
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE

Allegato n° 2

Data: 21/05/2012



**COMUNE DI
REANA DEL ROJALE**

**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE
DI INIZIATIVA PRIVATA**

Comparto in Zona H2.1

Proprietà: EMME SVILUPPO S.P.A.

- **NORME DI ATTUAZIONE**

dott. arch. Emma Taverna
Via Treppo,1 – 33100 Udine
Tel. e fax 0432 287309 E-mail: emma.tavern@gmail.com

Art. 1 - RIFERIMENTI URBANISTICI

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) di iniziativa privata, di cui alle presenti Norme, è predisposto nell'Ambito della zona classificata in sede di P.R.G.C. quale "Zona H2.1 – Zone per grandi strutture con superficie coperta complessiva superiore a 15.000mq", di cui all'Art.16.1 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. stesso.

Art. 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il P.R.P.C. viene redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/2007 e s.m.i.

Art. 3 - ZONIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le norme del P.R.P.C. e le tavole grafiche relative hanno efficacia nell'ambito della perimetrazione di cui al precedente Art. 1.

La delimitazione del Comparto interessato è indicata sugli elaborati grafici con la dicitura "Perimetro del P.R.P.C."

Il comparto comprende le seguenti entità urbanistiche:

- 3.1 Area del lotto edificabile e verde privato di mitigazione e valorizzazione paesaggistica
- 3.2 Verde privato di arredo
- 3.3 Viabilità principale di servizio con svincolo a rotatoria
- 3.4 Viabilità secondaria di accesso
- 3.5 Limiti di rispetto

3.1 AREA LOTTO EDIFICABILE

a) definizione

Essa comprende le aree destinate all'utilizzo insediativo e dei servizi di supporto.

b) destinazione d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

1. Tutte le tipologie di attività commerciali al dettaglio previste dalla L.R. 29/2005, comprese le grandi strutture superiori a 15.000mq di Superficie coperta, costituite da singoli esercizi, centri commerciali, complessi commerciali e outlet.
2. Attività commerciali all'ingrosso.
3. Esercizi commerciali al dettaglio per la vendita di generi non alimentari a basso impatto (definiti all'art.2, comma 1, lett.e della L.R. 29/2005).
4. Uffici, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali sopra riportate.
5. Artigianato di servizio.
6. Attività direzionale.
7. Attività alberghiere e di ristorazione.
8. Attività di intrattenimento, per lo svago, il tempo libero e sanitarie.
9. Residenza di servizio per il proprietario o per il personale di custodia.
10. Sistemazione a verde privato, anche attrezzato per il tempo libero.
11. Infrastrutture a rete, viarie e parcheggi.

3.1.1 AREA EDIFICABILE

L'area edificabile comprende lo spazio destinato alla realizzazione dei manufatti edilizi e delle infrastrutture di supporto (parcheggi, viabilità di distribuzione e percorsi pedonali).

Indici urbanistici ed edilizi

a. Per attività di cui ai punti da 1. a 9. del precedente paragrafo “destinazione d’uso”

- RC max : 35% del lotto
- H max : 10,00 m
- DE min : 10,00 m o in aderenza, in caso di aggregazione a schiera
- DC min : 5,00 m
- DS min : - da viabilità di grande comunicazione: 30,00 m
- da viabilità principale di servizio: 6,00 m

Distanza da Rio Tresemane min:

- min 20,00m;
- per lunghezza del fronte dei fabbricati oltre 150m, con frangenti del rio di almeno 75m, min.20m.
In questo ultimo caso, deve essere anche prevista un’interruzione del fronte del fabbricato per l’altezza relativa al piano terra, della larghezza di min.10,00m

Parcheeggi stanziali: min un posto macchina ogni due addetti impiegati nell’esercizio, separato dagli stalli riservati alla clientela.

Parcheeggi di relazione:

1. Esercizi con sup. di vendita fino a 400 mq:

- min 100% della sup. di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell’esercizio commerciale.

2. Esercizi singoli con sup. di vendita > 400 mq fino a 1.500mq:

- min 150% della sup. di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell’esercizio commerciale.

3. Esercizi singoli, centri commerciali al dettaglio, complessi commerciali ed outlet con sup. di vendita > 1500 mq:

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

4. Attività di commercio all’ingrosso e artigianato di servizio:

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

5. Esercizi commerciali al dettaglio per la vendita di generi non alimentari a basso impatto

- min 60% della sup. di vendita da ricavare in aree di pertinenza dell’esercizio commerciale.

6. Attività alberghiera e di ristorazione:

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

7. Servizi all’utenza diversi da quelli commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago, il tempo libero e sanitarie:

- min 100% della superficie utile di detti servizi.

8. Attività direzionali:

- min 80% della superficie utile destinata a tali attività.

Parcheggi di servizio

- L'organizzazione funzionale delle aree libere deve consentire un organico collegamento tra le varie parti del lotto.
- Tutti gli esercizi commerciali di medio dettaglio del settore merceologico alimentare e misto con superficie di vendita superiore a 400 mq e gli esercizi di grande dettaglio a prescindere dal settore merceologico di appartenenza, dovranno altresì provvedere al recupero, nell'area di pertinenza dell'iniziativa, di adeguate aree appositamente destinate al carico e scarico delle merci e al parcheggio dei mezzi di trasporto pari ad almeno il 10% della superficie di vendita (tali aree dovranno essere delimitate rispetto alle aree di parcheggio della clientela mediante apposita segnaletica orizzontale e verticale).

Caratteristiche costruttive dei parcheggi di relazione

In generale, i parcheggi dovranno rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- gli stalli dei parcheggi dovranno essere pavimentati con elementi filtranti, delimitati da cordonata di adeguata dimensione;
- è prevista la messa a dimora mediamente di un albero almeno ogni tre stalli, di essenza d'alto fusto scelta tra quelle elencate al successivo Art. 5.

Tale previsione non è obbligatoria per i parcheggi ubicati in adiacenza ai fabbricati.

b. Per l'attività di cui al punto 9. del precedente paragrafo "destinazione d'uso"

Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona, è ammessa l'edificazione di una sola unità abitativa per l'intero lotto edificabile, integrata nel corpo di fabbrica, con superficie max di 150 mq lordi, per il proprietario o per il personale di custodia.

3.1.2 Verde privato di mitigazione e valorizzazione paesaggistica

Si tratta delle aree adiacenti al corso del Rio Tresemane di cui si prevede il recupero dal punto di vista ambientale e paesaggistico nella misura min. di 15% dell'area del lotto edificabile.

L'obiettivo è quello di dare origine ad una formazione vegetazionale finalizzata a creare un ambiente naturaliforme lungo il rio stesso e di mediazione nei riguardi le rimanenti aree del comparto.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- realizzazione lungo il Rio Tresemane di una fascia arborea-arbustiva, utilizzando essenze scelte tra quelle elencate al successivo Art. 5, di andamento variabile, non rigidamente geometrico, ma con spessore minimo di 5,00m, salvo nei punti di raccordo con le viabilità o dove non possibile per questioni di visibilità e di sicurezza stradale;
- sistemazione a prato e/o con macchie arboreo/arbustive nelle parti rimanenti;
- posa di attrezzature per lo svago e il tempo libero;
- viabilità secondaria di accesso dove indicata sulla TAV. 4.

La realizzazione del verde in argomento dovrà essere attuata nella sua interezza contestualmente all'inizio degli interventi di edificazione anche se effettuati per stralci.

3.1.3 Viabilità secondaria di accesso e viabilità di distribuzione

a. Viabilità secondaria di accesso

Essa si riferisce alla viabilità di solo accesso al comparto posta lungo il lato occidentale della S.R.13, a nord del nuovo svincolo a rotatoria, per consentire un accesso più immediato per l'utenza proveniente da nord.

L'unica corsia di marcia avrà la larghezza pari a 3,50 oltre alle banchine laterali di 0,50m ciascuna.

Lungo la stessa è consentita la realizzazione di un ponte carrabile, per il superamento del Rio Tresemane, da realizzarsi secondo le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive:

- costruzione a filo di terreno naturale;
- struttura portante in acciaio o c.a.;
- spalle in cemento armato rivestite con ciottoli di fiume;
- parapetti costituiti da pannellature d'acciaio sostenute da colonnine in cemento armato, secondo la tipologia utilizzata in maniera identificativa per i ponti sulle rogge che attraversano il territorio comunale di Reana del Rojale. (cfr.TAV.5)

La finitura superficiale della viabilità sarà realizzata con manto di conglomerato bituminoso.

Sulla tav. 4 - Zonizzazione ed elementi urbanistici-edilizi, è anche riportata l'indicazione della tipologia funzionale dell'accesso al comparto che, nella fattispecie è "*di solo ingresso, con svolta a destra*".

b. Viabilità di distribuzione

Essa riguarda la viabilità che, dipartendo da quella principale, smista il traffico dell'utenza all'interno dell'area edificabile verso i parcheggi.

La sua larghezza complessiva sarà pari a 6,00 e si comporrà di due corsie di marcia.

La finitura superficiale della viabilità sarà realizzata con manto di conglomerato bituminoso.

3.1.4 Tipologie edilizie e insediative

- L'organizzazione insediativa potrà svilupparsi secondo tipologie unitarie o discontinue (blocchi)
- I fabbricati dovranno ispirarsi a forme geometriche regolari anche nella ricerca di soluzioni edilizie articolate, avendo comunque come obiettivo il corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostanti
- Per quanto concerne la finitura delle strutture edilizie, dovranno essere utilizzati materiali esteticamente omogenei e compatibili, escludendo comunque il cemento faccia a vista e/o granagliato, se non in ridotte superfici.

3.2 VERDE PRIVATO DI ARREDO

Comprende le aree di risulta conseguenti alla realizzazione della viabilità principale di servizio, posta tra questa ed il confine del comparto.

Esse sono destinate a verde di arredo ed in parte a parcheggi di relazione a supporto dell'insediamento commerciale e sono inedificabili.

Gli interventi di sistemazione a verde sono finalizzati alla creazione di prato semplice o piantumato con essenze arboree e arbustive, poste a dimora anche a macchia, con le essenze scelte tra quelle elencate al successivo Art. 5.

Parcheggi dovranno essere realizzati con le modalità costruttive previste al precedente punto 3.1.2

Vengono annoverate tra queste aree anche le aiuole spartitraffico e a quella della rotatoria.

3.3 VIABILITA'

Essa comprende le aree destinate alla realizzazione della viabilità principale di servizio con svincolo a rotatoria e l'indicazione funzionale degli accessi al comparto.

3.3.1 Viabilità principale di servizio con svincolo a rotatoria

Essa comprende l'area destinata alla realizzazione della rotatoria di accesso al comparto dalla S.R.13 e della viabilità principale di servizio che organizza l'intero comparto stesso e che potrà collegarsi con l'analoga infrastruttura prevista dal P.R.G.C. sul comparto adiacente a nord.

Questa viabilità, assieme alla rotatoria, dovrà essere realizzata secondo la classificazione funzionale e le caratteristiche geometriche delle strade di "Categoria E – urbane di quartiere" di cui al D. Min. delle infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001, con le due corsie di marcia della larghezza di ciascuna pari a 3,00 oltre alle banchine laterali di 0,50m ciascuna.

Inoltre, lungo il lato della viabilità principale prospiciente il Lotto edificabile, sarà realizzata un'aiuola della larghezza complessiva di 1,30m, mentre lungo il lato opposto la viabilità sarà delimitata da una cordonata in cls.

La finitura superficiale della viabilità sarà realizzata con manto di conglomerato bituminoso.

Anche per questa viabilità è consentita la realizzazione di un ponte carrabile per il superamento del Rio Tresemane da realizzarsi ad ovest del comparto, per il collegamento con quella del comparto posto a nord, secondo le caratteristiche tipologiche e costruttive di cui al precedente punto 3.1.3 a.

Sulla tav. 4 - Zonizzazione ed elementi urbanistici-edilizi, è anche riportata l'indicazione della tipologia funzionale dell'accesso al comparto che, nella fattispecie è di "*ingresso/uscita al comparto*".

Procedure di attuazione

Gli interventi previsti si attuano in forma diretta, sulla base di un progetto edilizio generale unitario, realizzabile anche per parti, che definisca la distribuzione degli edifici e contemperati la sistemazione funzionale delle aree libere.

Art. 4 - LIMITI DI RISPETTO

Il comparto commerciale è interessato, direttamente o indirettamente, da reti energetiche (oleodotto transalpino) e impianti tecnologici (depuratore) e dai relativi limiti di rispetto.

4.1 Oleodotto transalpino

L'oleodotto in argomento lambisce, anche se solo marginalmente, il confine meridionale del comparto, gravandolo di un rispetto di in edificabilità di 8,00m a destra e 2,00m a sinistra, nel verso da Trieste a Ingoldstadt, come visualizzato sulla TAV.4.

4.2 Depuratore

L'impianto di depurazione della fognatura del Comune di Tricesimo, è esterno al comparto commerciale, ma lo grava con il limite di rispetto inedificabile di 100m dai confini della relativa area di pertinenza, come visualizzato sulla TAV.4.

Entro tale limite è consentita la realizzazione di:

- parcheggi
- verde privato di mitigazione e valorizzazione paesaggistica
- verde privato di arredo
- viabilità principale di servizio e viabilità di distribuzione
- reti tecnologiche.

Art. 5 - EDIFICABILITA'

All'interno del lotto edificabile la realizzazione dei manufatti edilizi è consentita nel rispetto delle prescrizioni e dello schema di utilizzazione di seguito riproposti:

1 - Limite di inviluppo

L'edificabilità è ammessa esclusivamente all'interno di tale limite, mentre l'andamento planimetrico dell'edificio può variare.

Il raggiungimento di tale limite da parte dell'edificio è facoltativo, fatto salvo il rispetto degli indici e parametri normativi.

2 - Schema di utilizzazione

Lo schema di utilizzazione riporta i valori massimi di utilizzazione urbanistica ammessi.

3 Accessi al comparto

Sulla tav. 4 - Zonizzazione ed elementi urbanistici-edilizi, sono riportate le ulteriori seguenti informazioni relative agli accessi:

- di ingresso/uscita al comparto
- di solo ingresso, con svolta a destra

Art. 6 - ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE

Per tutte le sistemazioni a verde previste all'interno del P.R.P.C., dovranno essere impiegate le essenze arboree di seguito riportate, in misura complessiva non inferiore al 70% di quanto necessario, riservando l'eventuale rimanenza a piante ornamentali e/o sempreverdi.

tra le specie arboree

- pioppo nero (*Populus nigra*)
- frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- acero di monte (*Acer pseudoplatanus*), acero riccio (*A. platanoides*)
- carpino bianco (*Carpinus betulus*) e carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
- farnia (*Quercus robur*) e roverella (*Q. pubescens*)

tra le specie arbustive in generale

- pallon di maggio (*Viburnum opulus*)
- viburno (*Viburnum tinus*)
- nocciolo (*Corylus avellana*)
- evonimo (*Euonymus europaeus*)
- corniolo (*Cornus mas*) e sanguinella (*C. sanguinea*)
- rosa selvatica (*Rosa canina*)

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione di progetto riguardano:

- la realizzazione dell'innesto sulla S.R.13 mediante svincolo a rotatoria;
- la realizzazione della viabilità principale di servizio, lungo il confine settentrionale del comparto, in continuazione all'analogo tratto previsto dal P.R.G.C. sul Comparto commerciale in adiacenza a nord;
- la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica;
- gli allacciamenti alle reti di fognatura, acquedotto e linea elettrica.

Esse le citate opere saranno realizzate secondo le prescrizioni che verranno impartite dagli Enti interessati e/o erogatori dei ogni singolo servizio.

Art. 8 - NORME FINALI

Per tutto quanto non contemplato nelle presenti Norme di attuazione si deve fare riferimento alle Norme del P.R.G.C. vigente.