

Localizzazione dell' intervento in progetto

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.

Riguarda i terreni siti in Arta Terme, via Nazionale n. 2, distinti al Catasto terreni del Comune Censuario di Arta Terme al Fg. 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 di intervento confina ad 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 della sponda del Torrente But.

Obbiettivi del Piano Attuativo

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 programmata riorganizzazione delle superfici commerciali, si rende necessaria la realizzazione di un ampliamento del fabbricato esistente.

Il presente progetto di P.A.C. denominato "GORTANI" prevede l'attuazione di piano dell'area al fine di realizzare un ampliamento sul lato Ovest del fabbricato esistente, con la contestuale ridefinizione della viabilità interna di servizio, dei parcheggi, relativi spazi di manovra e area verde.

1.1 In quale misura il Piano Attuativo stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione di risorse.

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, ottenendo così un corpo di fabbrica delle dimensioni complessive di circa m. 27,00 x 40,00.

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 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 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.

In ottemperanza alle prescrizioni di zona contenute nelle norme del P.R.G.C., in quanto l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 poiché ricade entro il limite dei 150 m. dalla sponda di un corso d'acqua iscritto nel Registro delle acque pubbliche, 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.

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.

Gli scarichi fognari vengono scaricati nel collettore principale comunale presente lungo il marciapiede della Strada Statale n. 52 bis.

Il P.A.C. di iniziativa privata "GORTANI" prevede i seguenti parametri edificatori:

Rapporto di Copertura max 45% del lotto	mq.	2.349
Altezza massima edifici	m.	7,50
Distanza dai confini	m.	5,00
Distanza dalla S.S. n. 52 bis	m.	10,00
Superficie massima per residenza del custode	mq.	200
Superficie di vendita massima	mq.	900
Aree scoperte a verde arborato minimo 10%	mq.	522

1.2 Influenza del Piano Attuativo su altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

L'intervento proposto dal PAC di iniziativa privata "GORTANI" andrà ad attuare la programmazione comunale vigente, definita dei P.R.G.C. del comune di Arta Terme.

Il Piano non influisce sui piani sovraordinati o sottordinati.

1.2 Pertinenza del Piano Attuativo per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

L'intervento proposto dal PAC di iniziativa privata "GORTANI" si inserisce all'interno di una programmazione a scala comunale e particolareggiata approvata da parte delle Autorità competenti, che nell'iter approvativo hanno seguito puntualmente le indicazioni normative vigenti.

Il presente PAC ha come finalità il controllo della qualità urbana e, per quanto possibile, architettonica, degli interventi previsti.

Si prevede l'integrazione degli edifici futuri con la situazione edilizia esistente.

La logica progettuale è dettata da una situazione esistente con la presenza in loco di molte attrezzature e da una distribuzione funzionale già collaudata dall'organizzazione lavorativa. Per quanto riguarda la percezione dell'edificato dalla Strada Statale n. 52 bis, la situazione attuale presenta un edificio a forma rettangolare che prospetta con il suo lato corto, di m. 27,00, lungo la S.S. 52 bis, per la parte rimanente ricadente all'interno dell'area edificabile, questi si attesterà con il nuovo ampliamento ad una distanza di 10 m. dal ciglio superiore della sponda del Torrente But in adiacenza del quale, in ottemperanza alle prescrizioni di zona contenute nelle norme del P.R.G.C., verrà realizzata una quinta alberata con funzione di mitigazione 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 nell'area attualmente non utilizzata.

1.3 Problemi ambientali pertinenti il Piano Attuativo.

Le problematiche ambientali generate dall'iniziativa pianificatoria in progetto sono legate esclusivamente alla regolamentazione della possibilità costruttiva e dell'aumento del volume edilizio.

Dato l'ormai consolidato fattore ambientale privo di significativi valori e prospiciente la Strada Statale n. 52 bis, si ritiene che non ci siano trasformazioni tali da creare problematiche ambientali di sorta.

1.4 Rilevanza del Piano Attuativo per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Il Piano Attuativo proposto non si ritiene abbia alcuna rilevanza relativamente all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

L'area su cui insiste il PAC è caratterizzata dalla presenza di un edificio di tipo commerciale con un'altezza di circa 8 metri che si conforma con le realtà dei contesti limitrofi.

Si tratta di aree già in gran parte impermeabilizzate in cui le zone a verde servono esclusivamente da arredo urbano o da cuscinetto con la Strada Statale n. 52 bis che ne delimita il lato Est e comunque sono connotate dalla presenza di specie vegetali comuni e legate alla presenza antropica.

2.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti

Si può osservare che l'intervento pianificatorio in esame, data l'area in cui esso viene proposto:

- non interviene in habitat naturalisticamente rilevanti
- non danneggia specie animali o vegetali naturalisticamente rilevanti
- non prevede la perdita di suolo agrario.

Relativamente alle altre componenti ambientali gli effetti antropici degli interventi generati dal piano in questione sono i seguenti:

- aria: l'intervento in oggetto non genera emissioni in atmosfera; le azioni indotte da tale piano sul traffico e sulla qualità dell'aria sono da ritenersi di modesta entità. Il bacino di utenza di questi interventi è comunque molto ridotto e di carattere locale;
- acqua e sottosuolo: non ci sono effetti significativi su tali componenti in quanto tale area è servita dalle opere di urbanizzazione quali fognatura, acquedotto, gas ed enel e l'intervento previsto va ad utilizzare tali strutture;
- suolo: viene prevista una possibile perdita di suolo nella porzione a Nord ora non utilizzata pari a circa mq 900 per la realizzazione di viabilità, marciapiedi, parcheggi e sedime di fabbricati e che quindi verrà parzialmente impermeabilizzato perdendo parte della capacità drenante dello stesso;
- fattori climatici: l'intervento non genera effetti significativi sul clima né viceversa;
- flora e fauna: il piano non danneggia specie animali o vegetali naturalisticamente rilevanti in quanto tale area non presenta habitat naturali per specie animali o vegetali;
- biodiversità: il P.A.C. non causa riduzione della biodiversità;
- paesaggio: l'intervento non genera impatti significativi sul paesaggio in quanto va ad integrarsi con il sistema dell'urbanizzato già esistente, realizzando strutture conformi e in armonia con il contesto in cui verrà localizzato; l'area di studio dell'intervento in progetto risulta soggetta a vincoli di tutela introdotti dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in quanto ricadente entro i limiti dei

150 m dalla sponda di un corso d'acqua iscritto nel Registro delle acque pubbliche, essendo la medesima classificata dal P.R.G.C. vigente come zona "H2" risulta già verificata ai fini della compatibilità paesaggistica con le prescrizioni di mitigazione poste dalla norma.

- beni materiali: il piano non va ad insistere sui beni materiali presenti nell'area;
- patrimonio culturale, architettonico e archeologico: il piano non interviene su beni di rilevanza culturale, architettonica e archeologica; l'area più prossima al sito d'intervento, non evidenzia situazioni puntuali di presenza di beni culturali, ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- salute umana: nessun rischio per la salute umana;
- la popolazione: nessuna incidenza sulla popolazione.

Si può inoltre osservare che l'intervento pianificatorio in esame, data natura dell'area in cui esso viene proposto:

- non interviene in habitat naturalisticamente rilevanti;
- non danneggia specie animali o vegetali naturalisticamente rilevanti;
- viene prevista la perdita di suolo ora non utilizzato pari a circa mq. 900.

Nel caso specifico ci troviamo di fronte ad un intervento che presuppone :

- la certezza che vi siano degli impatti sul sistema ambientale, anche se di limitata entità;
- la durata di impatti sul sistema ambientale si protrarrà per tutto il periodo di tempo entro il quale verranno realizzate e gestite le opere in progetto;
- la frequenza sarà costante nell'arco temporale di esercizio;
- la reversibilità degli effetti sull'ambiente si esaurirà allorchè l'iniziativa avrà termine. In questa fase non è possibile definire i tempi entro i quali questa evenienza potrà realizzarsi.

2.2 Carattere cumulativo degli effetti

Gli effetti dell'attuazione delle previsioni del Piano Attuativo, si sommano al carico ambientale complessivo che si genera in prossimità della Strada Statale n. 52 bis, a Ovest dell'abitato di Arta Terme; per quanto riguarda il traffico, veicolare, si può stimare che la riqualificazione dell'area con miglioramento ed ampliamento dell'edificio esistente, potrà incrementare sensibilmente l'influenza della clientela e quindi la quantità di auto e traffico.

Gli impatti sul sistema ambientale locale, già alterato dall'intervento antropico nelle aree riguardanti la relativa impermeabilizzazione dei suoli che ne determina sicuramente una perdita irreversibile, non presentano valori ecologici di sorta, sia dal punto di vista vegetazionale che ecologico.

Per contro, la piantumazione di elementi arborei autoctoni ora non presenti, aumenta l'attività foto sintetica nell'area.

2.3 Natura transfrotaliera degli effetti

Il Piano Attuativo proposto non avrà incidenze trasfrotaliere.

Un'eccezione ipotizzabile è il potenziale indotto di cittadini stranieri in transito nel territorio comunale che andranno ad utilizzare le nuove strutture definite in sede di P.A.C..

2.4 Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Le attività ammesse dal Piano Attuativo non presentano, in linea di massima, rischi per la salute umana o per l'ambiente.

Gli unici rischi ipotizzabili si potranno verificare in fase di cantiere, sia relativamente al personale impiegato, sia con la dispersione di sostanze pericolose nel contesto territoriale locale.

2.5 Entità ed estensione nello spazio degli effetti

L'area e la popolazione potenzialmente interessata dagli effetti derivanti dall'attuazione del piano sono circoscritte all'ambito comunale, con l'eccezione della componente traffico indotto, che per altro risulta difficilmente quantificabile allo stato attuale e che risulta irrilevante nei confronti di quello già esistente lungo la Strada Statale n. 52 bis (via Nazionale).

2.6 Valore e vulnerabilità che potrebbe interessata a causa :

- **delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,**
- **del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite,**
- **dell'utilizzo intensivo del suolo**

Il PAC proposto esplicherà le proprie ricadute spaziali nel ristretto ambito comunale o al massimo, in misura assai più contenuta, nei comuni contermini.

A) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale:

l'area oggetto di PAC non avrà effetti sulle aree tutelate in quanto si trova ad una significativa

distanza dalle stesse;

B) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite:

l'area oggetto di PAC non avrà effetti significativi sulla qualità ambientale e sui suoi valori limite;

C) dell'utilizzo intensivo del suolo:

i siti oggetto di PAC sono costituiti prevalentemente da aree già urbanizzate prospicienti la Strada Statale n. 52 bis (via Nazionale), e non vanno a modificare in maniera significativa il rapporto tra l'urbanizzato e l'ambiente naturale circostante.

Valori ambientali

Il subambito oggetto di attuazione è interessato ai sensi della parte III del D.L. 42/2004 in quanto ricade 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 formazione di P.R.G.C..

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

art. 19 delle N.T.A. : in sede di pianificazione attuativa 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 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 inoltre disciplinate dalle prescrizioni dell'art. 35 delle N.T.A. "Norme specifiche per gli ambiti sottoposti alla tutela es 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.

2.8 Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

All'interno del territorio del Comune di Arta Terme non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria né zone di protezione speciale.

Le azioni proposte non introducono elementi o azioni in grado di produrre inquinamento e disturbi ambientali, o alterare, in senso negativo, il sistema ecologico e la biodiversità dell'habitat.

Contesto antropico dell'area d'intervento (tratto dal P.R.G.C.)



Ortofoto



Alla luce delle considerazioni precedentemente svolte, si ritiene che il PAC di iniziativa privata "GORTANI" non debba essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, in quanto:

- l'intervento ammesso dalla strumentazione urbanistica non rientra tra le categorie di opere assoggettabili a procedura di V.I.A. definite dal D.lgs 152/2006 - allegato III, elenco A ed elenco B;
- il PAC non avrà effetti sulle aree tutelate in quanto si trova ad una significativa distanza da esse.

Codroipo, il

Il Progettista
(arch. Musso Enrico)