

COMUNE DI TAVAGNACCO

P.A.C. DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AMBITO A"
SITO A TAVAGNACCO -

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRGC
redatta ai sensi della L.R. 05/2007 art. 63 sexies

I committenti:

SEBAH SRL

RIGO Stefano

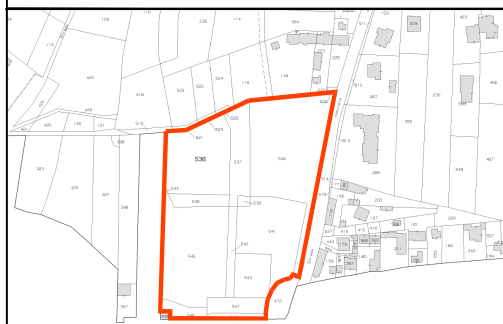
RIGO Pietro

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E ALLEGATI GRAFICI



MARZO 2024

Foglio 11 mapp.li 536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548



Geom. PAOLO CECUTTI
33100 UDINE - via Zoletti, 4
tel. 0432/295497
studio@cecutti.it - www.cecutti.it

Arch. BEATRICE CENCINI
33037 Pasian di Prato (UD) via Asti 5/A
tel. 3397361992
cencinibeatrice@gmail.com

Premessa

La presente variante non sostanziale, redatta ai sensi della L.R. 05/2007 art. 63 sexies, riguarda la modifica di una delle schede di PAC definite contestualmente al PRGC vigente. La scheda si riferisce al PAC denominato “*AMBITO A*” sito nel capoluogo del Comune di Tavagnacco e le modifiche riguardano le Norme di Attuazione e l'estensione di alcune zone all'interno del comparto senza alterare superficie e perimetro del PAC.

Attualmente il PAC risulta decaduto e ne verrà richiesta l'archiviazione.

La società SEBAH S.r.l. di Udine e i signori Rigo Pietro e Rigo Stefano attuali proprietari dei lotti soggetti al PAC suddetto, hanno intenzione di attuare le opere presentando un nuovo Piano con l'intento di riqualificare e rendere fruibile, sia da parte dell'utente privato che da parte di quello pubblico, un'area lasciata ormai da tempo per varie vicissitudini, non conclusa e inespressa. Ma anche per rispondere alla domanda di potenziali acquirenti che sarebbero interessati a costruire la propria abitazione nei lotti edificabili.

Contestualmente, complice il rinnovo dell'ambito, anche l'Amministrazione Pubblica ha avanzato delle richieste riguardanti le aree di proprietà del Comune di Tavagnacco, cioè pavimentare e sistemare via Matteotti, ad oggi ancora strada bianca senza marciapiedi; ampliare il parcheggio pubblico esistente, aumentando il numero di stalli; completare il verde pubblico con arredo, piantumazione di alberi e arbusti, percorso pedonale e pista ciclabile e ripristinare il muro di cinta in sasso ormai occultato dalla vegetazione.

Dati i positivi accordi espressi dalle parti in causa e l'unanime volontà di procedere alla sistemazione dell'area, il PAC verrà rivisto riportando i nuovi assetti organizzativi.

1. Motivazioni e obiettivi della variante.

L'obiettivo della variante è la revisione ed aggiornamento delle previsioni riportate nella scheda dell'*AMBITO A* per renderle congrue con le intenzioni espresse sia da parte proponenti del PAC e sia da parte della Pubblica Amministrazione.

L' *AMBITO A* è formato da più lotti distinti catastalmente al Foglio 11 particelle 536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548, ha una superficie pari a mq 19.454 ed è suddiviso:

- mappali 536-538-539-541-544-545 : proprietà della società SEBAH S.r.l. di Udine - superficie pari a mq 10.206;
- mappali 546 : proprietà del sig. RIGO Pietro - superficie pari a mq 241, destinato a parcheggio privato per Albergo-ristorante “Al parco”;
- mappali 548 : proprietà del sig. RIGO Stefano - superficie pari a mq 407, destinato a verde privato di rispetto;
- mappali 537-540-542 : proprietà del Comune di Tavagnacco - superficie pari a mq 7.000, destinati a verde di quartiere;
- mappale 543 : proprietà del Comune di Tavagnacco - superficie pari a mq 1.020, destinato a parcheggio pubblico;

- mappale 547 : proprietà del Comune di Tavagnacco - superficie pari a mq 580, destinato a viabilità pubblica (via G. Matteotti).

Le aree suddette sono soggette a Piano Attuativo Comunale che attualmente risulta decaduto e non più rinnovato. Inoltre, si rende noto che, ad eccezione del percorso ciclo-pedonale a nord del comparto e dell'area per la ricarica di veicoli elettrici in prossimità dell'accesso, non sono state eseguite altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La variante in oggetto conferma il perimetro e l'estensione della superficie del PAC.

Le modifiche della variante riguardano:

- l'estensione di alcune zone all'interno del comparto e la riorganizzazione degli ambiti privati soggetti ad interventi edilizi;
- le Norme di Attuazione.

La modifica delle superfici di zone pubbliche e private concerne in:

- ampliamento del parcheggio pubblico di circa 1.240 mq passando da 1.020 a 2.260 mq, più che raddoppiando la capienza dei posti auto da 42 a 88 stalli e modificandone la viabilità interna;
- riduzione della zona edificabile privata di circa 223 mq passando da 10.206 a 9.983 mq, una diminuzione di superficie pari a circa il 2%. Nonostante ciò, la modifica consente di ottenere un lotto; quello situato ad est del comparto, con forma più regolare migliorandone gli spazi e creando un collegamento con tutta l'area di futura costruzione senza interferire con il parcheggio pubblico;
- riduzione del verde di quartiere di circa 975 mq, passando da 7.000 a 6.025 mq, conservando comunque un'ottima dotazione di verde pubblico. Va tenuto conto che il verde privato contribuirà alla dotazione di aree verdi,
- modesta riduzione della superficie destinata a viabilità pubblica di circa 42 mq, a favore del parcheggio pubblico (34 mq) e del verde pubblico (8 mq).

Per quanto interessa la riorganizzazione degli ambiti privati soggetti ad interventi edilizi:

- è oggetto di modifica: l'area destinata a residenze per la quale si chiede un riesame della tipologia, dei parametri urbanistico edilizi e delle norme;
- non sono oggetto di variazione: l'area destinata a parcheggio privato della contigua zona omogenea A (Albergo-ristorante "Al Parco"), ove il proprietario riconferma l'intenzione di realizzare tali opere e l'area destinata a verde privato di rispetto del contiguo insediamento storico.

Visto che, in base alla variante n. 36 al PRGC (approvata con deliberazione consiliare n.77 del 29.11.2004, B.U.R. n. 6 del 09/02/2005), per le suddette aree edificabili, gli interventi prevedevano edifici residenziali a blocco, con destinazione d'uso anche mista, questa tipologia è da ritenersi non più rispondente all'attuale domanda sia del mercato immobiliare che dei singoli individui, potenziali acquirenti. Sarebbe, quindi, più ragionevole pensare ad una zona residenziale a bassa densità

riproponendo come indice di edificabilità territoriale $IT = 0,50 \text{ mc/mq}$ quello della variante n. 34 al PRGC (approvata con deliberazione consiliare n.93 del 17/12/2003, B.U.R. n. 6 del 11/02/2004) ottenendo un volume edificabile massimo pari a 9.727 mc.

Il volume di mc 9.727 comporta una riduzione di mc 1.158 del volume edificabile previsto dalla variante n. 36 (=10.885 mc), che corrisponde a circa il 10,64% e, inoltre, risulta prossimo al volume edificabile max di mc 9.657 approvato con la variante n.34.

Da un'attenta analisi dello stato di fatto emerge che l'area risulta libera, senza un impianto storico a cui fare riferimento, ad eccezione delle porzioni di recinzione costituite da muratura in sasso, e che la vocazione delle aree edificate limitrofe ed adiacenti al centro storico di Tavagnacco sono zone B3.

Pertanto, sui lotti 1 e 2 più vicini alla zona A, gli interventi edilizi dovranno armonizzarsi con il contesto storico-ambientale, con forme architettoniche e materiali di finiture consoni all'inserimento nel contesto delle aree storiche di Tavagnacco, mentre sul lotto 3 più lontano dalla zona A a nord dell'ambito, gli interventi edilizi non dovranno legarsi al contesto storico ma si configureranno come completamento del tessuto edilizio esistente assimilabile alla zona B3.

La parte proprietaria dei lotti edificabili con il rinnovo del PAC avrebbe la volontà di costruire fabbricati residenziali optando per una tipologia edilizia monofamiliare, bifamiliare o a schiera assimilabile a bassa densità e ad uso residenziale, non riproponendo la tipologia con blocchi edilizi su corte interna o edifici a cortina, escludendo così la destinazione d'uso di tipo misto (residenziale-direzione-commerciale).

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno a carico dei committenti, mediante stipula di opportuna convenzione tra privato ed ente pubblico.

Dato che i contenuti della variante riguardano:

- modifiche di modesta entità a livello zonizzativo, mantenendo sempre le stesse destinazioni d'uso;
- modifica alle norme di attuazione;

la procedura di redazione della presente variante sarà disciplinata dalla L.R. 05/2007 art. 63 sexies e si tratterà di "variante non sostanziale".

Si riporta in allegato la scheda "*Ambito di Piano Attuativo A - Tavagnacco*" con le modifiche apportate.

Si rende noto che il comparto non presenta beni e località sottoposti a vincoli di cui al Decreto Legislativo 42/2004 – Parte Seconda, né sono presenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004 – Parte Terza.

Per l'approvazione della variante al P.A.C. non è necessario il parere geologico in quanto già reso per il Nuovo PRGC adottato con delibera di C.C. n. 86 del 04.12.2008, pubblicato sul BUR n.7 del 18.02.2009; approvato con delibera di C.C. n. 75 del 18.12.2009; B.U.R. n. 27 del 07.07.2010, pertanto le previsioni della variante in questione sono da ritenersi compatibili con le condizioni geomorfologiche.

2. Contenuti della variante.

2.1. Modifiche alla zonizzazione e alle Norme di Attuazione del PRGC vigente

Dato che la presente variante non comporta modifiche al perimetro e quindi alla superficie dell'Ambito A, ma si limita a modeste modifiche zonizzative e modifiche alle Norme di Attuazione riguardanti la scheda contenuta nel "Quaderno degli Ambiti di PAC del PRGC", ne consegue che si tratta di variante non sostanziale.

2.2. Modifiche alla zonizzazione.

La modifica delle superfici di zone pubbliche e private all'interno del comparto concerne in:

- ampliamento del parcheggio pubblico di circa 1.240 mq passando da 1.020 a 2.260 mq;
- riduzione della zona edificabile privata di circa 223 mq passando da 10.206 a 9.983 mq, una diminuzione di superficie pari a circa il 2%;
- riduzione del verde di quartiere di circa 975 mq, passando da 7.000 a 6.025 mq;
- riduzione della viabilità pubblica di circa 42 mq, passando da 580 mq a 538 mq.

Le altre zone appartenenti al comparto rimangono invariate.

2.3. Modifiche alle Norme di Attuazione.

DATI URBANISTICO-EDILIZI

- 1) La superficie territoriale dell'Ambito "A sulla base catastale è quantificata in mq 19.454.
- 2) L'indice di fabbricabilità territoriale viene ridotto a mc/mq 0,50 come variante n.34, in luogo dei mc/mq 0,55 come variante n.36.
- 3) Il volume edificabile massimo che risulta è pari a mc 9.727 in luogo dei mc 10.885 mc della variante n.36. (con una riduzione del volume edificabile di mc 1.158 pari al 10,64%) e prossimo al volume edificabile massimo mc 9.657 della variante n.34.
- 4) Altezza max = 7.50 m si propone l'altezza max, riferibile a due piani fuori terra) in luogo dei 9.50 m.
- 5) Superficie per viabilità pubblica, servizi e attrezzature collettive pari a 8.823 mq con un aumento di 223 mq.
- 6) Superficie destinata a parcheggio pubblico pari a circa 2.260 mq, con un aumento di 1.240 mq.
- 7) Superficie a verde pubblico pari a 6.025 mq, con una riduzione di 975 mq.
- 8) Superficie destinata a viabilità pubblica pari a 538 mq, con una riduzione di 42 mq.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Tipo edilizio: monofamiliari, bifamiliari e a schiera, per queste ultime è ammesso un massimo di quattro unità immobiliari in luogo dei blocchi edilizi, palazzine e condomini.

DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Residenza (fino al 100%); direzionale: uffici e studi privati (fino al 15% del volume edificabile).

OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PRGC

Il PAC di iniziativa privata dovrà prevedere:

- 1) la realizzazione di un percorso pedonale centrale di connessione tra l'area scolastica a nord e l'area centrale di Tavagnacco a sud mediante recupero del percorso esistente e di una pista ciclabile parallela a via Tricesimo lungo il muro di cinta in sasso con asse nord-sud;
- 2) la realizzazione di un'area destinata a viabilità pubblica, via G. Matteotti;
- 3) la realizzazione di un'area destinata a parcheggio pubblico di superficie non inferiore a 2.260 mq;
- 4) il mantenimento e il ripristino del muro di cinta merlata in sasso lungo via Tricesimo;
- 5) il divieto assoluto di aprire varchi o accessi sul muro di recinzione in sasso lungo via Tricesimo;
- 6) la riqualificazione ambientale delle aree scoperte.

La porzione destinata all'edificabilità è ridefinita optando per una tipologia a bassa densità meno impattante e più consona al luogo senza occludere e soffocare l'area con quinte edilizie imponenti.

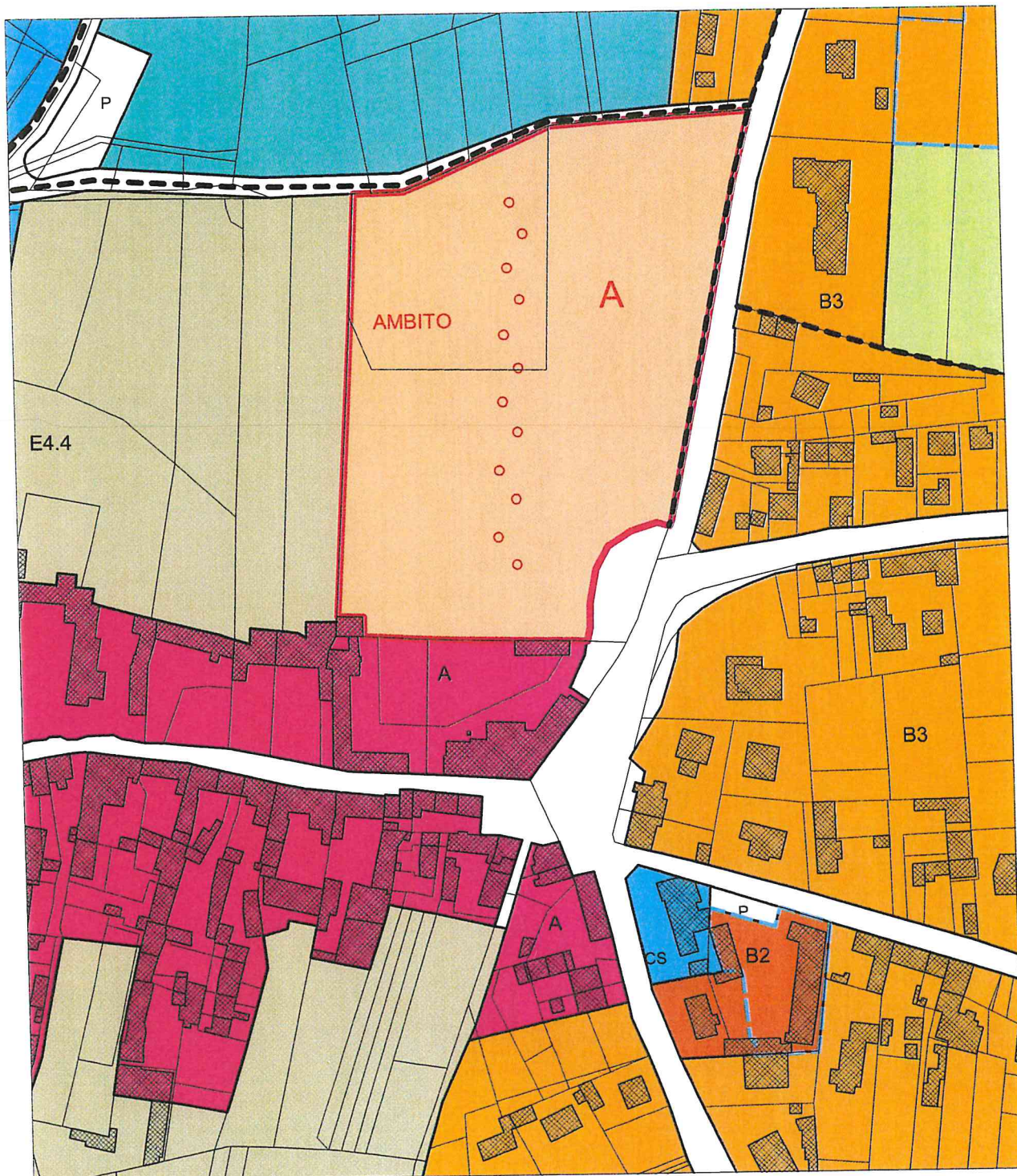
Soluzioni che si integreranno perfettamente con il contesto circostante e ne enfatizzeranno la bellezza e la fruibilità a favore sia dell'utenza sia pubblica che privata.

ALLEGATI GRAFICI:

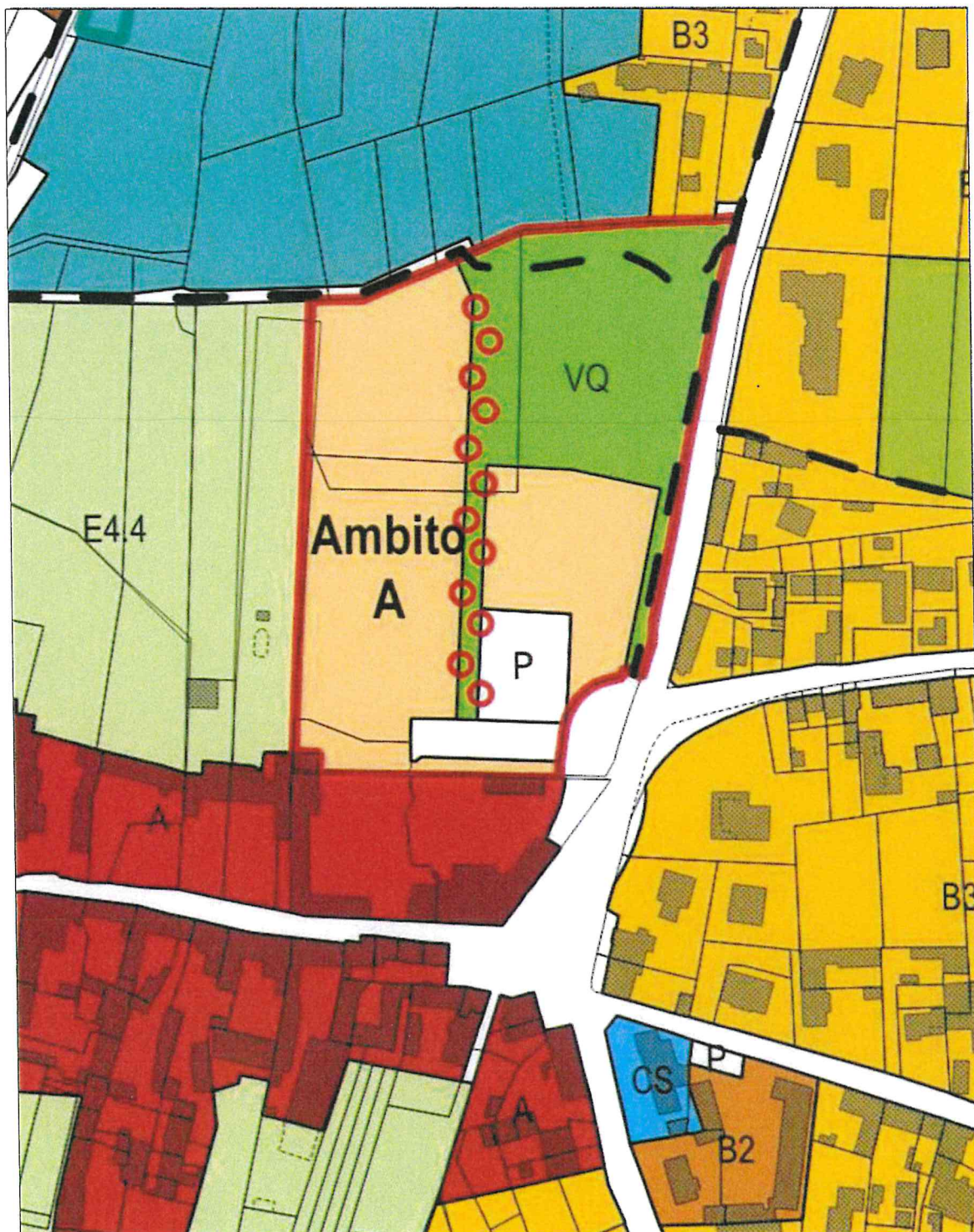
- **SCHEDA dei piani attuativi “AMBITO A” vigente;**
- **SCHEDA dei piani attuativi “AMBITO A” variante.**

-

Ambito di Piano Attuativo **A** Tavagnacco



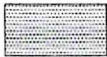
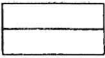
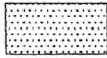
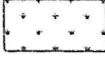
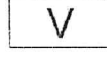
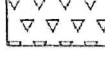
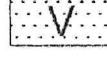
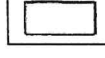
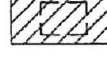
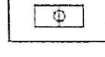
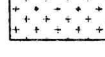
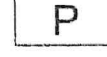
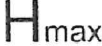
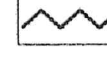
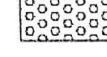
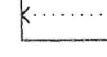
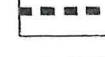
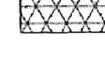
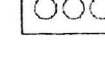
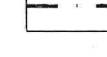
Ambito di Piano Attuativo **A** Tavagnacco



Ambito di Piano Attuativo **A** Tavagnacco



LEGENDA PER ESTRATTI PLANIMETRICI

		Aree per la viabilità pubblica con localizzazione vincolante
		Viabilità interni agli ambiti non prescrittiva
		Aree per l'edificazione e per il reperimento degli standard urbanistici
		Aree a verde con localizzazione non vincolante
		Aree a verde privato
		Aree a verde di uso pubblico con localizzazione non vincolante
		Aree a verde di uso pubblico con localizzazione vincolante (margini di modifica per adattamento alla situazione reale)
		Sagoma per interventi di nuova edificazione (non vincolante)
		Impianti sportivi con localizzazione non vincolante
		Aree pedonali pavimentate di uso pubblico con localizzazione non vincolante
		Aree a parcheggio con localizzazione non vincolante
		Aree a parcheggio con localizzazione vincolante
		Altezza massima
		Viabilità da cui è consentito prevedere gli accessi
		Viabilità da cui è fatto divieto di accesso veicolare
		Aree filtro verso altre funzioni
		Verde di mitigazione e compensazione
		Connessioni pedonali e ciclabili (la localizzazione non è vincolante i recapiti finali sì)
		Fasce di rispetto
		PRATI STABILI vincolati
		Filari di gelsi e siepi spontanee da mantenere
		Conservazione / ripristino muro di cinta
		Perimetro ambito assogettato a PRPC

Ambito di Piano Attuativo **A** Tavagnacco

DATI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie territoriale (ST)	19.521 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (IT) max	0,55 mc/mq
Volume edificabile max (V)	10.885 mc
Altezza max (H)	9,50 m
Superficie per viabilità pubblica, servizi e attrezzature collettive:	8.600 mq
di cui:	
- (SPK) parcheggi di relazione min.	1.000 mq
- (VQ) verde di quartiere min.	7.000 mq

TIPOLOGIA EDILIZIA

Blocco edilizio su corte interna, edifici a cortina.

DESTINAZIONI D' USO DEGLI EDIFICI

Residenza nella misura massima dell'85% del volume edificabile (V).

Attività professionali, commerciali al minuto, amministrative e terziarie in genere ed attività artigianali di servizio e servizi alla persona nella misura massima del 15% del volume edificabile (V).

OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PRGC (elementi invarianti per la redazione del PRPC)

Il PRPC, di iniziativa privata, dovrà prevedere:

1. la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile di connessione tra l'area scolastica, a nord, e l'area centrale di Tavagnacco;
2. la realizzazione di un'area a parcheggio, di superficie non inferiore a mq 1.000, posta in prossimità dell'intervento edilizio con accesso da Piazza di Prampero;
3. il mantenimento ed il ripristino del muro di cinta merlato posto lungo via Tricesimo;
4. la riqualificazione ambientale delle aree scoperte.

Gli interventi edilizi, da localizzarsi esclusivamente nell'area indicata nell'allegata cartografia, dovranno armonizzarsi con il contesto storico-ambientale; in particolare forme architettoniche e materiali di finiture dovranno essere consoni all'inserimento nel contesto delle aree storiche di Tavagnacco.

La cortina edilizia dovrà prevedere porzioni con altezze diverse, riproducendo il tessuto storico.

Ambito di Piano Attuativo **A** Tavagnacco

Per l'edificato valgono altresì le seguenti norme:

- a) coperture a falde e/o padiglione (con esclusione delle coperture piane), con pendenze tra un minimo del 30 e un massimo del 40% ricoperte con manto in cotto tradizionale; sporti di linda in legno con tavelline in cotto; torrette di camino nelle forme tradizionali locali;
- b) proporzioni per le aperture: finestre larghezza max m. 1,20, altezza minimo m. 1,30 massimo 1,60 (m. 0,70 e 1,00 per le soffitte); porte di accesso larghezza m. 1,20 e altezza massima m. 2,40; sono ammesse vetrine "a finestra" non facenti vano unico con la porta;
- c) i serramenti di porte e finestre nonché gli oscuri dovranno essere in legno (sono esclusi serramenti in materiale plastico e/o alluminio);
- d) per le finiture esterne delle murature è ammesso l'intonaco civile e pitture lavabili con colori tenui (o di tipo antico), con esclusione degli intonaci plastici;
- e) grondaie e pluviali saranno in lamiera di rame o preverniciata color bruno a sezione circolare;
- f) le recinzioni in corrispondenza di strade e spazi pubblici dovrà essere esclusivamente in pietrame a vista.

Eventuali rampe di accesso ad autorimesse interrato dovranno essere ricoperte con terreno vegetale per almeno l'80% della superficie in pianta, fatte salve diverse esigenze dettate dalle norme di sicurezza e/o antincendio.

E' fatto divieto di alterazione della morfologia del suolo e dell'andamento planoaltimetrico, salvo per quanto strettamente connesso alla realizzazione degli interventi edilizi, della viabilità interna e dell'area a parcheggio.

Le aree scoperte non utilizzate per tali funzioni, sia private sia pubbliche, dovranno essere interessate da interventi di riqualificazione ambientale.

Le distanze minime dai confini di proprietà (DCP) per l'edificazione dovranno essere di m. 3,00.

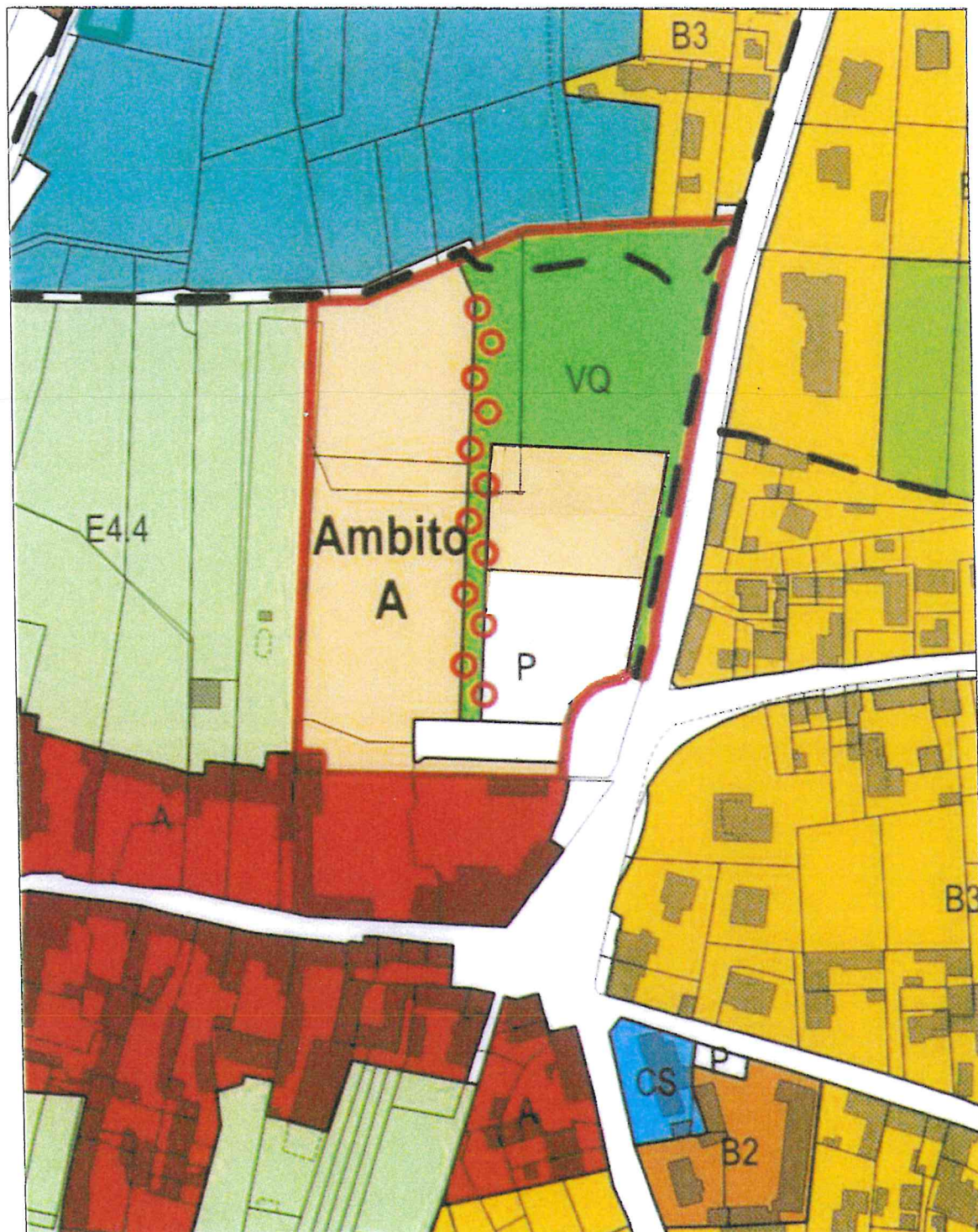
La dotazione di parcheggi stanziali (SPK) per la residenza non dovrà essere inferiore a mq. 1 / 10 mc; per le altre destinazioni si rimanda al DPGR n. 0126/Pres del 20.04.1995.

Per quanto non previsto dalle presenti norme valgono, in quanto pertinenti, le norme della zona omogenea A.

ALTRE INDICAZIONI

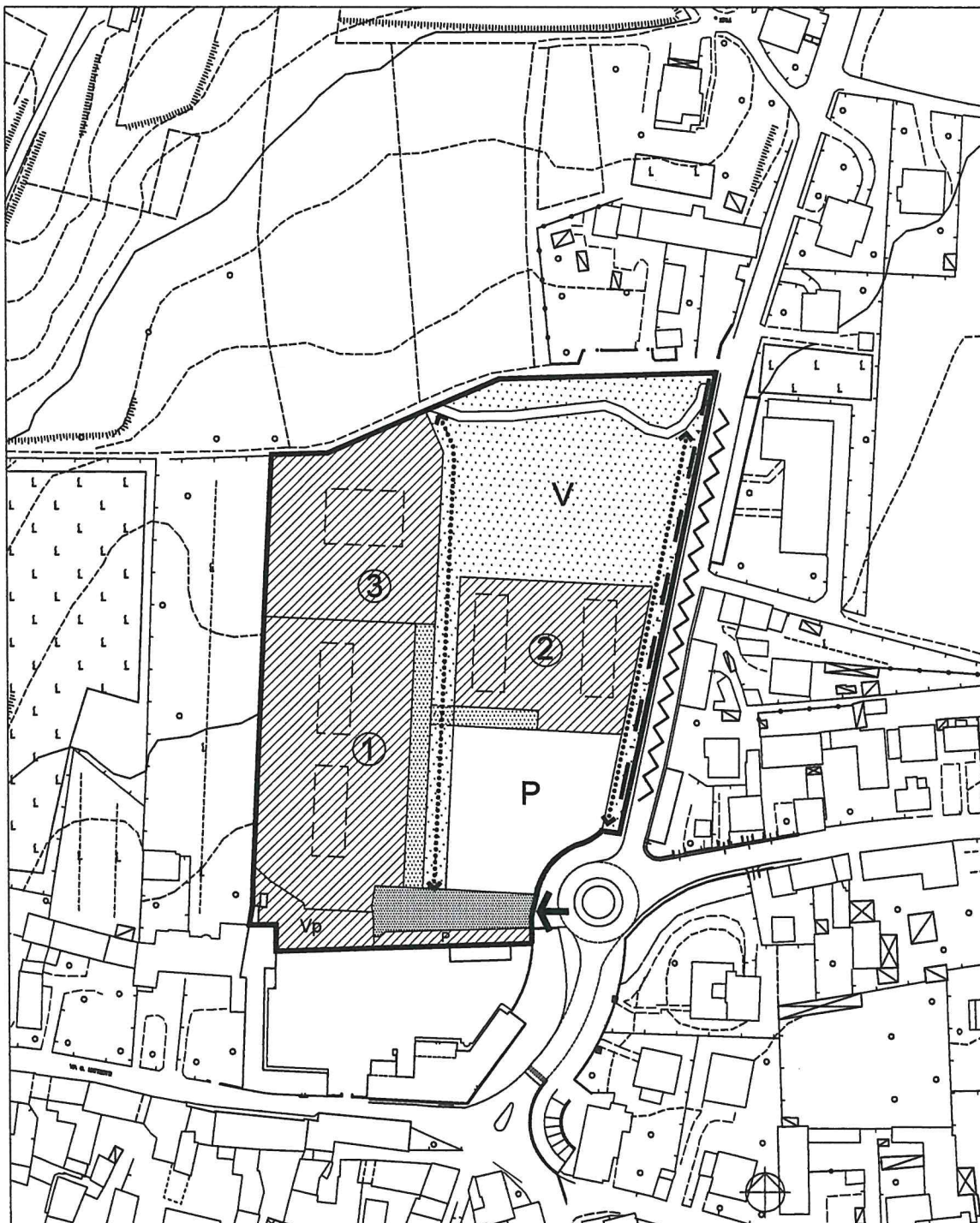
L'intervento potrà essere effettuato previa approvazione di un unico PRPC di iniziativa privata esteso a tutta l'area perimetrata.

Ambito di Piano Attuativo **A** Tavagnacco

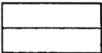
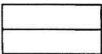
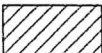
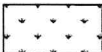
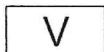
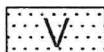
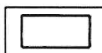
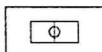
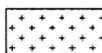
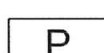
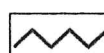
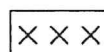
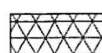
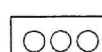
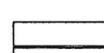


P.R.G.C. VARIANTE

Ambito di Piano Attuativo **A** Tavagnacco



LEGENDA PER ESTRATTI PLANIMETRICI

		Aree per la viabilità pubblica con localizzazione vincolante
		Viabilità interni agli ambiti non prescrittiva
		Aree per l'edificazione e per il reperimento degli standard urbanistici
		Aree a verde con localizzazione non vincolante
		Aree a verde privato
		Aree a verde di uso pubblico con localizzazione non vincolante
		Aree a verde di uso pubblico con localizzazione vincolante (margini di modifica per adattamento alla situazione reale)
		Sagoma per interventi di nuova edificazione (non vincolante)
		Impianti sportivi con localizzazione non vincolante
		Aree pedonali pavimentate di uso pubblico con localizzazione non vincolante
		Aree a parcheggio con localizzazione non vincolante
		Aree a parcheggio con localizzazione vincolante
		Altezza massima
		Viabilità da cui è consentito prevedere gli accessi
		Viabilità da cui è fatto divieto di accesso veicolare
		Aree filtro verso altre funzioni
		Verde di mitigazione e compensazione
		Connessioni pedonali e ciclabili (la localizzazione non è vincolante i recapiti finali sì)
		Fasce di rispetto
		PRATI STABILI vincolati
		Filari di gelsi e siepi spontanee da mantenere
		Conservazione / ripristino muro di cinta
		Perimetro ambito assogettato a PRPC

Ambito di Piano Attuativo **A** Tavagnacco

DATI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie territoriale (ST)	19.454 mq
Indice di fabbricabilità territoriale (IT max)	0,50 mc/mq
Volume edificabile max (V)	9.727 mc
Altezza max (H)	7,50 m
Superficie per viabilità pubblica, servizi e attrezzature collettive:	8.823 mq
di cui :	
- (SPK) parcheggi di relazione	2.260 mq
- (VQ) verde di quartiere	6.025 mq

TIPOLOGIA EDILIZIA

Monofamiliari, bifamiliari e a schiera, per queste ultime è ammesso un massimo di quattro unità immobiliari (sono esclusi i blocchi edilizi, le palazzine o condomini).

DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Residenza (fino al 100%); direzionale: uffici e studi privati compatibili con la residenza (nella misura massima del 15% del volume edificabile).

OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PRGC (elementi invarianti per la redazione del PAC)

Il PAC di iniziativa privata dovrà prevedere:

- 1) la realizzazione di un percorso pedonale centrale di connessione tra l'area scolastica a nord e l'area centrale di Tavagnacco a sud mediante recupero del percorso esistente e di una pista ciclabile parallela a via Tricesimo lungo il muro di cinta con asse nord-sud;
- 2) la realizzazione della viabilità pubblica (via G. Matteotti) di proprietà del Comune di Tavagnacco;
- 3) la realizzazione di un'area destinata a parcheggio pubblico, di superficie non inferiore a mq 2.260 di proprietà del Comune di Tavagnacco;
- 4) la conservazione, la pulizia e il ripristino del muro di cinta merlato in sasso lungo via Tricesimo;

- 5) il divieto assoluto di aprire varchi o accessi carrai nel muro di cinta merlato in sasso lungo via Tricesimo;
- 6) la riqualificazione ambientale delle aree scoperte.

Gli interventi edilizi dovranno localizzarsi esclusivamente nell'area indicata nell'allegata cartografia.

Sui lotti contrassegnati dal numero 1 e dal numero 2, gli interventi edilizi dovranno armonizzarsi con il contesto storico-ambientale, in particolare forme architettoniche e materiali di finiture dovranno essere consoni all'inserimento nel contesto delle aree storiche di Tavagnacco.

Per l'edificato sui lotti 1 e 2 valgono altresì le seguenti norme:

- a) Coperture a falda singola, a falde e/o padiglione, con pendenza tra un minimo del 15% e un massimo del 40%, ricoperte con manto in cotto tradizionale o in materiali che possiedono requisiti di forma e colore corrispondenti a quelli tradizionali, o in lamiera preverniciata. Gli sporti di linda in legno con tavolato in legno o con tavelline in cotto; torrette di camino nelle forme tradizionali locali. Sono ammessi i tetti piani per una superficie inferiore al 50% della superficie coperta complessiva dell'edificio.
- b) Aperture: sono ammesse: - forature quadrate, rettangolari, ad architrave dritta o ad arco; - aperture singole o più aperture allineate lungo assi compositivi verticali e orizzontali; - grandi aperture per le autorimesse. Aperture eventualmente previste sul tetto devono essere disposte secondo la pendenza dello stesso. Sono vietati abbaini, lucernari emergenti oltre la linea di pendenza della falda.
- c) Serramenti di porte, finestre, nonché gli oscuri potranno essere in legno, pvc o in metallo verniciato con colori riferentesi a quelli presenti in facciata con esclusione dell'alluminio anodizzato. Non sono ammesse tapparelle avvolgibili. I colori dovranno necessariamente fare riferimento all' "Abaco delle tinteggiature esterne" – Allegato n.1 - Norme di Attuazione del PAC zone A. Diverse tonalità di colore o diversi accostamenti potranno essere proposti con opportune giustificazioni da valutarsi in sede di istruttoria.
- d) Finiture esterne delle murature: non sono ammesse: - piastrelle in gres ceramicato; - rivestimento in mattoni faccia a vista; - intonaci dipinti a formare motivi ornamentali tipo finto legno, lesene, ecc. I colori dovranno necessariamente fare riferimento all' "Abaco delle tinteggiature esterne" – Allegato n.1 - Norme di Attuazione del PAC zone A. Diverse tonalità di colore o diversi accostamenti potranno essere proposti con opportune giustificazioni da valutarsi in sede di istruttoria.
- e) Grondaie e pluviali: saranno in lamiera di rame o in lamiera preverniciata sempre a sezione circolare;
- f) Parapetti: potranno essere: - in legname a vista o ferro, - muro intonacato o tinteggiato. E' escluso l'impiego di doghe, griglie, ecc. in materiale plastico o alluminio e l'impiego di vetro.

Sul lotto contrassegnato dal numero 3, a nord dell'ambito "A", per gli interventi edilizi trovano applicazione i contenuti previsti nella zona B3 a bassa intensità di cui al PRGC vigente.

Per l'edificato sul lotto 3 valgono altresì le seguenti norme:

- a) Coperture a falda singola, a falde e/o padiglione, coperture piane. Nelle coperture inclinate il manto potrà essere in coppi, in tegole curve, in lamiera preverniciata.
- b) Serramenti esterni, potranno essere in legno naturale o tinto, in metallo o in P.V.C., con esclusione dell'alluminio anodizzato. Oscuri in legno o metallici o rotolanti in P.V.C.
- c) Finiture esterne delle murature: è ammesso l'intonaco civile liscio o frattazzato, in mattoni faccia a vista, in pietra squadrata e ceramiche, in elementi in calcestruzzo a vista;
- d) Grondaie e pluviali: saranno in lamiera di rame, in lamiera preverniciata, in prelaq e in alluminio;
- e) per quanto non previsto dalle presenti norme valgono, in quanto pertinenti, le norme della zona omogenea B3.

Per tutto l'ambito (Lotti 1-2-3)

Le nuove recinzioni di confine, per il contenimento del terreno, dovranno seguire possibilmente l'andamento altimetrico del terreno stesso.

Le nuove recinzioni tra i lotti di intervento, su fronte strada sia pubblica che privata e/o prospicienti spazi pubblici dovranno essere eseguite in muratura in cls armato intonacato, in muratura di pietrame, con eventuale rete metallica sovrapposta.

Le nuove recinzioni all'interno dei lotti come suddivisione tra unità immobiliari dovranno essere in rete d'acciaio verniciata o plastificata posta in opera su paletti preferibilmente accompagnate da siepi. Le recinzioni interne ai lotti in siepe sempreverde sono sempre ammesse.

Le nuove recinzioni dovranno comunque uniformarsi per tipologia e dimensioni a quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Eventuali rampe di accesso ad autorimesse interrate dovranno essere ricoperte con terreno vegetale per almeno il 60% della superficie in pianta, fatte salve diverse esigenze dettate dalle norme di sicurezza e/o antincendio.

E' fatto divieto l'alterazione sostanziale della morfologia del suolo e dell'andamento plani-altimetrico, salvo per quanto strettamente connesso alla realizzazione degli interventi edilizi, della viabilità e dell'area parcheggi.

Le aree scoperte non utilizzate per tali funzioni, sia private che pubbliche, dovranno essere interessate da interventi di riqualificazione ambientale.

Le distanze minime dai confini di proprietà (DCP) per edificazione dovranno essere:

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| - in genere | m. 5,00 |
| - distanza da zona agricola E4 | m 10,00 |
| - distanza da strada pubblica | m 7,50 |
| - distanza da strada privata | m 5,00 |
| - distanza da parcheggio pubblico | m 5,00 |

La dotazione di parcheggi stanziali (SPK) per la residenza non dovrà essere inferiore a mq 1/10 mc.

La dotazione di parcheggi di relazione per le altre attività non dovrà essere inferiore al 30% di Su direzionale.

Il rapporto di coperta massima (Qmax) per edificazione non dovrà essere superiore al 45%.

La superficie destinata a verde alberato minima per edificazione non dovrà essere inferiore al 45% della SF.

Il tratto di strada privata che servirà il Lotto 2, in quanto unico accesso alla proprietà, dovrà incrociare il percorso pedonale, questa intersezione costituirà servitù di passaggio.

Sul Lotto 1, adiacente alla viabilità pubblica è obbligatorio prevedere uno spazio atto ad ospitare i contenitori necessari alla raccolta differenziata dei rifiuti delle residenze, per garantire un'agevole gestione del servizio di raccolta con gli automezzi dedicati a tale prestazione.

ALTRE INDICAZIONI

L'intervento potrà essere effettuato previa approvazione di un unico PAC di iniziativa privata esteso a tutta l'area perimetrata.