

COMUNE DI POZZUOLO DEL FRIULI

PROVINCIA DI UDINE

Oggetto:

VARIANTE N. 42 AL P.R.G.C.

Progetto:
VARIANTE URBANISTICA

Data:
LUGLIO 2007

Titolo della tavola:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
adeguate alla Delibera di Giunta Regionale n. 277
del 08.02.2008

n° commessa:
PU/038/07

RPR/Is

PRG/Is

Revisioni:

1 MARZO 2008

Firma progettista:

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine
serravalle barbara
albo sez. A/a - numero 1275
architetto

Progettista:

architetto Barbara Serravalle
via Galilei, 45 - 33030 Majano - UDINE

Firma committente:

Collaboratori:

Committente:

COMUNE DI POZZUOLO DEL FRIULI

ART. 18 P.R.P.C. dell'area ex Cogolo: zona HGD (ex Hc) e zona per attività terziarie

18.1 Indicazione grafica



18.2 Stato di fatto

Corrisponde alla parte del territorio comunale attualmente occupata dallo stabilimento conciario dismesso e fabbricati annessi della Società Cogolo S.p.a.

18.3 Obiettivi

L'area è stata individuata per permettere l'insediamento di strutture di vendita organizzate ~~in centri commerciali al dettaglio o~~ complessi commerciali e di attività ad esso complementari: direzionali e ricettive, artigianali e di servizio **così come indicato all'art.2 punto 1 della L.R. 29/2005. Tenuto conto delle superfici massime realizzabili è obbligatoria la prevalenza delle superfici commerciali (minimo 55%) rispetto a quelle destinabili ad altre funzioni.**

18.4 Destinazioni d'uso

Nella zona sono consentite le seguenti destinazioni;

- 1) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) attività commerciali;
- 3) Depositi, magazzini e servizi tecnici delle attività commerciali;
- 4) Attività artigianali di servizio e non moleste integrabili con il commercio tendenti a realizzare produzioni compatibili (es. oggettistica, pelletteria, articoli da regalo, orafo, parrucchiere, calzolaio, panettiere, elettro riparatore, etc.);
- 5) Servizi per il personale a livello aziendale o pluriaziendale; (mensa, circolo ricreativo, asilo nido, etc.);
- 6) Attività direzionali di servizio per le attività di cui ai punti 2, 3, 4, 5 7 od autonome rispetto ad esse;

- 7) Attività ricettive, ristorazione, bar, etc
- 8) attività ludico-ricreative
- 9) Abitazioni per i titolari, i gestori ed i custodi delle attività di cui sopra.
- 10) Impianti distribuzione carburanti

18.5 Strumenti di attuazione

Indiretta, subordinata all'attuazione di un unico P.R.P.C. esteso all'intera area indicata in zonizzazione

18.6 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Il P.R.P.C. dell'area dovrà indicare l'area HGD con relative funzioni, standards e localizzazioni e sarà redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) Il previsto complesso commerciale non potrà dotarsi di una superficie di vendita max superiore a-30.000 mq.
- 2) Indice di fabbricabilità territoriale 50%
- 3) Altezza massima dei fabbricati misurata all'intradosso dell'ultimo solaio
 - a) per le attività direzionali e ricettive ml. ~~24,00~~ 21,50
 - b) per le attività commerciali e artigianali ml. ~~18,00~~ 15,50
- 4) Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti minima ml. 10,00
- 5) Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (per strade interne) ml. 7,50
- 6) Parcheggi:
 - a) superficie a parcheggio **e viabilità di servizio** in relazione alla superficie di vendita minima 200%
 - b) attività direzionali parcheggi stanziali nel lotto minimo 1 posto auto ogni 2 addetti.

parcheggi di relazione minimo **80 - 100%** Su

c) attività ricettive minimo 1 posto auto per ogni camera

d) attività artigianali parcheggi stanziali nel lotto minimo 1 posto auto ogni 2 addetti.

parcheggi di relazione minimo 30% Su

Le aree dei parcheggi libere da posti macchina dovranno essere alberate, le pavimentazioni dovranno essere atte a consentire il percolamento delle acque meteoriche; pertanto le corsie di manovra potranno essere pavimentate con asfalto od altro materiale idoneo, mentre i posti macchina potranno essere sistemati a prato e/o ghiaia o similari.

I posti auto richiesti potranno essere realizzati in parcheggio multipiano **con un'altezza massima di ml.15,50**. Nel caso in cui questi vengano realizzati dovranno essere funzionalmente connessi, anche fisicamente, all'edificio commerciale. Nell'ipotesi in cui il complesso commerciale saturi già l'indice di zona, il parcheggio multipiano potrà essere edificato in deroga all'indice territoriale di zona.

In tale ipotesi le superfici da destinare a parcheggio dovranno corrispondere alla superficie utile del parcheggio multipiano, al netto dei servizi igienici e degli impianti di risalita

La dotazione minima di parcheggi del complesso commerciale dovrà essere soddisfatta all'interno della zona HGD

Le aree sistemate a verde, e/o le aiuole del parcheggio alberato non potranno essere computate nel calcolo della superficie minima da destinare a verde alberato previsto dal Piano Attuativo.

7) Verde pubblico:

a) una quantità minima pari al 15% della superficie territoriale complessiva.

Nella redazione del P.R.P.C. si dovrà prevedere il recupero ambientale del canale Ledra; tale recupero dovrà essere integrato con parte dell'area destinata a verde.

Tutti i sedimi non occupati dagli edifici, dalla viabilità e dai parcheggi sia all'interno che all'esterno dei lotti dovranno essere sistemati a verde alberato.

b) L'area esterna destinata a verde (HGD/v) dovrà essere opportunamente alberata con essenze di alto fusto.

- 8) Viabilità:
- a) L'attivazione del complesso commerciale non potrà comunque precedere la realizzazione delle opere viarie di connessione con la viabilità esterna (rotonde poste a nord ed ad ovest dell'area, innesto sulla Tangenziale sud) e delle opere (viabilità posta a nord lungo il confine dell'area e ad Ovest dell'area stessa) **sufficienti a garantire il rispetto dell'art. 10.3 lettera D del Piano Regionale del Commercio.**
- b) Il P.R.P.C. dovrà esplicitare le modalità della organizzazione viaria interna, tenendo conto che dovrà essere impedita la svolta a sinistra sulla strada di circonvallazione esterna, che dovranno essere previsti accessi ed uscite differenziate tra merci ed utenti **e si dovrà tener conto in linea di massima delle indicazioni previste nelle tavole grafiche allegate alla variante (piano della viabilità) salvaguardando il principio del sistema rotatorio della viabilità di contorno al complesso commerciale con divieto di svolta a sinistra.**
- c) E' fatto divieto di realizzare accessi sulla viabilità esterna in prossimità della rotonda per una profondità di ml. 80,00
- 9) L'attività ricettiva e le attività direzionali non strettamente connesse con il complesso commerciale potranno essere individuate in un'area autonoma, nel qual caso i volumi massimi consentiti potranno essere tra di loro accorpati.

18.7 Disposizioni particolari

All'interno dell'area da assoggettare a P.R.P.C., tenuto conto delle superfici massime complessivamente realizzabili, per ogni singola destinazione d'uso, non potranno essere superati i seguenti volumi edilizi:

- complesso commerciale	max	mc. 400.000
- artigianale di servizio	max	mc. 150.000
- direzionale	max	mc. 40.000
- ricettivo	max	mc. 25.000

Nella realizzazione dei manufatti edilizi dovrà essere posta particolare attenzione anche alle finiture esterne, prevedendo materiali tradizionali e non, che rendano gradevole ed armonioso l'intero intervento edilizio.

Rilevato che in data 29.10.2004 è stata rilasciata concessione edilizia n. 71/04 relativo ad interventi e tecniche specialistiche per il ripristino ambientale ai sensi del DM 471/99 contenente prescrizioni espresse dall'agenzia Regionale per la protezione dell'Ambiente del Friuli Venezia Giulia Dipartimento Provinciale di Udine,

tale intervento dovrà essere comunque ultimato prima dell'attivazione del complesso commerciale.

.

Il P.R.P.C. dovrà prevedere le modalità per lo smaltimento e lo stoccaggio dei rifiuti prodotti dalle attività con i relativi siti, attuazioni e percorsi dei mezzi; inoltre dovrà verificare le reti tecnologiche esistenti.