

REGIONE FRIULI-VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE

Comune di Tarvisio
03/03/2015 - prot. 0002805
class. VI/3
20150002805

COMUNE DI TARVISIO

VARIANTE P.R.G.C. n. 68

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

Relazione -Elaborati grafici -Normativa di attuazione

Arch. Fabiana Brugnoti



febbraio 2015

1. RELAZIONE

1. Premessa
2. Documentazione
3. Contenuti della variante
 - 3.1. Modifiche zonizzative
 - 3.2. Modifiche normative
4. Estratti grafici
5. Il dimensionamento
6. Valutazione degli aspetti paesaggistici
7. Allegati

1. Premessa

Il Comune di Tarvisio è dotato di P.R.G.C. (Variante n. 38) approvato con D.C.C. n. 31 del 31.7.08, la cui esecutività è stata confermata con D.G.R.n. 2166 del 21-10-08 pubblicata per estratto sul BUR n. 45 del 5-11-08.

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.i.

Poichè la variante interessa un'area di proprietà del Demanio Militare è necessario adempiere, prima dell'approvazione, a quanto prescritto dal comma 13 dell'art. 63 bis della L.R. 5/2007 s.m.i.

2. Documentazione

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Estratti grafici: - Tav P4 "Azionamento-Viabilità" – scala 1/2.000 vigente
 - Tav. P4" Azionamento Viabilità" – scala 1/2000 progetto

Sono parte integrante della variante:

- la *relazione per la valutazione d'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 all'art.12 del D.lgs. n.152/2006 s.m.i.

3. Contenuti della variante

Con la presente variante viene proposta la modifica della zonizzazione di un'area sita nel capoluogo classificata dal piano vigente come " zona G2m/b - zone ricettivo residenziali" .

L'area ha assunto tale classificazione con Variante PRGC n. 42 con la quale, oltre alla modifica della zonizzazione da " zona Bg- alberghiera " a " zona G2m/b- zone ricettivo residenziali" ¹, veniva proposta la ridefinizione dell'art. 38 "Categoria G2ma/b - zone ricettivo residenziali" : tra gli altri contenuti si stabiliva che la computazione della percentuale di volumetria residenziale andava riferita alla sola volumetria di nuova edificazione ² (cfr. articolo riportato al paragr. 7 Allegati).

¹ Relazione Variante PRGC n. 42 : " (.....)l' ambito (...), sul quale insiste un'edificio residenziale , è classificato come zona "Bg2 -alberghiera di completamento" (.....) La riclassificazione viene apportata al fine di favorire la realizzazione di interventi a destinazione ricettiva che fin qui , con la sola destinazione alberghiera , non hanno trovato attuazione ."

² Art. 38 (...) Per gli interventi relativi alle zone "G2m/b" la computazione di tale percentuale andrà effettuata con riferimento alla sola volumetria di nuova edificazione (...)



Area di variante

Le modifiche apportate con successive varianti alla norma della "zona G2m/b " sono state finalizzate ad una maggiore definizione delle caratteristiche degli interventi attuabili in tali aree (che , ad eccezione di quella oggetto della presente variante corrispondono ad aree dove sono già presenti strutture alberghiere in esercizio) con disposizioni volte a consolidare le strutture alberghiere esistenti e a favorirne la riqualificazione³ tanto che l'articolato oggi vigente risulta coerente rispetto alla situazione

³ Art. 38 vigente : (.....) non sono ammesse modifiche in diminuzione delle volumetrie alberghiere esistenti ;la realizzazione delle volumetrie residenziali deve essere contestuale ad un intervento di riqualificazione delle volumetrie alberghiere esistenti che comporti un aumento della categoria di classificazione con riferimento ai requisiti di cui all' allegato A) alla L.R. 16/01/2002, n. 002.;in sede di approvazione del progetto dovrà essere acquisita una preventiva verifica degli uffici comunali competenti che dimostri l'effettiva condizione di superamento della categoria di classificazione(.....)

delle zone interessate da insediamenti alberghieri esistenti con l'unica eccezione di quella oggetto della presente variante in ragione del fatto che sulla stessa non insiste un edificio alberghiero ma un edificio residenziale .

La presente variante ha pertanto la finalità di ridefinire le condizioni di attuazione degli interventi riportando la zona , per la parte ineditata , al regime vigente per le aree libere destinate a insediamenti misti ricettivo-residenziali .

Al fine di non appesantire ulteriormente la zonizzazione e la normativa di tali zone (attraverso l'individuazione di un'ulteriore zona e normativa e anche in considerazione del fatto che questa è l'unica area classificata dal PRGC vigente come "zona G2m/b" nel cui ambito non ricade un edificio alberghiero) si ritiene di effettuare tale operazione riconoscendo l'edificio residenziale con la sua superficie di pertinenza come " zona B3 –estensiva di completamento " e l'area libera come " zona G2m/a - zone ricettivo residenziali".

In tal modo la prescrizione normativa che in Variante 42 recitava " *per gli interventi relativi alle zone "G2m/b" la computazione di tale percentuale andrà effettuata con riferimento alla sola volumetria di nuova edificazione* " viene proposta attraverso la classificazione in "zona B3 - estensiva di completamento" dell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio residenziale ; l'area non edificata viene fatta rientrare nella classificazione che regola le aree libere destinate ad insediamenti misti (zona G2m/a). Tale riclassificazione non comporta aumento dell'edificabilità rispetto a quanto previsto dalla norma della zona G2m/b vigente .

La classificazione come " zona B3 –estensiva di completamento " corrisponde all'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente (dotata di tutte le opere di urbanizzazione e interna al perimetro di massima espansione) e viene proposta con la finalità di registrare una situazione di fatto .

La superficie riclassificata, pari a mq. 1817, corrisponde ad una volumetria pari a mc 1817 (con applicazione dell' I_f pari ad 1mc/mq che la norma vigente assegna alle zone B3) : l'edificio esistente ha una volumetria pari a mc. 2215 derivante dalla volumetria originaria , pari a mc. 1814 mc. ,maggiorata della cubatura in ampliamento (mc. 401) effettuata con il Piano Casa.

Il mantenimento dell'accesso esistente, che ricade nell'area che viene riclassificata come " zona G2m/a", viene prescritto nella normativa di zona (cfr. succ.paragr. 3.2. - Modifiche normative).

L'area che viene riclassificata come " zona G2m/a" ha una superficie pari a mq. 5054 con una diminuzione , rispetto alla zona "G2m/b" vigente , di mq. 3090 risultante dallo scorporo della zona B3 e delle aree poste marginalmente all'ambito , che vengono riclassificate come "zona G3 ap – ambiti delle piste da discesa " e , per una limitatissima porzione come " zona G3 ai- impianti di risalita di base".

3.1. Modifiche zonizzative

Le modifiche zonizzative proposte sono le seguenti:

- 1) riclassificazione di una superficie pari a mq. 1817 da "zona G2m/b - zone ricettivo residenziali" a "zona B3 –estensiva di completamento " ;
- 2) riclassificazione di una superficie pari a mq. 1124 da "zona G2m/b –zone ricettivo residenziali " a " zona G3 ap – ambiti delle piste da discesa ";
- 3) riclassificazione di una superficie pari a mq. 5054 da "zona G2m/b - zone ricettivo residenziali" a " zona G2m/a- zone ricettivo residenziali";
- 4) riclassificazione di una superficie pari a mq. 149 da "zona G2m/b - zone ricettivo residenziali" a "zona G3 ai- impianti di risalita di base".

3.2. Modifiche normative

Viene proposta un' integrazione dell'art. 38 "Categoria G2ma/b - zone ricettivo residenziali" - scheda "zona G2m/a" finalizzata a garantire il mantenimento dell'accesso esistente alla "zona B3" come individuata nella presente variante.

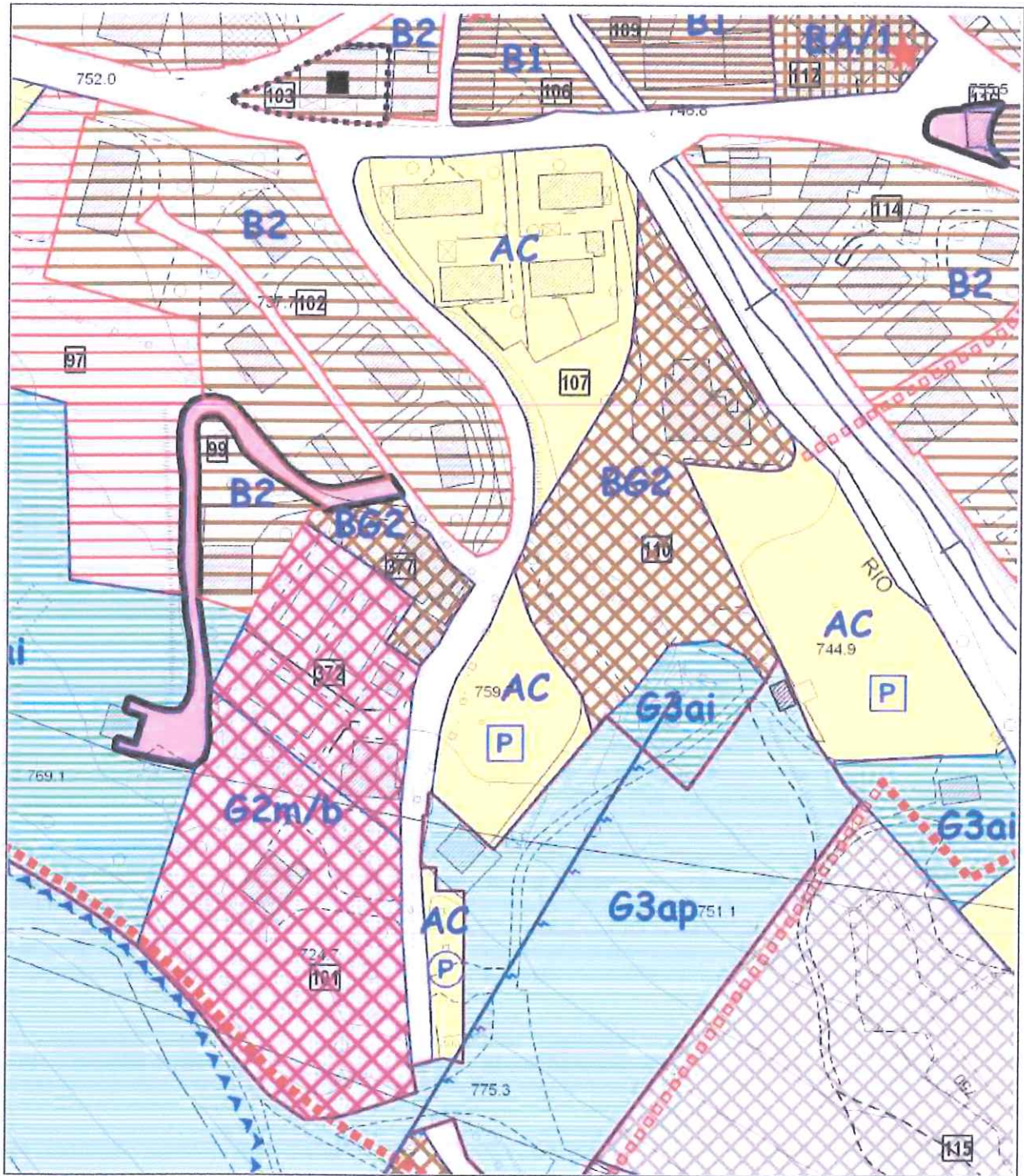
Al paragrafo "Indici e parametri" viene aggiunto il seguente ultimo comma:

" Nell'area individuata con Variante PRGC n.68 (ambito Villa Treu) è prescritto il mantenimento dell'accesso a servizio dell'edificio ricadente nella contigua zona B3".

4. Estratti grafici

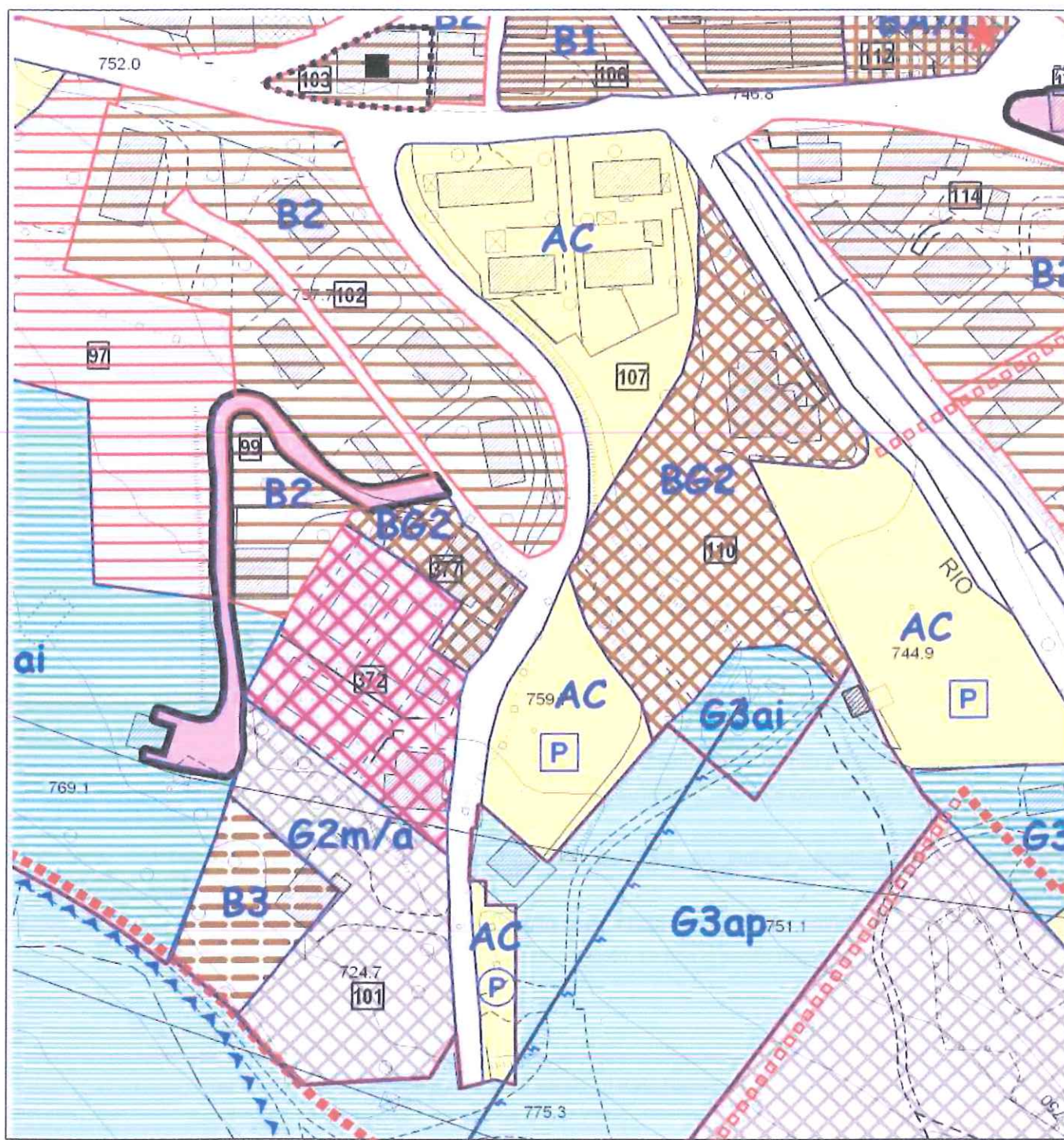
Vengono di seguito riportati gli estratti della zonizzazione vigente e della zonizzazione di progetto relativi alle modifiche proposte .




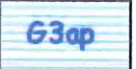
Tav. P4.4 Azionamento Viabilità - estratto scala 1/2000 - Zonizzazione vigente



zona G2m/b ricettivo-residenziale

Tav. P4.4 Azionamento Viabilità - estratto scala 1/2000 - Zonizzazione di progetto



- 
 zona G2m/a ricettivo-residenziale
- 
 zona B3-estensiva di completamento
- 
 zona G3ai- Impianti risalita di base
- 
 zona G3ap -ambito delle piste da discesa

5. Il dimensionamento

Le variazioni proposte comportano una diminuzione della volumetria pari a mc. 2509 e una riduzione delle superfici edificabili pari a mq. 1273.

| zona omogenea | variazioni | | | | |
|---------------------------|------------|-------------------|-----|-------|-------|
| | mq. + | mq. - | lf | mc. + | mc. - |
| B3 | 1817 | | 1,0 | 1817 | |
| G2mb | | 8144 ⁴ | 1,4 | | 11402 |
| G2ma | 5054 | | 1,4 | 7076 | |
| G3ap | 1124 | | | | |
| G3ai | 149 | | | | |
| sommano | 8144 | 8144 | | 8893 | 11402 |
| volumetria in diminuzione | | | | | 2509 |

6. Valutazione degli aspetti paesaggistici

L'area oggetto di variante rientra all'interno dell'ambito di vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 come istituito con D.M.15 maggio 1956 .

Le variazioni introdotte con la presente variante non modificano , se non attraverso una riduzione delle volumetrie e delle aree edificabili , l'assetto già verificato sia in sede di variante PRGC n. 38 ⁵ che di variante PRGC n.42.

Le aree che assumono una nuova classificazione corrispondono ad un ambito già edificato (zona B3) nel quale non sono possibili aumenti delle cubatura esistente e alle aree che vengono riclassificate come "zona G3 – demanio sciabile ".

L'area riclassificata come " zona G2m/a" corrisponde, quanto ad indici, parametri di edificazione e prescrizioni tipologiche , a quella vigente .

Si può quindi affermare che l'impatto prodotto dagli interventi di variante non comporta variazioni dell'impatto paesaggistico, rispetto a quello già verificato, se non in senso migliorativo.

6. Allegati

Vengono di seguito riportate:

- Relazione per la valutazione di incidenza sui siti di Rete Natura 2000
- Asseverazione di cui all'art. 10 comma 4 L.R.27/88
- Testo dell'art.38 " Categoria G2m a/b – Zone ricettivo-residenziali "(Variante PRGC n.42)

⁴ Superficie risultante da quella di Variante PRGC n.42 integrata con la superficie riclassificata a seguito dell'osservazione n.1

⁵ l'area di variante era classificata nella Variante PRGC n.38 come " zona Bg2 – alberghiera " con un lf pari a 2,5 mc/mq

RELAZIONE PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

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

OGGETTO:

Variante n. 68 al P.R.C.G. di Tarvisio

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

La sottoscritta **arch. Fabiana BRUGNOLI** – con studio in Torreano di Cividale, Via Libertà – iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Udine al n. 506 nella sua qualità di estensore della variante n. 68 al P.R.C.G. di Tarvisio.

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 Tarvisio è interessato dai seguenti siti d'importanza comunitaria e zone di protezione speciale:

- SIC IT 3320006 – Conca di Fusine
- SIC IT 33200010 – Jof di Montasio e Jof Fuart
- ZPS IT3321002 - Alpi Giulie

Atteso che i contenuti della variante n.68 al P.R.G.C. riguarda un'area antropizzata esterna e distante dai SIC e ZPS sopra citati e che non sussistono relazioni di rilievo tra le azioni da intraprendere nelle aree oggetto di variante e gli habitat e le specie oggetto di conservazione;

DICHIARA

che i contenuti della VARIANTE N.68 AL P.R.G.C. DI TARVISIO non interessano e non hanno alcuna incidenza sui SIC "IT 3320006 – Conca di Fusine" e "IT 33200010 – Jof di Montasio e Jof Fuart" nonché sulla ZPS "IT3321002- Alpi Giulie".

Arch.Fabiana Brugnoli



Torreano 23-02-2015

REGIONE AUTONOMA FRIULI – VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TARVISIO

P.R.G.C. VARIANTE N.68

ASSEVERAZIONE

(all'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.68 al PRGC del comune di Tarvisio

- Visto l'art. visto l'art. 10 comma 4 L.R. 27/88
- Visto il Parere di data 1/08/2006 n. 72/06 espresso dal Servizio Difesa del suolo della Direzione Regionale dell'Ambiente relativamente alla compatibilità tra le previsioni della variante PRGC n.38 e le condizioni geomorfologiche del territorio;

ATTESTA

che la variazione introdotta con la variante n. 68 al PRGC del comune di Tarvisio non modifica le previsioni insediative contenute nella Variante n. 38 per la quale è stato emesso il Parere con prescrizioni n. 72/2006 dd. 01/08/2006 dal Servizio Difesa del suolo della Direzione Regionale dell'Ambiente.

arch.Fabiana Brugnoli



Torreano, 23-02-2015

Viene di seguito riportato l'art.38- Categoria G2m a/b – Zone ricettivo-residenziali (Variante PRGC n.42)

Art. 38 – Categoria G2m a/b – Zone ricettivo-residenziali

a - Caratteristiche

La zona G2m/a individua aree caratterizzate da vocazione ricettiva, nelle quali si ritiene conveniente ammettere una limitata presenza residenziale.

La zona G2m/b individua aree caratterizzate da edifici ricettivi esistenti nelle quali si ritiene conveniente ammettere una limitata presenza residenziale.

b – Destinazioni d'uso ammesse

- 1) Edifici per la ricettività e la ristorazione, come elencate dall'art.58, ad eccezione dei punti B (strutture ricettive all'aria aperta); D (rifugi alpini, rifugi escursionistici e bivacchi); G (case ed appartamenti per vacanze); H (strutture per l'agriturismo); I (appartamenti in proprietà temporanea).
 - agenzie turistiche, sedi di scuole di sci e di alpinismo, attività artigianali connesse con la presenza turistica, negozi di souvenirs, ecc;
 - attrezzature, coperte o scoperte, costituenti pertinenze delle destinazioni principali di cui sopra quali: piscine, impianti sportivi, campi da tennis, ecc; tali attrezzature potranno essere realizzate anche oltre gli indici e parametri di cui alla successiva lett. d, con il solo limite massimo di copertura pari al 20% della superficie fondiaria.
- 2) Residenza nel limite di una volumetria residenziale complessiva non superiore al 40% della volumetria massima consentita

c - Procedure d'intervento

Il progetto edilizio dovrà riferirsi all'intero ambito classificato come "G2m/a" o "G2m/b", definendone l'assetto funzionale sia per le volumetrie esistenti che per quelle di progetto

Dovrà essere sottoscritta contestualmente al rilascio della concessione, una convenzione contenente, fra l'altro:

- la percentuale massima della volumetria residenziale ammissibile, rispetto alla volumetria totale prevista nel progetto;
- l'indicazione delle modalità e dei tempi della realizzazione degli edifici e delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, che saranno comunque a carico del concessionario o dei concessionari;
- l'ammontare del deposito cauzionale o fidejussorio a garanzia dell'esatto adempimento degli impegni assunti dal concessionario o dai concessionari;

Qualora le opere di cui al progetto generale sopra previsto vengano realizzate per stralci funzionali, gli interventi relativi alle volumetrie con destinazione ricettiva dovranno essere portati a compimento prima o contestualmente alle volumetrie destinate alla residenza, sempre nel rispetto della percentuale stabilita.

Gli interventi proposti non potranno prevedere una volumetria residenziale complessiva superiore al 40% della volumetria massima consentita

Per gli interventi relativi alle zone "G2m/b" la computazione di tale percentuale andrà effettuata con riferimento alla sola volumetria di nuova edificazione. In tali ambiti è vietata la modifica della destinazione d'uso degli immobili ricettivi esistenti.

Per gli edifici di cui al punto 1) della lettera b) la concessione edilizia verrà rilasciata previa sottoscrizione e trascrizione nei libri tavolari di atto d'obbligo unilaterale per il mantenimento della destinazione d'uso indicata nella concessione stessa per un periodo non inferiore a dieci anni.

d - indici e parametri

- Distacchi:
 - dalla strada: minimo ml. 5
 - dai confini laterali e posteriore: minimo ml. 5
 - tra edifici: le distanze minime tra pareti finestrate degli edifici antistanti dovranno essere pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12;
- Altezza massima: tre piani fuori terra per gli edifici di cui al punto 1) della lettera b); due piani per gli edifici di cui al punto 2);
- Rapporto di copertura: mq./mq. 0.40;
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo : mc./mq. 1;
- Lunghezza massima fronte alberghi: ml. 50;
- Superficie coperta massima edificabile residenziale: mq. 250 per singolo edificio ;
- Lotto minimo mq. 3000;
- Le destinazioni d'uso di cui al punto 1) e 2) della lettera b) dovranno trovar luogo in edifici distinti e separati.

e - Tipologie d'intervento

Negli interventi edilizi dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 68 punto 4.

f - edifici di servizio

E' vietata la costruzione di nuovi volumi di servizio, qualora non costituiscano ampliamento degli edifici esistenti.

E' ammessa la realizzazione di tettoie da destinare al riparo degli automezzi in sosta; tali tettoie dovranno uniformarsi alle scelte tipologiche adottate per gli edifici, e dovranno essere aperte almeno su tre lati.

Anche nella realizzazione degli edifici di servizio è fatto obbligo di rispettare gli indici e parametri di cui al paragrafo "d" del presente articolo, salvo il distacco dall'edificio servito, che potrà essere inferiore a quello prescritto.

g - Prescrizioni per ambiti specifici - sottozona G2m/a1

La realizzazione degli interventi edificatori previsti nella zona G2m/a1 potrà trovare ubicazione esclusivamente all'interno dell'area individuata nelle tavole grafiche con la sigla "AE" (Ambito per la realizzazione degli interventi di edificazione).

Le altre aree ricomprese nella perimetrazione di zona, seppur concorrenti alla determinazione della volumetria complessiva, non potranno essere interessate da edificazioni né sopra né sotto il suolo, né da pavimentazioni eccezion fatta per le aree individuate all'interno della zona con la sigla "(P)" (Aree dei parcheggi) che potranno invece essere pavimentate.

Le aree interne all'ambito G2m/a1 individuate con la sigla "(P)" (aree di parcheggio) dovranno essere destinate alla realizzazione di parcheggi; le aree individuate con la sigla "VC" (Area di verde convenzionato) dovranno essere destinate esclusivamente al verde attrezzato.

Le modalità di utilizzo dei parcheggi e di fruizione del verde nonché le eventuali prescrizioni relative alla realizzazione di opere di interesse pubblico e alle modalità di gestione delle stesse saranno determinate nella convenzione.;

Nella realizzazione degli interventi dovrà essere proposto il tracciato del " percorso pedonale di progetto " come indicativamente ubicato nella zonizzazione di piano .

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto di tutte le prescrizioni del presente articolo con le seguenti eccezioni:

- Fermo restando l'f ammesso per la zona G2m/a è consentito un incremento pari allo 0,4 esclusivamente destinato alle edificazioni ricettive .

La computazione del 40% di volumetria residenziale andrà effettuata con riferimento alla volumetria complessiva di progetto e non potrà in nessun caso essere superiore al 40% della cubatura risultante dall'applicazione dell'If pari a 1mc/mq.

- superficie coperta massima edificabile residenziale:
per singolo edificio mq. 500
- il numero dei piani degli edifici a destinazione ricettiva potrà essere portato , limitatamente a parte dei volumi ,a n. 4 alle seguenti condizioni :
 - nella composizione volumetrica i volumi con altezza pari a quattro piani non devono essere prevalenti;
 - venga dimostrata l'effettiva utilità sia in termini funzionali che compositivi della maggiore altezza ;
 - l'inserimento paesaggistico delle edificazioni sia compatibile con il contesto.
- Le volumetrie residenziali dovranno essere realizzate in edifici distinti e separati dalle volumetrie con altre destinazioni e non potranno proporre tipologie diverse dal "villino" e da edifici in linea o a schiera di sviluppo compatibile con l'inserimento paesaggistico dei volumi edilizi.
- esclusivamente per le edificazioni a destinazione ricettiva di rilevante impegno architettonico sono ammesse coperture piane e di pendenza diversa da quella prescritta all'art. 68 p.4).
- edifici di servizio
La costruzione di volumi di servizio distinti dal volume principale è vietata per i soli interventi a destinazione residenziale
E' ammessa la realizzazione di tettoie da destinare al riparo degli automezzi in sosta; tali tettoie dovranno uniformarsi alle scelte tipologiche adottate per gli edifici, e dovranno essere aperte almeno su tre lati.
- I volumi tecnici e i volumi adibiti a parcheggio dovranno essere realizzati possibilmente in maniera ipogea con copertura a verde.
- Al fine di mitigare gli interventi e di mantenere la sezione del terreno simile a quella esistente ,la realizzazione di volumi con copertura a giardino pensile ,sarà con uno schema a terrazzamenti,il più possibile conforme alla situazione esistente , con l'accortezza di non creare pendii con situazioni non compatibili con le ordinarie opere di manutenzione e cura del verde .
- I versanti interessati da interventi edificatori e di ristrutturazione del terreno dovranno essere progettati con pendenze comprese tra l'orizzontale e l'esistente con una variazione massima del 20%.
- Le piantumazioni delle coperture verdi e le sistemazioni esterne andranno sistemate mediante semina di manto erboso e messa in dimora di essenze arbustive tipiche del luogo.Nella zona boscosa si prescrive la cura del terreno di sottobosco mediante pulizia.
- Per le facciate dei nuovi volumi è consentito l'utilizzo di pannellature e rivestimenti lignei, pietre naturali, intonaci e superfici vetrate.E' consentito altresì l'utilizzo di eventuali elementi fotovoltaiche nel caso di un progetto sostenibile per l'uso di fonti energetiche rinnovabili .
- In relazione alle particolari caratteristiche del sito , ritenendo che l'edificio sarà visibile a grande distanza e che quindi dovrà inserirsi adeguatamente nel paesaggio di contorno all'abitato , sarà indispensabile predisporre,in fase di presentazione del progetto per l'ottenimento del permesso di costruire una serie di viste prospettiche (utilizzando la tecnica del "rendering") dell'edificio inserito nel paesaggio.