



VINCENZO AMATO ARCHITETTO

VIA FRA' BARTOLOMMEO 11, 50132 FIRENZE - TEL. 055/5000731- e-mail: kbvamato@tin.it

ONE MORE S.R.L.

Legale rappresentante: LORENZO RAMONDA

PROGETTO:

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA H2 APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 29/09/2007 Art.17 comma 1 lett.c DPR 86/2008 COMUNE DI REANA del ROJALE - Udine

Allegato 2

Norme tecniche di attuazione

DATA
18/07/2013

ELABORATO N°
Allegato 2

REVISIONE

DISEGNATO

FOGLIO

PARTICELLA

N° 15 NCEU del comune
di Reana del Rojale

9 - 44 - 47 - 263
539 - 956 - 542

IL PROGETTISTA ARCHITETTONICO:

VINCENZO AMATO ARCHITETTO

COMMITTENTE: ONE MORE S.R.L.

Legale rappresentante: LORENZO RAMONDA

TIMBRO RELATIVO AL RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO

ART. 16 - ZONA OMOGENEA H

La Zona H si articola nelle sottozone H2.1, H2.2, H3

ART. 16.1 -ZONA OMOGENEA H2.1

(Zone per grandi strutture commerciali con superficie coperta complessiva >15.000mq)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona H2.1 interessa zone commerciali destinate all'insediamento degli esercizi per il commercio al dettaglio con superficie coperta complessiva superiore a mq. 15.000. La destinazione commerciale, che dovrà risultare la funzione prevalente, potrà prevedere attività commerciali nuove o in ampliamento di quelle già esistenti all'interno della zona per una superficie massima incrementale di vendita non superiore a quella prevista dal Piano comunale di Settore del Commercio con relativo studio di impatto viabilistico allegato.

2. OBIETTIVI GENERALI

Il piano riconosce la situazione di fatto e conferma la vocazione emporiale delle aree prospicienti la S.S.13, dettando le condizioni per un ordinato sviluppo urbanistico.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata alle seguenti attività:

- commerciale, centri e complessi commerciali al dettaglio con superficie coperta complessiva > di 15.000mq
 - commerciale all'ingrosso
 - alberghiera
- direzionale
- servizi
 - residenza di servizio

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Tale zona si attua mediante P.R.P.C.:

- In forma diretta nel caso di P.R.P.C. già attuati, secondo le relative prescrizioni che prevalgono sulle presenti norme.
- E' consentito l'adeguamento alle presenti norme dei P.R.P.C. già attuati, secondo la delimitazione dei comparti originari, ovvero della loro aggregazione in caso di contiguità.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

a) Edifici produttivi

- R.C. max: - 50% del lotto
- 35% del lotto segnalato con asterisco (*)

H max: - 10,00 m

D.E. min: -10,00 m
- a contatto in caso di aggregazione a schiera

D.C. min: -5,00m
- a confine in caso di aggregazione a schiera
- in caso di ampliamento di fabbricato posto a distanza inferiore: non minore di quella esistente

DS min: - da viabilità regionale di 1° livello: 30,00
- da viabilità di servizio interna: 6,00 m.

D da Rio Tresemane: - min 20,00m
- per lunghezza del fronte dei fabbricati oltre 150m, con fronteggiamento del Rio di almeno 75m, min 25,00m;

Interventi di mitigazione:

Nel caso in cui ricorra l'obbligo della distanza di 25m dal Rio, deve essere prevista:

- anche un'interruzione del fronte del fabbricato per l'altezza relativa al piano terra, della larghezza di min.10,00m;

in alternativa è consentito interrompere la continuità lineare del prospetto frontistante il Rio Tresemane con soluzioni sia compositive (es.: arretramenti raccordati con linee ortogonali, inclinate e/o curvilinee), sia architettoniche tecnologiche (es.: strutture vetrate, metalliche o con materiali diversi da quelli dei fronti continui).

In tal caso la lunghezza del fronte si può intendere riferita a quella fino al punto di interruzione della continuità, in modo che le distanze dal rio, come sopra definite, valgano per le singole lunghezze parziali.

Le interruzioni di continuità sul fronte, inoltre, possono essere evidenziate da discontinuità tipologiche anche a livello di copertura, che possono incidere anche sul prospetto fronte strada, ricorrendo a metodiche adeguate nella forma e nei materiali.

Per questi ultimi accorgimenti, comunque non utilizzabili come superficie utile commerciale o di servizio, è possibile derogare all'altezza massima, fino a 20m.

Per la parte del fronte di raccordo, la distanza dal Rio rispetta lungo tutto il suo sviluppo quella minima e massima dei fronti principali raccordati.

Parcheeggi di relazione:

a) Esercizi commerciali al dettaglio di qualsiasi dimensione:

min 200% della sup. di vendita, reperiti nell'area di pertinenza dell'esercizio commerciale.

b) Attività di commercio all'ingrosso, depositi:

min 25% della sup. utile dell'edificio, reperita nelle aree di pertinenza dell'attività.

e) Grandi strutture esercenti la vendita di generi non alimentari a basso impatto: min

70% della superficie di vendita.

d) Attività alberghiera:

min 1 posto macchina ogni due utenti calcolati sulla potenzialità massima dell'attività.

e) Attività di servizi:

min 100% della superficie utile destinata a tali attività.

f) Attività direzionali:

min 80% della superficie utile destinata a tali attività.

b) Residenza

Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una unità abitativa, annessa all'attività produttiva, con superficie max di 150 mq lordi, per il proprietario o per il personale di custodia.

6. NORME PARTICOLARI

6.1 Il P.R.P.C. dovrà recepire le seguenti prescrizioni :

Viabilità

- La localizzazione ed il tracciato della viabilità meccanica di servizio alla zona produttiva riportati in Zonizzazione sono indicativi. Sono ammesse soluzioni diverse, fermo restando l'obbligo di rispettare le connessioni viarie fissate dallo studio degli impatti delle grandi strutture di vendita sulla viabilità e la garanzia della migliore funzionalità del sistema. La realizzazione di tale viabilità sarà a totale carico dei proponenti il P.R.P.C.

La costruzione comporta l'adeguamento alle prescrizioni di piano in tema di accessi, la cui localizzazione può subire modeste modifiche di posizione rispetto a quella riportata sulla Zonizzazione, in relazione all'organizzazione funzionale del sistema di distribuzione interna ai comparti.

- Dei due ambiti ubicati ad ovest della S.S.13:
 - quello posto a nord potrà eventualmente anche realizzare un arco di connessione tra la strada di servizio e la S.S.13 stessa, con una intersezione che ammetta solo la svolta a destra, in corrispondenza dell'accesso di progetto riportato sulla Zonizzazione, salvo applicazione di forme di svincolo più complesse. L'eventuale fattibilità dovrà essere verificata nell'ambito dello studio degli impatti delle grandi strutture di vendita sulla viabilità interessata,

in accordo con l'Amministrazione comunale e con l'Ente proprietario, al fine di assicurare soluzioni ed interventi, a carico dei richiedenti, adeguati e compatibili con l'assetto viario esistente e con gli obiettivi di miglioramento funzionale del sistema viario nel suo complesso, con le sistemazioni già realizzate e con quelle previste all'interno dei singoli ambiti di P.R.P.C, con il fine ultimo di garantire la fluidità del traffico;

quello posto a sud, potrà avere un ulteriore accesso dalla S.S.13, solo con immissione, senza uscita.

Nel caso i P.R.P.C. trovino attivazione e realizzazione in tempi diversi, ogni proponente produrrà una relazione che dimostri la sostenibilità della soluzione temporaneamente adottata sul proprio comparto, con riferimento allo schema funzionale del suddetto studio, assumendo come scenario di riferimento per il calcolo del traffico quello presente all'atto della presentazione del P.R.P.C.

- La viabilità meccanica di servizio e quella di distribuzione interna al P.R.P.C. avranno la larghezza della carreggiata di almeno 6,00 m, con il marciapiede di larghezza netta minima di 1,50 m posto almeno su un lato, secondo le esigenze funzionali.

Rio Tresemane

- Per gli insediamenti adiacenti al Rio Tresemane, dovrà essere disposto il verde, nella misura min del 15% della superficie del lotto, lungo il Rio stesso a formare una fascia di min 5,00m di spessore, sulla base di un progetto generale di coordinamento degli spazi aperti, contemplando nello stesso anche lo studio di integrazione paesaggistica delle strutture edilizie previste.
La realizzazione avverrà con la messa a dimora di essenze tra quelle di cui all'Art.30.
- Gli interventi sul Rio Tresemane, dovranno prevedere il mantenimento delle attuali sinuosità, e l'eventuale restauro delle sponde con ciottoli di fiume, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive delle parti storiche di cui resta testimonianza.
E' consentito, altresì, il superamento del Rio stesso per permettere la realizzazione delle viabilità meccaniche, con un manufatti ispirati a grande semplicità.

Aree di servizio e parcheggi

- Le aree destinate alle operazioni di carico e scarico delle merci ed alle relative manovre degli automezzi addetti al trasporto dovranno essere delimitate con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili; i percorsi di accesso a tali aree dovranno essere diversi da quelli utilizzati dai veicoli della clientela.
- I parcheggi, di norma devono essere alberati ed essere realizzati con tecniche e materiali tali da rendere la superficie la più permeabile possibile alle acque meteoriche, salvo disposizioni più restrittive in funzione della salvaguardia delle falde acquifere.

6.2 Varie

- Sul comparto contraddistinto con (*) sulla tavola della Zonizzazione l'area compresa entro il limite di rispetto del depuratore è inedificabile.
In tale contesto è consentita la realizzazione di parcheggi, viabilità, sistemazioni a verde.

Reana del Rojale, 18/07/2013

Il Progettista
Vincenzo Amato Architetto