

Dott. Arch. Giuseppe Garbin
STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
33052 Cervignano del Friuli (UDINE)
Via 1° Maggio (Cond. Roma) 17/12
Tel. Fax 0431/33971

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 I/bis”

Località: Cervignano del Friuli, Via Monfalcone.

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE **ELAB.** **B**

IL PROGETTISTA

Dott.Arch. Giuseppe Garbin

Collaboratore: geom. Tiziana Zampar

Cervignano lì, 30 luglio 2015 agg. 02 dic 2015

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1: OGGETTO DELLE NORME

L'area oggetto delle presenti NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, sottoposta a P.A.C. (Piano Attuativo Comunale) è individuata, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Cervignano del Friuli, in ZONA OMOGENEA COMMERCIALE HC.

ART.2: SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Il presente P.R.P.C. (P.A.C) prevede la suddivisione dell'area in N.3 LOTTI.(Lotto 1-macro Lotto 2-3 e Lotto 4)

E' ammesso l'accorpamento di più Lotti.

ART.3: DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO:

Nelle aree soggette al presente P.R.P.C. è ammessa la costruzione di edifici aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- a) ESERCIZI COMMERCIALI di grande distribuzione (con superficie di vendita anche superiore a mq.400).
- b) UFFICI, SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI (mensa , circolo ricreativo,asilo nido, ecc.).
- c) PUBBLICI ESERCIZI ed attività turistico-ricettiva in genere, ristorazione, bar, ecc.
- d) RESIDENZE (limitatamente alla costruzione dell'alloggio per il Custode con un massimo di mc 500 per edificio e comunque inglobato nella configurazione volumetrica principale).
- e) ARTIGIANATO DI SERVIZIO non molesto (orafo, parrucchiere, calzolaio, panettiere, elettro riparatore, ecc.) nel rapporto massimo del 30% della superficie coperta di ogni singolo fabbricato
- f) DEPOSITI COMMERCIALI ED ALL'INGROSSO
- g) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.
- h) ATTIVITA' RICREATIVE E PER IL TEMPO LIBERO (cinematografi, centri benessere, palestre, centri per l'abbronzatura, piscine, ecc.) ubicati, preferibilmente ai piani superiori degli edifici.
- i)STAZIONI DI SERVIZIO ED AUTOLAVAGGIO.
- l) Artigianato di servizio alle attività commerciali in maniera non prevalente sulle stesse.

Deroghe: Sono fatte salve le attività esistenti nei fabbricati ubicati nel Ex LOTTO N.2 sia dal punto di vista della destinazione d'uso non commerciale che dal punto di vista della loro superficie.

ART.4: TIPOLOGIE EDILIZIE:

Nei lotti previsti dal presente P.R.P.C. sono ammessi i seguenti tipi edilizi:

- a) edifici che si sviluppano su 2 piani, composti da volumi a pianta possibilmente geometricamente regolare.

Sono ammessi elementi architettonici aggettanti ed uscenti dalla conformazione regolare del corpo di fabbrica principale, come pure elementi distributivi (passerelle, ponticelli ecc.) ed elementi tecnologici o di servizio (scale antincendio, camini, extra-corsa ascensori ecc.) .

Le sagome riportate nelle Tavole di Progetto sono da considerarsi indicative e NON PRESCRITTIVE.

ART.5: INDICI E PARAMETRI:

L'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura (massimo) nel Lotto o Macro Lotto:	mq/mq	0,40
- distanza minima dalle strade esterne al PRPC:	ml	20,00
- distanza minima dalle strade interne al PRPC:	ml	7,00
- distanza tra edifici (minima)	ml	10,00
- distanza dai confini del Lotto (minima)	ml	5,00

Altezza massima:

Uffici, Attrezzature di Servizio Tecnico Produttivo ed Attrezzature di Servizio Sociale:	ml	12,00
Magazzini di vendita e Depositi Commerciali:	ml	12,00

E' consentita la realizzazione di attrezzature per impianti tecnologici, elementi architettonici o similari di altezza superiore a quanto indicato precedentemente.

Gli impianti tecnologici non concorreranno alla determinazione dei parametri urbanistici/edilizi e potranno essere posti in opera nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

La TABELLA "PARAMETRI URBANISTICI" indica in modo esauriente sia i limiti massimi ammessi che le superfici commerciali previste.

VALGONO, INOLTRE, LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

- a) Sono consentiti esercizi commerciali e/o complessi commerciali di grande distribuzione con superficie coperta complessiva superiore a 15.000 m².
- b) 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
- c) Le superfici commerciali di vendita dovranno essere inserite all'interno di contenitori edilizi con superficie coperta complessiva massima (proiezione sul terreno di tutti i corpi eretti fuori terra) : mq 23.487 .
- d) Dovrà, comunque, essere rispettato il limite massimo del 40% della superficie dei Lotti o Macro Lotti).
- e) Sono rilasciabili, anche prima dell'esecuzione delle opere viabilistiche (rotatoria, strada di penetrazione od altri interventi esterni all'area), Nulla Osta per attività commerciali, fino al limite di mq 8.000 (superficie di vendita) complessivo.
- f) la distribuzione delle superfici commerciali (superficie di vendita) eccedenti le superfici complessive di mq 8.000 autorizzate, all'interno dei singoli Lotti o Macro Lotti facenti parte del PRPC(P.A.C.) "LE TORRI/bis" avverrà secondo le indicazioni riportate nella eventuale 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 od altre soluzioni di miglioria alla viabilità e che tenga conto degli impegni economici assunti (vedi art. 15 delle presenti NTA)
Il rilascio delle autorizzazioni relative alle superfici di vendita eccedenti il limite dei mq 8.000 potrà avvenire solamente dopo la realizzazione della suddetta rotatoria e/o altre soluzioni di miglioria alla viabilità
- g) le destinazioni d'uso pre-esistenti all'adozione del PRPC " Le Torri" e riguardanti il Macro Lotto N. 2-3, sono confermate e non concorrono al calcolo per il rispetto degli standards relativi alle aree di circolazione e sosta.

ART.6: RECINZIONI:

Le recinzioni dei Lotti, qualora fossero realizzate, dovranno essere conformi a quanto prescritto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e specificatamente:

- zoccolo in cls di altezza non superiore a cm.50 e parte superiore in elementi metallici di altezza massima ml. 2,00.
- Complessivamente la recinzione non potrà, quindi, avere altezza superiore a ml. 2,50.

Le recinzioni dovranno essere uniformi, dal punto di vista tipologico, su tutta l'area del P.R.P.C.

Vengono consigliate recinzioni costituite con siepi sempreverdi con l'esclusione, quindi, di quelle costituite da alberi d'alto fusto quali il cipresso, il pino, l'olmo, il pioppo e simili.

In ogni caso i materiali di finitura dovranno essere compatibili con quelli utilizzati per la costruzione degli edifici in modo da stabilire tra di loro una uniformità sia cromatica che di materiali.

Le aree relative ai fabbricati residenziali esistenti dovranno essere convenientemente recintate con materiali idonei in modo da precludere ogni collegamento con la zona Commerciale HC e saranno CONSERVATI gli attuali accessi dalla Via Monfalcone.

Dovrà essere prevista una idonea schermatura con siepi tra le aree dei fabbricati residenziali e la Zona Commerciale HC.

Verrà conservato l'attuale accesso dalla Via Monfalcone-SS.14 al fabbricato "Pasticceria La Rosa" e dovrà essere realizzata una idonea divisione fisica tra l'area di pertinenza della stessa e quella della Zona Commerciale HC.

Sarà ammesso il SOLO collegamento pedonale tra le due aree per permettere l'uso di servizio del "Bar-Pasticceria La Rosa" all'area Commerciale HC di cui fa parte integrante.

Analoga separazione fisica dovrà essere realizzata con l'area relativa all'edificio residenziale posto sul mappale 111/45.

ART.7: MATERIALI DI FINITURA:

Gli edifici previsti nel presente PRPC-PAC dovranno essere rifiniti con idonei materiali, compatibili con il contesto sia dal punto di vista cromatico che dal punto di vista tipologico.

In particolare:

- a) tamponamenti: dovranno essere rifiniti con paramento esterno inalterabile e di buona fattura ed aspetto;
- b) infissi: dovranno risultare coordinati con la modulazione utilizzata per il tamponamento esterno e dovranno unificati nell'intero ambito della unità d'intervento (Lotto).

In sede di redazione del progetto esecutivo di ogni edificio dovrà essere presentata una relazione, corredata da opportuni grafici e campioni di materiali, illustrante i materiali di finitura che si intenderanno utilizzare, nonché i loro colori, con l'esclusione di tinteggi aventi tonalità forti.

ART.8: SCARICHI IDRICI:

Gli scarichi idrici provenienti dagli insediamenti, prima di essere immessi nella fognatura, dovranno essere canalizzati e trattati in ottemperanza a quanto stabilito dalle Norme per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento, del Regolamento Comunale di Fognatura o comunque dalle indicazioni che verranno fornite dai competenti uffici.

ART.9: IMPIANTI TECNOLOGICI:

Le cabine elettriche di uso pubblico (ENEL), le cabine idriche o telefoniche ed altro (comunque di uso pubblico) dovranno essere ubicate nelle aree di “Verde” e NON CONCORRERANNO a formare volume o superficie coperta.

Le distanze dai confini e dai fabbricati saranno quelle stabilite dal Codice Civile.

ART.10: ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE:

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria nonché nella progettazione esecutiva di ogni intervento edilizio, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Legge 09/01/1989 n.13 e del D.M. 14/06/1989 n.236 in materia di superamento delle barriere architettoniche.

ART.11: ARREDO ESTERNO E PIANTUMAZIONE:

In sede di progetto esecutivo, per la realizzazione del” VERDE”, dovranno essere indicate le piante da posizionare in un numero minimo di:

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| a) N.1/60 mq: | nelle aree Verdi |
| b) N.1/10 ml: | nelle aiuole dei parcheggi. |

Le piante dovranno essere scelte in prevalenza tra le essenze autoctone tenuto conto che lo scopo di tale intervento è quello di attenuare l'impatto degli insediamenti sull'ambiente, pur salvaguardando l'aspetto commerciale dello stesso.

I percorsi pedonali ed i marciapiedi perimetrali gli edifici dovranno essere eseguiti con materiali idonei, antisdrucchiolo e tali da distinguersi per colore e tipo dalle pavimentazioni dei piazzali di circolazione e sosta (Parcheggi).

Le aree “verdi” resteranno in proprietà e gestione alle proprietà private e NON saranno, quindi cedute al Comune.

Contestualmente alla costruzione di nuovi corpi di fabbrica prospicienti la Roggia Muro Gemini dovrà essere realizzata lungo tale corso d'acqua una idonea piantumazione con essenze autoctone di alto fusto, integrate da cespugli sempreverdi al fine di creare un diaframma naturale tra l'area commerciale ed il corso d'acqua stesso.

Specificatamente:

- parallelamente il corso d'acqua: una SIEPE (Cotoneaster e/o Laurus Nobilis)
- nell'aiuola parallela al corso d'acqua: n.1 pianta / 10 metri (Lagerstroemia e/o Robinia Pseudoacacia e/o Acer Palmatum)

ART.12: VIABILITA' PRIMARIA:

Considerato che la viabilità primaria (Strada di **PAC/PRGC**) è già stata realizzata (Via Della Vecchia Ferrovia) nella fase di progettazione/realizzazione dell'eventuale strada di penetrazione dal ramo sud della prevista rotatoria all'intersezione tra la S.R. n. 14 e la Via Monfalcone dovrà essere posta particolare cura nella definizione di tale innesto e del rapporto con la pista ciclabile.

Analoga attenzione dovrà essere posta nella definizione del nuovo innesto sulla Via Monfalcone in relazione al superamento del limite di mq 8.000 di area di vendita come previsto dallo studio viabilistico allegato al Piano di Settore per la Grande Distribuzione.

Gli ACCESSI ai singoli Lotti potranno, in sede di progettazione esecutiva, essere modificati nella loro ubicazione e dimensione in modo da ottenere una soluzione complessiva e finale la migliore possibile.

ART.13: ATTIVITA' ESISTENTI:

E' ammesso il proseguo delle attività esistenti, ancorché non commerciali, nel Ex Lotto N.2.

ART.14: AREE DI CIRCOLAZIONE E SOSTA:

Le aree interne ai Lotti, di circolazione e sosta, resteranno di proprietà privata e, quindi, NON saranno cedute al Comune.

Le connessioni alla Viabilità Primaria potranno essere limitate da cancelli o portoni garantendo l'accesso alla Viabilità Primaria negli orari di apertura al pubblico delle strutture commerciali e di servizio.

Parametri relativi alla insediabilità commerciale:

le superfici commerciali di vendita debbono 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).

Per locali e spazi aperti al pubblico (a titolo esemplificativo : banche, assicurazioni, sedi di Enti/Uffici pubblici, pubblici esercizi ecc.) si intende i luoghi dove ha accesso il pubblico per ricevere il servizio richiesto quali ad esempio:

- bar:
la parte dove il pubblico accede per consumare con l'esclusione, quindi, dei servizi igienici, il retro bancone mescita, i magazzini, depositi, spogliatoi, uffici ecc
- assicurazioni :
la parte ove ha accesso il pubblico per ottenere il servizio con l'esclusione dei servizi igienici, magazzini, depositi, uffici del personale ecc.

In aggiunta alle dotazioni di parcheggio di cui sopra, debbono essere individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti a partire dagli esercizi commerciali 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.

Sarà possibile, inoltre, "utilizzare ed asservire" le superfici delle aree di circolazione e sosta dell'area di proprietà comunale (p.c. n. 131/1 del F.M. 9 del C.C. di Scodovacca) posta a sud dell'area dei PAC al fine del rispetto degli indici minimi previsti sia per il rispetto degli standards relativi alle attività commerciali che per quelli connessi a destinazioni d'uso non commerciali.

L'utilizzo di tale area verrà regolamentata da apposita Convenzione che specificherà l'uso gratuito della stessa quale compensazione per eventuali oneri assunti per la realizzazione della rotatoria alla intersezione tra la S.R. n. 14 e Via Monfalcone e/o altre soluzioni di miglioramento della viabilità.

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'adeguata 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.

ART. 15: DISTIBUZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DI VENDITA

Al fine del completo utilizzo di tutte le superfici commerciali di vendita ammesse sino alla realizzazione della rotatoria e/o delle altre opere viabilistiche previste (mq 8.000) le stesse, tenuto conto delle attività in essere e dei contenitori realizzati, sono così distribuite:

LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3	LOTTO 4	
mq 1.550	mq 600	mq 4.550	mq 1.300	Totale mq 8.000

Per quanto riguarda le superfici di vendita del settore "alimentare" è confermata l'attuale posizione (Lotto 1).

Previo accordo tra le parti, è consentito, comunque, lo spostamento (ed utilizzo) di tali superfici commerciali di vendita all'interno di tutti i fabbricati eretti nel complesso commerciali senza vincolo del Lotto di appartenenza.

Le nuove superfici di vendita (art. 3 L.R. 29/2005) previste dagli attuali mq 8.000 ad un massimo di mq 12.000 potranno essere utilizzate all'interno di tutti i fabbricati realizzati nell'ambito del presente PRPC/PAC nel rispetto degli indici minimi relativi alle aree di circolazione e sosta e verranno ripartite tenuto conto degli impegni economici assunti per la eventuale realizzazione della rotatoria e/o delle altre opere viabilistiche previste.

Qualora tali opere vengano realizzate senza l'impegno economico dei proprietari, la ripartizione viene prevista secondo la seguente tabella:

LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3	LOTTO 4	
mq 550	mq 1.900	mq 150	mq 1.400	Totale mq 4.000

Previo accordo tra le parti, è consentito, comunque, lo spostamento (ed utilizzo) di tali superfici commerciali di vendita all'interno di tutti i fabbricati eretti nel complesso commerciali senza vincolo del Lotto di appartenenza.

ART. 16: ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI VIABILISTICI ESTERNI AL PRPC/PAC

Qualora gli interventi di adeguamento e miglioria viabilistica esterni al PRPC /PAC vengano realizzati in modo diverso rispetto alla previsioni del PRGC (vedi ad es. la rotatoria all'intersezione tra la S.R. n. 14 e Via Monfalcone) e, quindi, interferiscano con le infrastrutture interne allo stesso non sarà necessario procedere ad una modifica del presente PRPC/PAC.

L'adeguamento infrastrutturale interno al PRPC/PAC sarà oggetto del solo Progetto Edilizio da presentare e far approvare dall'Amministrazione Comunale.

Cervignano lì, 30 luglio 2015
agg. 02 dicembre 2015

IL PROGETTISTA
Dott. Arch. Giuseppe Garbin