

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO GEODE di Lerussi e Minen**  
Via Spilimbergo, 163 – 33035 Martignacco – c.f. 01990900308  
tel. 0432/402395 –e-mail studiogeode@pec.it \_ geode@geodestudio.it

COMUNE DI TAVAGNACCO

PROVINCIA DI UDINE

committenti:

FR.EDIL S.R.L.

allegato

opera

**R**

**VARIANTE AL P.R.G.C.**  
MODIFICHE PUNTUALI ALE NORME E DI ATTUAZIONE  
MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA

scala

titolo

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ASSEVERAZIONI

riferimento

data

progettista

giugno 2025

architetto Gianni Lerussi  
codice fiscale LRS GNN 53M06 D300C

aggiornamenti

## Relazione tecnica illustrativa

Il Piano Attuativo Comunale, di iniziativa privata, opera una variante ai sensi e per gli effetti della L.R. 5/2007 art. 63 sexies – Disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici – in quanto:

*“1. Non coinvolgono il livello regionale di pianificazione ai sensi dell’art. 63 bis le varianti allo strumento urbanistico comunale vigente dotato di piano struttura, qualora ne rispettino gli obiettivi e le strategie, né quello allo strumento urbanistico comunale vigente non dotato di tale piano, qualora prevedano almeno una delle seguenti fattispecie:*

*(...)*

*c) le modifiche alle norme di attuazione, l’individuazione grafica dell’area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell’indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura.”*

In riferimento agli obiettivi e alle strategie del Piano Regolatore, i temi del Piano restano pienamente confermati.

La presente variazione:

- non interessa beni vincolati della Parte Seconda (Beni Culturali) del D.Lgs 22.01.2004 n. 42;
- non modifica l’insediabilità teorica residenziale decennale;
- non necessita di preventivo parere vincolante della Struttura Regionale competente in materia di viabilità e infrastrutture;
- interessa e modifica l’applicabilità della norma nelle fasce di mitigazione (art. 42, lettera F, Zona 2) puntualmente per il presente Comparto descritto come “Zona adiacente alla rotonda di Via San Daniele a Colugna” e quindi, non coinvolge altre parti del territorio comunale;
- introduce puntuali modifiche alla cartografia e alle Norme di Attuazione che non hanno rilevanza sull’assetto del Piano Regolatore Generale e rispetta gli obiettivi e i limiti di flessibilità.

Nella sostanza l’art. 42 delle norme di Attuazione alla lettera F – Altri Elementi Normativi – precisa che:

*“Per le seguenti zone D2, così come individuate nella cartografia della zonizzazione, valgono altresì le seguenti norme aggiunte o alternative:*

*Zona 1 (abrogato)*

*Zona 2 Zona adiacente alla rotonda di Via San Daniele a Colugna:  
obbligo di realizzazione di una fascia verde di mitigazione, sul lato ovest verso l’abitato e lungo il canale Ledra.*

*Entro tale fascia, piantumata e non utilizzabile come deposito o parcheggio, è ammessa solo la realizzazione della viabilità di accesso all’area.*

*Rapporto di Copertura max 30%, altezza max 6.5 m.”*

La variazione interviene sui due primi commi e lascia inalterato quello riguardante gli indici urbanistici, salvo una specifica riguardante gli impianti tecnologici e i volumi tecnici necessari per la manutenzione degli stessi.

Il primo comma in realtà viene giustamente interpretato laddove inserisce la fascia verde di mitigazione sul lato ovest verso l'abitato e lungo il canale Ledra.

La modifica riportando nel giusto alveo della definizione "abitato" cioè "stabilmente occupato dall'uomo, popolato" ovvero "luogo dove si addensano le abitazioni e i relativi servizi", determina la necessità di modificare la fascia di mitigazione eliminando quella porzione verso la zona "D3" e quella già compromessa dalla presenza della rotatoria, mantenendo, anche come profondità, quella verso l'abitato e la zona edificabile "B3" e parzialmente "VP", ma diminuendola in profondità parzialmente verso la zona "VP" e lungo il canale Ledra.

Sul fronte verso la zona "D3" rimarrà una fascia di 9.00 ml da destinare a verde, ma non di mitigazione, per lasciare libera la visuale e l'utilizzo.

Questa modifica permette una più ampia e migliore funzionalità lasciando più area libera a disposizione della movimentazione (parcheggio, sosta, carico-scarico) a supporto delle attività che verranno ad insediarsi in un Comparto già penalizzato dalle altre prescrizioni in materia di Distanze.

Il secondo comma sconta la decennale presenza di un ripetitore di telefonia che è posizionato proprio all'interno della prevista fascia di mitigazione. Pertanto, andrà aggiunta la seguente dicitura alla fine del capoverso "... e preesistenti impianti tecnologici di pubblica utilità".

Alla luce di quanto sopra descritto di seguito si riporta l'articolato originale e quello modificato:

## Capo 4 - SISTEMA DELLA PRODUZIONE

### ambito della produzione TRADIZIONALE (D)

#### Art. 42 - zona D2 (zona produttiva tradizionale nuovo impianto)

##### A - DEFINIZIONE

Le zone D2 sono caratterizzate, nello stato di fatto dal configurarsi come ambiti non edificati e privi di opere di urbanizzazione, destinabili in ragione della loro localizzazione nel tessuto produttivo esistente a nuove localizzazioni produttive.

##### B - OBIETTIVI DI PROGETTO

Le zone D2 sono destinate al trasferimento delle attività non compatibili con le destinazioni ammesse per l'area di appartenenza e allo sviluppo delle nuove attività produttive.

##### C - DESTINAZIONI D'USO

Nella zona D2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso per le aree comprese nei singoli piani attuativi:

- Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- attività artigianali e industriali con l'esclusione delle industrie insalubri di prima classe e con possibilità di deroga motivata per le attività esistenti alla data di adozione del piano
- attività artigianali produttive e di servizio
- trasporti di persone e merci
- commercio all'ingrosso\
- direzionale
- *pubblici esercizi* <sup>86</sup>
- *esercizi di vendita di generi non alimentari a basso impatto (art. 2 lett. e) della L.R. 29/05)* <sup>87</sup>

per le attività produttive:      - impianti, attrezzature, uffici e depositi  
   - attività di commercializzazione in loco dei propri prodotti

##### D - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Intervento indiretto: Piani attuativi di iniziativa privata o pubblica, estesi a ciascuna delle zone D2 indicata nella cartografia della zonizzazione.

*In assenza dell'apposito piano di settore finalizzato alla collocazione di esercizi di vendita di grande struttura non potranno essere previsti esercizi di vendita al dettaglio maggiori di 1.500 mq. di superficie di vendita, così come previsto dalla L.R. 29/2005 e il regolamento di esecuzione della stessa.* <sup>88</sup>

<sup>86</sup> Testo aggiunto con Variante n. 2 al P.R.G.C.

<sup>87</sup> Testo aggiunto con Variante n. 1 al P.R.G.C.

<sup>88</sup> Testo aggiunto con Variante n. 1 al P.R.G.C.

Al fine di tutelare l'ambiente prevenendo ogni possibile fonte d'inquinamento tutti gli insediamenti artigianali e industriali dovranno attenersi alle disposizioni delle Leggi vigenti I progetti e le opere soggetti alla valutazione di impatto ambientale, ai sensi della L.R.07.09.1990 n. 43 e del regolamento di esecuzione (DPGR 08.07.1996 n. 0245/Pres), dovranno avviare, prima dell'inoltro del progetto, la procedura individuata dalla normativa sopracitata.

I progetti dei singoli insediamenti produttivi non soggetti alla normativa sopracitata, ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio dovranno essere corredati da una dichiarazione, firmata dal responsabile della ditta a termini di legge, contenente:

- 1.la qualità e la quantità delle materie prime e prodotti impiegati e dei relativi flussi previsti;
- 2.la descrizione dei cicli produttivi, delle attrezzature e degli impianti, delle fonti energetiche e dei consumi previsti;
- 3.l'indicazione dei prodotti finiti o semilavorati e delle relative quantità previste;
- 4.la descrizione della tipologia e della quantità degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, da considerarsi scarti finali dei cicli produttivi, e delle relative modalità di trattamento e/o smaltimento che si intendono adottare;
- 5.la documentazione a corredo di richieste di pareri e/o autorizzazioni ad Enti diversi dal Comune (per quelle parti non già previste nei punti precedenti).

Eventuali successive modifiche delle caratteristiche e dei dati dimensionali di cui ai precedenti punti dovranno essere comunicati all'Amministrazione Comunale.

#### E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Fatti salvi i piani attuativi approvati, per le varianti agli stessi e i nuovi piani attuativi, l'edificazione 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 o 12,00 m
DCP min	10,00 m

Verde min:

- Fascia di verde a prato alberato a confine sul fronte di accesso larghezza min 9 m. o come indicata nella tavola di zonizzazione: "fasce di prato aberato" (interrotta in corrispondenza degli accessi. Min 1 albero ogni 300 mq della superficie della fascia)

-fascia di verde di mitigazione alberata: a confine con altre zone omogenee residenziali:  $\geq 18\text{m}$  (vedi sezione tipo art.21-bis<sup>89</sup> delle presenti norme) o come indicata nella tavola di zonizzazione: "fasce di mitigazione ambientale", tale fascia non può essere pavimentata e usata come parcheggio

-e comunque non inferiore al 10% della SF

*De min* *10,00 m*<sup>90</sup>

Aree per parcheggi :

industria e artigianato di produzione(compresi i punti vendita) :

SPK stanziali min 1 posto macchina ogni 2 addetti

SPK di relazione min Parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile (SN) degli edifici.

artigianato di servizio e trasporto di persone e merci :

SPK stanziali min 1 posto macchina ogni 2 addetti

SPK di relazione min 80% della SN

commercio all'ingrosso e depositi :

SPK stanziali e di relazione min 60% della SN

direzionale :

SPK stanziali min 1 posto macchina ogni 2 addetti

SPK di relazione min 80% della SN

*commercio al dettaglio:*

- per esercizi inferiori a mq. 400 di superficie di vendita (SV): 100 % della SV;<sup>91</sup>

- per esercizi singoli compresi tra mq. 400 e mq. 1.500 di superficie di vendita (SV): 150 % della SV;<sup>92</sup>

- per esercizi singoli con superficie di vendita (SV) superiore a mq. 1.500:  
SPK stanziali min 200 % della SV;  
1 posto macchina ogni 2 addetti<sup>93</sup>

<sup>89</sup> Testo modificato con Variante n. 4 al P.R.G.C.

<sup>90</sup> Testo aggiunto con Variante n. 4 al P.R.G.C.

<sup>91</sup> Testo aggiunto con Variante n. 1 al P.R.G.C.

<sup>92</sup> Testo aggiunto con Variante n. 1 al P.R.G.C.

<sup>93</sup> Testo aggiunto con Variante n. 1 al P.R.G.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 della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico; rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale afferenti al numero degli addetti.<sup>94</sup>*

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.

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 ad esclusione delle attività <sup>95</sup> direzionali.

L'accesso ai lotti e agli edifici dovrà avvenire da viabilità di lottizzazione indipendentemente dalla viabilità comunale, provinciale e statale esistente.

E' ammessa la realizzazione di piani parzialmente o totalmente interrati. <sup>96</sup>

La superficie del piano interrato potrà superare al massimo del 30% la SQ sovrastante.

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 andranno pavimentate con materiali che permettono la permeabilità all'acqua. Tali aree potranno essere inframmezzate con spazi piantumati con alberature d'alto fusto.

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 la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive da piantumare.

In particolare dovrà essere realizzata una quinta perimetrale di siepi e arbusti a mascheramento della recinzione.

#### F - ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per le seguenti zone D2, così come individuate nella cartografia della zonizzazione, valgono altresì le seguenti norme aggiuntive o alternative:

Zona 1 (abrogato)

Zona 2 zona adiacente alla rotonda di via San Daniele a Colugna:  
obbligo di realizzazione di una fascia verde di mitigazione ai sensi dell'art. 16 delle presenti norme, sul lato est verso l'abitato e lungo il canale Ledra.

<sup>94</sup> Testo aggiunto con Variante n. 4 al P.R.G.C.

<sup>95</sup> Viene stralciato il seguente testo "di servizio e" con Variante n. 2 al P.R.G.C.

<sup>96</sup> Viene stralciato il seguente testo "da destinare ad attività di deposito, parcheggio, con esclusione di attività produttive o commerciali" con Variante n. 1 al P.R.G.C.

Entro tale fascia, piantumata e non utilizzabile come deposito o parcheggio, è ammessa solo la realizzazione della viabilità di accesso all'area.  
Rapporto di copertura max 30%, altezza max 6,5 m.

97

---

<sup>97</sup> Testo soppresso con Variante n. 4 al P.R.G.C.

## Estratto delle norme di attuazione del P.R.G.C. VARIANTE

### **Capo 4 - SISTEMA DELLA PRODUZIONE**

#### **ambito della produzione TRADIZIONALE (D)**

#### **Art. 42 - zona D2 (zona produttiva tradizionale nuovo impianto)**

##### **A - DEFINIZIONE**

Le zone D2 sono caratterizzate, nello stato di fatto dal configurarsi come ambiti non edificati e privi di opere di urbanizzazione, destinabili in ragione della loro localizzazione nel tessuto produttivo esistente a nuove localizzazioni produttive.

##### **B - OBIETTIVI DI PROGETTO**

Le zone D2 sono destinate al trasferimento delle attività non compatibili con le destinazioni ammesse per l'area di appartenenza e allo sviluppo delle nuove attività produttive.

##### **C - DESTINAZIONI D'USO**

Nella zona D2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso per le aree comprese nei singoli piani attuativi:

1. Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
2. attività artigianali e industriali con l'esclusione delle industrie insalubri di prima classe e con possibilità di deroga motivata per le attività esistenti alla data di adozione del piano
3. attività artigianali produttive e di servizio
4. trasporti di persone e merci
5. commercio all'ingrosso
6. direzionale
7. pubblici esercizi
8. esercizi di vendita di generi non alimentari a basso impatto (art. 2 lett. e) della L.R. 29/05)

per le attività produttive:                   - impianti, attrezzature, uffici e depositi  
  - attività di commercializzazione in loco dei propri prodotti

##### **D - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Intervento indiretto: Piani attuativi di iniziativa privata o pubblica, estesi a ciascuna delle zone D2 indicata nella cartografia della zonizzazione.

In assenza dell'apposito piano di settore finalizzato alla collocazione di esercizi di vendita di grande struttura non potranno essere previsti esercizi di vendita al dettaglio maggiori di 1.500 mq. di superficie di vendita, così come previsto dalla L.R. 29/2005 e il regolamento di esecuzione della stessa.

Al fine di tutelare l'ambiente prevenendo ogni possibile fonte d'inquinamento tutti gli insediamenti artigianali e industriali dovranno attenersi alle disposizioni delle Leggi vigenti.

I progetti e le opere soggetti alla valutazione di impatto ambientale, ai sensi della L.R.07.09.1990 n. 43 e del regolamento di esecuzione (DPGR 08.07.1996 n. 0245/Pres), dovranno avviare, prima dell'inoltro del progetto, la procedura individuata dalla normativa sopracitata.

I progetti dei singoli insediamenti produttivi non soggetti alla normativa sopracitata, ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio dovranno essere corredati da una dichiarazione, firmata dal responsabile della ditta a termini di legge, contenente:

1. la qualità e la quantità delle materie prime e prodotti impiegati e dei relativi flussi previsti;
2. la descrizione dei cicli produttivi, delle attrezzature e degli impianti, delle fonti energetiche e dei consumi previsti;
3. l'indicazione dei prodotti finiti o semilavorati e delle relative quantità previste;

4. la descrizione della tipologia e della quantità degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, da considerarsi scarti finali dei cicli produttivi, e delle relative modalità di trattamento e/o smaltimento che si intendono adottare;
  5. la documentazione a corredo di richieste di pareri e/o autorizzazioni ad Enti diversi dal Comune (per quelle parti non già previste nei punti precedenti).
- Eventuali successive modifiche delle caratteristiche e dei dati dimensionali di cui ai precedenti punti dovranno essere comunicati all'Amministrazione Comunale.

#### E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Fatti salvi i piani attuativi approvati, per le varianti agli stessi e i nuovi piani attuativi, l'edificazione e 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 o 12,00 m
DCP min	10,00 m
Verde min:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fascia di verde a prato alberato a confine sul fronte di accesso larghezza min 9 m. o come indicata nella tavola di zonizzazione: "fasce di prato alberato" (interrotta in corrispondenza degli accessi. Min 1 albero ogni 300 mq della superficie della fascia)</li> <li>- fascia di verde di mitigazione alberata: a confine con altre zone omogenee residenziali: <math>\geq 18</math>m (vedi sezione tipo art. 21-bis 89 delle presenti norme) o come indicata nella tavola di zonizzazione: "fasce di mitigazione ambientale", tale fascia non può essere pavimentata e usata come parcheggio</li> <li>- e comunque non inferiore al 10% della SF</li> </ul>

De min	10,00 m
--------	---------

#### Aree per parcheggi:

industria e artigianato di produzione (compresi i punti vendita):

SPK stanziali min	1 posto macchina ogni 2 addetti
SPK di relazione min	Parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 10% della superficie utile (SN) degli edifici.

artigianato di servizio e trasporto di persone e merci:

SPK stanziali min	1 posto macchina ogni 2 addetti
SPK di relazione min	80% della SN

commercio all'ingrosso e depositi:

SPK stanziali e di relazione min	60% della SN
----------------------------------	--------------

direzionale:

SPK stanziali min	1 posto macchina ogni 2 addetti
SPK di relazione min	80% della SN

commercio *al dettaglio*:

- per esercizi inferiori a mq. 400 di superficie di vendita (SV): 100 % della SV;
  - per esercizi singoli compresi tra mq. 400 e mq. 1.500 di superficie di vendita (SV): 150 % della SV;
  - per esercizi singoli con superficie di vendita (SV) superiore a mq. 1.500: 200 % della SV;
- SPK stanziali min 1 posto macchina ogni 2 addetti

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 ripristinarne l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della 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.

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 ad esclusione delle attività direzionali.

L'accesso ai lotti e agli edifici dovrà avvenire da viabilità di lottizzazione indipendentemente dalla viabilità comunale, provinciale e statale esistente.

E' ammessa la realizzazione di piani parzialmente o totalmente interrati.

La superficie del piano interrato potrà superare al massimo del 30% la SQ sovrastante.

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 andranno pavimentate con materiali che permettono la permeabilità all'acqua.

Tali aree potranno essere inframmezzate con spazi piantumati con alberature d'alto fusto.

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 la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive da piantumare.

In particolare, dovrà essere realizzata una quinta perimetrale di siepi e arbusti a mascheramento della recinzione.

## F - ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Per la seguente zona D2, così come individuata nella cartografia della zonizzazione, valgono altresì le seguenti norme aggiuntive o alternative:

- Zona 2 zona adiacente alla rotonda di via San Daniele a Colugna:  
L'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri relativi al lotto di risulta:
- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Q max                          | 30 % della SF |
| H max (escluso volumi tecnici) | 6.50 m        |
- L'altezza del fabbricato può essere superata per la creazione di vani tecnici (vano scale di accesso e canne di ascensore) strettamente necessari per consentire l'accesso agli impianti tecnologici (pompe di calore, fotovoltaico, caldaie, strutture refrigeranti) pertinenziali e strumentali alle attività insediative, per le manutenzioni degli stessi.
- |         |         |
|---------|---------|
| DS min  | 12,00 m |
| DCP min | 10,00 m |
- Verde min:
- a) obbligo di realizzazione di una fascia verde piantumata della larghezza di m 9.00 nel tratto di Via San Daniele prospiciente la Zona D3;
  - b) obbligo di realizzazione di una fascia verde di mitigazione ai sensi dell'art. 21bis delle presenti norme, sul lato est verso l'abitato e lungo il canale Ledra come indicata nella tavola di zonizzazione.

Entro tale fascia, piantumata (min un albero ogni 300 mq della superficie della fascia) e non utilizzabile come deposito o parcheggio, è ammessa solo la realizzazione della viabilità di accesso all'area;

De min c) e comunque non inferiore al 10% della SF  
10,00 m

La variante al PRGC è composta dai seguenti allegati:

- Estratto di mappa catastale;
- Estratto PRGC vigente (zonizzazione e legenda);
- Estratto PRGC di variante (zonizzazione e legenda);
- Aerofotogrammetrico;
- Relazione di conformità al PPR.

## **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ**

(Asseverazione inerente i Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) di cui al D.P.R. 357/97 – DGR n.1323 dd. 11 luglio 2014 Indirizzi applicativi in materia di Valutazione di Incidenza).

### **VARIANTE N. \_\_\_ AL P.R.G.C. COMUNE TAVAGNACCO**

Il sottoscritto architetto Gianni Lerussi, nato a Dignano il 6 agosto 1953, – cod. fisc. LRS GNN 53M06 D300C – dello Studio Tecnico Associato Geode di Lerussi e Minen, con sede a Martignacco in Via Spilimbergo n. 163, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine al n. 450, in qualità progettista della variante n° \_\_\_ al vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Tavagnacco:

#### **DICHIARA**

- che nel territorio del Comune di Tavagnacco non sono presenti beni sottoposti a tutela di cui ai sensi del D.Lgs 42 del 22/01/2004 e s.m.i. e le variazioni non interessano beni di cui alla parte III del D.Lgs 42 del 22/01/2004, ovvero nello specifico viene operata una variazione di norme in aree già classificate nel P.R.G.C;
- che la presente variante circoscrive di fatto la sua operatività nell'ambito di quelle modifiche che non incidono sugli obiettivi e strategie di Piano;
- che il campo di azione della Variante è confinato a quelle modifiche che possono intervenire con una modifica alle Norme di Attuazione e modifica degli elaborati che non incide sulle strategie e sul dimensionamento globale del Piano;
- che l'area di competenza della Variante è circoscritta al territorio comunale, ovvero, nel presente caso ad un singolo ambito;

#### **ASSEVERA**

che per quanto sopra esposto non sussistono le condizioni stabilite nella Dgr 1323 dell'11 luglio 2014 per l'attivazione della procedura di verifica di significatività dell'incidenza e/o della Valutazione di incidenza e non sussistono le condizioni per la redazione della documentazione di carattere paesaggistico di cui al DPCM 12/12/2005, a corredo degli elaborati contenenti la Variante.

Martignacco, 24.06.2025

il Progettista incaricato

## **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ**

Asseverazione ai sensi degli articoli 10 e 11, comma 4 della L.R. 27/88,  
così come introdotto dall' art. 4 comma 2 della L.R. 15/92 e dalla L.R. 16/09

### **VARIANTE N. \_\_\_\_ AL P.R.G.C. COMUNE PASIAN DI PRATO**

Il sottoscritto architetto Gianni Lerussi, nato a Dignano il 6 agosto 1953, – cod. fisc. LRS GNN 53M06 D300C – dello Studio Tecnico Associato Geode di Lerussi e Minen, con sede a Martignacco in Via Spilimbergo n. 163, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine al n. 450, in qualità progettista della variante n° \_\_\_\_ al vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Tavagnacco:

visti gli articoli 10, 11 della L.R. 27/88 modificati dagli art. 4 e 5 della L.R. 15/92

visti gli articoli 15 e 16 della L.R. 16/09

visto che in sede di adozione di P.R.G.C. è stato reso il parere della Direzione Regionale dell'Ambiente, Servizio Geologico, n. 56/2008 del 28/08/2008,

### **ASSEVERA**

che per la presente variante non è necessario acquisire il parere geologico di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. 27/88, come sostituiti dagli articoli 4 e 5 della L.R. 15/92.

Martignacco, 24.06.2025

il Progettista incaricato

## **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ**

(Relazione asseverata sul rispetto delle fattispecie di cui al comma 1 dell'art. 63 sexies della LR 5/2007)

La presente variante urbanistica a cui è stato assegnato l'identificativo n. \_\_\_ al P.R.G.C. vigente è rivolta a modificare l'applicabilità della norma nelle fasce di mitigazione (art. 42, lettera F, Zona 2 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente) puntualmente per il presente Comparto e quindi per un singolo ambito e a introdurre puntuali modifiche alla cartografia che non hanno rilevanza sull'assetto del P.R.G.C. e rispetta i limiti degli obbiettivi della flessibilità, oltre ad alcune specifiche alle Norme di Attuazione sempre all'ambito singolo.

L'elaborato che la compone è costituito da:

- Relazione illustrativa, Norme Tecniche di Attuazione, Asseverazioni.

La classificazione della variante tra quelle di livello comunale ai sensi dell'art. 63 sexies della LR 5/2007 e s.m.i., è riconducibile alla seguente casistica della legge ed in particolare, al comma 1:

- “Non coinvolgono il livello regionale di pianificazione ai sensi dell'art. 63 bis le varianti allo strumento urbanistico comunale vigente dotato di piano struttura, qualora ne rispettino gli obiettivi e le strategie, né quello allo strumento urbanistico comunale vigente non dotato di tale piano, qualora prevedano almeno una delle seguenti fattispecie:  
(...)”

e alla lettera c):

- le modifiche alle norme di attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura.”

\*\*\*

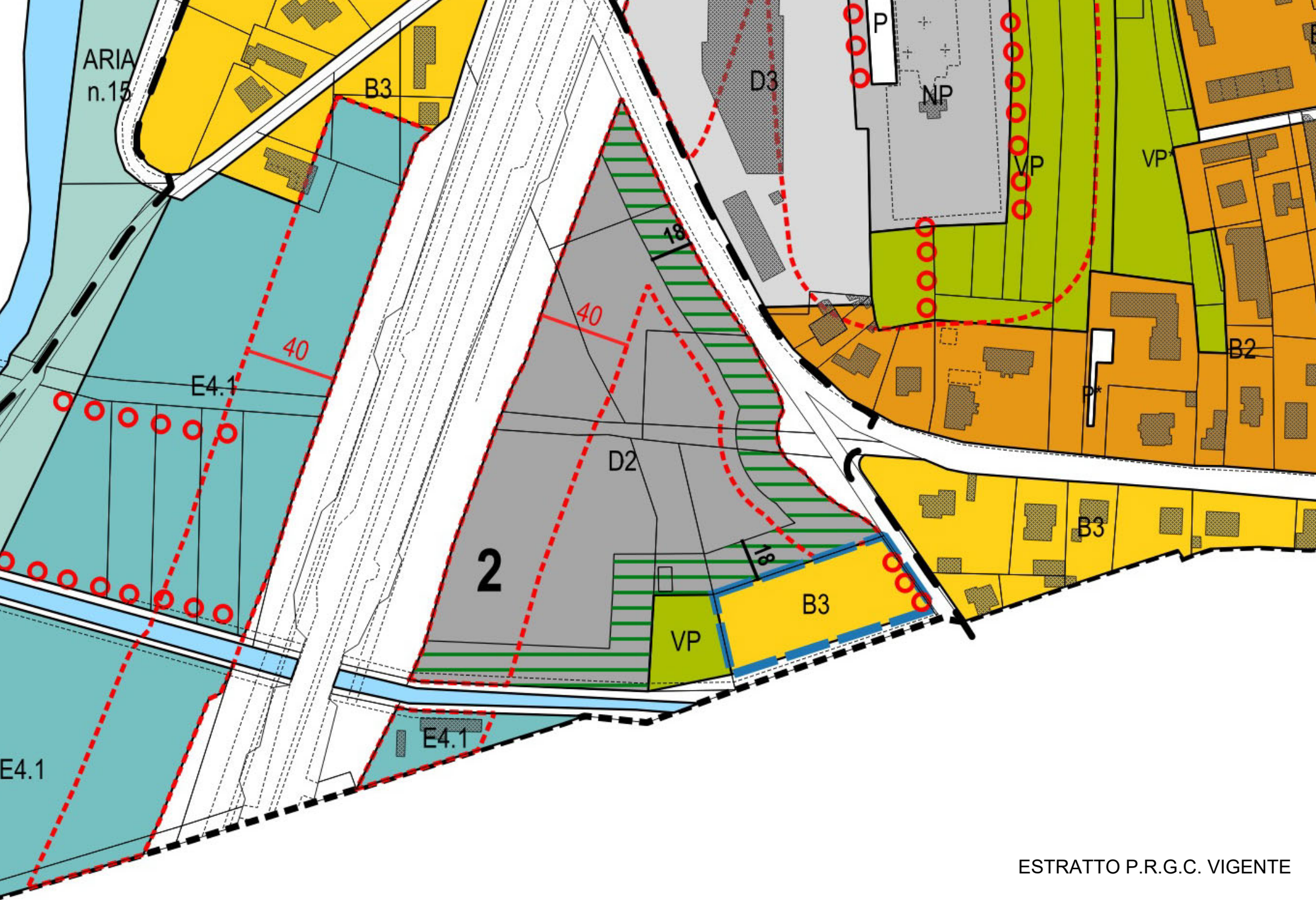
Per quanto sopra Il sottoscritto architetto Gianni Lerussi, nato a Dignano il 6 agosto 1953, – cod. fisc. LRS GNN 53M06 D300C – dello Studio Tecnico Associato Geode di Lerussi e Minen, con sede a Martignacco in Via Spilimbergo n. 163, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Udine al n. 450, in qualità progettista della variante n° \_\_\_ al vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Tavagnacco:

### **ASSEVERA**

che la modifica introdotta ricade nella fattispecie di cui al comma 1 dell'art. 63 sexies della LR 5/2007 e s.m.i.

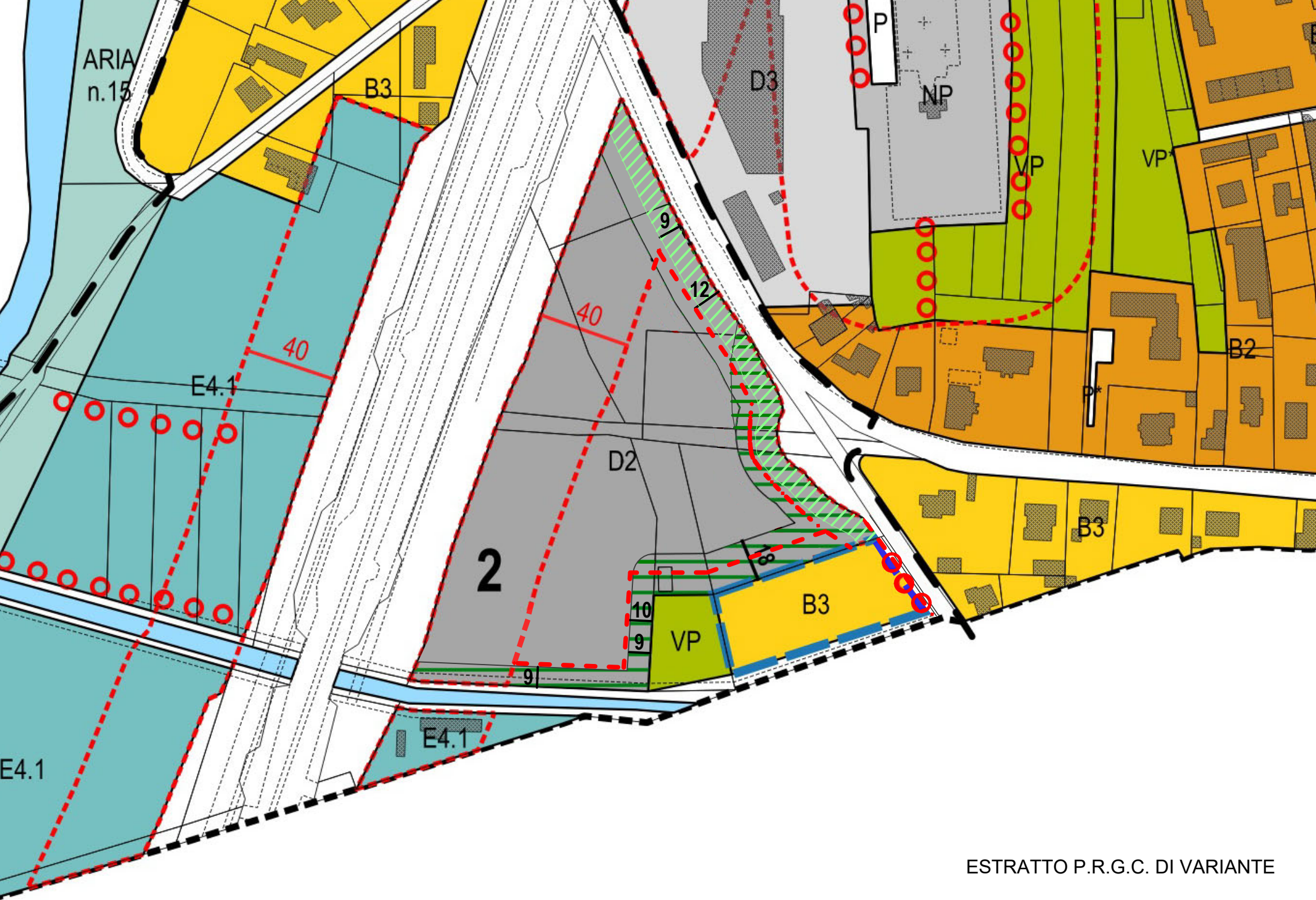
Martignacco, 24.06.2025





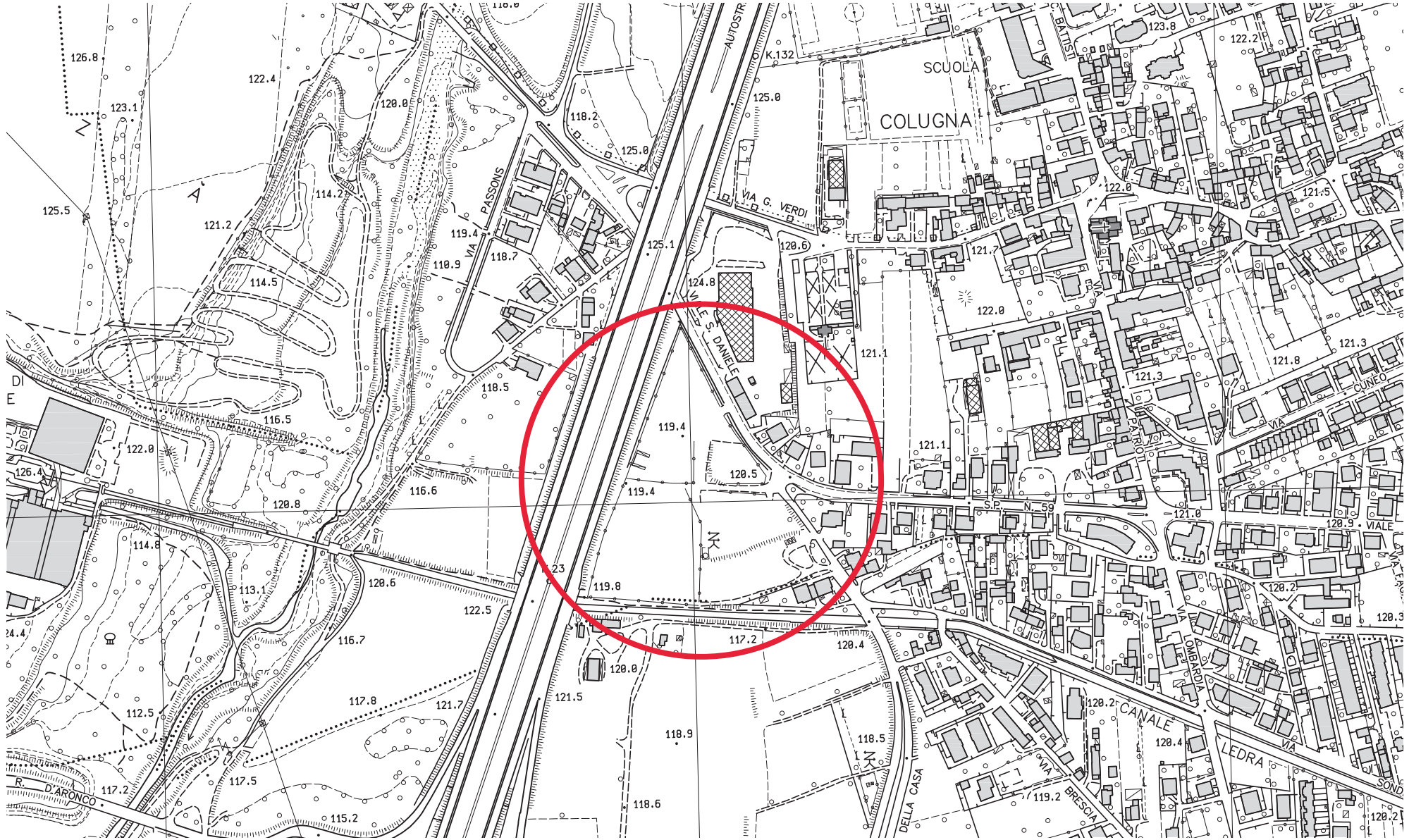
## Legenda

<b>A</b>	Zona A		Servizi e attrezzature collettive verde, sport e spettacoli all'aperto: AS - sport e spettacoli all'aperto VA - verde di arredo VE - nucleo elementare di verde VQ - verde di quartiere
<b>A1</b>	Zona A1		Servizi e attrezzature collettive viabilità e trasporti; P - parcheggi P* - parcheggi privati ad uso pubblico
<b>A7</b>	Zona A7		Servizi tecnologici: D - depuratori IT - acquedotti, gas, elettricità, ...
<b>B1</b>	Zona B1		Campo di determinazione della viabilità di progetto
<b>B2</b>	Zona B2		Perimetro Aree Convenzionate
<b>B3</b>	Zona B3		Zona C
<b>D2</b>	Zona D2 (zona produttiva tradizionale di nuovo impianto)		Perimetro piani attuativi definiti contestualmente al PRGC
<b>Di2</b>	Zona Di2 (zona delle tecnologie digitali di nuovo impianto)		Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, elettrodotti, gasdotti, ferrovie
<b>D3</b>	Zona D3 (zona produttiva tradizionale esistente)		Aree a rischio di incidente rilevante con inizio letalità
<b>Di3</b>	Zona Di3 (zona delle tecnologie digitali esistenti)		Aree a rischio di incidente rilevante con elevata letalità
<b>E4.1</b>	Zona E4.1 (aree di elevato interesse agricolo-paesaggistico: ambiti di natualeità)		Fasce di prato alberato (con misure)
<b>E4.2</b>	Zona E4.2 (aree agricole di reperimento per la realizzazioni di connessioni ecologiche e la rigenerazione di ecosistema)		Fasce di mitigazione ambientale (con misure)
<b>E4.3</b>	Zona E4.3 (aree agricole di compensazione e mitigazione ambientale e di rigenerazione ecologica)		Visuali da tutelare (art. "Visuali di pregio" delle NTA)
<b>E4.4</b>	Zona E4.4 (aree agricole dei borghi antichi - braide)		Prati stabili
<b>E6</b>	Zona E6 (aree agricole consolidate)		
<b>F</b>	Zona F		



## Legenda

<b>A</b>	Zona A		Servizi e attrezzature collettive verde, sport e spettacoli all'aperto: AS - sport e spettacoli all'aperto VA - verde di arredo VE - nucleo elementare di verde VQ - verde di quartiere
<b>A1</b>	Zona A1		Servizi e attrezzature collettive viabilità e trasporti; P - parcheggi P* - parcheggi privati ad uso pubblico
<b>A7</b>	Zona A7		Servizi tecnologici: D - depuratori IT - acquedotti, gas, elettricità, ...
<b>B1</b>	Zona B1		Campo di determinazione della viabilità di progetto
<b>B2</b>	Zona B2		Perimetro Aree Convenzionate
<b>B3</b>	Zona B3		Zona C
<b>D2</b>	Zona D2 (zona produttiva tradizionale di nuovo impianto)		Perimetro piani attuativi definiti contestualmente al PRGC
<b>Di2</b>	Zona Di2 (zona delle tecnologie digitali di nuovo impianto)		Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, elettrodotti, gasdotti, ferrovie
<b>D3</b>	Zona D3 (zona produttiva tradizionale esistente)		Aree a rischio di incidente rilevante con inizio letalità
<b>Di3</b>	Zona Di3 (zona delle tecnologie digitali esistenti)		Aree a rischio di incidente rilevante con elevata letalità
<b>E4.1</b>	Zona E4.1 (aree di elevato interesse agricolo-paesaggistico: ambiti di natualeità)		Fasce di prato alberato (con misure)
<b>E4.2</b>	Zona E4.2 (aree agricole di reperimento per la realizzazioni di connessioni ecologiche e la rigenerazione di ecosistema)		Fasce di mitigazione ambientale (con misure)
<b>E4.3</b>	Zona E4.3 (aree agricole di compensazione e mitigazione ambientale e di rigenerazione ecologica)		Visuali da tutelare (art. "Visuali di pregio" delle NTA)
<b>E4.4</b>	Zona E4.4 (aree agricole dei borghi antichi - braide)		Prati stabili
<b>E6</b>	Zona E6 (aree agricole consolidate)		
<b>F</b>	Zona F		



**STUDIO TECNICO ASSOCIATO GEODE di Lerussi e Minen**  
Via Spilimbergo, 163 – 33035 Martignacco – c.f. 01990900308  
tel. 0432/402395 – e-mail studiogeode@pec.it \_ geode@geodestudio.it

COMUNE DI TAVAGNACCO

PROVINCIA DI UDINE

committente:

FR.EDIL S.R.L.

allegato

opera

**PPR**

**PAC “FREDIL”  
TAVAGNACCO**

scala

titolo

VALUTAZIONE DI COERENZA CON IL P.P.R.

riferimento

data

progettista

giugno 2025

architetto Gianni Lerussi  
codice fiscale LRS GNN 53M06 D300C

aggiornamenti

## **1. PREMESSA**

La Società FR.EDIL S.r.l. intende urbanizzare un'area, attualmente libera, in attuazione di un comparto edificatorio ricadente urbanisticamente, secondo il P.R.G.C., in "Zona D2 – Zona 2", adiacente alla rotonda di Via San Daniele a Colugna, lungo la direttrice della S.R. ex Provinciale di Brazzacco, in direzione di Plaino. Il comparto perimetra all'interno del foglio di mappa n. 37, le particelle 46, 894, 1314, 50, 522, 523, 1299, 1300, 1316 e 1318. Per una migliore e più ampia funzionalità, è stata proposta una variante ai sensi e per gli effetti della L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 sexies "disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici". Inoltre, visto lo stato dei luoghi, cioè la presenza di un ampio fossato tra il limite della proprietà, coincidente con il perimetro del comparto, e la carreggiata della strada comunale denominata Via San Daniele, il tutto ricadente in ambito di centro abitato, in accordo con l'Amministrazione comunale, è stata progettata una pista ciclopedonale che inizia praticamente all'altezza del sottopasso autostradale e confluisce sul marciapiede esistente in Via Rizzi del Comune di Udine. Per realizzare il percorso completo è necessario interessare anche la particella 1310, di proprietà della stessa Società FR.EDIL S.r.l. che, in attuazione della variante urbanistica sopracitata, modifica urbanisticamente la porzione interessata da "Zona B2 – bassa intensità" a "Zona – sistema della viabilità".

## **2. OBIETTIVI**

L'obiettivo del presente documento è quello di permettere il confronto degli interventi urbanistico-edilizi proposti con i contenuti prescrittivi dettati dal vigente Piano Paesaggistico Regionale approvato con Decreto del Presidente della Regione del 24.04.2018, n. 0111/Pres in vigore dal 10.05.2018 e dal conseguente Regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Regione dell'11.10.2022, n. 126/Pres.

La proposta di Variante, e anche il successivo Piano Attuativo, sono stati predisposti in ossequio alle condizioni di cui all'art. 63 sexies della L.R. 5/2007 e s.m.i., comma 1, lettera c) che prevede modifiche alle Norme di Attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura; lettera f) che prevede l'individuazione di nuove aree ovvero l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti per la realizzazione di viabilità, servizi e attrezzature collettive o altre opere pubbliche o per servizi pubblici o di pubblica utilità.

Non interessando beni paesaggistici, il progetto non è configurabile tra le varianti previste dall'art. 5 comma 3 lettera b) del Regolamento di Attuazione n. 126/2022; pertanto in conformità al suindicato art. 9 comma 1, si procede alla valutazione della coerenza della proposta di variante al P.R.G.C. e del conseguente Piano Attuativo con le finalità e gli obiettivi del P.P.R. e all'attuazione dei suoi indirizzi e direttive.

## **3. IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE DALLA VARIANTE AL PRGC E DAL PAC.**

Al fine di valutare la coerenza della proposta oggetto della Variante al P.R.G.C. e del conseguente Piano Attuativo, con gli obiettivi di qualità paesaggistica, si sono utilizzate matrici di sintesi riportanti alcuni parametri per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche, utili per l'attività di verifica della compatibilità degli interventi previsti.

I parametri presi in considerazione, a titolo qualificativo, si possono raggruppare in due aree principali:

- parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche: diversità, integrità, qualità visiva, rarità e degrado;
- parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale: sensibilità, vulnerabilità, fragilità, capacità di assorbimento visuale, stabilità e instabilità.

#### 4. PROSPETTO RIASSUNTIVO RELATIVO ALLA VULNERABILITA' DELL'AREA.

Per prima cosa si è considerata la vulnerabilità dell'area interessata, intesa come condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi.

Elementi di verifica	SI	NO
Sono localizzati degli habitat di interesse comunitario		x
Sono presenti vincoli di natura paesaggistico-ambientale		x
Le zone interessate dalla Variante e dal PAC hanno valenza territoriale e possono costituire ecosistema autoctono		x
Le zone interessate dalla Variante e dal PAC sono caratterizzate da vegetazione arborea e arbustiva con caratteristiche da tutelare		x
Le previsioni della Variante e del PAC modificano o alterano il regime idrico della zona		x
Le indicazioni della Variante e del PAC prevedono immissioni sonore, oltre a quelle derivanti dalle normali attività dell'uomo		x
Le indicazioni della Variante e del PAC prevedono la realizzazione di sorgenti luminose in contrasto con i disposti normativi vigenti		x

#### MATRICE RELATIVA ALLA QUALITA' E CRITICITA' PAESAGGISTICA

La tabella di sintesi mette in relazione l'intervento proposto con alcuni parametri, mutuati dal D.P.C.M. 12.12.2005, utili per verificare la compatibilità dell'intervento proposto.

Parametri di lettura	Descrizione del parametro	assente	nullo	presente
Diversità	Riconoscimento di caratteri-elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.		x	
Integrità	Permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc., tra gli elementi costitutivi)		x	
Qualità visiva	Presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc.		x	
Rarità	Presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari		x	
Degrado	Perdita, deturpazione di risorse naturali e di carattere culturale, storico, visivo, morfologico e testimoniale		x	

#### MATRICE RELATIVA AL RISCHIO PAESAGGISTICO ANTROPICO ED AMBIENTALE

La tabella di sintesi mette in relazione l'intervento proposto con alcuni parametri, mutuati dal D.P.C.M. 12.12.2005, utili per verificare la compatibilità dell'intervento proposto.

Parametri di lettura	Descrizione del parametro	assente	nullo	presente
Sensibilità	Capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione di caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva		x	
Capacità di assorbimento visuale	Attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni senza diminuzione sostanziale della qualità		x	
Stabilità	Capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropologici consolidate		x	
Instabilità	Situazione di discontinuità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici		x	

#### MATRICE RELATIVA ALLE EVENTUALI MODIFICAZIONI DOVUTE AGLI INTERVENTI DI PIANO ATTUATIVO

La tabella di sintesi mette in relazione l'intervento proposto con alcuni parametri, mutuati dal D.P.C.M. 12.12.2005, utili per verificare la compatibilità dell'intervento proposto.

Parametri di lettura	assente	nullo	presente
Modificazione della morfologia, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno		x	
Modificazioni della compagine vegetale (abbattimento di alberi, eliminazione di formazioni riparali, ecc.)		x	
Modificazioni dello skyline naturale o antropico (profilo dei crinali, profilo dell'insediamento)		x	
Modificazioni della funzionalità antropica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico		x	
Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico		x	
Modificazioni dell'assetto insediativo-storico	x		
Modificazioni dei caratteri tipologici, matrici, coloristici, costruttivi dell'insediamento storico (urbano, diffuso, agricolo)	x		
Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale	x		
Modificazioni dei caratteri strutturanti del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama particellare, ecc.)	x		

## 5. CONCLUSIONI

Dalle analisi delle matrici e dei prospetti precedentemente riportati e considerata l'entità dell'intervento proposto dalla Variante al P.R.G.C. e dal PAC in esame, si ritiene che gli stessi non alterino gli attuali elementi paesistici del territorio interessato e non incidano sugli obiettivi di sostenibilità paesaggistica.

Si ritiene, infatti, che la Variante al P.R.G.C. e l'intervento proposto dal PAC, non comportino impatti aggiuntivi e sostanziali sull'ambiente.