

Dott. Arch. Giuseppe Garbin  
**STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA**  
33052 Cervignano del Friuli (UDINE)  
Via Faidutti n. 4  
Tel. Fax 0431/33971  
E mail: [giuseppegarbin@libero.it](mailto:giuseppegarbin@libero.it)

Regione Friuli Venezia Giulia

Provincia di Udine

**P R O G E T T O**  
**u r b a n i s t i c o**  
**(P.A.C.) Piano Attuativo Comunale**  
**“LE TORRI/bis”**

Località: Cervignano del Friuli, Via Monfalcone/ Via della Ferrovia Vecchia

SOC.GE.M.ME. di Basilio GAROFALO & C. S.a S.

GREGORATTO EZZELINO Costruzioni S.r.l.

IMM.NORDEST SpA

FIMM SRL

COLLAUT STEFANO

PERESSIN LIVIO

GRAZIUTTI PATRIZIA

TUROZZI PAOLO

SERVICE SRL

AUTOIMPORT DI PERUSIN R. & C. snc

CHIARCOS sas di Chiarcos V. e F. & C.

CREDITO COOPERATIVO FRIULI SOC. COOP

BRESCANCIN VALERIO

FINDAL SpA

**ESTRATTO NTA del PRGC vigente**

**ELAB. D**

**IL PROGETTISTA**

**Dott.Arch. Giuseppe Garbin**

Collaboratori: geom. Tiziana Zampar

Cervignano lì, 30 luglio 2015 -agg 02 dic 2015

**N-B: In grassetto sono indicate le modifiche al PRGC approvate con Variante n. 78**

## **ART. 22 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI - HC**

Corrispondono alle Zone Omogenee Hc di cui all' ex art. 7 - 2° comma - della Legge Reg.le 07.09.1990 n° 41 per "Attività commerciali di grande distribuzione con superficie superiore a mq. 5.000"

In tale zona è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali all'ingrosso, per il commercio con l'estero ed al dettaglio nonché di servizio e compatibili con la destinazione dell'area.

L'attuazione della zona avviene a mezzo di piani di grado subordinato.

### **USI**

- 1 - Magazzini di vendita all'ingrosso, al dettaglio e depositi commerciali
- 2 - Uffici ed attrezzature sociali ( mense, circoli ricreativi ecc.)
- 3 - Attrezzature di servizio tecnico-produttivo
- 4 - Pubblici esercizi ed attività turistico-ricettive in genere (alberghi, ristorazione, bar ecc.)
- 5 - Attività agrituristiche negli edifici o parti di essi siti sul fondo, nonché in locali od edifici siti in zone residenziali ed utilizzati direttamente, alla data di presentazione della domanda, da almeno 3 anni dall'imprenditore agricolo anche in rapporto di connessione con l'attività agricola.
- 6 - Artigianato di servizio non molesto ( orafino, parrucchiere, calzolaio, panettiere, elettro riparatore ecc.) nel rapporto massimo del 30% della superficie coperta di ogni singolo fabbricato**
- 7- Attività ricreative e per il tempo libero ( cinematografi, centri benessere, palestre, centri per l'abbronzatura, piscine ecc.) ubicati preferibilmente ai piani superiori degli edifici.**
- 8 - Stazioni di servizio ed autolavaggi.**
- 9 - Artigianato di servizio alle attività commerciali in maniera non prevalente sulla stessa.**

## INDICI E PARAMETRI

1	Rapporto di copertura:	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,40
2	Distanza minima dalle strade esterne all'area di Piano Attuativo:	m	20,00
3	Distanza dalle strade interne all'area di Piano Attuativo:	definita dal Piano	
4	Distanza minima tra edifici:	m	10,00
5	Distanza dai confini di proprietà:	m	5,00
	Altezza massima:		
	- uffici, attrezzature di servizio tecnico produttivo ed attrezzature di servizio sociale	m.	12,00
	- magazzini di vendita e depositi commerciali	m.	12,00
6	Lotto minimo	m <sup>2</sup>	1.500

### VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

- La Zona Commerciale Hc di via Monfalcone è soggetta alla norme del presente articolo ed a quanto in seguito specificato:

- Nella Zona Hc sono consentiti esercizi commerciali e/o complessi commerciali di grande distribuzione con superficie coperta complessiva superiore a 15.000 m<sup>2</sup>.

La dimensione massima della superficie complessiva di vendita (come definita dall'art. 3 della L.R. 05/12/2005 n. 29 ) non potrà superare la soglia dei mq 12.000 ( di cui mq 500 del Settore Alimentare) , secondo quanto previsto dal Piano di Settore relativo alla Grande Distribuzione (entro, quindi, la quota incrementale consentita dal Piano per la Grande Distribuzione).

**Le superfici di vendita dovranno essere inserite all'interno di contenitori edilizi con superficie coperta complessiva massima definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRPC "Le Torri" e precisamente:**

**Superficie coperta massima (proiezione sul terreno di tutti i corpi eretti fuori terra) :**

**mq 23.487**

**(dovrà, comunque, essere rispettato il limite massimo del 40% della superficie dei Lotti).**

- Sono, comunque, rilasciabili, anche prima dell'esecuzione delle opere viabilistiche, **Nulla Osta per attività commerciali, fino al limite di mq 8.000 ( superficie di vendita) complessivi così come previsto dalle norme del PRPC “ LE TORRI”.**

- la distribuzione delle superfici commerciali ( superficie di vendita) eccedenti le superfici complessive di mq 8.000 autorizzate, all'interno dei singoli Lotti facenti parte del PRPC “LE TORRI” avverrà in sede di redazione di una Variante al PRPC di cui sopra che recepisca le indicazioni delle presenti norme generali e della Convenzione che verrà stipulata tra l'Amministrazione Comunale e le proprietà interessate alla realizzazione della rotatoria prevista all'intersezione tra Via Monfalcone e la ex SS. n. 14.

- Nella **ri-progettazione** del Piano Attuativo dovranno considerarsi come elementi invariati la strada strutturale di accesso e di uscita su via Monfalcone e via Grado, la rotatoria prevista all'incrocio tra la Via Monfalcone e la ex SS. n. 14 con i relativi rami ed accessi alla Zona HC, la quantificazione ed ubicazione degli accessi, la Pista Ciclabile lungo la via Monfalcone, le alberature dei Parcheggi, nonché l'area a verde alberato prevista in adiacenza alla roggia Muro Gemini. L'area suddetta va piantumata con essenze autoctone di alto fusto, integrate da cespugli sempreverdi, in quantità idonea ad assicurare la creazione di un diaframma naturale nei confronti della superficie della zona “Hc” che prospetta verso il corso d'acqua tutelato.

- Il **Piano Attuativo** potrà prevedere alcuni spostamenti non sostanziali degli elementi invariati di cui sopra, per difficoltà tecniche o motivi funzionali, purché non vengano modificate le finalità della presente norma.

- Il **Piano Attuativo** dovrà esaminare attentamente la problematica inerente gli accessi e le infrastrutture di accesso atte a minimizzare le problematiche viabilistica la cui realizzazione dovrà essere contestuale all'intervento, con il rispetto di quanto di seguito riportato:

- l'accesso su via Monfalcone potrà essere usato come entrata ed uscita sia a destra, sia a sinistra;
- l'accesso su via Grado potrà essere usato solo per l'uscita e l'entrata a destra.
- gli accessi dei fabbricati residenziali e del fabbricato ad uso pasticceria denominato “La Rosa” dovranno avvenire dalla via Monfalcone e non potranno in alcun modo essere collegati all'area di grande distribuzione. La divisione dovrà essere fisicamente presente sul terreno.
- **Il rapporto tra la prevista rotatoria all'intersezione tra la Via Monfalcone e la ex SS. n. 14 ed il ramo di accesso alla Zona Commerciale HC, con la conservazione della pista ciclabile esistente.**

**Le opere previste per minimizzare l'impatto delle strutture commerciali sulla rete viaria esistente ( vedi rotatoria) dovranno essere completate prima dell'utilizzo delle nuove superfici di vendita eccedenti la superficie di vendita complessiva di mq 8.000 già autorizzata.**

- Il Piano Attuativo potrà prevedere la realizzazione per lotti funzionali, rimanendo inteso che la viabilità strutturale dovrà essere realizzata con il primo lotto.

- E' prevista la costruzione di un alloggio per il custode con un massimo di m<sup>3</sup> 500 per edificio e comunque inglobata nella configurazione volumetrica principale.

- Sono fatte salve le attività esistenti, ancorché non commerciali.

#### **AREE DI CIRCOLAZIONE E SOSTA:**

**Nella predisposizione dei Piani di grado subordinato dovranno essere rispettati gli standards indicati dalle Norme Regionali/Nazionali a riguardo le specifiche destinazioni d'uso e secondo quanto previsto dall'art. 21 del DPR 23/03/2007 n. 069/Pres e successive modificazioni ed integrazioni.**

#### **Parametri relativi alla nuova insediabilità commerciale:**

**le superfici commerciali eccedenti gli 8.000 mq. già autorizzati e fino al raggiungimento dei 12.000 mq previsti, deve obbligatoriamente assicurare le quantità stabilite dall'art. 21 del D.P.Reg. n. 069/Pres. del 23.03.2007**

#### **Specificatamente:**

- a) **per esercizi inferiori a metri quadrati 400 di superficie di vendita:  
100 per cento della superficie di vendita;**
- b) **per esercizi singoli compresi tra metri quadrati 400 e metri quadrati 1.500 di superficie di vendita:  
150 per cento della superficie di vendita;**
- c) **per esercizi singoli con superficie di vendita superiore a metri quadrati 1.500:  
200 per cento della superficie di vendita;**
- d) **per esercizi destinati al commercio all'ingrosso:  
25 per cento della superficie utile dell'edificio.**  
( per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti dell'edificio misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici)

### Altre destinazioni d'uso:

La dotazione di parcheggi per i servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:

100 per cento della superficie utile di detti servizi.

(per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti di tutti i locali e gli spazi aperti al pubblico misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici).

In aggiunta alle dotazioni di parcheggio di cui sopra, sono individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti a partire dagli esercizi commerciali al dettaglio di dimensione superiore a metri quadrati 1.500 di superficie di vendita.

In caso di esercizio commerciale destinato sia al commercio al dettaglio sia al commercio all'ingrosso, le percentuali di cui sopra sono rispettivamente riferite alla superficie di vendita al dettaglio e alla superficie utile all'ingrosso

La verifica del rispetto degli standards di cui sopra dovrà essere eseguita in sede di presentazione dei singoli progetti, fatte salve le destinazioni d'uso già autorizzate precedentemente.

In sede di redazione/presentazione di eventuali modifiche al PRPC "LE TORRI" verrà verificata la necessità, o meno, di utilizzare l'area di parcheggio di proprietà comunale, posta a sud della Zona Omogenea HC, al fine del rispetto complessivo dei rapporti tra destinazioni d'uso e standards di parcheggio

In tale occasione verrà definito, con apposita convenzione le modalità d'uso dello stesso.

### **AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI**

- le medie strutture alimentari e miste 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 ed al parcheggio di veicoli merci.
- per le medie strutture alimentari e miste 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.

L'area adibita alle operazioni di carico/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.

Ove possibile, dovranno essere realizzati due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

