

5	11/11/2020	P.E. PAC Rev 4	MAoffice	F.M.
4	20/07/2020	P.E. PAC Rev 3	MAoffice	F.M.
3	19/06/2020	P.E. PAC Rev 2	MAoffice	F.M.
2	04/05/2020	P.E. PAC Rev 1	MAoffice	F.M.
1	16/03/2020	P.E. PAC Rev 0	MAoffice	F.M.

N	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	APPR.
STATO		FILE	SCALA	
DEF				

LOCALIZZAZIONE

**via Nazionale 127,
33010 Tavagnacco (UD)**

COMMITTENTE

CCT Friuli s.r.l.

v. Chico Mendes 2,
34074 MONFALCONE (GO)
tel. 0481 712 300
c.f. e Partita IVA 01196300311

PROGETTAZIONE

Arch. Francesco Morena

ma

morena architects

v. Pietà 1, 34074 MONFALCONE (GO)
Tel. 0481791433 Fax. 0481414783
e-mail: info@maoffice.it
www.maoffice.it




PROGETTO

P.A.C. - CCT Friuli

TITOLO

**RELAZIONE
PAESAGGISTICA**

ELABORATO N.

CF_Uw006

INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. FINALITÀ DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE	6
3. STATO DEI LUOGHI E CONTESTO PAESAGGISTICO	9
4. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE.....	11
4.1 COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE.....	11
4.2 IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE DAL PAC.....	12
4.2.1 PROSPETTO RIASSUNTIVO RELATIVO ALLA VULNERABILITÀ DELL'AREA.....	13
4.2.2 MATRICE RELATIVA ALLA QUALITÀ E CRITICITÀ PAESAGGISTICA.....	14
4.2.3 MATRICE RELATIVA AL RISCHIO PAESAGGISTICO, ANTROPICO ED AMBIENTALE.....	15
4.2.4 MATRICE RELATIVA ALLE EVENTUALI MODIFICAZIONI DOVUTE AGLI INTERVENTI DI PIANO ATTUATIVI.....	16
5. CONCLUSIONI.....	17
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	18

1. INTRODUZIONE

La relazione paesaggistica, redatta ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005, rappresenta il documento contenente 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 piano attuativo rispetto ai beni assoggettati a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, Parte Terza.

Nel caso in esame la presente relazione paesaggistica riguarda il PAC di iniziativa privata denominata "CCT Friuli", concernente un'Area HC che già da oltre trent'anni contiene un edificio (che rimane inalterato nel presente PAC, per sagoma, posizione volumetria) e un parcheggio ed esso riservato. Il Lotto e la sua edificazione hanno ottenuto tutte le legittime Autorizzazioni e documenti di conformità normativi. L'Edificio è attualmente attivo ed in funzione con scopi prevalentemente destinati al Commercio al Dettaglio.

Si specifica che oltre le pratiche concessorie ordinarie, il CC Friuli è già stato soggetto ad istanza di Autorizzazione Paesaggistica con procedimento semplificato per interventi manutentivi e opere di finitura esterna. Il parere favorevole è stato emesso in data 02/01/2020 n° 00035A.

Il presente PAC nasce dalla necessità di assoggettare la zona HC alle nuove norme urbanistiche del Piano Regolatore Generale – variante n°15, adottata con delibera di C.C. n.25 del 16.05.2019; approvata con delibera di C.C. n. 36 del 25.07.2019; B.U.R. n. 33 del 14.08.2019. così come stabilite dall' Art. 37 e descritte nel paragrafo seguente:

- zona HC (insediamenti commerciali di interesse regionale)

A - definizione

Sono le zone destinate ai centri commerciali al dettaglio superiori ai 2.500 mq e alle attività di grande distribuzione superiore ai 5.000 mq, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 29 del 5/12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'eventualità che nell'ambito siano presenti strutture con destinazioni d'uso diverse, ma compatibili con la zona, sulle stessa saranno ammessi interventi di

-manutenzione ordinaria;

-manutenzione straordinaria;

-ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazioni d'uso.

Il tutto fermo restando le caratteristiche dimensionali planimetriche e volumetriche esistenti.

B – obiettivi di progetto

Le zone HC sono destinate allo sviluppo delle attività commerciali nuove ed esistenti, di grande distribuzione secondo le destinazioni d'uso ammesse.

C – destinazioni d'uso

Nelle zone HC sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

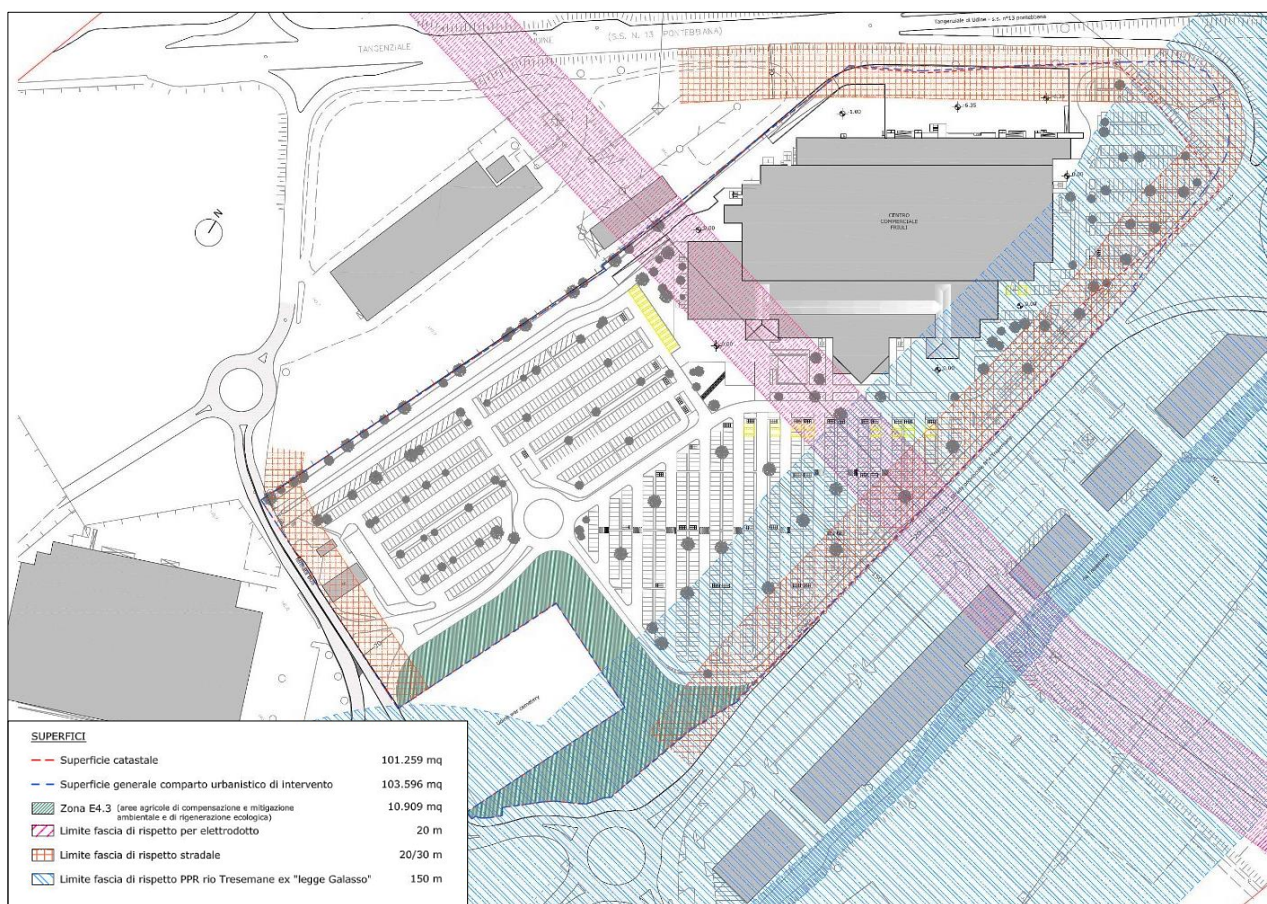
- aree per urbanizzazione primaria;*
- attività di grande distribuzione;*
- attività di svago per il tempo libero (discoteca, cinematografo, palestra, centro benessere, etc.)*
- attrezzature per la ristorazione (ristoranti, bar, etc.)*
- attività direzionali*
- attività artigianali di servizio*
- alloggio per addetti alla sorveglianza (limitatamente al commercio all'ingrosso)*

L'ambito oggetto di valutazione è parzialmente interessato dalla fascia di 150 ml relativa al vincolo paesaggistico imposto dalla presenza del corso d'acqua denominato Rio Tresemane, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche con il n. 680 e come tale facente parte dei "fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

Il Centro Commerciale Friuli è inoltre adiacente a quanto il PPR definisce nel suo allegato 7 in termini di "assi di grande viabilità storica alterati da insediamenti commerciali e produttivi". Per la precisione la SS 13 "Pontebbana", definendone l'alterazione percettiva data dalla presenza delle zone commerciali-industriali caratterizzate da parcheggi arretrati rispetto l'asse viario da un lato e dall'altro edifici industriali di rilevanti dimensioni che hanno stravolto in parte rassetto viario storico ridefinendone il percorso

A tal fine la presente relazione, con esplicito riferimento alle modalità di compilazione di cui al p.to 3 dell'allegato al DPCM 12.12.2005, è articolata come di seguito descritto.

Immagine 1 - Estratto dal Piano Paesaggistico Regionale e PRGC – Vincoli e fasce di rispetto



2. FINALITÀ DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE

Il PAC di iniziativa privata denominato CCT Friuli situato in Zona HC è stato redatto allo scopo di dare attuazione alle previsioni urbanistiche della variante n. 15 del PRGC del Comune di Tavagnacco.

Il suddetto strumento urbanistico si riferisce ad un ambito (vedi Inquadramento Territoriale e Estratto di PRGC), come già descritto, già edificato. Il PAC non ne altera le volumetrie, le distanze dai confini o quant'altro.

La pianificazione attuativa quindi è volta realizzare gli obiettivi generali desunti dalla VARIANTE AL PRGC che sono sostanzialmente quelli di dotare il Centro Commerciale esistente di una serie di servizi che si rivolgano al territorio non solo per la vendita di beni alimentari e non alimentari ma anche di attività di intrattenimento e svago, direzionali/amministrative, direzionali/sanitario assistenziali oltre ad attrezzature per la ristorazione (ristoranti, bar, etc.) che trasformino il fabbricato in un centro polifunzionale. Gli obiettivi del PAC sono dettati dalla strategicità della collocazione territoriale della zona HC all'interno del territorio comunale di Tavagnacco.

Ciò premesso, la previsione di piano si articola attraverso i seguenti interventi progettuali:

- Il PAC si propone di arricchire con nuove destinazioni d'uso il fabbricato esistente senza variarne sedime, volumetria o numero di piani.
- L'approccio filosofico al progetto deve essere multifunzionale, deve poter dare spinta innovativa e occupazionale, superando lo sviluppo mono-direzionale delle costruzioni commerciali. L'integrazione tra le molteplici destinazioni d'uso deve diventare occasione di sviluppo economico dell'area. Da tali considerazioni ne deriva uno sforzo compositivo tale che possa creare ed innestare nuovi processi aggregativi tali da migliorare la qualità complessiva del servizio al pubblico.
- Il PAC si propone di riqualificare, razionalizzare e ri-ordinare il fabbricato sulle sue distribuzioni d'uso interne (attività commerciali, direzionali e ludico-ricreative), il Piano dovrà dimostrare il rispetto degli standards a parcheggio all'interno dell'area esistente.
- Va infine precisato che la proposta progettuale rispetta specificatamente le caratteristiche, destinazioni d'uso ammesse, procedure d'intervento, indici e parametri, tipologie e criteri d'intervento, prescritte dalle norme del PRGC.

I dettagli della nuova distribuzione interna saranno esplicitati nella documentazione atta al rilascio del Permesso di Costruire o dalla SCIA alternativa al P.D.C.

Immagine 2 – Estratto da PRGC vigente



LEGENDA

- E4.3** Zona E4.3 (aree agricole di compensazione e mitigazione ambientale e di rigenerazione ecologica)

- HC** Zona HC

- NP** Cimitero

- x** Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, elettrodotti, gasdotti, ferrovie

- o
x Elementi vegetazionali da conservare (art. "Filari di gelso e siepi spontanee" della NTA)

- Elettrodotti

- P \ P*** Servizi e attrezzature collettive viabilità e trasporti:
 P - parcheggi
 P* - parcheggi privati ad uso pubblico

Immagine 3 – Proposta di variante al PRCG



LEGENDA

- Perimetro P.A.C.
- E4.3** Zona E4.3 (aree agricole di compensazione e mitigazione ambientale e di rigenerazione ecologica)
- HC** Zona HC
- NP** Cimitero
- x** Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, elettrodotti, gasdotti, ferrovie
- o**
x Elementi vegetazionali da conservare (art. "Filari di gelso e siepi spontanee" della NTA)
- ⊠** Elettrodotti
- P \ P* \ PP** Servizi e attrezzature collettive viabilità e trasporti:
P - parcheggi
P* - parcheggi privati ad uso pubblico
PP - parcheggi pertinenziali HC

3. STATO DEI LUOGHI E CONTESTO PAESAGGISTICO

Il PAC di iniziativa privata denominato CCT Friuli è situato a est della S.S. 13, ed è inserito lungo un'importante arteria commerciale, via Nazionale, in continuità con la zona nord di Udine.

L'ambito è fortemente condizionato dalla presenza antropica circostante all'interno della fascia di rispetto di un bene paesaggistico interessato da vincolo ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n°42, Parte Terza (Beni Paesaggistici), art.142, comma 1, lett. c). Il Rio Tresemane rimane distante da un lembo del fabbricato per circa 125.00 metri e non è fisicamente visibile dall'area HC in oggetto in quanto nascosto da una quinta di fabbricati esistenti (vedi *Immagine 1*). Il Rio si può considerare in stato di rilevante degrado; si presenta con un alveo canalizzato e/o artificializzato in larga parte e le sue condizioni non sono in grado di far proliferare flora o fauna stanziale/migratoria.

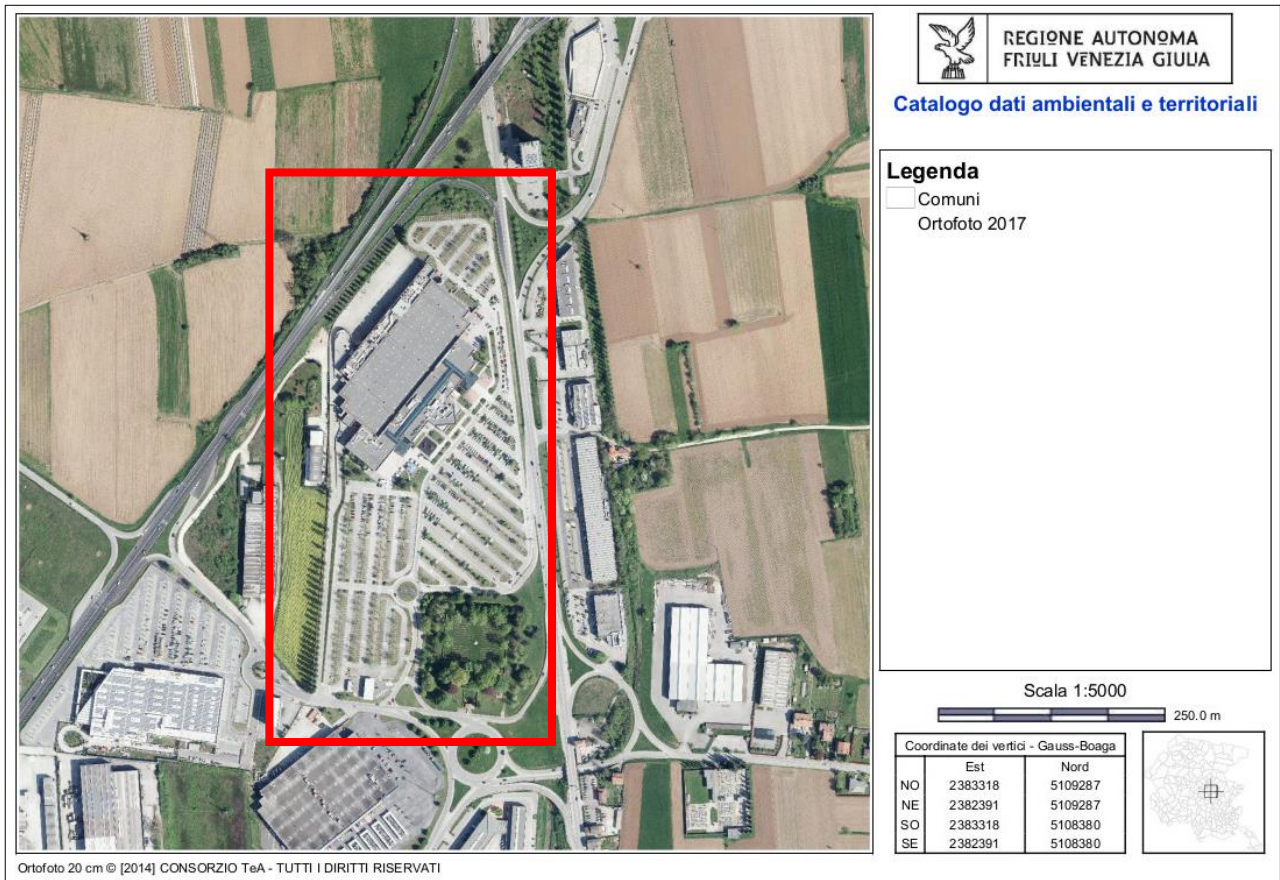
La forte e consolidata antropizzazione del sito che avuto inizio alla fine degli anni '70, la lontananza e la presenza di fabbricati che si interpongono al PAC CCT FRIULI, portano all'indubitabile considerazione che il Centro Commerciale Friuli non interferisca (né abbia interferito in passato) con gli aspetti paesaggistici che caratterizzano la presenza del Rio stesso.

L'ulteriore aspetto vincolistico riguarda la Strada Statale.

La "SS 13 *"Pontebbana"*, vecchia Strada Postale da Venezia (Mestre) per Udine e Pontebba e di Fi all'Austria passando per Coccau (Comune di Tarvisio)"; è considerata uno degli assi viari storici di accesso alla città di Udine i cui fronti nel corso del tempo sono stati colonizzati da un'edilizia di tipo industriale o commerciale.

Il PAC non interferisce con lo stato dei luoghi in quanto non ne modifica l'assetto urbanistico ed edilizio.

Immagine 4 - Inquadramento territoriale dell'intervento



4. VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

4.1 COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

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 aprile 2018, n. 0111/Pres, in vigore dal 10 maggio 2018, oltre che dimostrare la coerenza degli stessi con le finalità di conservazione, valorizzazione e riqualificazione dello strumento regionale.

I presupposti di tale analisi sono richiamati nel precedente capitolo 3, in cui si evince come il PAC di cui alla presente Relazione paesaggistica non modifica in alcun modo il contesto esistente né influisce negativamente rispetto al vincolo ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, Parte Terza (Beni Paesaggistici), art.142, comma 1, lett. c), relativo al Rio Tresemane.

La S.S. 13 classificata all'interno delle aree compromesse e degradate come "*asse di grande viabilità storica alterato da insediamenti commerciali e produttivi*" riguarda il tratto di asse viario che confina con il sud del Lotto per una lunghezza di circa 300 ml.

In accordo con quanto previsto dal P.P.R. si procederà ad *interventi di mitigazione dell'impatto visivo generato dall'insediamento realizzato anche tramite "equipaggiamenti" verdi (alberature, aree verdi di sosta, percorsi ciclabili) in grado di relazionarsi con il territorio;*

Pertanto il PAC CCT FRIULI in ottemperanza a quanto sopra descritto, provvederà ad una risistemazione dell'area marginale a ridosso della strada Statale risistemazione del terreno, piantumazione di tappeto erboso e di essenze quali Acer Campestre, Prunus Avium, con l'integrazione di specie arbustive quali Prunus Laurocerasus, Forsythia Vahl. in conformità all'ambito di paesaggio AP 8 "Alta Pianura Friulana e Isontina" quale tutto il territorio di Tavagnacco appartiene.

Il tutto meglio specificato nel documento CF- UW 005 "VERIFICA DI CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI DEL PPR".

Il paragrafo successivo è redatto al fine di consentire la valutazione della coerenza tra gli interventi previsti dal piano attuativo e le peculiarità paesaggistiche presente, mediante il confronto con parametri per la lettura delle caratteristiche paesaggistiche.

Immagine 5 - Estratto del Piano Paesaggistico Regionale (fonte: Webgis)



4.2 IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE DAL PAC

Al fine di valutare la coerenza della proposta oggetto di 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, instabilità.

4.2.1 PROSPETTO RIASSUNTIVO RELATIVO ALLA VULNERABILITÀ DELL'AREA

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

Le precisazioni rispetto agli elementi indicati sono contenute nella relazione illustrativa di piano.

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

4.2.2 MATRICE RELATIVA ALLA QUALITÀ E CRITICITÀ PAESAGGISTICA

Il prossimo prospetto di sintesi mette in relazione l'intervento proposto con alcuni parametri, mutuati dal DPCM 12.12.2005, utili per verificare la compatibilità dell'intervento proposto.

Le precisazioni rispetto agli elementi indicati sono contenute nella relazione illustrativa di piano.

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, testimoniale	x		

4.2.3 MATRICE 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	

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

Parametri di lettura	assente	nullo	presente
Modificazioni 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 E MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Dell'analisi delle matrici e dei prospetti precedentemente riportati e considerata l'entità dell'intervento proposto dal piano attuativo in esame, si ritiene che lo stesso non alteri gli attuali elementi paesistici del territorio interessato e non incida sugli obiettivi di sostenibilità paesaggistica in quanto non costituisce ulteriore antropizzazione rispetto all'esistente.

Le componenti naturali e paesaggistiche interessate maggiormente quali il Rio Tresemane e la SS 13 non intaccano il sistema paesistico preesistente.

Si ritiene, infatti, che la variante n.15 al PRGC e il relativo PAC, non richiedono alcun impatto aggiuntivo sull'ambiente, ma solo una trasformazione delle destinazioni d'uso interne al fabbricato esistente.

6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immagine 6 – Schema dei coni visivi

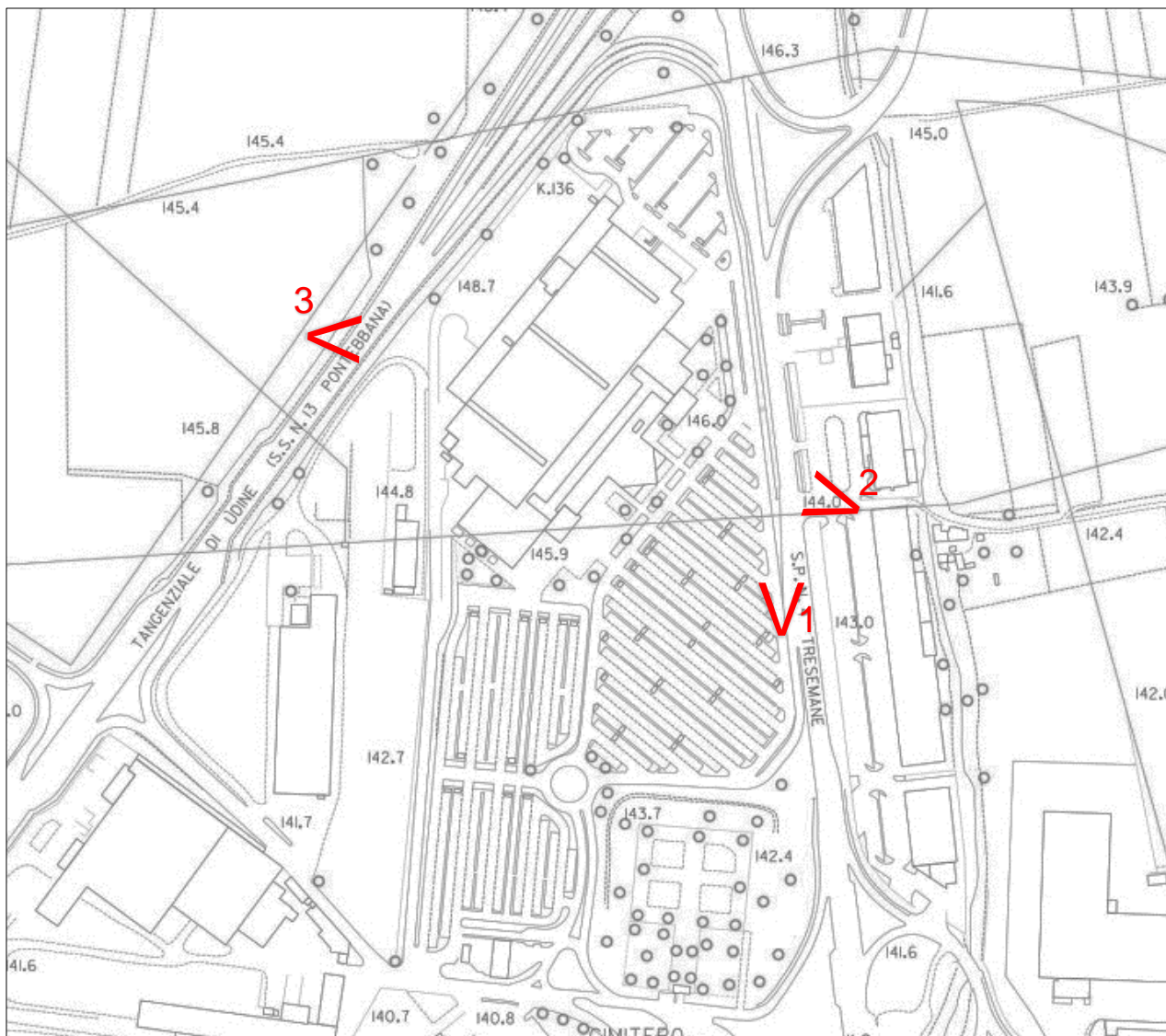




Figura 1 - La "viabilità storica alterata" che separa l'ambito PAC sulla sinistra dal rio Tresemane, che scorre dietro la cortina edificata visibile sulla destra.



Figura 2 - Vista del CCT Friuli da SP4 Tresemane



Figura 3 – Vista del CCT Friuli dalla SS13

Monfalcone, marzo 2021

Il progettista

Arch. Francesco Morena