

**Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia**

**Comune di Roveredo in Piano**

**VARIANTE N. 10**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
**INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA HC**  
**ESTRATTO DELLE**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**Art. 33**



*Arch. Domenico Zingaro*  
*Responsabile Area Tecnica*  
*Comune di Roveredo in Piano*

Roveredo in Piano, **13 dicembre 2004**

### **Art. 33**

#### **-Hc - Zona per grandi strutture di vendita superiori a mq. 5.000**

Trattasi di zona costituita da unico ambito, suddiviso in n. 6 sub-ambiti di attuazione e caratterizzato dalla preesistenza di edifici a varia destinazione, ove sono insediate grandi strutture di vendita superiori a mq. 5.000, per alcune delle quali è stato riconosciuto il titolo di complesso commerciale (deliberazione della Giunta Regionale n. 205 del 30 gennaio 2004).

Gli elaborati della Variante Hc definiscono le delimitazioni dei sub-ambiti e le attribuzioni di superfici commerciali e di vendita al minuto dei singoli edifici, oltre a quanto previsto nel presente articolo.

#### **ATTUAZIONE:**

- indiretta a mezzo di P.R.P.C. di iniziativa privata per ogni sub-ambito, attuabili autonomamente nel rispetto degli obiettivi e strategie elaborati con la variante Hc, secondo le modalità di cui all'art. 49 della L.R. N. 52/1991 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **INTERVENTI CONSENTITI:**

1. Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 62, 63, 64, 65, 68 e 72 della L.R. n. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **USI COMPATIBILI:**

1. Esercizi commerciali al minuto;
2. Attività di svago ed intrattenimento;
3. Pubblico esercizio e ristorante;
4. Attività di servizio all'utenza diversi da quello esclusivamente commerciale.
5. Residenza del titolare e/o del custode delle attività;

#### **INDICI E PARAMETRI :**

1. Indice di fabbricabilità territoriale: mc.\mq. 1,50;
2. Rapporto di copertura: 0,40 mq./mq della St;
3. Altezza massima: ml. 10,00;
4. Distanza dalla viabilità provinciale: ml. 20,00;
5. Distanza dalla viabilità comunale: ml. 20,00
6. Distanza minima dai confini di sub-ambito: ml. 5,00;
7. Distanza tra edifici: ml. 10,00;
8. Numero di piani : massimo due fuori terra ed uno interrato o seminterrato.
9. Alloggi : massimo una unità per ogni edificio esistente alla data di entrata in vigore della Variante Hc, con massimo 350 mc. per edificio, che dovrà costituire parte integrante dell'edificio esistente;
10. Parcheggi alberati stanziali e di relazione per attività commerciali: 2,5 mq.\mq. di superficie di vendita;
11. Parcheggi alberati stanziali e di relazione per attività direzionali e di servizio: 1,00 mq.\mq.;

12. Parcheggi stanziali per l'alloggio del custode: 1 mq./ 10 mc. di volume destinato a residenza, in aggiunta a quelli commerciali;
13. Parcheggi relazione per le destinazioni di svago ed intrattenimento: 1,00 mq./mq. di superficie lorda edificata, con un minimo di un posto macchina ogni due addetti;
14. Parcheggi relazione per pubblico esercizio e ristorante : 1,00 mq./mq. di superficie lorda edificata.

#### **PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE:**

1. E' vincolante la realizzazione degli accessi alla Zona Hc in conformità alle previsioni della presente Variante.
2. Ai fini dell'accessibilità in sicurezza all'ambito Hc è prescritto:
  - la chiusura di tutti gli accessi non previsti dagli elaborati della Variante Hc;
  - l'accesso centrale dalla rotonda della S.P. "di Aviano" dovrà escludere la svolta a destra ed a sinistra nella strada interna immediatamente adiacente a tale ingresso;
  - per ogni altro aspetto si fa riferimento all'elaborato tecnico denominato "TAV. 5 - Planimetria generale Zona Hc".
  - L'accesso nord all'ambito di Zona Hc dalla "Pista Carri" è valutato come accesso non strategico per l'accessibilità e la distribuzione del traffico interno.
  - L'obbligo di realizzazione della direttrice interna al sub-ambito n. 6, dalla "Pista Carri" al sub-ambito n. 1, si concretizza esclusivamente in occasione dell'urbanizzazione, anche parziale, del sub-ambito n. 6, valutando come non irrinunciabile il collegamento con la futura viabilità provinciale per Spilimbergo.
  - L'attuazione del P.R.P.C. del sub-ambito n. 3 è subordinato all'effettivo inizio dei lavori della rotonda sulla S.P. n. 7 "di Aviano".
3. L'apertura e l'ampliamento delle attività commerciali sono subordinati all'effettiva realizzazione delle opere viarie esterne alla zona Hc da realizzarsi a cura della Provincia ed a quelle interne da realizzarsi attraverso P.R.P.C. di sub-ambito di iniziativa privata a cura e spese dei lottizzanti.
4. In sede di progetto di comparto è vincolante la realizzazione delle "principali direttrici interne alla Zona Hc", individuate nell'elaborato tecnico denominato "TAV. 3 - Schema della viabilità di accesso"; è tollerata loro traslazione in sede di progetto di sub-ambito, purché sia compatibile con gli obiettivi di piano e la nuova individuazione eviti l'eventuale interclusione dei sub-ambiti.
5. La superficie commerciale e quella di vendita sono individuate per edificio nell'elaborato planimetrico denominato "TAV. 5 - Planimetria generale Zona Hc".
6. Negli edifici in cui non è prevista la destinazione commerciale al minuto, sono consentite tutte le altre destinazioni previste dagli "Usi Compatibili" di cui al presente articolo.
7. Gli edifici o parti di edifici, individuati con le lettere E - F - G, ricadenti all'interno del sub-ambito n. 1, sono definiti come "Complesso commerciale", per effetto della deliberazione della Giunta Regionale n. 205 del 30 gennaio 2004. Per tali edifici il contingente di superficie commerciale e di vendita è valutato unitariamente.
8. Le superfici commerciali e di vendita, non utilizzate nell'edificio individuato, possono essere insediate in edificio diverso da quello previsto, previo assenso del proprietario dello stesso edificio cedente, fermo restando il limite massimo di insediabilità commerciale autorizzato dalla Regione. In tal caso dovranno essere reperite le corrispondenti dotazioni di parcheggio stanziale e di relazione.

9. Per ogni sub-ambito deve essere assicurato lo standard minimo di parcheggi corrispondente alla dotazione di superficie di vendita. Per definire lo standard di parcheggi, ove necessario, è possibile completare la dotazione degli stessi realizzando all'interno degli edifici esistenti, in interrato o al primo piano le quote mancanti. In alternativa è possibile, per le attività commerciali carenti di dotazione di parcheggi stanziali e di relazione, recuperare lo standard minimo degli stessi all'interno del sub-ambito n. 6, purché l'attività da servire sia ubicata a distanza non superiore a 200 m. di effettivo percorso.
10. Lo schema planimetrico di localizzazione dei parcheggi, proposto con la variante Hc, può essere modificato in sede di progettazione urbanistica del sub-ambito purché siano rispettati gli obiettivi generali di piano.
11. La viabilità di manovra dei parcheggi, nelle tipologie di seguito indicate, dovrà rispettare i seguenti minimi di larghezza:
  - nei parcheggi a pettine: m. 6;
  - nei parcheggi a spina di pesce o paralleli alla viabilità di manovra: m. 4,50 .
12. La viabilità di manovra a doppio senso non potrà avere larghezza inferiore a m. 7,00 .
13. I parcheggi, i percorsi pedonali ed automobilistici e le aree verdi devono essere di norma alberati; le parti marginali dell'ambito dovranno essere organizzate con barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento ed antirumore.
14. La pavimentazione dei posti macchina deve essere realizzata, anche per i parcheggi già esistenti, del tipo drenante per consentire la crescita dell'erba negli interstizi.
15. Al piano interrato non è possibile individuare superfici di vendita.