

COMUNE DI TAVAGNACCO

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.A.C. DI INIZIATIVA
PRIVATA DENOMINATO "AMBITO A" SITO A TAVAGNACCO,
redatta ai sensi della L.R. 05/2007 art. 63 sexies

I committenti:

SEBAH SRL

RIGO Stefano

RIGO Pietro

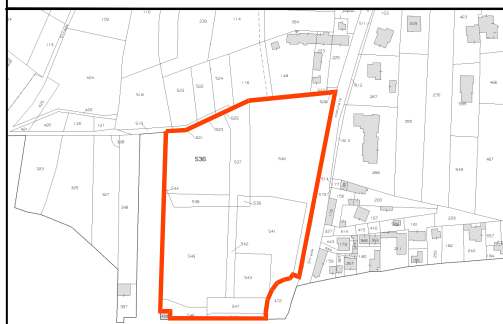
RELAZIONE PAESAGGISTICA



Cecutti
Progetti

LUGLIO 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 "Relazione Paesaggistica", redatta ai sensi del DPCM 12/12/2005, è l'elaborato che comprende tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ipotizzati nell'ambito oggetto di PAC, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni di piano ed è finalizzata a valutare la compatibilità delle azioni previste dal PAC rispetto ai beni assoggettati a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs 42/2004 Parte III.

Nel caso specifico, la relazione paesaggistica riguarda il procedimento di approvazione della variante al PAC di iniziativa privata denominato "AMBITO A" sito a Tavagnacco.

L'ambito in oggetto **NON** è interessato da beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004- Parte III, tuttavia si provvede ad effettuare una verifica seguendo le modalità impartite dal DPCM 12/12/2005.

FINALITA' DEL PAC

La presente relazione è parte integrante della Variante non sostanziale, redatta ai sensi della L.R. 05/2007 art. 63 sexies, che 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 non più efficace.

La Variante è stata redatta per attuare le opere di PAC presentando un nuovo progetto 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.

I terreni che costituiscono il comparto sono già catastalmente suddivisi e sono sia di proprietà privata che pubblica.

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 dei proponenti del PAC sia da parte della Pubblica Amministrazione.

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.

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.

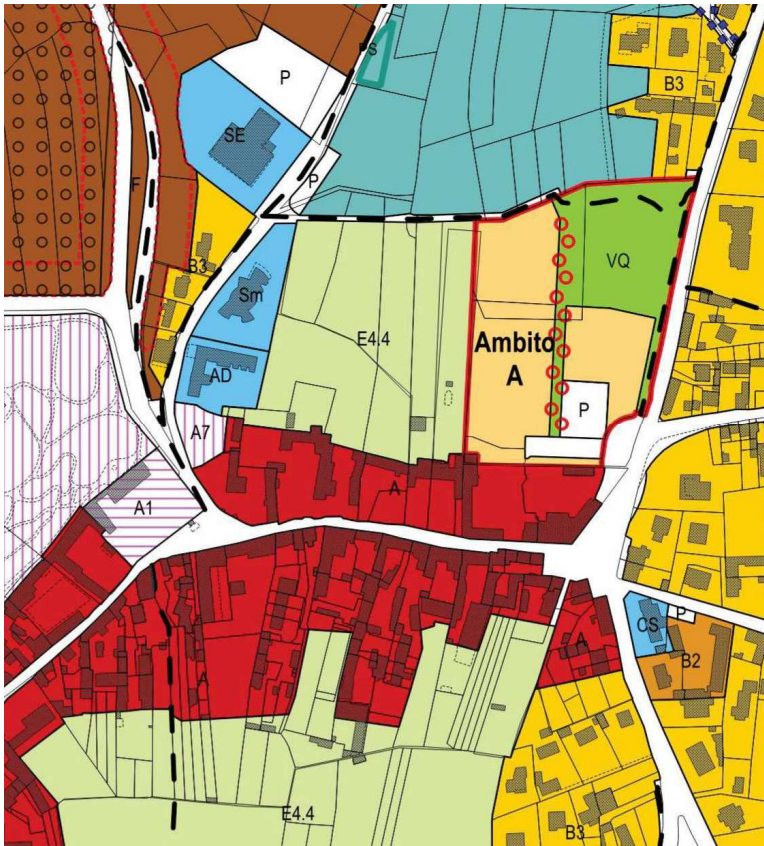
DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

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

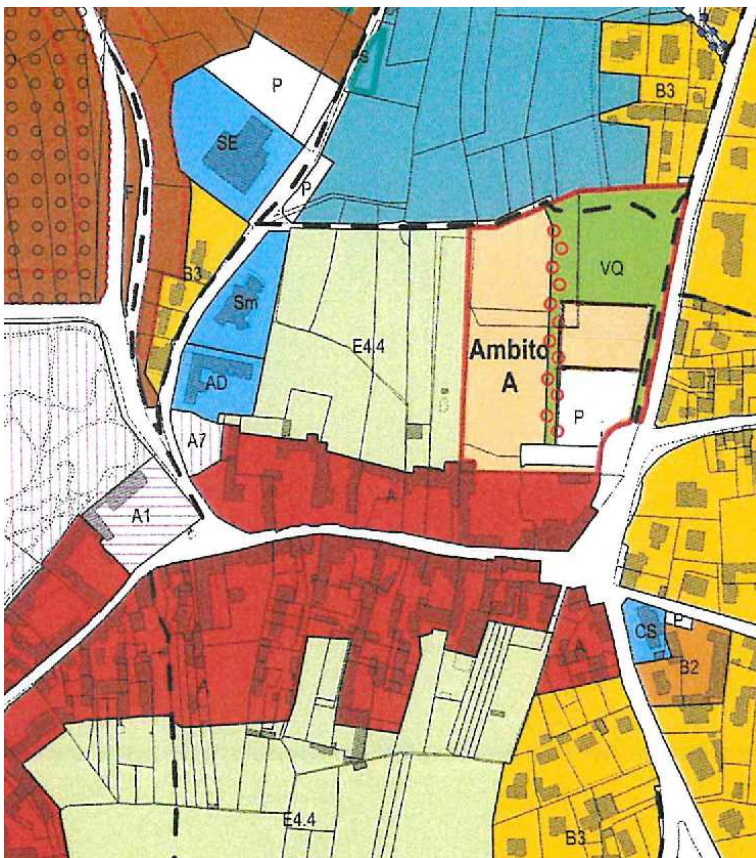
OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PRGC

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.



Estratto PRGC vigente



Variante al PRGC

STATO DEI LUOGHI E CONTESTO PAESAGGISTICO

Il comparto soggetto a P.A.C. di iniziativa privata denominato "AMBITO A", è situato nel Comune di Tavagnacco, in prossimità del centro storico del Capoluogo in un tessuto edificato urbano, lambito da un'area agricola.

Il comparto nel complesso può considerarsi una vera e propria "braidà". L'ambito è individuato catastalmente al Foglio 11 mappali 536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548, occupa una superficie catastale di mq 19.454, e dal punto di vista orografico l'area presenta un andamento irregolare con una pendenza che da nord scende verso sud-est, con un dislivello massimo di circa sei metri.

Il perimetro dell'area ha forma irregolare ed è delimitata a nord da strada privata, a ovest da terreni agricoli, a sud da un parco secolare annesso all'Albergo-ristorante "Al Parco" e a est da via Tricesimo.

All'interno dell'area si accede dalla rotatoria posizionata a sud-est, transitando su via G. Matteotti a fondo cieco, al momento strada bianca.

Attualmente l'area è libera da costruzioni e pavimentazioni ad eccezione del percorso ciclo-pedonale a nord realizzato con cubetti di porfido. Questo percorso promiscuo è collegato alla viabilità esterna tramite due varchi ricavati sul muro perimetrale in sasso.

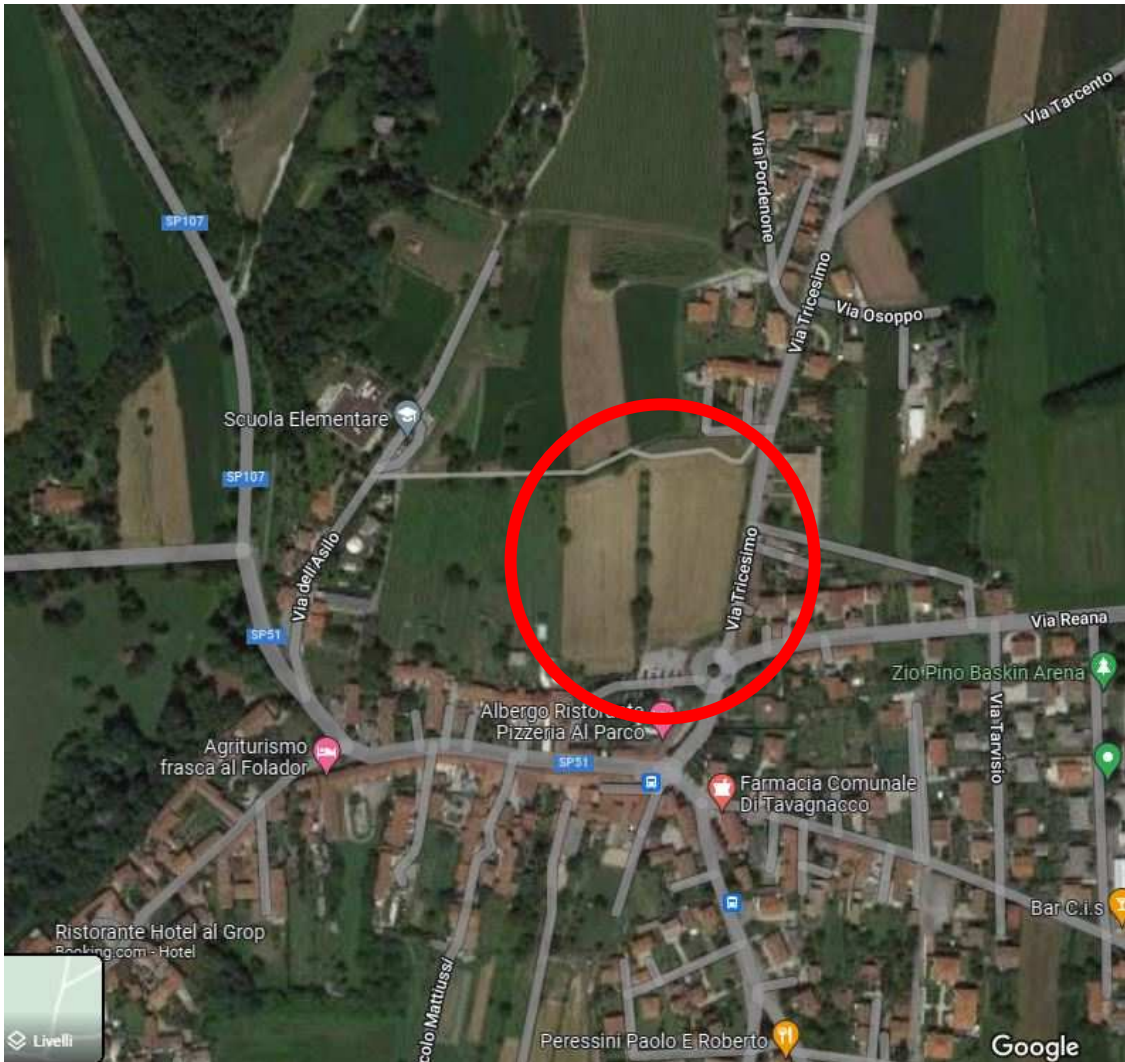
Il viale d'ingresso e i parcheggi sono in ghiaia, il verde privato è sistemato a giardino e il resto dell'area è incolta e suddivisa in due parti da un percorso pedonale, non pavimentato, delimitato da alcuni alberi e arbusti vari.

Il comparto è perimetrato da recinzioni e da edifici esistenti.

Il comparto è già suddiviso in zone ben distinte e intestato a proprietari diversi come segue:

- mappali 536-538-539-541-544-545: proprietà della società SEBAH S.r.l. di Udine - superficie edificabile pari a mq 10.206;
- mappali 546 : proprietà del sig. RIGO Stefano - superficie pari a mq 407, destinato a verde privato di rispetto;
- mappali 548 : proprietà del sig. RIGO Pietro - superficie pari a mq 241, destinato a parcheggio privato per Albergo- ristorante "Al parco";
- 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

Trattasi di contesto urbano fortemente antropizzato, in quanto centro storico del capoluogo e contornato da espansione diffusa prevalentemente residenziale e con presenza di scuole, servito da strade mediamente trafficate.



Inquadramento territoriale dell'intervento

VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

COERENZA CON IL PPR

La finalità della presente relazione è quella di comparare gli interventi urbanistico-edilizi proposti con i contenuti prescrittivi del vigente PPR, approvato con DPR n.0111/Pres del 24/04/2018, oltre a quella di dimostrare la coerenza degli stessi con le finalità di conservazione, valorizzazione e riqualificazione dello strumento regionale.

Rispetto all'ambito oggetto di PAC, il vigente PPR non rileva vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

La verifica effettuata, date la tipologia, la dimensione e l'ubicazione della variazione introdotta, può considerarsi coerente, in rapporto agli obiettivi e agli indirizzi del P.P.R. per gli elementi presenti e trattati in questo contesto territoriale, in quanto:

- Contesto paesaggistico

Il territorio comunale di Tavagnacco è compreso nel seguente Ambito di paesaggio:

- n. 8 – Alta pianura friulana e isontina

- Beni immobili di valore culturale

Non ha interferenze dirette con :

- villa di Prampero, riconosciuta tra le ville venete e dimore storiche;
- villa Cormor, riconosciuta tra le ville venete e dimore storiche;
- immobili di interesse storico artistico nel centro storico di Tavagnacco;
- le cinte e le cortine: Sant'Antonio Abate.

- Aree di interesse archeologico

La modifica introdotta, data la notevole distanza da siti archeologici:

- non compromette la percezione dei siti;
- non interferisce con programmi di tutela e valorizzazione dei siti;
- non interviene su normative che contrastino con le direttive e/o con le prescrizioni d'uso dettate dal P.P.R. per questi elementi.

- Beni tutelati ai sensi dell'Art.136 del D.Lgs.42/2004

La modifica non interferisce con tali beni:

Alberi monumentali in località RISTORANTE AL PARCO - PIAZZA DI PRAMPERO:

- Tuia gigante (Thuja plicata Donn ex D.Don);
- Leccio (Quercus ilex L.).

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua Rio Tresemane, Torrente Cormor

La modifica:

- non interessa direttamente i corsi d'acqua nella loro morfologia presente;
- non trasforma gli alvei né le sponde artificializzando il reticolo idrografico;
- non comporta operazioni di alterazione degli equilibri idrogeologici;
- non riduce la naturalità delle aree ad essi adiacenti;
- garantisce l'immodificabilità delle percezioni visive del tessuto insediativo nei confronti dei corsi d'acqua interessati;
- non prevede la realizzazione di alcun tipo di scarica;
- non interviene su normative che contrastino con le direttive e/o con le prescrizioni d'uso dettate dal P.P.R. per questi elementi;
- non aumenta la pressione insediativa nei loro confronti.

- Territori coperti da foreste e boschi:

Per ciò che riguarda questo elemento, la modifica:

- riconosce le aree segnalate dal PPR, con formazioni identificabili secondo le categorie forestali dei Robinieti;
- non interviene su dette aree;
- non introduce norme di gestione in contrasto con quelle vigenti in materia;
- non riduce la loro estensione;
- non comporta interventi che possano contrastare la salvaguardia o la valorizzazione della loro funzione ambientale e paesaggistica.

- Morfotipi agrorurali

Non vi è coinvolgimento diretto con gli insediamenti rurali di pianura, con cui sono identificati gli abitati del Capoluogo.

- Morfotipi insediativi

Non interessa gli insediamenti compatti a bassa e alta densità e insediamenti commerciali produttivi lineari strade-mercato.

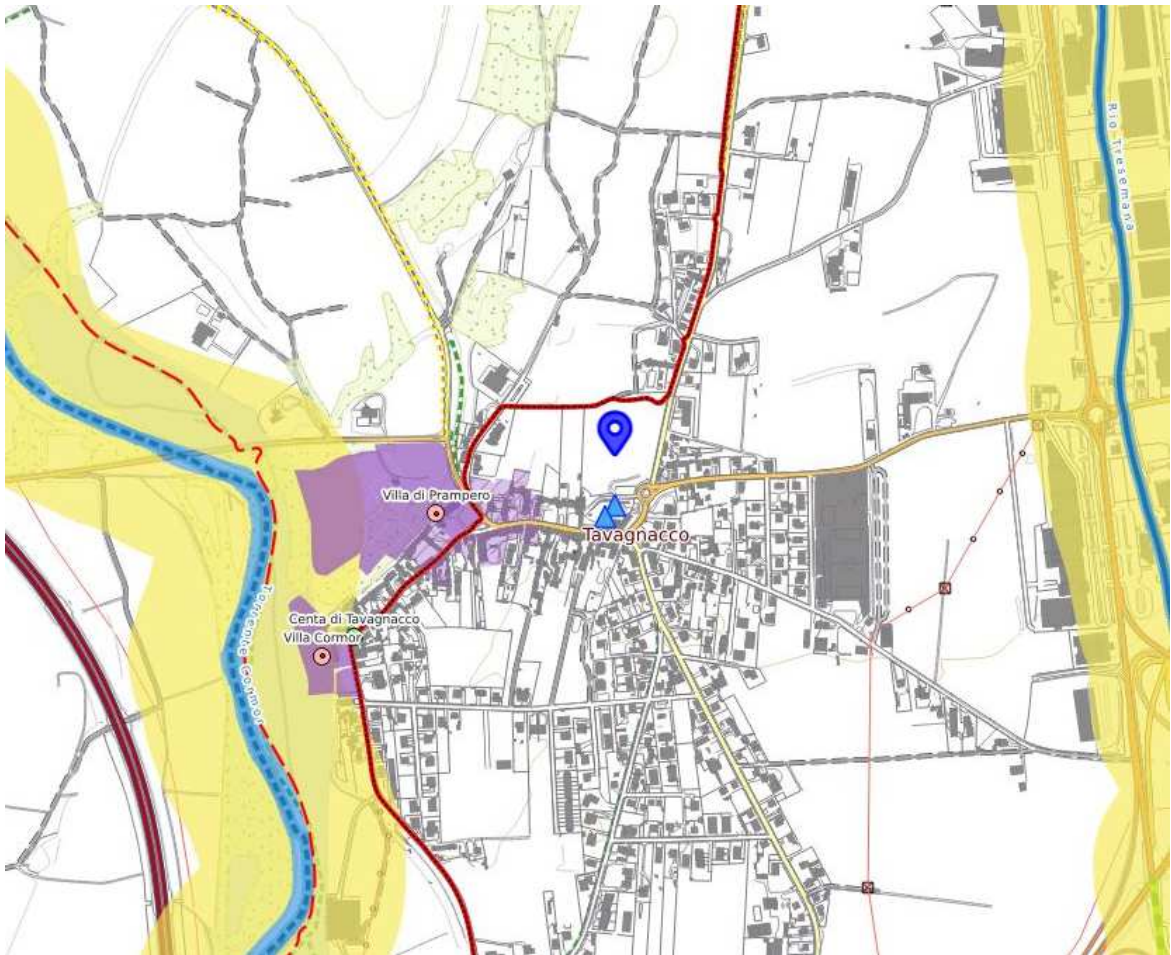
- Mobilità lenta

La mobilità lenta che ricade in ambito PAC in quanto già realizzata, non verrà alterata ma implementata da un ulteriore ramo di pista ciclabile che condurrà verso il centro storico del Capoluogo.

- Aree compromesse e degradate

- Non ci sono interazioni di alcun tipo con le aree che riguardano aree compromesse o degradate.

In conclusione, la variante urbanistica per i propri contenuti di livello generale non contiene elementi di contrasto con le norme di PPR.



Estratti PPR FVG

IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE DAL PAC

Per dimostrare la coerenza della proposta oggetto di PAC con gli obiettivi di qualità paesaggistica, sono state utilizzate tabelle riassuntive riportanti gli elementi per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche, utili per la verifica della compatibilità degli interventi previsti.

TABELLA RIASSUNTIVA RELATIVA ALLA VULNERABILITA' DELL'AREA

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 hanno valenza territoriale e possono costituire ecosistema autoctono		X
Le zone interessate dalla variante sono caratterizzate da vegetazione arborea e arbustiva con caratteristiche da tutelare		X
Le previsioni di variante modificano o alterano il regime idrico di zona		X
Le indicazioni di variante prevedono immissioni sonore oltre a quelle derivanti dalle normali attività dell'uomo		X
Le indicazioni di variante prevedono la realizzazione di sorgenti luminose in contrasto con i dispositivi normali vigenti		X

TABELLA RIASSUNTIVA RELATIVA ALLA QUALITA' E CRITICITA' PAESAGGISTICA

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.)			X
Qualità visiva	Presenza di 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, testimoniale		X	

TABELLA RIASSUNTIVA RELATIVA AL RISCHIO PAESAGGISTICO, ANTROPICO ED AMBIENTALE

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	

TABELLA RIASSUNTIVA RELATIVA ALLE EVENTUALI MODIFICAZIONI DOVUTE AGLI INTERVENTI DI PIANO

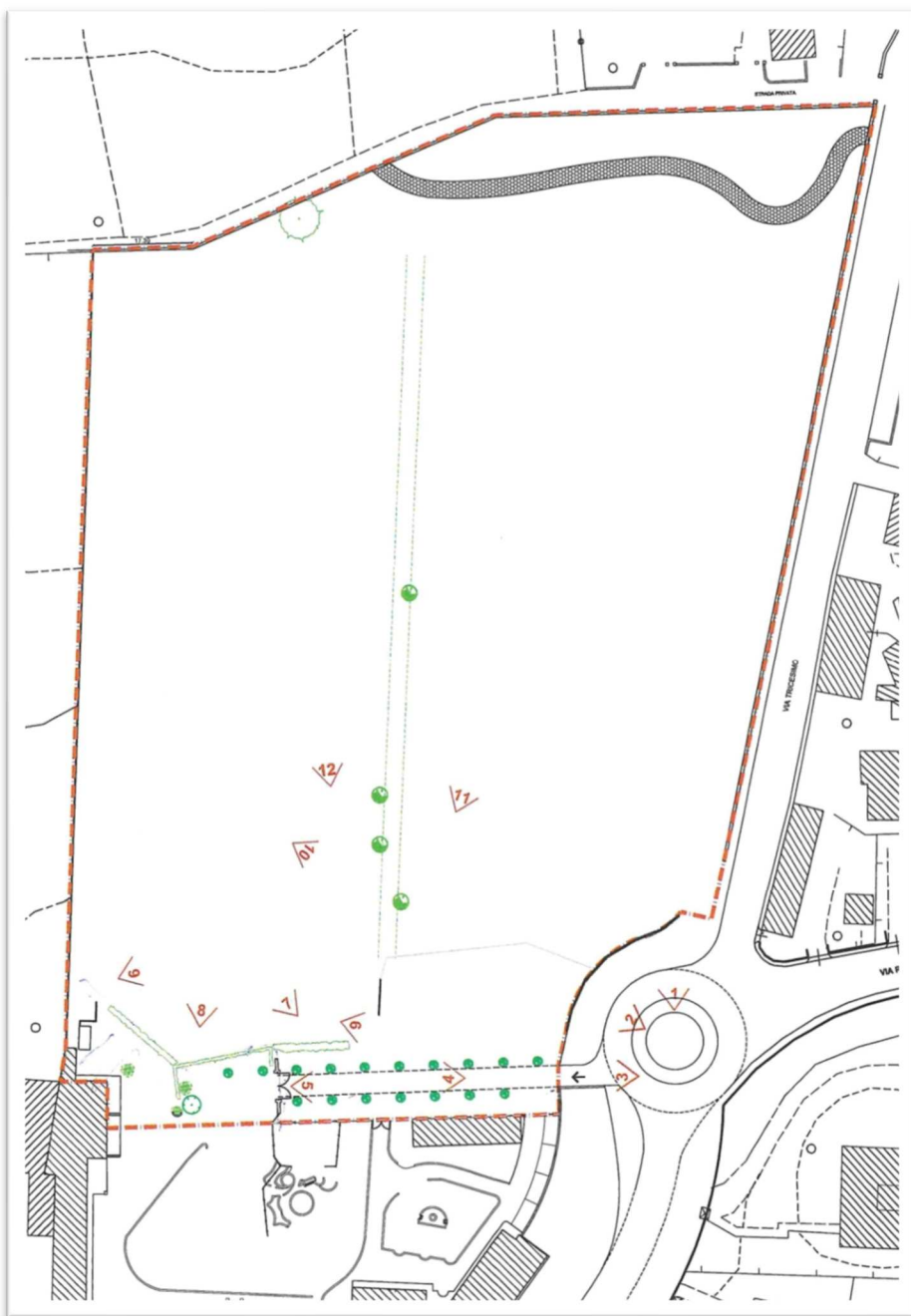
Parametri di lettura	assente	nullo	presente
Modificazioni della morfologia, quali sbancamenti e movimenti terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno		X	
Modificazioni della compagine vegetale (abbattimento alberi, eliminazione di formazioni riparali, ecc.)		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, 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 strutturali del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama particellare, ecc.)		X	

CONCLUSIONI E MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Tenuto conto che nessun vincolo interessa l'area di intervento, alla luce delle considerazioni e verifiche precedentemente svolte, si evince che l'intervento proposto dal PAC non altera gli attuali elementi paesistici del contesto interessato e non incide sugli obiettivi di sostenibilità paesaggistica.

La modifica delle aree edificabili, del parcheggio pubblico e del verde di quartiere nella variante in oggetto non comporta impatti aggiuntivi e sostanziali a carico di ambiente e paesaggio del contesto circostante.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12