

studio 4a di architettura e urbanistica

33100 Udine, via Cjavecis, 3 tel. +39 0432 499900
e-mail: info@studio4a.it

COMUNE DI TAVAGNACCO

PROVINCIA DI UDINE

Oggetto:
**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
ZONA H2 "EX AMBITO C"**

	Progetto: VARIANTE PAC	Data: GENNAIO 2025												
	Titolo della tavola: RELAZIONE ILLUSTRATIVA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELAZIONE DI INCIDENZA ASSEVERAZIONI	Scala:												
		n° commessa: PU/213/24												
Progettista: architetto Luciano Snidar	 ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di udine luciano snidar albo sez. A/a - numero 467 architetto	<table><tr><td>RPR/cz</td><td>PRG/cz</td></tr><tr><td colspan="2">Revisioni:</td></tr><tr><td>1</td><td>MAGGIO 2025</td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	RPR/cz	PRG/cz	Revisioni:		1	MAGGIO 2025						
RPR/cz	PRG/cz													
Revisioni:														
1	MAGGIO 2025													
Collaboratori specialisti:	Committente: PRONTOAUTO S.S. 13 Pontebbana KM 146,400 33017 Collalto di Tarcento (UD) Tel. +39 0432 784212 - Fax +39 0432 784210 www.prontoauto.it													

INDICE

PREMESSA

ELENCO ELABORATI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

LA NORMATIVA DI ZONA H2 DI PRGC

VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE di VARIANTE

RELAZIONE DI INCIDENZA

ASSEVERAZIONI

Il Tecnico

Arch. Luciano Snidar


ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine
Luciano Snidar
albo sez. A/a - numero 467
architetto

PREMESSA

La presente variante n. 1 al Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata Zona H2 (Ex AMBITO C); approvato in data 20/09/2020 con delibera di Consiglio Comunale n. 51 (di seguito PRPC) ha per oggetto l'adeguamento delle norme alla variante n. 16 del PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE (P.R.G.C.) approvata in data 02/09/2020.

Tutti gli interventi riguardanti edifici, manufatti ed opere compresi in tale ambito dovranno essere conformi alle presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito NTA).

Per rendere l'ambito urbanisticamente compatibile ad accogliere le destinazioni d'uso previste, lo stesso è stato interessato dalle modifiche introdotte dalla Variante n.14 al PRGC, adottata con D.C.C. n.39 del 31.07.2018; approvata con delibera di C.C. n.3 del 04.02.2019; B.U.R. n.10 del 06.03.2019. La variante ne ha modificato la destinazione d'uso da Ambito di Piano Attuativo Comunale soggetto alla normativa di zona H4 "delle aree di servizio agli insediamenti commerciali o delle attrezzature sportive" a zona H2 "nuovi insediamenti commerciali".

Elenco Elaborati

La variante, fermo restando quanto previsto nel progetto approvato, introduce le modifiche apportate dalla successiva variante n.16 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale di Tavagnacco in data 02/09/2020.

Sono elementi costitutivi della **variante** al PRPC gli elaborati di seguito elencati:

Elab. 1 RELAZIONE PAESAGGISTICA

Elab. 2 RELAZIONE ADEGUAMENTO PPR

Elab. 3 VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITA A VALUTAZIONE AMB- STRATEGICA

Tav. 01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

Tav. 02 ZONIZZAZIONE APPROVATA

Tav. 03 ZONIZZAZIONE VARIANTE

L'ambito di PAC, oggetto di variante si configura come un'area già urbanizzata di oltre 15.000 mq, situata lungo la S.S.13, immediatamente a nord del nodo delle Tangenziali. L'area è delimitata da margini fisici quali la S.S.13 ad ovest, ed il Rio Tresemane ad est. Le aree contigue esterne all'ambito, sono: a nord l'area residenziale B3 e a sud la zona agricola, già Comune di Reana del Rojale, che separa l'ambito dall'arco di svincolo delle tangenziali. L'area ad est del rio in Comune di Reana del Rojale è occupata da una zona produttiva costeggiata da una viabilità di distribuzione che si sviluppa lungo la sponda del corso d'acqua. Il tratto finale di viabilità è costituito da una strada bianca con funzione agricola. Ad ovest della S.S.13 trova collocazione una zona commerciale esistente ove insiste una grande struttura di vendita sede di una attività commerciale di forte attrattività.

Il comparto si caratterizza di fatto come l'unica Zona H2 "libera" rimasta nel Comune di Tavagnacco lungo l'asse S.S.13-S.P.4. L'unica altra zona H2 di PRGC si trova più a sud (ex Tami e Petrei), ma risulta ad oggi già impegnata in quanto sottoposta ad un piano attuativo in vigore. L'ambito di PAC, contiene anche parte della zona omogenea "Corsi d'acqua-acque pubbliche" ed est contigua alla zona H2.

Il contesto in cui si colloca l'ambito è fortemente urbanizzato con una evidente prevalenza della funzione commerciale. L'intensa edificazione di aree con funzioni prevalentemente commerciali dislocate lungo la S.S.13, che avuto inizio alla fine degli anni '70, si è via via consolidata grazie alla collocazione baricentrica e alla ricca dotazione di infrastrutture, fino a costituire, allo stato attuale, l'area a più alta concentrazione commerciale della regione.

L'ambito interessato dal piano attuativo, nello stato di fatto è già urbanizzato,.

Si specifica che l'area non risulta essere servita da fognatura comunale.

Essendo l'area già sede di un pubblico esercizio, l'ambito è già servito dalla rete elettrica e telefonica.

RELAZIONE

Il comparto è sottoposto alle norme tecniche di attuazione del PRGC previste per le zone H2, aggiornate dal piano attuativo stesso,

L'intervento interviene all'interno delle aree individuate dal PAC all'art. 12 (*interventi ammessi e aree verdi*) con una modifica non sostanziale mantenendo l'area non edificabile a verde di protezione dell'alveo della Tresemane mediante un sistema di alberature per una parte ed un'area a verde calpestabile sulla quale è consentito l'utilizzo a parcheggio.

L'art. 21 bis del PRGC recita:

Art. 21 bis – fasce di mitigazione

La fascia di mitigazione ... (omissis)....

salvi i casi di recupero di presistenze adiacenti o insistenti sulla prevista fascia di verde alberata, senza modifica di collocazione dell'area di sedime, per i quali è ammessa deroga motivata limitatamente a comprovate esigenze funzionali, da dimostrare.

La derogabilità sarà valutata in sede di istruttoria riguardo a specifici casi.

Possono...(omissis)

Atteso che l'area in questione antecedentemente all'approvazione del PAC era destinata alla viabilità al servizio dell'attività commerciale (vedi planimetria allegata pag. 19) che tale area è stata ridotta a favore dell'aumento della fascia verde di mitigazione, che comunque per le esigenze funzionali della nuova attività l'area posteriore all'edificio necessita di spazi di manovra e di sosta degli autoveicoli, vista l'ampia tutela prevista dall'art. 13 della variante, precisato che rimangono inalterati tutti gli standard urbanistici edilizi del PAC vigente si ritiene che il presente provvedimento costituisca variante al PAC e non necessita di variante al PRGC.

La zonizzazione del PAC prevede un'unica zona omogenea H2 così come indicato in cartografia nell'Elab. **03 di variante** – *Zonizzazione destinazione d'uso del suolo e degli edifici*. E l'individuazione delle fasce di rispetto e dei distacchi dai confini.

All'interno di detta zona è prevista la seguente suddivisione in sottozone omogenee, di seguito denominate AREE, e rappresentate nell'Elab. **03 di variante** *Interventi ammessi e aree a verde*:

AREE PER L'EDIFICAZIONE (ENTRO L'INVILUPPO EDILIZIO LIMITE)

AREE SCOPERTE (ESTERNE ALL'INVILUPPO EDILIZIO LIMITE)

AREE A VERDE ALBERATO

ESTRATTO PRGC VIGENTE

Art. 38 - zona H2 (nuovi insediamenti commerciali)

A - DEFINIZIONE

Le zone H2 sono caratterizzate:

- dal configurarsi come ambiti non edificati e privi di opere di urbanizzazione, destinabili in ragione della loro localizzazione nel tessuto commerciale esistente a nuove localizzazioni commerciali;
- dalla presenza di ambiti comprendenti attività non compatibili con le destinazioni di zona, di cui si prevede la riconversione in destinazione commerciale.

B - OBIETTIVI DI PROGETTO

Le zone H2 sono destinate allo sviluppo delle nuove attività commerciali secondo le destinazioni d'uso ammesse.

C - DESTINAZIONI D'USO

Nella zona H2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commercio al dettaglio
- commercio all'ingrosso
- attività artigianali di servizio e servizi alla persona
- direzionale (servizi finanziari, gestionali, assicurativi, immobiliari, società di consulenza, sportelli bancari, servizi informatici, telematici e di robotica, uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni ricreative e sportive e attività terziarie in genere, software houses, ecc.)
- trasporto di persone e merci
- alberghiero e ricettivo-complementare (pubblici esercizi, imprese turistiche non ricettive)
- superfici di vendita, uffici e depositi
- alloggio per i titolari o addetti alla sorveglianza (limitatamente al commercio all'ingrosso)

Nella zona H2 "ex ambito C" la superficie di vendita massima ammessa è pari a mq 1500.

D - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Intervento indiretto: Piano Attuativo di iniziativa privata.

Qualora in questa zona si volessero ammettere attività commerciali di superficie coperta destinate alla grande distribuzione o a centri commerciali al dettaglio, la sua attuazione è

subordinata alle preventive procedure ed alla verifica dei criteri localizzativi di cui alla L.R. n. 29/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'edificazione in regime di titolo abilitativo edilizio, previo piano attuativo, è subordinata al rispetto dei seguenti parametri relativi ai singoli lotti:

Q max 50% della SF

H max (escluso volumi tecnici) 10,00 m

Nel caso di realizzazione del "tetto giardino" non determina aumento di Superficie utile (SN) e altezza, la costruzione di:

- 1) manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto a giardino;
- 2) locali ad un piano connessi alla fruibilità del verde pensile (quali sali riunione e simili) che non costituiscano autonome unità immobiliari, fino a coprire al massimo il 50% della copertura: tali locali dovranno rispondere a caratteristiche di elevata qualità formale. Si intende con "tetto giardino" una copertura a giardino pensile, accessibile, realizzata secondo la norma UNI n. 11235/2007.

DS min: indicato graficamente (il piano totalmente interrato può derogare dalla distanza dalla strada fissata dalle norme di attuazione, previo nullaosta dell'Ente proprietario della viabilità stessa); 20 metri dalla strada Tresemane.

DCP min 10,00 m

verde alberato min 10% della SF

De min 10,00 m

Aree per parcheggi:

Commercio al dettaglio

- per esercizi minori a 400 mq di superficie di vendita (SV):	100% della SV
- per esercizi singoli compresi tra 400 mq e 1.500 mq di superficie di vendita (SV)	150% della SV
- per esercizi singoli compresi con superficie di vendita (SV) superiore a mq. 1.500	200% della SV
SPK stanziali min. addetti	1 posto auto ogni 2
<i>Commercio all'ingrosso e depositi</i>	
1 SPK stanziali min. ogni 2 addetti	1 posto macchina
2 SPK di relazione min.	40% della SN

artigianato di servizio e trasporto di persone e merci :

1 SPK stanziali min. 1 posto macchina

ogni 2 addetti

2 SPK di relazione min. 80% della SN

direzionale:

1 SPK stanziali min. 1 posto macchina

ogni 2 addetti

2 SPK di relazione min. 80% della SN

attività ricettive :

1 SPK stanziali min. 1 mq / 10 mc

2 SPK di relazione min. 1 posto macchina

ogni camera

attività di ristorazione, ecc. :

1 SPK stanziali min. 1 mq / 10 mc

2 SPK di relazione min. 100 % della SN

Nella zona H2 “ex ambito C”, per gli esercizi di vendita al dettaglio dei generi “non alimentari a basso impatto”, così come definiti dalla legislazione regionale vigente, le quote minime di standard afferenti i parcheggi sono ridotte del 70%, fermo restando l’obbligo di ripristinare l’osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione di superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico; rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale afferenti al numero degli addetti.

Nella verifica della superficie a parcheggio, dovrà essere garantito che almeno il 50% delle aree derivanti dall'applicazione dello standard venga destinato ad effettivo stallo, escludendo le sedi viarie.

I parcheggi di relazione dovranno seguire le indicazioni del regolamento edilizio per i parcheggi, Titolo III, Capo 1, Sezione II art. Parcheggi in questo caso obbligatorie.

E' ammessa la realizzazione di max 1 alloggio, per unità immobiliare, per il titolare o addetti alla sorveglianza con una superficie netta max di mq 120, limitatamente alle attività di commercio all'ingrosso e trasporto di persone e merci.

Per gli accessi ai lotti edificati e da edificare affacciati sulle strade statali, provinciali e comunali, l'Amministrazione comunale potrà richiedere l'adeguamento degli accessi e l'uso coordinato delle aree di pertinenza di ciascuna azienda, comprese nei limiti di rispetto, al fine di ridurre il numero e la pericolosità degli innesti.

Potrà chiedere altresì, ove possibile, la creazione di nuovi accessi su strade di progetto.

Nella zona H2 “ex ambito C” le soluzioni progettuali relative agli accessi dovranno essere oggetto di uno studio puntuale finalizzato ad individuare soluzioni che diminuiscano la velocità di percorrenza del tratto interessato in accordo con FVG Strade S.p.A..

E' ammessa la realizzazione di piani parzialmente o totalmente interrati. La superficie del piano interrato potrà superare al massimo del 30% la superficie coperta sovrastante.

Le attività commerciali con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci. Per le attività commerciali con superficie di vendita superiore a metri

quadrati 400 tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale. Per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

Le aree destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci (nel caso di prolungata sosta del mezzo), interna ai lotti edificatori, andranno pavimentate e dovranno essere adottati opportuni trattamenti delle acque di prima pioggia nel caso di attività che generano rilevanti flussi di mezzi pesanti. Le aree interne ai lotti destinate alla sosta delle autovetture dovranno seguire le indicazioni del regolamento edilizio per i parcheggi, Titolo III, Capo 1, Sezione II art. Parcheggi in questo caso obbligatorie.

Negli interventi prospicienti la Ex. S.S. n.13 e interessanti l'assetto funzionale delle aree destinate a viabilità di distribuzione e parcheggio si dovrà prevedere una contestuale razionalizzazione degli accessi carrai, anche per quanto attiene alla loro ubicazione. Gli accessi carrai saranno opportunamente arretrati dal confine stradale al fine di agevolare la manovra dei veicoli pesanti, nel rispetto del Codice della Strada, e comunque in assenza di sovrastrutture.

Per gli interventi interessanti le aree riferite allo standard "Verde alberato" il progetto dovrà contenere la specifica degli impianti vegetali previsti con l'indicazione e localizzazione delle essenze arboree ed arbustive da piantumare.

In particolare dovrà essere realizzata una fascia di prato alberato (min 1 albero ogni 300 mq della superficie della fascia) di spessore minimo 20 m sul fronte della ex statale 13 (interrotto in corrispondenza degli accessi) e una fascia di mitigazione di min 12 m sul confine retrostante realizzata secondo quanto previsto nell'art.21-bis delle presenti norme.

Nella zona H2 "ex ambito C" la fascia di mitigazione viene calcolata dal confine retrostante dell'ambito di PAC.

CORSI D'ACQUA DI PRGC

Il comparto, per la porzione di superficie identificata dal PRGC come "Corsi d'acqua" è sottoposto alle norme tecniche di attuazione del PRGC (art.20 NTA variante n.15 al PRGC).

Art.20 – Corsi d'acqua

DEFINIZIONE

L'ambito fluviale corrisponde agli alvei ed alle golene dei corsi d'acqua e alle aree di possibile valorizzazione ambientale adiacenti.

OBIETTIVI

Il PRGC si prefigge come obiettivo di tutelare il sistema idrografico di superficie consentendo solo le opere strettamente necessarie al mantenimento dell'equilibrio idraulico e di potenziare i valori paesaggistici della zona.

DESTINAZIONI D'USO E PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

In tale zona sono consentite le opere di manutenzione e sistemazione idraulica, gli usi agricoli e zootecnici compatibili con il buon regime idraulico, gli interventi sulla vegetazione atti a favorire il consolidamento delle rive ed il mantenimento, la riproposizione o la creazione di un ambiente naturale di pregio paesaggistico fruibile anche a fini turistici e

ricreativi.

Le opere idrauliche dovranno essere progettate tenendo conto non solo delle esigenze idrauliche, ma dell'ambiente fluviale nel suo complesso, adottando i materiali e le tipologie che meglio si adattano, dando la preferenza ad opere di bioingegneria o ad opere miste di ingegneria idraulica tradizionale e bioingegneria.

Nelle opere trasversali si cercherà di evitare strutture a vista in conglomerato cementizio, optando per materiale lapideo e, per il coronamento, per grossi massi.

Gli interventi sulla vegetazione dovranno tendere alla conservazione delle alberature esistenti di maggiori dimensioni e all'impianto di essenze arboree ed arbustive che impediscano la crescita di infestanti tali da creare una fascia protettiva di adeguata profondità. Tutte le alberature in alveo andranno eliminate.

La viabilità esistente potrà essere oggetto di interventi di manutenzione e di ristrutturazione; potrà essere realizzata nuova viabilità di servizio, utilizzabile anche a fini turistico-ricreativi, e potranno essere realizzati rilevati di salita o discesa dai corpi degli argini per creare un facile collegamento tra corso d'acqua e territorio circostante.

Sono vietate le dighe, le prese d'acqua e le centraline idroelettriche.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

In tale zona l'attuazione è diretta, previa autorizzazione delle autorità competenti in materia idraulica.

PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, art.142

L'ambito di PAC è interamente interessato da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, Parte Terza (Beni Paesaggistici), art.142, comma 1, lett. c), in quanto ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dal Rio Tresemane, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche con il n.680 (Fosso Tresemano).

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini Regionali

L'ambito ricade all'interno della zona di pericolosità idraulica P1 - Pericolosità idraulica bassa, come definita dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini Regionali (PAIR) aggiornato a settembre 2016.

N.T.A. VIGENTI**Art. 1 – Oggetto del Piano Attuativo Comunale**

Il piano attuativo comunale (PAC) di iniziativa privata denominato Zona H2 "ex Ambito C" prevede la realizzazione di una media struttura di vendita con annesse attività di servizio e attività direzionali, e coinvolge aree esterne all'ambito destinate a viabilità, finalizzate alla realizzazione degli accessi.

Art.2 – Normativa e strumenti pianificatori di riferimento

Il piano attuativo comunale (PAC) di iniziativa privata denominato Zona H2 "ex Ambito C" viene redatto ai sensi della L.R. 23 febbraio 2007, n.5 e s.m.i., art.25, D.P.Reg 20 marzo 2008, n.86, artt. 7 e 9 ed in conformità ai contenuti e alle prescrizioni del PRGC del Comune di Tavagnacco.

Art.3 – Efficacia dei contenuti del PAC

Le presenti norme tecniche di attuazione sono vincolanti. Gli elaborati grafici sono vincolanti limitatamente ai criteri informativi del PAC. I contenuti di dettaglio vengono definiti in sede di progetto edilizio.

Art.4 – Attuazione del PAC

Il PAC sarà attuato previo rilascio dei relativi titoli abilitativi e potrà essere attuato anche in più fasi funzionalmente autonome. L'agibilità sarà in ogni caso subordinata alla preventiva realizzazione degli accessi, degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, della fascia di mitigazione.

Art. 5 – Elementi costitutivi

Il PAC è composto da:

- Elaborati di testo
 - Variante n.16 al PRGC
 - Relazione illustrativa, Norme Tecniche di Attuazione, Relazione di incidenza, e Asseverazioni
 - Rapporto preliminare
 - Studio degli accessi
 - Piano Particellare
 - Relazione Paesaggistica

- Studio di compatibilità idraulica
- Elaborati grafici
 - 01 – Inquadramento territoriale
 - 02 - Zonizzazione
 - 03 – Ipotesi progettuale con verifica degli standard
 - 04 – Schema degli accessi
 - 05 – Opere di urbanizzazione
 - 06 – Rilievo Planoaltimetrico
 - 07 – Fotomodellazione dell'intervento

Art. 6 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- commercio al dettaglio max. 1500 mq di Superficie di Vendita (SV)
- commercio all'ingrosso
- attività artigianali di servizio e servizi alla persona
- direzionale (servizi finanziari, gestionali, assicurativi, immobiliari, società di consulenza, sportelli bancari, servizi informatici, telematici e di robotica, uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni ricreative e sportive e attività terziarie in genere, software houses, ecc.)
- trasporto di persone e merci
- alberghiero e ricettivo-complementare (pubblici esercizi, imprese turistiche non ricettive)
- superfici di vendita, uffici e depositi
- alloggio per i titolari o addetti alla sorveglianza (limitatamente al commercio all'ingrosso)

E' ammessa la realizzazione di max 1 alloggio, per unità immobiliare, per il titolare o addetti alla sorveglianza con una superficie netta max di mq 120, limitatamente alle attività di commercio all'ingrosso e trasporto di persone e merci.

Art.7 – Zonizzazione

La zonizzazione del piano attuativo è rappresentata nell'elaborato grafico 02 – Zonizzazione. All'interno sono individuabili le seguenti aree:

Perimetro di piano attuativo

Zona omogenea H2

Zona omogenea corsi d'acqua-acque pubbliche

Inviluppo edificabile

Verde alberato

Fascia di mitigazione

Art.8 – Parametri urbanistici ed edilizi

All'interno del comparto l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

Superficie Coperta max (Q).....50% della SF di H2

Altezza max. (H) (escluso volumi tecnici).....10,00 m

Nel caso di realizzazione del "tetto giardino" non determina aumento di Superficie utile (SN) e altezza, la costruzione di:

- 1) manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto a giardino;
 - 2) locali ad un piano connessi alla fruibilità del verde pensile (quali sali riunione e simili) che non costituiscano autonome unità immobiliari, fino a coprire al massimo il 50% della copertura: tali locali dovranno rispondere a caratteristiche di elevata qualità formale.
- Si intende con "tetto giardino" una copertura a giardino pensile, accessibile, realizzata secondo la norma UNI n. 11235/2007.

Distanza min. dalla Strada (DS).....20 m dalla S.S. 13 e dall'arco di svincolo delle tangenziali.

Distanza dai Confini di Proprietà (DCP).....10,00 m

Verde alberato min.....10% della SF di H2

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (De).....10,00 m

Zona di rispetto dal Rio Tresemane
(distanza da corso d'acqua non arginato).....10,00 m dal ciglio a campagna per le costruzioni
4,00 m dal ciglio a campagna per le recinzioni.

Per le prescrizioni riguardanti le zone di pericolosità idraulica P1, come individuate del "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei tributari della Laguna di Marano e Grado, della Laguna medesima, del bacino idrografico del torrente Slizza e del bacino idrografico di Levante (PAIR), viene fatto riferimento a quanto stabilito dal PAIR e dall'art.57bis delle NTA del PRGC. I riferimenti normativi riguardanti gli aspetti idrogeologici vanno interpretati in modo dinamico.

Art.9 – Aree per parcheggi

Per le superfici destinate al commercio al dettaglio dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura del 100% di SV per esercizi minori di 400 mq di SV, nella misura del 150% di SV per gli esercizi singoli compresi tra 400 mq e 1500 mq di SV.

Per gli esercizi di vendita al dettaglio dei generi "non alimentari a basso impatto", così come definiti dalla legislazione

regionale vigente, le quote minime di standard afferenti i parcheggi sono ridotte del 70%, fermo restando l'obbligo di ripristinare l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione di superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico; rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale afferenti al numero degli addetti.

I parcheggi stanziali dovranno essere realizzati nella misura di 1 posto auto ogni due addetti.

Per le superfici destinate al commercio all'ingrosso dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura del 40% della SN e parcheggi stanziali nella misura di 1 posto auto ogni 2 addetti.

Per le superfici destinate all'artigianato di servizio e trasporto di persone e merci dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura dell'80% della SN e parcheggi stanziali nella misura di 1 posto auto ogni 2 addetti.

Per le superfici destinate a direzionali dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura dell'80% della SN e parcheggi stanziali nella misura di 1 posto auto ogni 2 addetti.

Per le superfici destinate ad attività ricettive dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura di 1 posto macchina ogni camera e parcheggi stanziali nella misura di 1 mq/10 mc.

Per le superfici destinate alla ristorazione, ecc. dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura del 100% della SN e parcheggi stanziali nella misura di 1 mq/10 mc.

Nella verifica della superficie a parcheggio, dovrà essere garantito che almeno il 50% delle aree derivanti dall'applicazione dello standard venga destinato ad effettivo stallo, escludendo le sedi viarie.

I parcheggi di relazione dovranno essere realizzate facendo sì che almeno il 10% della superficie del parcheggio sia costituita di superfici verdi permeabili. Le alberature dovranno essere pari ad almeno un albero ogni 4 stalli (alberi d'alto fusto). Lo spazio destinato all'impianto delle alberature dovrà avere una larghezza minima di 1,50 m al netto di cordoli. Il perimetro dell'area dovrà essere delimitato da una fascia verde di siepe o arbusti, salvo i casi in cui ciò pregiudichi la visibilità delle superfici di vendita e degli spazi di esposizione.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi dovranno essere specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento, con apparato radicale contenuto e profondo, caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

I parcheggi riservati ai veicoli a servizio di persone disabili dovranno essere realizzati, ex L.104/92 e D.M. 236/89, nella misura di 1 ogni 50 posti auto.

Art.10 - Accessi

Gli accessi all'ambito dovranno essere razionalizzati al fine di ridurre il numero e la pericolosità degli innesti. A tal fine gli accessi dovranno essere configurati affinché le manovre di ingresso e uscita dall'ambito siano effettuate con manovre di sola svolta a destra.

L'immissione nel flusso veicolare della S.S.13 da parte dei veicoli in uscita dall'ambito, dovranno avvenire su due corsie.

Art.11 – Aree di carico scarico

Le attività commerciali con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci. Per le attività commerciali con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale.

Le aree destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci (nel caso di prolungata sosta del mezzo), andranno pavimentate e dovranno essere adottati opportuni trattamenti delle acque di prima pioggia nel caso di attività

che generano rilevanti flussi di mezzi pesanti.

Art.12 – Aree a Verde alberato

Le superfici da destinare a "Verde alberato" vanno reperite nella zona H2, all'interno della fascia di mitigazione di cui all'art.13. Il progetto edilizio dovrà contenere la specifica degli impianti vegetali previsti con l'indicazione e localizzazione delle essenze arboree ed arbustive da piantumare.

Art.13 – Fascia di mitigazione

Le fasce di mitigazione non possono essere pavimentate né usate come parcheggio, deposito o spazio movimentazione. Possono essere motivatamente proposte sistemazioni differenti dalla composizione tipo di cui all'art.21bis delle NTA di PRGC, purché mantengano le caratteristiche di fascia verde alberata densa con sesto di impianto ridotto e siano composte da alberi di tutte le dimensioni affiancati da cespugli. La fascia di mitigazione deve prevedere l'inserimento di Pioppi cipressini. Gli interventi sulla vegetazione ricadenti all'interno della zona Corsi d'acqua devono rispettare le prescrizioni di cui all'art.14.

Art.14 – Corsi d'acqua

La zona classificata corsi d'acqua, è rappresentata nella Tavola 02.

In tale zona sono consentite le opere di manutenzione e sistemazione idraulica, gli usi agricoli e zootecnici compatibili con il buon regime idraulico, gli interventi sulla vegetazione atti a favorire il consolidamento delle rive ed il mantenimento, la riproposizione o la creazione di un ambiente naturale di pregio paesaggistico fruibile anche a fini turistici e ricreativi.

Le opere idrauliche dovranno essere progettate tenendo conto non solo delle esigenze idrauliche, ma dell'ambiente fluviale nel suo complesso, adottando i materiali e le tipologie che meglio si adattano, dando la preferenza ad opere di bioingegneria o ad opere miste di ingegneria idraulica tradizionale e bioingegneria.

Nelle opere trasversali si cercherà di evitare strutture a vista in conglomerato cementizio, optando per materiale lapideo e, per il coronamento, per grossi massi.

Gli interventi sulla vegetazione dovranno tendere alla conservazione delle alberature esistenti di maggiori dimensioni e all'impianto di essenze arboree ed arbustive che impediscano la crescita di infestanti tali da creare una fascia protettiva di adeguata profondità. Tutte le alberature in alveo andranno eliminate.

Sono vietate le dighe, le prese d'acqua e le centraline idroelettriche.

In tale zona gli interventi sono subordinati all'autorizzazione delle autorità competenti in materia idraulica.

Art.15 – Rinvio alla normativa di PRGC

Per tutto quanto non specificato verrà fatto riferimento alla normativa sovraordinata vigente, al PRGC e al regolamento edilizio comunale.

N.T.A. VARIANTE**Art. 1 – Oggetto del Piano Attuativo Comunale**

Il piano attuativo comunale (omissis....).

Art.2 – Normativa e strumenti pianificatori di riferimento

Il piano attuativo (omississ...)

Art.3 – Efficacia dei contenuti del PAC

Le presenti norme (omississ...)

Art.4 – Attuazione del PAC

Il PAC sarà attuato (omississ...)

Art. 5 – Elementi costitutivi

Il PAC è composto 8 omississ...)

Art. 6 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso 8omississ..)

Art.7 - Zonizzazione

La zonizzazione del piano attuativo è rappresentata nell'elaborato grafico 02 – Zonizzazione. All'interno sono individuabili le seguenti aree:

Perimetro di piano attuativo

Zona omogenea H2

Zona omogenea corsi d'acqua-acque pubbliche

Inviluppo edificabile

Verde alberato

Fascia di mitigazione

Art. 8 - Parametri urbanistici ed edilizi

All'interno del comparto l'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

Superficie Coperta max (Q).....50% della SF di H2

Altezza max. (H) (escluso volumi tecnici).....10,00 m

Nel caso di realizzazione del "tetto giardino" non determina aumento di Superficie utile (SN)

e altezza, la costruzione di:

- 1) manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto a giardino;
- 2) locali ad un piano connessi alla fruibilità del verde pensile (quali sali riunione e simili) che non costituiscano autonome unità immobiliari, fino a coprire al massimo il 50% della copertura: tali locali dovranno rispondere a caratteristiche di elevata qualità formale.

Si intende con "tetto giardino" una copertura a giardino pensile, accessibile, realizzata secondo la norma UNI n. 11235/2007.

Distanza min. dalla Strada (DS).....20 m dalla S.S. 13 e dall'arco
di svincolo delle tangenziali.

Distanza dai Confini di Proprietà (DCP).....10,00 m

Verde alberato min.....10% della SF di H2

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (De).....10,00 m

Zona di rispetto dal Rio Tresemane

(distanza da corso d'acqua non arginato).....10,00 m dal ciglio a campagna
per le costruzioni
4,00 m dal ciglio a campagna
per le recinzioni.

Per le prescrizioni riguardanti le zone di pericolosità idraulica P1, come individuate del "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei tributari della Laguna di Marano e Grado, della Laguna medesima, del bacino idrografico del torrente Slizza e del bacino idrografico di Levante (PAIR), viene fatto riferimento a quanto stabilito dal PAIR e dall'art.57bis delle NTA del PRGC. I riferimenti normativi riguardanti gli aspetti idrogeologici vanno interpretati in modo dinamico.

Art. 9- Aree per parcheggi

Per le superfici destinate al commercio al dettaglio dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura del 100% di SV per esercizi minori di 400 mq di SV, nella misura del 150% di SV per gli esercizi singoli compresi tra 400 mq e 1500 mq di SV.

Per gli esercizi di vendita al dettaglio dei generi "non alimentari a basso impatto", così come definiti dalla legislazione regionale vigente, le quote minime di standard afferenti i parcheggi sono ridotte del 70%, fermo restando l'obbligo di ripristinare l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione di superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico; rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale afferenti al numero degli addetti.

I parcheggi stanziali dovranno essere realizzati nella misura di 1 posto auto ogni due addetti.

Per le superfici destinate al commercio all'ingrosso dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura del 40% della SN e parcheggi stanziali nella misura di 1 posto auto ogni 2 addetti.

Per le superfici destinate all'artigianato di servizio e trasporto di persone e merci dovranno essere realizzati parcheggi di

relazione nella misura dell' 80% della SN e parcheggi stanziali nella misura di 1 posto auto ogni 2 addetti.

Per le superfici destinate a direzionali dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura dell' 80% della SN e parcheggi stanziali nella misura di 1 posto auto ogni 2 addetti.

Per le superfici destinate ad attività ricettive dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura di 1 posto macchina ogni camera e parcheggi stanziali nella misura di 1 mq/10 mc.

Per le superfici destinate alla ristorazione, ecc. dovranno essere realizzati parcheggi di relazione nella misura del 100% della SN e parcheggi stanziali nella misura di 1 mq/10 mc.

Nella verifica della superficie a parcheggio, dovrà essere garantito che almeno il 50% delle aree derivanti dall'applicazione dello standard venga destinato ad effettivo stallo, escludendo le sedi viarie.

I parcheggi di relazione dovranno essere realizzate facendo sì che almeno il 10% della superficie del parcheggio sia costituita di superfici verdi permeabili. Le alberature dovranno essere pari ad almeno un albero ogni 4 stalli (alberi d'alto fusto). Lo spazio destinato all'impianto delle alberature dovrà avere una larghezza minima di 1,50 m al netto di cordoli.

Il perimetro dell'area dovrà essere delimitato da una fascia verde di siepe o arbusti, salvo i casi in cui ciò pregiudichi la visibilità delle superfici di vendita e degli spazi di esposizione.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi dovranno essere specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento, con apparato radicale contenuto e profondo, caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

I parcheggi riservati ai veicoli a servizio di persone disabili dovranno essere realizzati, ex L.104/92 e D.M. 236/89, nella misura di 1 ogni 50 posti auto.

Art. 10- Accessi

Gli accessi all'ambito dovranno essere razionalizzati al fine di ridurre il numero e la pericolosità degli innesti. A tal fine gli accessi dovranno essere configurati affinché le manovre di ingresso e uscita dall'ambito siano effettuate con manovre di sola svolta a destra.

L'immissione nel flusso veicolare della S.S.13 da parte dei veicoli in uscita dall'ambito, dovranno avvenire su due corsie.

Art. 11 - Aree di carico scarico

Le attività commerciali con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci. Per le attività commerciali con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un' idonea segnaletica orizzontale e verticale.

Le aree destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci (nel caso di prolungata sosta del mezzo), andranno pavimentate e dovranno essere adottati opportuni trattamenti delle acque di prima pioggia nel caso di attività che generano rilevanti flussi di mezzi pesanti.

ART: 12- Aree a Verde alberato

Comprendono le aree individuate all'Elab. 03 di variante *Interventi ammessi e aree a verde*; destinate a verde alberato comprendente schermi o barriere vegetali lungo il perimetro del lotto.

DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le funzioni compatibili con la destinazione prevalente di schermo e barriera, quali percorsi pedonali, accessi,
Le fasce di mitigazione lungo il perimetro est del lotto possono essere pavimentate con materiali inerbiti e drenanti ed usate come parcheggio, per una fascia di ml. 5,00 mentre la rimanente dovrà essere utilizzata come fascia verde.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Non è ammessa nuova edificazione.

Prescrizioni per la realizzazione delle aree verdi

Nell'Elab. **03 di variante** - *Interventi ammessi aree a verde* gli interventi previsti sono da considerarsi prescrittivi limitatamente ai vincoli di inviluppo alle distanze da strade e confini e alle sistemazioni a verde alberato. Sono consentite altre soluzioni progettuali, purché adeguatamente motivate, nel rispetto dei caratteri informativi generali di progetto di Piano.

In tale elaborato vengono rappresentate, le seguenti categorie di aree a verde:

AREE A VERDE ALBERATO costituito da Schermi e barriere vegetali con formazione lungo il perimetro degli insediamenti che dovranno essere realizzate come di seguito descritto.

All'interno delle aree a verde alberato dovranno essere garantite e mantenute nel tempo le funzioni mascheranti e di barriera con le conseguenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.13 – Fascia di mitigazione

Le fasce di mitigazione non possono essere pavimentate né usate come parcheggio, deposito o spazio movimentazione. Possono essere motivatamente proposte sistemazioni differenti dalla composizione tipo di cui all'art.21bis delle NTA di PRGC, purché mantengano le caratteristiche di fascia verde alberata densa con sesto di impianto ridotto e siano composte da alberi di tutte le dimensioni affiancati da cespugli. La fascia di mitigazione deve prevedere l'inserimento di Pioppi cipressini. Gli interventi sulla vegetazione ricadenti all'interno della zona Corsi d'acqua devono rispettare le prescrizioni di cui all'art.14.

In deroga così come previsto dall'art. 21 bis delle NTA del PRGC

Art. 21 bis – fasce di mitigazione

La fascia di mitigazione ... (omissis).....

salvi i casi di recupero di presistenze adiacenti o insistenti sulla prevista fascia di verde alberata, senza modifica di collocazione dell'area di sedime, per i quali è ammessa deroga motivata limitatamente a comprovate esigenze funzionali, da dimostrare.

La derogabilità sarà valutata in sede di istruttoria riguardo a specifici casi.

Possono...(omissis)

E' consentita la realizzazione di quanto previsto all'art. 12 in quanto aree di recupero precedentemente già utilizzata come aree di viabilità e parcheggio.

Art. 14 - Corsi d'acqua

In tale zona sono consentite le opere di manutenzione e sistemazione idraulica, gli usi agricoli e zootecnici compatibili con il buon regime idraulico, gli interventi sulla vegetazione atti a favorire il consolidamento delle ripe ed il mantenimento, la riproposizione o la creazione di un ambiente naturale di pregio paesaggistico fruibile anche a fini turistici e ricreativi.

Le opere idrauliche dovranno essere progettate tenendo conto non solo delle esigenze idrauliche, ma dell'ambiente fluviale nel suo complesso, adottando i materiali e le tipologie che meglio si adattano, dando la preferenza ad opere di bioingegneria o ad opere miste di ingegneria idraulica tradizionale e bioingegneria.

Nelle opere trasversali si cercherà di evitare strutture a vista in conglomerato cementizio, optando per materiale lapideo e, per il coronamento, per grossi massi.

Gli interventi sulla vegetazione dovranno tendere alla conservazione delle alberature esistenti di maggiori dimensioni e all'impianto di essenze arboree ed arbustive che impediscano la crescita di infestanti tali da creare una fascia protettiva di adeguata profondità. Tutte le alberature in alveo andranno eliminate.

Sono vietate le dighe, le prese d'acqua e le centraline idroelettriche.

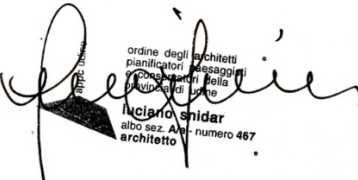
In tale zona gli interventi sono subordinati all'autorizzazione delle autorità competenti in materia idraulica.

ART. 15 - Rinvio alla normativa di PRGC

Per tutto quanto non specificato verrà fatto riferimento alla normativa sovraordinata vigente, al PRGC e al regolamento edilizio comunale.

Fletto Umberto, ottobre 2024

Il progettista
Arch. Luciano Snidar



ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
progettisti della
progettazione
Luciano Snidar
albo sez. A numero 467
architetto

PLANIMETRIA GENERALE
scala 1/1000

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI TAVAGNACCO
Variante Piano Attuativo Comunale (PAC) di iniziativa privata
Zona H2 "ex Ambito C"

RELAZIONE DI INCIDENZA

All'interno del territorio del Comune di Tavagnacco non sono presenti aree tutelate ai sensi della Direttiva 92/43/CE (Habitat), ovvero non sono presenti siti classificati come siti di importanza comunitaria (SIC) o zone di protezione speciale (ZPS), facenti parte della rete Natura 2000.

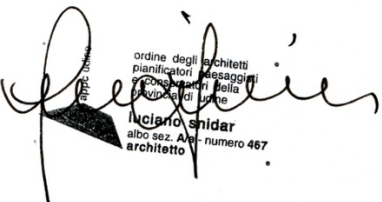
Il sito appartenente alla rete Natura 2000 più prossimo al perimetro del Comune di Tavagnacco è il sito di importanza comunitaria SIC-IT3320023 "Magredi di Campoformido" che dista oltre 5 km. Successivamente in termini di distanza, a circa 9 km dal confine comunale, nel territorio di Fagagna è presente il sito di importanza comunitaria SIC-IT3320022 "Quadri di Fagagna"

Considerato che l'ambito interessato dal PAC non interessa siti di importanza comunitaria o zone di protezione speciale, e che l'area interessata si colloca, in ogni caso, a notevole distanza da siti protetti è possibile escludere riflessi diretti o indiretti sugli stessi.

Si esclude pertanto la necessità di sottoporre la variante al PAC in oggetto a procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/97, art.5 e s.m.i. e DGR n. 2203 del 21/09/2007.

Feletto Umberto, maggio 2025

Il progettista


ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e urbanisti della
regione Friuli Venezia Giulia
Luciano Shidar
albo sez. A n. numero 467
architetto

VARIANTE PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA H2 " ex Ambito C"

ASSEVERAZIONI

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI TAVAGNACCO
VARIANTE PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
ZONA H2 " ex Ambito C"**

ASSEVERAZIONE DI CONFORMITÀ URBANISTICA

I sottoscritto arch. Luciano Snidar, con studio a Udine in via Cjavecis 3, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Udine con il n° 477, in qualità di progettista della variante Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato Zona H2 "ex Ambito C" del Comune di Tavagnacco

assevera

la conformità del presente Piano Attuativo Comunale rispetto alle prescrizioni e ai contenuti del Piano Regolatore Generale Comunale come modificato dal presente PAC, ai sensi della L.R. 23 febbraio 2007 n.5, art.63 quater, c.1.

Feletto Umberto, maggio 2025

Il progettista
Arch. Luciano Snidar


ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine
luciano snidar
albo sez. A n° numero 467
architetto

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI TAVAGNACCO
VARIANTE PIANO ATTUATIVO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
ZONA H2 " ex Ambito C"**

ASSEVERAZIONE IN MERITO AI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
(D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i)

I sottoscritto arch. Luciano Snidar, con studio a Udine in via Cjavecis 3, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Udine con il n° 477, in qualità di progettista della variante Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato Zona H2 "ex Ambito C" del Comune di Tavagnacco

assevera

che la variante al Piano Attuativo Comunale:

- **non interessa** beni vincolati dalla Parte Seconda (Beni Culturali) del D.Lgs. 22.01.04 n.42 e s.m.i.;
- **interessa** beni vincolati dalla Parte Terza (Beni paesaggistici), del D.Lgs. 22.01.04 n.42.

Feletto Umberto, maggio 2025

Il progettista
Arch. Luciano Snidar


ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
Consiglio della
Provincia di Udine
luciano snidar
albo sez. A n. numero 467
architetto

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI TAVAGNACCO**

