

**Ambito del commercio (H)**

**Art. 37 - zona HC (insediamenti commerciali di interesse regionale)**

**A - DEFINIZIONE**

Sono le zone destinate ai centri commerciali al dettaglio superiori ai 2.500 mq e alle attività di grande distribuzione superiore ai 5.000 mq, secondo quanto previsto dalla L.R.n. 29 del 5/12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'eventualità che nell'ambito siano presenti strutture con destinazioni d'uso diverse, ma compatibili con la zona, sulle stesse saranno ammessi interventi di

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazioni d'uso.

Il tutto fermo restando le caratteristiche dimensionali planimetriche e volumetriche esistenti.

**B – OBIETTIVI DI PROGETTO**

La zona HC sono destinate allo sviluppo delle attività commerciali nuove ed esistenti, di grande distribuzione secondo le destinazioni d'uso ammesse.

**C – DESTINAZIONI D'USO**

Nelle zone HC sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- aree per urbanizzazione primaria;
- attività di grande distribuzione;
- attività di svago per il tempo libero (discoteca, cinematografo, palestra, centro benessere, etc.)
- attrezzature per la ristorazione (ristoranti, bar, etc.)
- attività direzionali
- attività artigianali di servizio
- alloggio per addetti alla sorveglianza (limitatamente al commercio all'ingrosso)

**D – STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

**intervento indiretto:** piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intera zona indicata nella cartografia di PRGC.

Nell'allegato "Schede dei PIANI ATTUATIVI" sono riportate le indicazioni progettuali nelle quali sono fissati, tra l'altro, i gradi di elasticità del Piano Attuativo, l'opera o le opere di urbanizzazione primaria previste e da realizzare nonché la superficie corrispondente.

Le superfici previste per le opere di urbanizzazione primaria vengono classificate nell'apposita scheda come vincolanti o indicative per la successiva pianificazione attuativa.

La localizzazione dell'opera o delle opere di urbanizzazione sarà stabilita dal Piano Attuativo d'intesa con l'Amministrazione Comunale in ottemperanza agli indirizzi e/o prescrizioni contenute nelle schede di Piano Attuativo.

Nel caso di realizzazione del "tetto giardino" non determina aumento di Superficie utile (SN) e altezza, la costruzione di:

- 1) manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto a giardino;

2) locali ad un piano connessi alla fruibilità del verde pensile (quali sali riunione e simili) che non costituiscano autonome unità immobiliari, fino a coprire al massimo il 50% della copertura: tali locali dovranno rispondere a caratteristiche di elevata qualità formale.

Si intende con "tetto giardino" una copertura a giardino pensile, accessibile, realizzata secondo la norma UNI n. 11235/2007.

**E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI <sup>72</sup>**

Se non diversamente specificato nelle schede dei piani attuativi, l'edificazione, previo piano attuativo, è subordinata al rispetto dei seguenti indici e parametri:

<b>Q max</b>	40% della SF, fatti salvi ampliamenti collegati alla realizzazione di volumi tecnici, nella misura max del 5% di Q ammessa
<b>H max (escluso volumi tecnici)</b>	esistente o 10,00 m
<b>DS</b>	esistente o come indicato graficamente (il piano interrato può derogare dalla distanza dalla strada, previo nullaosta dell'Ente proprietario della viabilità stessa);
<b>DCP min</b>	esistente o 10,00 m
<b>De min</b>	10,00 m

**Aree per parcheggi**

Esercizi commerciali di grande distribuzione (cfr. normativa regionale vigente: LR 29/2005 e s.m.i., D.P.Reg. 23.03.2007 n.069/Pres., a cui si rinvia dinamicamente)

<b>SPK stanziali min.</b>	200% della SV 1 posto auto ogni 2 addetti
---------------------------	--

**Attività di intrattenimento e svago:**

<b>100% della SN</b>	
<b>SPK stanziali min.</b>	1 posto macchina ogni 2 addetti

**Attività di somministrazione alimenti e bevande, ristorazione, ecc.:**

<b>SPK di relazione min.</b>	100 % della SN
<b>SPK stanziali min.</b>	1 mq / 10 mc

**Direzionale:**

<b>SPK di relazione min.</b>	80% della SN
<b>SPK stanziali min.</b>	1 posto macchina ogni 2 addetti

**Servizi:**

<b>SPK stanziali e di relazione min.</b>	80% della SN (di cui il 50% a stallo)
--	---------------------------------------

I parcheggi di relazione dovranno seguire le indicazioni del regolamento edilizio per i parcheggi (Parte IV, Titolo I, Capo 2, Art. IV.1.2.5 Parcheggi)

Le attività commerciali devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci: tale area 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, vanno previsti due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

Le aree destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci andranno pavimentate e dovranno essere adottati opportuni trattamenti delle acque di prima pioggia in caso di rilevanti flussi di mezzi pesanti.

E' ammessa la realizzazione di piani parzialmente o totalmente interrati. La superficie del piano interrato potrà superare al massimo del 50% la superficie coperta sovrastante.

E' ammessa la realizzazione di max 1 alloggio per addetti alla sorveglianza, nel limite di mq 120 per singola unità immobiliare, che dovrà essere ricavata entro il fabbricato principale.

Le aree libere di pertinenza dell'ambito che dovessero risultare scoperte e non utilizzate a fini viabilistici o come aree di sosta o manovra, dovranno essere adeguatamente sistemate a prato e piantumate: il progetto dovrà contenere la specifica degli impianti vegetali previsti con l'indicazione e localizzazione delle essenze arboree ed arbustive da piantumare.

Per l'ambito HC identificato come "CENTRO COMMERCIALE FRIULI" è VINCOLANTE il mantenimento, a suo servizio, della superficie contigua localizzata a sud, azionata come Parcheggio privato ad uso pubblico (P), e dell'adiacente fascia verde di filtro (zona E 4.3) a protezione del cimitero militare di guerra (cfr. Legge 04.12.1956 n.1428.). Nel succitato parcheggio è consentita anche la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e servizi accessori per l'utenza del Centro oltre che di aree verdi con attrezzature per il gioco, il tempo libero e lo sport.

Estratto da PRGC vigente



**LEGENDA**

- Perimetro lotto di intervento
- E4.3** Zona E4.3 (aree agricole di compensazione e mitigazione ambientale e di rigenerazione ecologica)
- HC** Zona HC
- NP** Cimitero
- x** Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, elettrodotti, gasdotti, ferrovie
- o x** Elementi vegetazionali da conservare (art. "Filari di gelso e siepi spontanee" della NTA)
- x—** Elettrodotti
- P \ P\*** Servizi e attrezzature collettive viabilità e trasporti:  
P - parcheggi  
P\* - parcheggi privati ad uso pubblico

5	11/11/2020	P.E. PAC Rev 4	MAoffice	F.M.
4	20/07/2020	P.E. PAC Rev 3	MAoffice	F.M.
3	19/06/2020	P.E. PAC Rev 2	MAoffice	F.M.
2	04/05/2020	P.E. PAC Rev 1	MAoffice	F.M.
1	16/03/2020	P.E. PAC Rev 0	MAoffice	F.M.

DATA	DESCRIZIONE	DIS.	APPR.
STATO	FILE	SCALA	
<b>DEF</b>		<b>1 : 2.000</b>	

LOCALIZZAZIONE  
**via Nazionale 127,  
 33010 Tavagnacco (UD)**

COMMITTENTE  
**CCT Friuli s.r.l.**  
 v. Chico Mendes 2,  
 34074 MONFALCONE (GO)  
 tel. 0481 712 300  
 c.f. e Partita IVA 01196300311

PROGETTAZIONE  
**Arch. Francesco Morena**  
  
**morena architetto**  
 v. Pietà 1, 34074 MONFALCONE (GO)  
 Tel. 0481731433 Fax. 0481731478  
 e-mail: info@maoffice.it  
 www.maoffice.it



PROGETTO  
**P.A.C. – CCT Friuli**