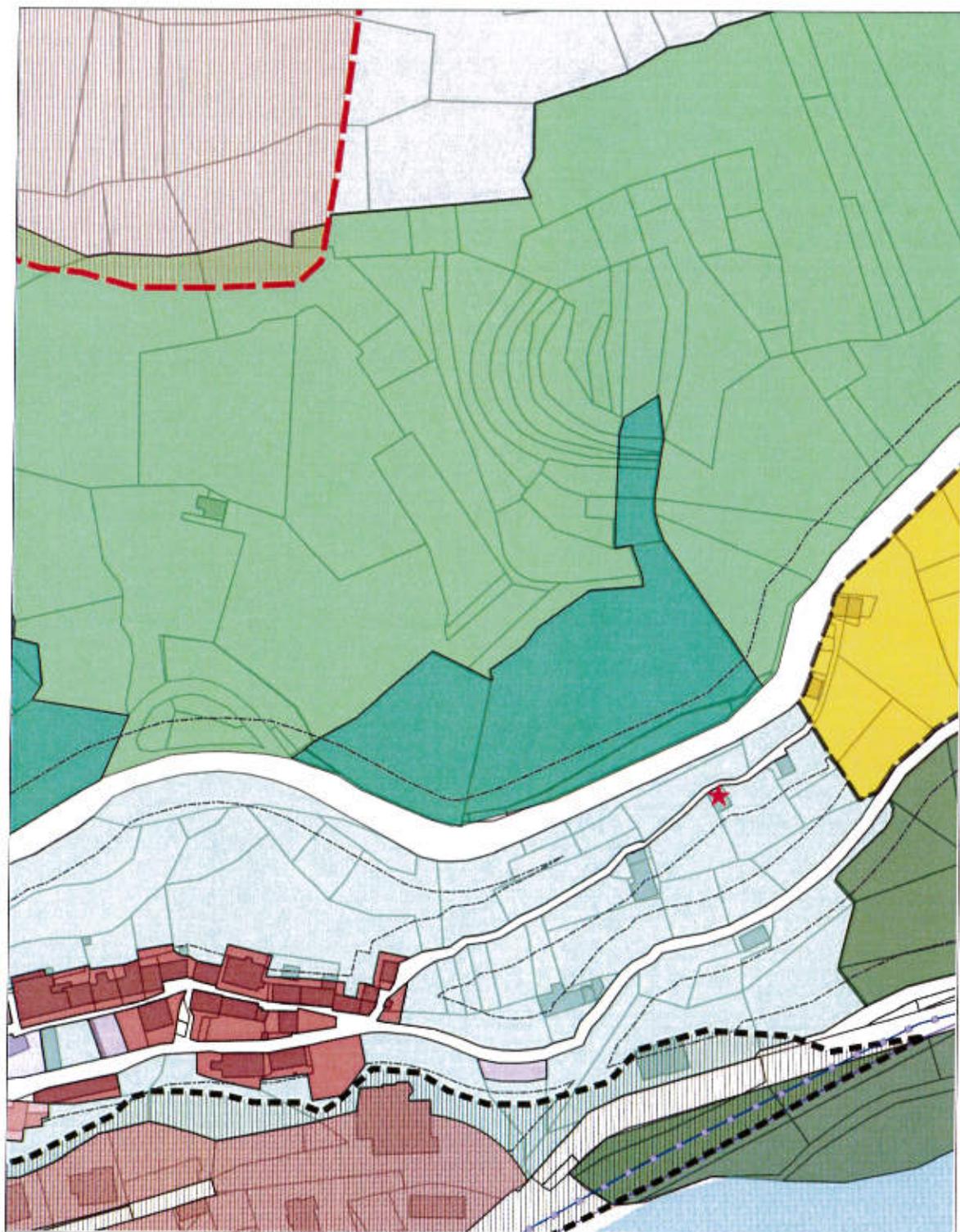
Tav.2.a Zonizzazione di progetto alla scala 1/2000



★ edificio residenziale in zona V

## Variation n. 4

Tav.2.a Zonizzazione di progetto alla scala 1/2000



edificio residenziale in zona V

#### 4.5. Modifiche normative

Vengono proposte le seguenti variazioni:

- art.10 Zona omogenea V (verde privato dei nuclei storici) .  
In coerenza con quanto esplicitato al prec. paragr . 4.3. Trasformazione di edifici in zona V ( verde privato dei nuclei storici ) vengono proposte le seguenti modifiche :
  - al paragr. " interventi "
    - il secondo comma viene così riformulato:

<i>recupero a residenza turistica</i>	<i>edifici per i quali sono state verificate le seguenti condizioni :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>in condizioni da consentire un recupero con esclusione di interventi di totale demolizione</i></li> <li>• <i>ricadenti in aree esterne alle zone di pericolosità e attenzione PAI</i></li> <li>• <i>esistenza di un accesso diretto dalla viabilità esistente</i></li> <li>• <i>dotazione o possibilità di collegamento con le principali reti di urbanizzazione</i></li> </ul>
---------------------------------------	---

viene inserito il seguente terzo comma :

<i>recupero a residenza stabile – "edifici residenziali in zona V"</i>	<i>edifici per i quali sono state verificate le seguenti condizioni :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>in condizioni da consentire un recupero senza interventi di totale demolizione</i></li> <li>• <i>ricadenti in aree esterne alle zone di pericolosità e attenzione PAI di un accesso diretto dalla viabilità esistente</i></li> <li>• <i>dotazione o possibilità di collegamento con le principali reti di urbanizzazione</i></li> </ul>
	<i>ammessi nel numero max di 10 unità</i>
	<i>il recupero di edifici con tipologia originaria ( stavoli ) è subordinato alla redazione di una scheda di progetto che definirà gli interventi coerenti con la conservazione</i>

- al paragr. "indici e prescrizioni " :
  - il secondo comma "residenze turistiche " viene integrato con la seguente frase :  
*"per edifici originari ( stavoli) interventi di restauro e risanamento conservativo "*
  - viene aggiunto il seguente terzo comma :

<i>residenze stabili</i>	<i>per edifici originari (stavoli) nel rispetto della scheda</i>
--------------------------	--

- l'ultimo comma " parcheggi stanziali " viene come di seguito riformulato :

<i>aree di parcheggio</i>	<i>un posto auto per unità immobiliare</i>
---------------------------	--

- al paragr. "prescrizioni tipologiche " :
  - vengono aggiunti i seguenti commi :

<i>aree di parcheggio</i>	<i>localizzate in posizione defilata rispetto agli edifici in modo da evitare esposizioni a visuali panoramiche , evitando sbancamenti, livellamenti e movimenti di terra in contrasto con l'andamento del terreno circostante. Va evitato l'utilizzo di materiali cementizi, preferendo, in relazione agli interventi, la scogliera ed il ghiaio e provvedendo all'inerbimento.</i>
<i>viabilità</i>	<i>mantenimento e recupero della viabilità esistente, nelle sue</i>

<i>viabilità</i>	<i>mantenimento e recupero della viabilità esistente, nelle sue caratteristiche di tracciato, dimensionali e costruttive</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• V</li> <li>i</li> </ul>	<i>la viabilità di cantiere deve avere carattere di temporaneità ; al termine degli interventi prescritto il ripristino delle condizioni di viabilità di accesso autorizzate nel progetto.</i>

- viene inserito il seguente ultimo comma :

*per gli interventi sugli edifici originari ( stavoli ) l'applicazione delle norme tipologiche deve essere coerente con le specifiche caratteristiche architettoniche degli edifici*

- viene inserito il seguente paragrafo :

<i>Procedura</i>	<i>nel caso di cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad assumere gli oneri derivanti al Comune dalla fornitura di servizi ovvero ad assumersi in proprio la realizzazione di tali servizi nonché a realizzare e/o integrare le opere di urbanizzazione primaria mancanti od inadeguate, contestualmente ai lavori previsti sull'edificio.</i>
------------------	---

- l' art. 13 – Zona omogenea C (residenziale di espansione estensiva ) al paragr. "interventi" viene integrato con il seguente comma :

*per gli edifici residenziali esistenti è ammessa , nelle more di formazione del piano attuativo , la realizzazione di un ampliamento "una tantum " nella misura max di 100 mc per adeguamento igienico e funzionale*

La finalità è quella di consentire adeguamenti degli edifici residenziali esistenti ricompresi in aree classificate come " zona C" e nelle quali non è ancora stata intrapresa la pianificazione attuativa.

- l' art. 25 - Zona omogenea E2.2 (ambiti boschivi di interesse paesaggistico e naturalistico) viene integrato al paragr. "interventi " con la seguente ultima riga:

*" B.10 risanamento e recupero di terreni incolti e/o abbandonati (L. R.10/2010)"*

La finalità è quella di consentire gli interventi previsti dalla L.R. 10/2010 che sono stati finanziati all'Amministrazione Comunale.

- viene inserito il seguente art.45– Aree di pericolosità PAI

<i>Art. 45-Aree di pericolosità PAI</i>
<i>Gli interventi ricadenti nell'ambito delle aree individuate nella zonizzazione di PRGC come " aree a pericolosità molto elevata - P4 ", " aree a pericolosità elevata - P3, " aree a pericolosità media - P2", " aree fluviali " e "zone di attenzione geologica" sono subordinati al rispetto delle NTA del PAI (Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta –Bacchiglione ).</i>
<i>Sono zone di attenzione idraulica i corsi R. SquassaSquace ,T.Radina,R.Randice,R.Poi ( loc.Piedim)</i>

*e Rivolo di Rovea. Tali zone hanno un livello di attenzione particolare allo scopo di segnalare la necessità di effettuare, in seguito, specifici approfondimenti finalizzati ad una meditata definizione delle problematiche ( cfr.art.5 Norme di Attuazione PAI).*

*Gli interventi ricadenti nell'ambito delle aree individuate nella zonizzazione di PRGC come " aree a pericolosità moderata P1" devono essere realizzati nel rispetto dei criteri e delle indicazioni generali del PAI conformandosi allo stesso.*

Viene di seguito riportato il testo degli artt. 10 "Zona omogenea V (verde privato dei nuclei storici) "  
; 13 "Zona omogenea C (residenziale di espansione estensiva )" e 25 "Zona omogenea E2.2  
(ambiti boschivi di interesse paesaggistico e naturalistico)" come modificati.  
Le parti di nuova formulazione sono evidenziate con scrittura in corsivo.

**ART. 10 – ZONA OMOGENEA V (VERDE PRIVATO DEI NUCLEI STORICI )**

definizione	comprende le aree poste in diretta connessione con le aree insediative storiche, generalmente utilizzate ad orto, prato stabile o a spazi verdi scoperti.		
destinazione	prato stabile/orti/ attività agricole di coltivazione dei fondi.		
interventi	realizzazione di piccoli fabbricati rurali per il solo deposito agricolo, con esclusione di ricovero animali, eccetto quelli domestici		
	<i>recupero a residenza turistica</i>	<p>edifici per i quali sono state verificate le seguenti condizioni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in condizioni da consentirne un recupero con esclusione di interventi di totale demolizione</li> <li>• ricadenti in aree esterne alle zone di pericolosità e attenzione PAI</li> <li>• esistenza di un accesso diretto dalla viabilità esistente</li> <li>• dotazione o possibilità di collegamento con le principali reti di urbanizzazione</li> </ul>	
	<i>recupero a residenza stabile "edifici residenziali in zona V"</i>	<p>edifici per i quali sono state verificate le seguenti condizioni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in condizioni da consentirne un recupero senza interventi di totale demolizione</li> <li>• ricadenti in aree esterne alle zone di pericolosità e attenzione PAI di un accesso diretto dalla viabilità esistente</li> <li>• dotazione o possibilità di collegamento con le principali reti di urbanizzazione</li> </ul>	
	<p><i>ammessi nel numero max di 10 unità</i></p> <p><i>il recupero di edifici con tipologia originaria ( stavoli ) è subordinato alla redazione di una scheda di progetto che definirà gli interventi coerenti con la conservazione</i></p>		
indici e prescrizioni	edifici rurali	Vol. max	100 mc
		H max	4.00 ml
		in caso di ampliamento di edificio con altezza superiore: H esistente	
		DC min.	5,00 ml. o a confine
	in caso di preesistenze a distanza minore: minimo distanza esistente		
	DS min.	5,00 ml. o minore in presenza di allineamenti preesistenti che caratterizzano il fronte stradale.	
	residenze turistiche	<p>ampliamento fino al massimo del 50% della volumetria esistente</p> <p><i>per edifici originari ( stavoli ) interventi di restauro e risanamento conservativo</i></p>	
<i>residenze stabili</i>	<i>per edifici originari (stavoli) nel rispetto della scheda</i>		
altri edifici	ai fini di un miglioramento igienico sanitario ampliamento fino al massimo del 30% della volumetria esistente		
<i>aree di parcheggio</i>	<i>un posto auto per unità immobiliare</i>		
prescrizioni tipologiche	coperture	a due falde con pendenza dal 35% al 60%).	
		sui corpi aggiunti pertinenziali e/o accessori consentita la falda unica in coerenza con le pendenze dell'edificio principale esistente e/o di progetto.	
	manti di copertura	coppo laterizio ,tegola -coppo laterizio , altri materiali effetto laterizio	
	canali di gronda e pluviali	a sezione tonda in rame, lamiera preverniciata colore testa di moro	
torrette da camino	di tipologia tradizionale		
	per gli edifici rurali e gli stavoli è consentito realizzare la canna fumaria con torretta in lamiera a sezione tonda.		

abbaini	ammessi, ad eccezione degli stavoli, nel caso che il sottotetto venga utilizzato per fini residenziali e non vi sia la possibilità di ricavare fori nelle pareti perimetrali in legno a doppia falda di disegno tradizionale posti in corrispondenza dell'asse delle forature dei livelli inferiori.
corpi aggettanti	vietata la realizzazione di poggiosi, balconi e scale esterne nel caso questi non siano documentati.
superfici esterne	intonaco, muratura in pietrame faccia a vista con malta a raso non fugata, legno con impiego di tavole opportunamente trattate vietata l'intonacatura delle murature in pietrame faccia a vista
coloriture	bianco, con i colori delle terre nei casi di edificio appartenente a più proprietà, la tinteggiatura e la finitura dovranno essere comuni, garantendo un'omogeneità compositiva

forature	a scansione regolare e dimensione verticale prevalente
riquadri e cornici	in pietra (tufo e pietre locali), legno, intonaco a raso tinteggiato.
inferriate e grate	in ferro a semplice lavorazione, di disegno geometrico lineare. ove presenti le grate lignee degli edifici rurali dovranno essere riproposte
serramenti esterni	di tipo tradizionale in legno verniciato o tinteggiato o materiali "effetto legno" finestre tipo "Velux" purché di ridotte dimensioni
pavimentazioni esterne	acciottolato o lastre di pietra conservate, qualora presenti, le recinzioni originarie muratura a vista in pietra squadrata e fugata zoccolo in muratura di pietrame a vista con sovrastante struttura in legno o ferro a semplice lavorazione, ad orditura incrociata o parallela orizzontale pali in legno a sezione circolare posti paralleli orizzontali o incrociati, ed inchiodati su montanti in legno pali in legno collegati con elementi in filo di ferro paletti in legno di confine muri in pietra o intonacati con funzioni di contenimento con altezza massima di ml.1.00
elementi tecnologici	gli elementi tecnologici esterni ai fabbricati (cisterna del gas, centraline ecc.), quando non sono preferibilmente interrati, dovranno essere adeguatamente protetti visivamente con opere murarie integrate con il sito, o altrimenti mascherati con vegetazione arborea autoctona perimetrale. gli impianti per la produzione alternativa di energia a sfruttamento solare, sia attiva che passiva, (es. pannelli solari, pareti ad effetto serra, etc.) non dovranno modificare la percezione ambientale e paesaggistica degli edifici. Gli stessi impianti possono tuttavia essere realizzati in soluzione integrata negli edifici, ovvero inseriti nelle pertinenze scoperte dei fabbricati, secondo composizioni di minimo impatto, che si armonizzino con il contesto.
aree di parcheggio	<i>localizzate in posizione defilata rispetto agli edifici in modo da evitare esposizioni a visuali panoramiche, evitando sbancamenti, livellamenti e movimenti di terra in contrasto con l'andamento del terreno circostante. Va evitato l'utilizzo di materiali cementizi, preferendo, in relazione agli interventi, la scogliera ed il ghiaino e provvedendo all'inerbimento</i>
viabilità	<i>mantenimento e recupero della viabilità esistente, nelle sue caratteristiche di tracciato, dimensionali e costruttive</i>

		<i>la viabilità di cantiere deve avere carattere di temporaneità ; al termine degli interventi prescritto il ripristino delle condizioni di viabilità di accesso autorizzate nel progetto.</i>
	deroghe	consentito derogare dalle prescrizioni tipologiche in presenza di studio planivolumetrico esteso a tutta l'area interessata e comportante la presentazione di un rilievo fotografico nel quale, con opportune tecniche di rappresentazione, dovrà essere visualizzato l'inserimento delle opere in progetto. In tal modo potranno essere proposte soluzioni architettoniche e compositive che comportino una rilettura in chiave moderna di quelle storiche documentali
		è vietata l'installazione di box o altri prefabbricati che non consentano di assumere le caratteristiche architettoniche di cui sopra
		<i>per gli interventi sugli edifici originari ( stavoli ) l'applicazione delle norme tipologiche deve essere coerente con le specifiche caratteristiche architettoniche degli edifici</i>
<b>Procedura</b>		<i>nel caso di cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad assumere gli oneri derivanti al Comune dalla fornitura di servizi ovvero ad assumersi in proprio la realizzazione di tali servizi nonché a realizzare e/o integrare le opere di urbanizzazione primaria mancanti od inadeguate, contestualmente ai lavori previsti sull'edificio.</i>

**ART.13 – ZONA OMOGENEA C (RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA )**

definizione	<p>comprende le aree di espansione a margine delle aree urbane consolidate destinate a nuovi complessi residenziali</p> <p>le "Schede di P.R.P.C." riportate in allegato definiscono l'organizzazione strutturale del comparto</p>	
destinazione	<p>residenziale</p> <p>uffici privati</p> <p>commerciale al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq.</p> <p>artigianale di servizio alla residenza</p> <p>servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico</p>	
interventi	<p>nuova realizzazione</p> <p><i>per gli edifici residenziali esistenti è ammessa , nelle more di formazione del piano attuativo , la realizzazione di ampliamento "una tantum " nella misura max di 100 mc per adeguamento igienico e funzionale</i></p>	
indici e prescrizioni	IT max	<p>10.000 mc/ha</p> <p>12.000 mc/ha nel caso in cui il piano attuativo vincoli la differenza volumetrica alla realizzazione di annessi rustici di servizio.</p>
	H max	7,50 ml
	RC max	30%
	DE min.	<p>ml 10.00</p> <p>le distanze minime fra edifici tra i quali siano interposte strade di urbanizzazione destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici dell'insediamento) dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00; ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7.00 e ml. 15.00;</p> <p>nell'ambito dei piani attuativi con previsioni planovolumetriche potranno essere previste distanze inferiori a quelle indicate</p>
	DC min.	ml 5.00
	DS min.	esterne al comparto ml 5.00
	PS min.	1 mq ogni 10 mc di volume in caso di nuova costruzione e con almeno un posto auto per ogni alloggio
	PR min.	2,50 mq/ab
	Nucleo elementare verde min.	5,00 mq/ab
	PS e PR attività commerciali	per esercizi realizzati in nuovi edifici : 60 % della superficie di vendita, reperita nell'ambito del lotto di pertinenza dell'esercizio commerciale o in area idonea prossima allo stesso, entro un raggio non superiore a ml 100 di percorso
	procedura	P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata

**ART.25 – ZONA OMOGENEA E2.2 (AMBITI BOSCHIVI DI INTERESSE PAESAGGISTICO E NATURALISTICO )**

definizione	aree caratterizzate dalla presenza di boschi soggetti preminentemente a dinamismi naturali ed in cui le funzioni paesaggistiche, naturalistiche e di difesa del suolo assumono un carattere prevalente.			
destinazione	attività agro-zootecnica			
	attività escursionistico-didattica e ricreativa			
	attività di riqualificazione paesaggistica ed ambientale;			
	attività di difesa da pericolosità naturali			
interventi	A. adattamento e ricostruzione di strutture edilizie relative all'attività zootecnica e forestale.			
	B1. viabilità agro-forestale			
	B2. adattamento e ricostruzione edifici per la diffusione dell'attività escursionistica-didattica e ricreativa.			
	B3. senteristica ed aree di sosta attrezzate			
	B4. rimboschimenti			
	B5. recupero ambientale di aree degradate per attività antropiche			
	B6. ricostituzione e creazione di biotopi adatti all'ambiente			
	B7. opere e interventi di sistemazione idraulico-forestale, reti e opere paramassi, opere paravalanghe, opere antincendio;			
	B9. teleferiche			
	<i>B10. risanamento e recupero di terreni incolti e/o abbandonati (L. R.10/2010)</i>			
indici e prescrizioni	A	ampliamento "una tantum" del 30% e comunque fino ad un massimo di 500 mc.		
		H max	ml 7,00	
		DC	Codice Civile	
	B1	ripristino della viabilità agro-forestale esistente senza variazione dei tracciati attuali nuove opere di viabilità agro-forestale unicamente se previste da uno strumento di pianificazione forestale		
		B2	ampliamento "una tantum" del 30% e comunque fino ad un massimo di 150 mc.	
			H max	ml 7,00
			DC	Codice Civile
i soggetti titolari all'intervento sono gli Enti Pubblici o le associazioni riconosciute operanti nel settore dell'escursionismo, dell'alpinismo o della difesa della natura				
prescrizioni tipologiche	B1	in macadam o impasti simili senza cordolatura, con canalette trasversali per lo sgrondo delle acque realizzate in legno o legno-acciaio.		
	B3	realizzati rispettando la morfologia del territorio ed usando materiali reperiti in loco		
documentazione	per tutti gli interventi è prescritta la formazione di uno studio specifico di dettaglio nel quale devono essere evidenziati gli aspetti ambientali coinvolti dall'intervento ed indicati i criteri da seguire per minimizzare eventuali impatti			

## 5. Vincoli paesaggistici

Le aree oggetto delle variazioni individuate con le num. 2) e 4) ricadono all'interno dei 150 m. dalla sponda di corsi d'acqua iscritti nel Registro delle acque Pubbliche.

L'azione proposta con la modifica n. 2) – riclassificazione da zona G3.2 e zona B1 a zona V - determina effetti positivi sulla tutela dei valori riconosciuti dal vincolo in quanto elimina l'edificabilità prevista dalla zona vigente.

L'azione proposta con la modifica n.4) riguarda la sola ridestinazione di un edificio esistente alla funzione residenziale senza alterazioni della sagoma planivolumetrica e non comporta pertanto specifici effetti sui valori riconosciuti dal vincolo.

Le prescrizioni tipologiche poste dalla norma della zona V e quelle previste dall'art. 37 "Norme specifiche per gli ambiti sottoposti alla tutela ex l. 431/85 e l. 1497/39"<sup>1</sup> sono ampiamente sufficienti a garantire la compatibilità degli interventi con i valori riconosciuti dal vincolo.

## 6. Dimensionamento

Le variazioni proposte comportano una diminuzione di superficie edificabile pari a mq.8.629 e di volumetria pari a mc.16.121.

Z.O.	n° variazione	diminuzione sup.	IF	- mc.
B2	1	3940	1,20	4728
B1	2	329	2,00	658
B1	3	330	2,00	660
G2.3	3	4030	2,50	10075
TOTALE		8629		16121

## 7. Coerenza con i contenuti strutturali del piano

Le azioni di variante sono coerenti con i contenuti strutturali del piano anche in ragione del fatto che le azioni proposte non hanno valore strutturale.

## 8. Coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata che richiedono coerenza pianificatoria sono il PURG, le altre specifiche disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica e il complesso delle azioni pianificatorie in materia ambientale e di tutela del paesaggio regionali, statali e comunitarie.

<sup>1</sup>:"(.....) l'integrazione nel contesto dovrà porre particolare attenzione alle soluzioni tipologiche, adottando come riferimento le caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale locale, basate sulla semplicità e linearità delle forme e ricorrendo a criteri compositivi edilizi e insediativi che valutino con priorità l'esigenza di minimizzazione dell'impatto anche attraverso forme di graduazione delle altezze in relazione alla distanza, ed anzi tendano alla valorizzazione ed esaltazione degli aspetti paesaggistici con soluzioni adeguate alle condizioni morfologiche e vegetazionali del sito".

I contenuti introdotti con la presente variante sono coerenti con gli obiettivi e le previsioni della pianificazione sovraordinata.

## **9. Allegati**

Vengono di seguito riportate:

- la relazione di incidenza/non incidenza in ordine ai siti di Rete Natura 2000
- l'asseverazione (di cui all'art. 10 comma 4 ter L.R.27/88)

**RELAZIONE DI INCIDENZA/NON INCIDENZA**

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

**OGGETTO:**

**Variante n 25 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. 25 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 parziali modifiche alla zonizzazione di aree site all'interno o in prossimità dei centri abitati e alla normativa di attuazione con l'introduzione di modifiche non sostanziali ;

**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. 25 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



..... dicembre 2016

**REGIONE AUTONOMA FRIULI – VENEZIA GIULIA**

**COMUNE DI ARTA TERME**

**P.R.G.C. VARIANTE N. 25**

**ASSEVERAZIONE**

(art. 10 comma 4 L.R.27/88)

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. 25 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 la variazioni introdotte con la variante P.R.G.C. n. 25 interessano aree già oggetto in sede di PRGC di verifica di compatibilità idrogeologica .

Le aree corrispondenti alle variazioni individuate con le num. 1) e 2) determinano riduzione del carico insediativo rispetto a quanto previsto dal piano vigente; l'intervento proposto per l'edificio corrispondente alle variazioni n.3) non determina aumenti del carico insediativo rispetto a quanto previsto dal piano vigente; l'intervento proposto per l'edificio n. 4 ) è stato oggetto di verifica di compatibilità idrogeologica in sede di Variante PRGC n. 22 (Parere n. n. 5/2015 del competente Servizio Regionale senza prescrizioni ).

arch.Fabiana Brugnoli



.....dicembre 2016