



Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia
Provincia di Udine

Comune di Cervignano del Friuli

VARIANTE N.84 AL PRGC VIGENTE

- Modifica destinazione di zona, da Z.T.O. E6 a Z.T.O. D2 di un terreno su Via Cisis
- Modifica dell'art. 21 delle N.T.A. di P.R.G.C.per la Z.T.O. H3

Oggetto : **Relazione tecnico illustrativa**

Progettista: **Arch. Alberto Ceron**

Data:



STUDIO TECNICO ZANINI

PIAZZA VITTORIO VENETO n° 4
TEL. 0422 769008 – FAX. 0422 868664

30020 ANNONE VENETO (VE)
E-MAIL info@studiotecnicozanini.it

PREMESSA:

Il comune di Cervignano del Friuli è dotato di Piano regolatore fin dal 1979, successivamente adeguato alla LR 52/1991, con l'approvazione della Variante generale 42 resa esecutiva con D.P.Reg. n. 045/Pres. del 15.02.2002.

Il piano è stato poi puntualmente modificato da varianti successive, intervenendo su alcune parti del territorio, fino alla variante n. 83, relativa all'approvazione del progetto preliminare per la realizzazione di una nuova rotatoria all'incrocio tra la SR 352 e la Via dei Platani, che è entrata in vigore il 29/09/2011.

L'ultima variante, resa esecutiva con D.P.Reg. n. 0133/Pres del 01/08/2013 ed entrata in vigore il 15/08/2013, è la Variante 79.

OGGETTO:

La presente VARIANTE al PRGC, definita come non sostanziale, viene redatta ai sensi dell'art.63 c.5 della L.R.5/2007 e dell'art.17 D.pres 20/03/2008 n. 086/pres e riguarda nello specifico:

- 1. il cambio della destinazione di un'area classificata dal vigente PRGC come Z.T.O. E6 in Z.T.O. D2/P (destinata a parcheggio);**
- 2. la modifica dell'art. 21 delle N.T.A. di PRGC per le Z.T.O. H3 che prevede di incrementare la superficie da 800mq a 1500mq per gli edifici di vendita al dettaglio.**

1. Cambio della destinazione di un'area classificata dal vigente PRGC come Z.T.O. E6 in Z.T.O. D2/P (destinata a parcheggio);

DESCRIZIONE:

La zona interessata si trova in località Strassoldo nel Comune di Cervignano, in fregio alla S.R. n. 352, Via Cisis, sul margine della lottizzazione industriale denominata (PRPC "Cisis").

La motivazione essenziale di arrivare alla presente Variante deriva dall'esigenza dell'azienda FRIULAIR SRL, proprietaria del complesso produttivo adiacente, di dotarsi di adeguati spazi da destinare alla sosta delle vetture del personale operativo.

La stessa "FRIULAIR" si è rivolta pertanto ai proprietari del fondo interessato dalla Variante cercando, trovandola, la disponibilità da parte di questi a vendere.

La condizione per arrivare al trasferimento della proprietà è legata alla destinazione urbanistica del terreno che deve essere produttiva, e quindi a parcheggio, e NON agricola come oggi riferisce il vigente PRGC.

È importante sottolineare che la "FRIULAIR" sta ultimando i lavori di ampliamento sia degli spazi produttivi per oltre 8000mq sia di quelli direzionali per circa 1000mq. Per quello che è lo stato dei luoghi e per una migliore logistica di disciplina dei percorsi esterni, torna

senz'altro utile, se non necessario, disporre di ulteriori aree da destinare a parcheggi stanziali riservando quelli, oggi interni al complesso, alla relazione.

Dobbiamo considerare le buone prospettive di crescita della FRIULAIR SRL, in questi ultimi tempi particolarmente incrementata sui mercati internazionali.

Le molteplici richieste di Variante avanzate in data 28/03/2013, 16/04/2013, 9/05/2013, 22/10/2013, forniscono indubbio interessamento da parte anche degli attuali proprietari per arrivare all'obiettivo finale della Variante.

La superficie di terreno interessato misura mq 3617 ed è classificata ad oggi come E6 (agricola) e verrà convertita in D2/P destinata a parcheggio stanziale e di relazione a servizio della stessa ditta proprietaria "Friulair s.r.l."

La superficie di zona D2/P non rientra nel conteggio dei parametri per il calcolo della superficie coperta, e sarà soggetta a intervento diretto senza la necessità di un Piano Attuativo.

La Variante rientra nei limiti della flessibilità, essendo l'incremento della superficie inferiore al 5% della Σ delle superfici di zona omogenea D2. Nei fatti:

Σ Superfici Z.T.O. D2 (su intero territorio Comunale)
= 235.215,11mq (5% mq 11.760,75 > mq 3.617) - (v. planimetria dimostrativa allegata).

FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

Non si prevedono problemi di carattere geologico-ambientale.

Non sono presenti vincoli di natura storica, artistica, paesaggistica, interferenti sull'area interessata dalla VARIANTE.

L'area è soggetta al vincolo relativo alle zone a rischio archeologico, disciplinato dall'art. 27 dell NTA del PRGC vigente.



TAV.A1 -VAR.79_EMERGENZE CULTURALI (stralcio)



DISPONIBILITA' DELLE AREE

Come detto in premessa, l'area interessata è di proprietà privata (v. visura catastale allegata).

ACCESSIBILITA' ALL'AREA

L'accesso all'area a parcheggio avverrà esclusivamente dall'accesso carraio esistente della stessa ditta "Friulair s.r.l."

2. Modifica dell'art. 21 delle N.T.A. di PRGC per le Z.T.O. H3 che prevede di incrementare la superficie da 800 mq a 1500 mq per gli edifici di vendita al dettaglio.

La presente variante introduce limitate modifiche alle Norme di Attuazione del vigente PRGC relative alle "Zone per attrezzature commerciali esistenti – H3", al fine di armonizzarle con la LR 5 dicembre 2005 n. 29 e successive modificazione e integrazioni e con il Regolamento DPR 069/Pres del 23 marzo 2007.

Le zone H3 del PRGC individuano prevalentemente attività commerciali esistenti e consolidate, riconducibili a esercizi di vendita al dettaglio sia di vicinato che di media struttura, dislocate lungo gli assi viari principali (SS 14 "della Venezia Giulia e SR 352 "di Grado").

Si tratta principalmente di aree in cui è già stato superato il limite di 800 mq di superficie di vendita o che, vista la loro limitata estensione, possono considerarsi quasi sature in quanto l'aumento di superficie di vendita, nel rispetto dei parametri e degli standards urbanistici, sarà minima. (Vedi Tab . 1 – Attività esistenti)

Pertanto, considerato che la struttura viabilistica esistente è già adeguatamente dimensionata per sostenere i flussi viabilistici esistenti, si ritiene che sia in grado di assorbire gli effetti prodotti da un eventuale ampliamento, ove possibile, delle strutture commerciali.

TAB.1: Attività esistenti

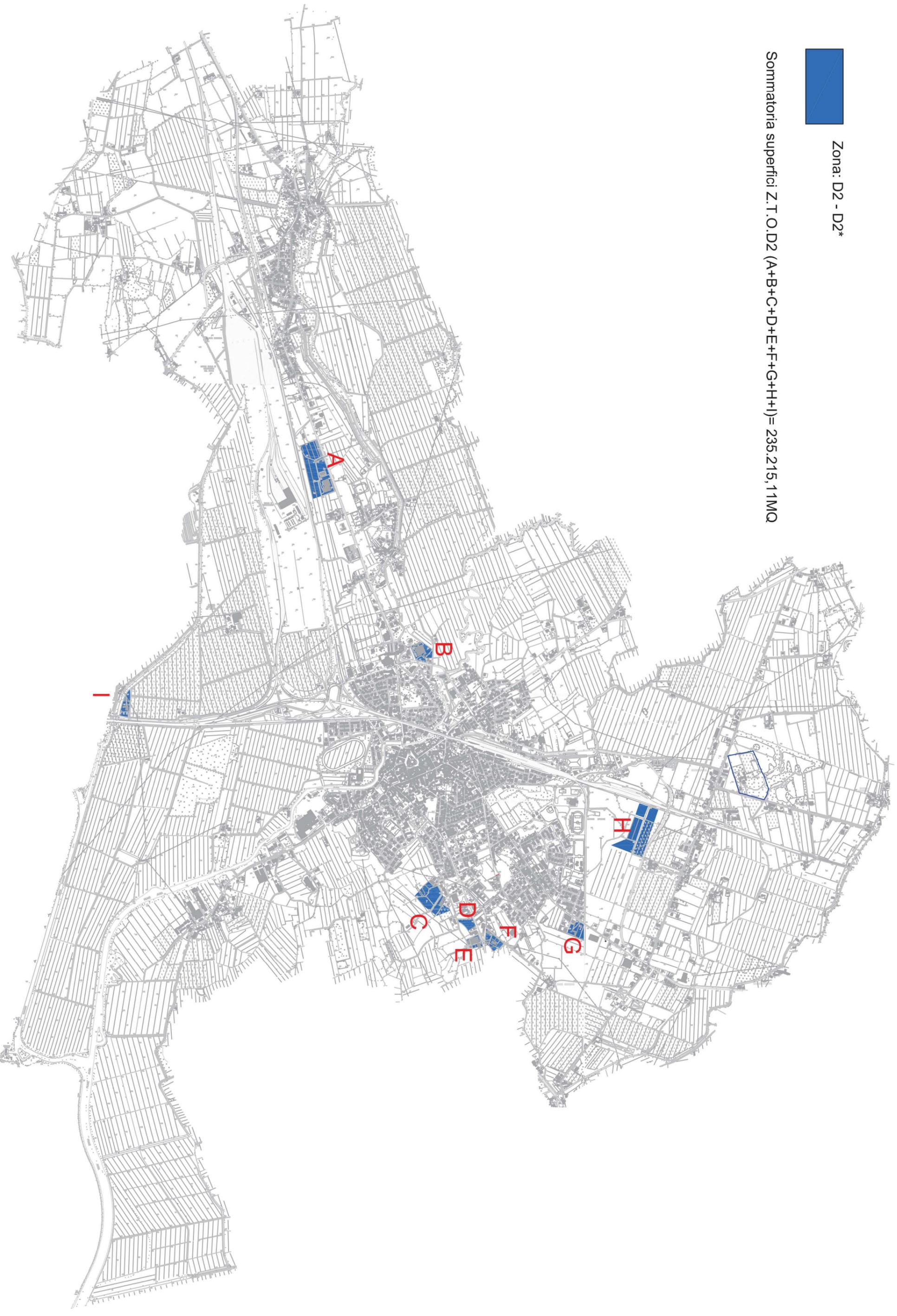
Ditta	Superficie commerciale (mq)
ARREDAMENTI BALDUCCI di BALDUCCI DONATO & C. S.N.C.	1.465
DANTE NOSELLA S.P.A.	998
MOBILI AIRONE di MARCHETTO LUCA & C. SAS	968
SICIL FRUTTA Snc	200
DEGANO AUTOMOBILI	400
D+ DISCOUNT	623
DESPAR (in fase di realizzazione)	800

Allegati:

- Planimetria dimostrativa della Z.T.O D2 nel Comune di Cervignano del Friuli;
- Visura catastale;
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale (estratto PRGC, corografia, estratto catastale);
- Tav. 2 - zonizzazione vigente;
- Tav. 3 - zonizzazione variata.

Zona: D2 - D2*

Sommatoria superfici Z.T.O.D2 (A+B+C+D+E+F+G+H+I) = 235.215,11MQ



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/11/2013

Dati della richiesta	Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI (Codice: C556E)	
Catasto Terreni	Sezione di STRASSOLDO (Provincia di UDINE) Foglio: 9 Particella: 94/2	

INTESTATI

1	FERIGUTTI Elena nata a PALMANOVA il 20/10/1961	FRGLNE61R60G284J*	(1) Proprieta` per 1/2
2	FERIGUTTI Enrico nato a PALMANOVA il 18/01/1970	FRGNRC70A18G284E*	(1) Proprieta` per 1/2

Situazione dell'Immobile dal 20/08/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	9	94/2	-	SEMINATIVI	5	36 17		Dominicale Euro 31,76	Agrario Euro 14,94	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 20/08/2008 n. 10803.1/2008 in atti dal 20/08/2008 (protocollo n. UD0342027) CHIUSURA FOGLI MAPPA - EV 7009/08	
Notifica	UD0440631/2009				Partita						
Annotazioni	migliore precisazione di superficie										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 10 particella 94/2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/08/2008

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Codice	Descrizione	
1	FERRIGUTTI Elena nata a PALMANOVA il 20/10/1961				FRRLE61R60G284C	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 31/12/1996	
2	FERRIGUTTI Enrico nato a PALMANOVA il 18/01/1970				FRRNRC70A18G284X	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 31/12/1996	
DATI DERIVANTI DA	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 20/08/2008 n. 10803.1/2008 in atti dal 20/08/2008 (protocollo n. UD0342027) Registrazione: CHIUSURA FOGLI MAPPA - EV 7009/08						

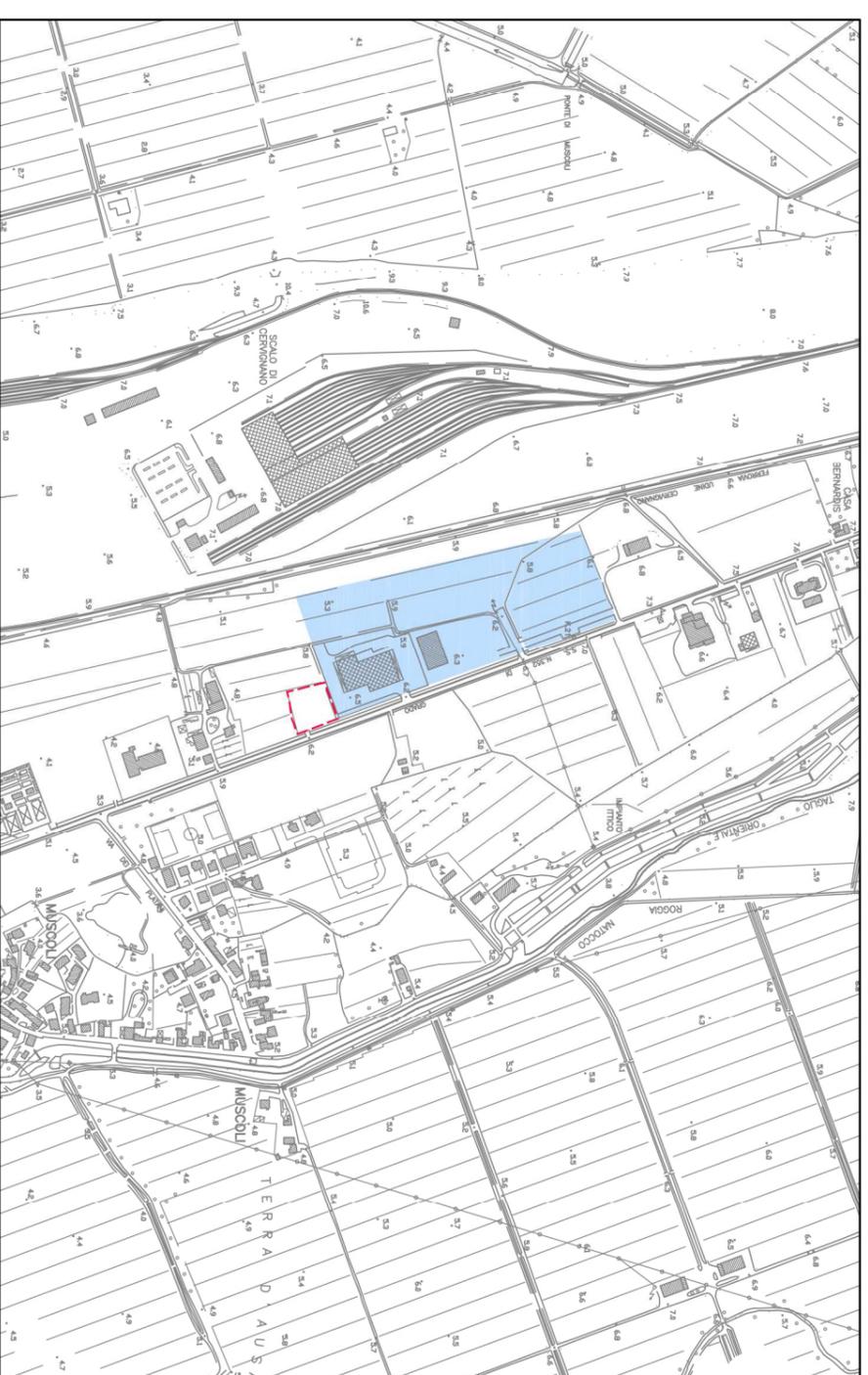
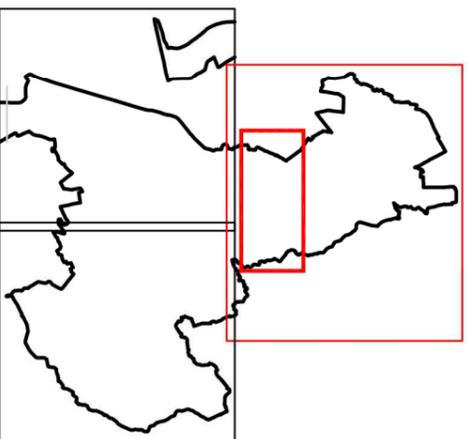
Situazione degli intestati dal 31/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Codice	Descrizione	
1	FERIGUTTI Elena nata a PALMANOVA il 20/10/1961				FRGLNE61R60G284J*	(1) Proprieta` per 1/2	
2	FERIGUTTI Enrico nato a PALMANOVA il 18/01/1970				FRGNRC70A18G284E*	(1) Proprieta` per 1/2	
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 31/12/1996 n. 5733.1/2011 in atti dal 18/04/2011 (protocollo n. UD0170334) Registrazione: Sede: RETTIFICA GT 201/96 EV. 41/96						

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
 PROVINCIA DI UDINE
 COMUNE DI CERVIGNANO

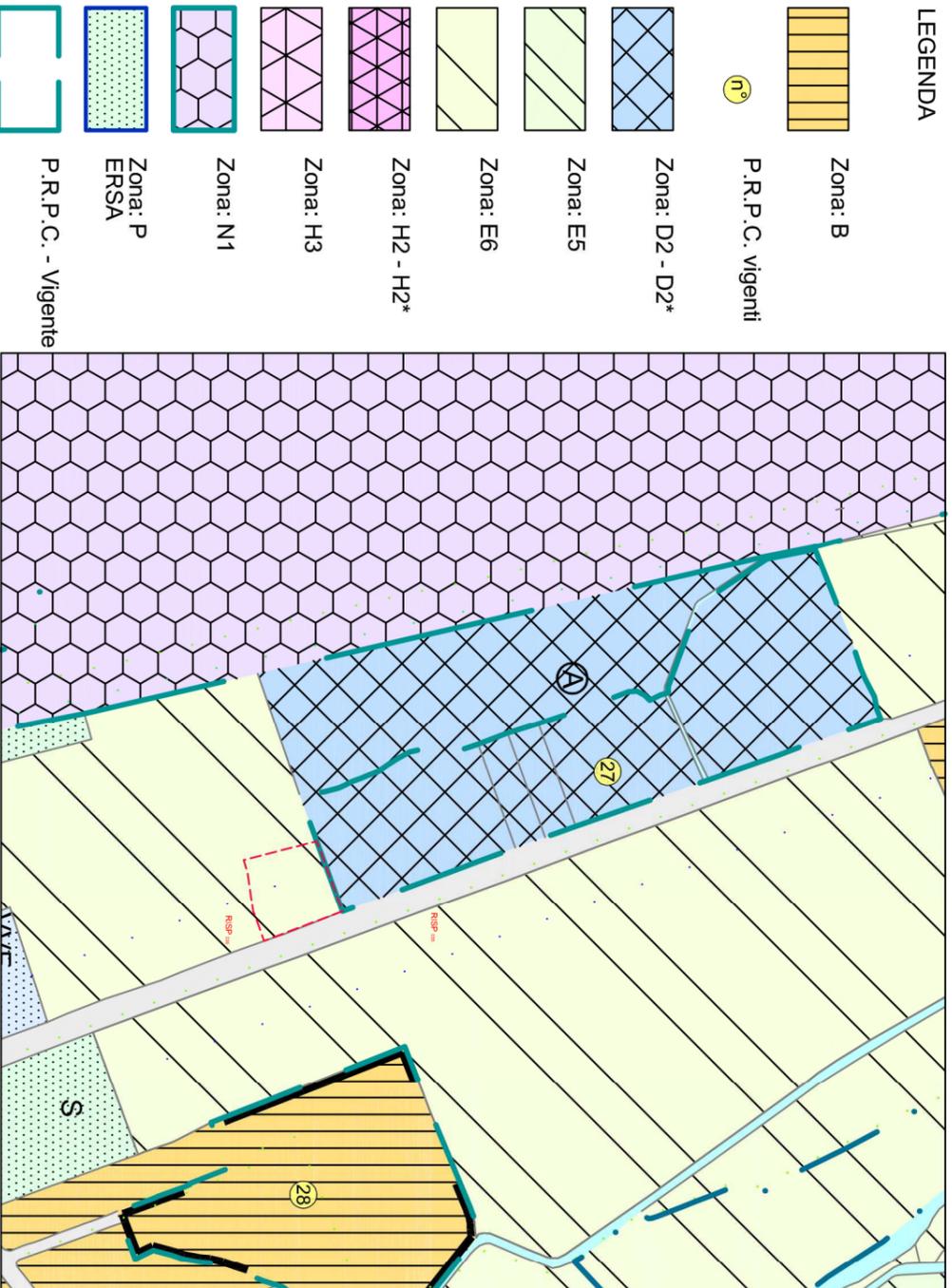


PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



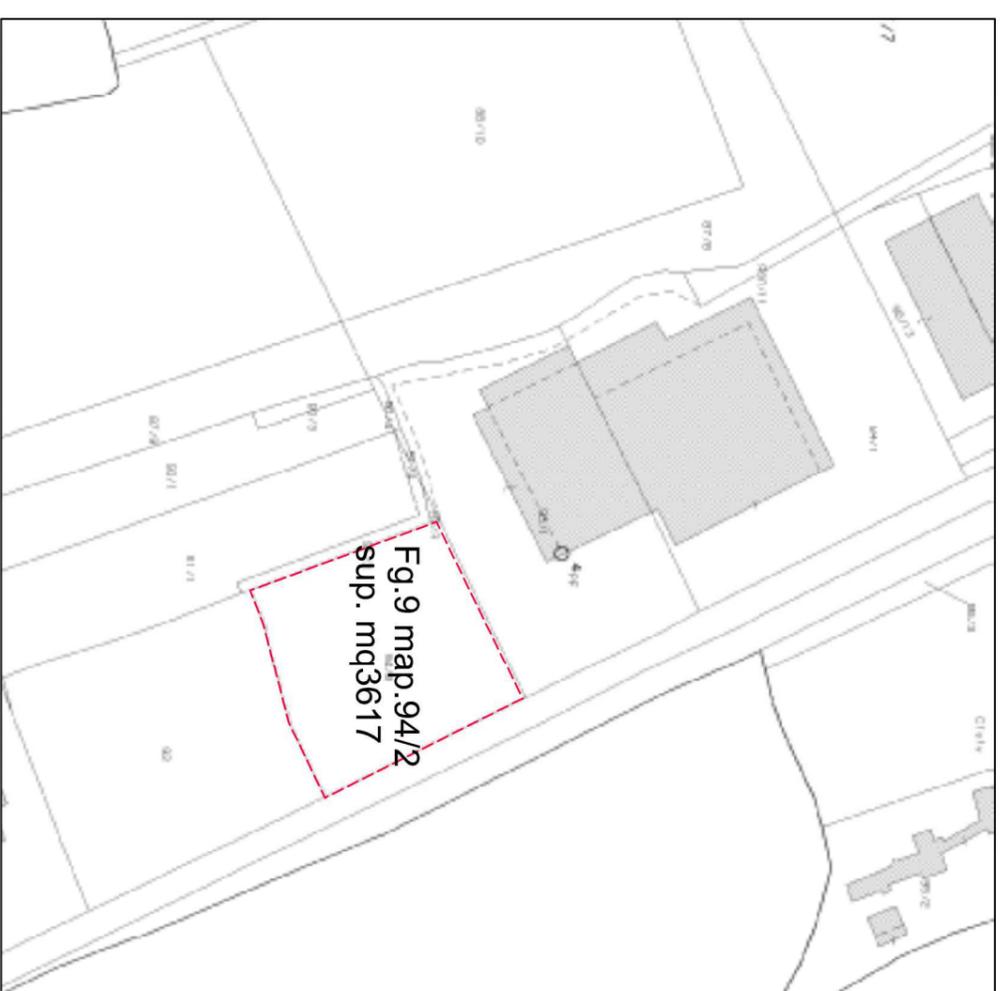
ESTRATTO DI CTR - SCALA 1:10000

ESTRATTO DI PRGC - SCALA 1:5000



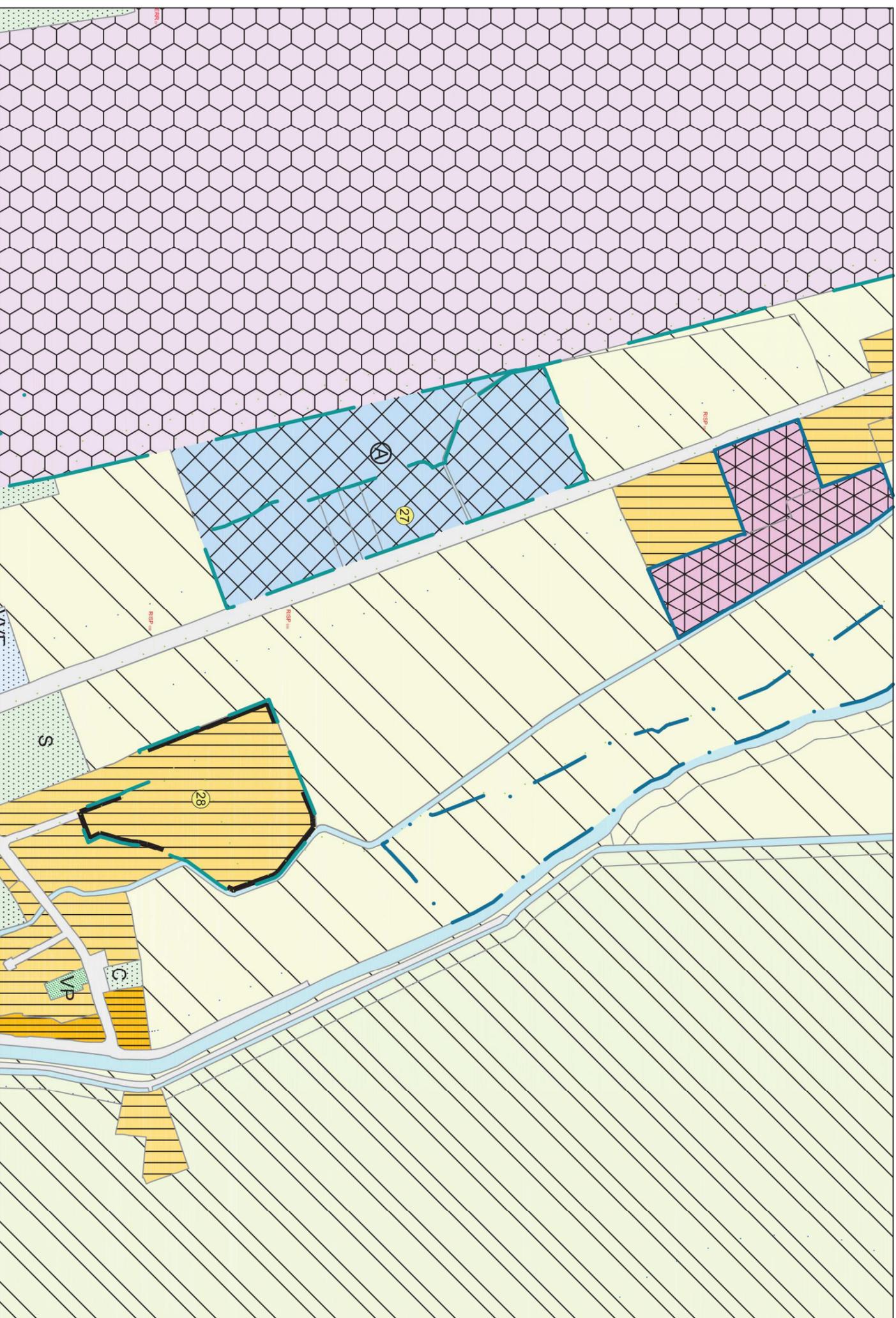
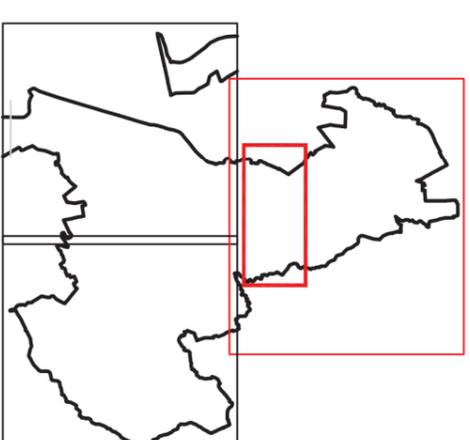
LEGENDA

- Zona: B
- P.R.P.C. vigente
- Zona: D2 - D2*
- Zona: E5
- Zona: E6
- Zona: H2 - H2*
- Zona: H3
- Zona: N1
- Zona: P ERSA
- P.R.P.C. - Vigente

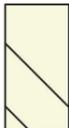


ESTRATTO DI MAPPA - SCALA 1:2000

TAV.1



LEGENDA

-  Zona: B
-  P.R.P.C. vigenti
-  Zona: D2 - D2*
-  Zona: E5
-  Zona: E6
-  Zona: H2 - H2*
-  Zona: H3
-  Zona: N1
-  Zona: P
ERSA
-  P.R.P.C. - Vigente

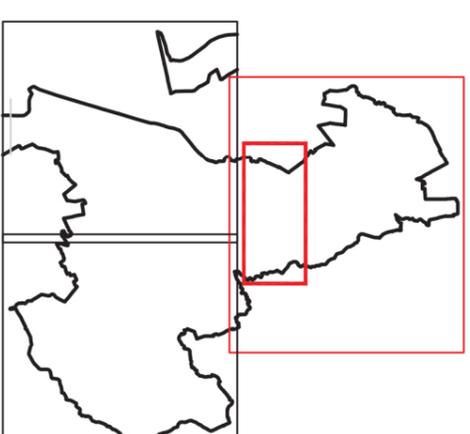
REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI UDINE
COMUNE DI CERVIGNANO



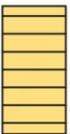
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ZONIZZAZIONE

ESTRATTO DI PRGC - STATO VARIATO - SCALA 1:5000



LEGENDA

-  Zona: B
-  P.R.P.C. vigenti
-  Zona: D2 - D2*
-  Zona: D2/P
-  Zona: E5
-  Zona: E6
-  Zona: H2 - H2*
-  Zona: H3
-  Zona: N1
-  Zona: P
ERSA
-  P.R.P.C. - Vigente

TAV.3