

Dott. Arch. Giuseppe Garbin  
**STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA**  
33052 Cervignano del Friuli (UDINE)  
Via Mons. Faidutti n. 4  
Tel. Fax 0431/33971  
E mail: giuseppegarbin@libero.it

Regione Friuli Venezia Giulia

Provincia di Udine

**PROGETTO**  
**urbanistico**  
**(P.A.C.) Piano Attuativo Comunale**  
**“LE TORRI/bis”**

Località: Cervignano del Friuli, Via Monfalcone/ Via Della Ferrovia Vecchia.

SOC.GE.M.ME. di Basilio GAROFALO & C. S.a S.

GREGORATTO EZZELINO Costruzioni S.r.l.

IMM.NORDEST SpA

FIMM SRL

COLLAUT STEFANO

PERESSIN LIVIO

GRAZIUTTI PATRIZIA

TUROZZI PAOLO

SERVICE SRL

AUTOIMPORT DI PERUSIN R. & C. snc

CHIARCOS sas di Chiarcos V. e F. & C.

CREDITO COOPERATIVO FRIULI SOC. COOP

BRESCANCIN VALERIO

FINDAL SpA

**RELAZIONE TECNICA**

**IL PROGETTISTA**

**Dott.Arch. Giuseppe Garbin**

**ELAB. C**

Collaboratori: geom. Tiziana Zampar

Cervignano lì, 30 luglio 2015- agg. 02 dic 2015

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### A) PREMESSA:

L'area interessata dal presente PIANO ATTUATIVO COMUNALE (P.A.C.) denominato "LE TORRI/bis" comprende aree di immobili di proprietà di:

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| 1) SOC. G.E.M.ME. sas di B. Garofalo e C.       | 111/10-111/75-111/76-111/77       |
| 2) COLLAUT STEFANO:                             | p.c.111/36-111/86                 |
| 3) GREGORATTO COSTRUZIONI SRL:                  | p.c. 111/87                       |
| 4) FIMM s.r.l.:                                 | Ente indip sub. 1 . Su p.c. 111/3 |
|   | Ente indip sub. 2 . Su p.c. 111/3 |
|   | Ente indip sub. 3 . Su p.c. 111/3 |
|   | Ente indip sub. 4 . Su p.c. 111/3 |
|   | Ente indip sub. 17 Su p.c. 111/3  |
| GREGORATTO COSTRUZIONI SRL:                     | Ente indip sub. 3 Su p.c. 111/3   |
|   | Ente indip sub. 8 Su p.c. 111/3   |
|   | Ente indip sub.18 Su p.c. 111/3   |
|   | Ente indip sub 11 Su p.c. 111/3   |
| TUROZZI PAOLO                                   | Ente indip sub.10 Su p.c. 111/3   |
| PERESSIN LIVIO                                  | Ente indip sub.23 Su p.c. 111/3   |
| GRAZIUTTI PATRIZIA e GREGORATTO COSTRUZIONI SRL |                                   |
|   | Ente indip sub.20 Su p.c. 111/3   |
| SERVICE SRL                                     | Ente indip sub.24 Su p.c. 111/3   |
|   | Ente indip sub.25 Su p.c. 111/3   |
| GRAZIUTTI PATRIZIA e FIMM SRL                   | Ente indip sub.19 Su p.c. 111/3   |
| BRESCANCIN VALERIO                              | Ente indip sub.15 Su p.c. 111/3   |
| Quote indivise enti sulla p.c. 111/3:           | p.c. 111/72-111/73                |
| 5) GREGORATTO COSTRUZIONI SRL:                  | Ente indip sub. 1 Su p.c. 111/4   |
|   | 111/74-111/82                     |
| FIMM SRL  | Ente indip sub. 3 Su p.c. 111/4   |
|   | Ente indip sub. 4 Su p.c. 111/4   |
|   | Ente indip sub. 6 Su p.c. 111/4   |
|   | Ente indip sub. 8 Su p.c. 111/4   |
|   | Ente indip sub. 11 Su p.c. 111/4  |
|   | Ente indip sub. 12 Su p.c. 111/4  |
|   | Ente indip sub. 16 Su p.c. 111/4  |
|   | Ente indip sub. 22 Su p.c. 111/4  |
|   | Ente indip sub. 25 Su p.c. 111/4  |
| CREDITO COOPERATIVO FRIULI SOC. COOP            | Ente indip sub. 1-2 Su p.c. 111/4 |
| AUTOMPORT DI PERUSIN ROMILDO & C. snc           | Ente indip sub. 13 Su p.c. 111/4  |
|   | Ente indip sub. 14 Su p.c. 111/4  |
|   | Ente indip sub. 15 Su p.c. 111/4  |
|   | Ente indip sub. 21 Su p.c. 111/4  |
| IMM.NORD EST SPA                                | Ente indip sub. 5 Su p.c. 111/4   |
| CHIARCOS SRL                                    | Ente indip sub 23 Su p.c. 111/4   |

6) SOC. FINDAL S.P.A.

p.c. 108/38 -108/3-108/37-107/1-108/4

Ente indip sub. 1 Su p.c. 365

Ente indip sub. 2 Su p.c. 365

Ente indip sub. 3 Su p.c. 365

## **B) SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'area, ubicata nella periferia sud-est del Capoluogo di Cervignano e delimitata dalla Via Monfalcone, da un tratto della Strada Regionale n.14 dalla Via Grado (Strada Provinciale "Ponte Versa") e Via Della Ferrovia Vecchia, è stata riclassificata, (con la Variante al PRGC del Comune di Cervignano n°38 adottata con delibera del C.C. N°245 del 23/12/1994) quale "ZONA OMOGENEA COMMERCIALE HC".

Infatti originariamente (Variante Generale al PRGC di adeguamento al Piano Urbanistico Regionale), l'area era classificata quale "ZONA OMOGENEA COMMERCIALE H2" e l'Amministrazione Comunale, considerato che per la sua ubicazione, lungo la ex SS 14 (strada di collegamento internazionale) e la sua dimensione (complessivi mq.67.028) ben si prestava alla costruzione di insediamenti commerciali destinati alla "Grande Distribuzione", ha provveduto, ai sensi dell'art.7 della L.R. 07 Settembre 1990 n.41, a richiedere alla Regione FVG l'autorizzazione preventiva per l'adozione di una Variante Urbanistica al vigente PRGC per l'individuazione di una AREA COMMERCIALE HC. (Vedi Del. C.C. n.21 del 18/03/1993).

La Giunta Regionale, con Deliberazione n.3607 del 01/09/1994 ha accordato l'autorizzazione preventiva alla richiesta di adozione della Variante al PRGC di individuazione della ZONA OMOGENEA COMMERCIALE HC a cui ha fatto seguito la Deliberazione Consigliare di Adozione della Variante n.38.

La deliberazione indicava, inoltre, che la superficie di vendita massima ammissibile fosse di mq.8.000 "prevedendo la possibilità di un ulteriore incremento solo subordinatamente alla predisposizione di una Variante Urbanistica che contenga la definizione delle soluzioni tecniche necessarie ad assicurare l'accessibilità territoriale dell'area".

In seguito, dopo la relativa approvazione della Variante PRGC di cui sopra, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 19/07/1996 è stato adottato il PRGC denominato "Le Torri" in Zona Commerciale HC poi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 26/06/1997.

E' stata stipulata in data 19/11/1998 (Not. Ciotta rep. n. 11834) la relativa Convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e le opere sono state regolarmente e collaudate in data 05/03/2003 dal dott. Arch. Roberto Del Mondo.

Contemporaneamente sono stati eretti alcuni edifici:

**a) Soc. FIN ECO Leasing (fabb. Commerciale Findal S.p.A.):**

- conc. edil. n. 13016 del 10/10/1999.

- conc. edil. n. 11306 del 13/09//2000 Variante n.1.

- conc. edil. n. 13358 del 06/11/2000 Variante n.2.

**b) Imp. Gregoratto Ezzelino Costruzioni srl-Perusin Romildo e Moro Maria Grazia**

(Centro Commerciale Cervignano).

- conc. edil. n. 14188 del 20/02/2003.

- conc. edil. n. 14965 del 14/01/2005 Variante n.1.

- conc. edil. n.15010/05 Variante n. 2

- conc. edil. n.15078/05 Variante n. 3

- DIA n. 15788/07 prot.( palestra al 1°Piano) ed altre DIA

Certificato di Agibilità n. 3161 del 18/05/2005 (solo PT)

**c) Soc. G.E.M.ME. sas di B. Garofalo e C.**

permesso costr. N. 16295 del 28/07/2010.

DIA n. 43033 prot. Del 30/11/2010.

Certificato di Agibilità n. 3481 del 24/12/2011 (solo Zona Negozio Penny Market)

- SCIA in Variante in data 12/06/2013 n. 16637 per la realizzazione di una struttura sanitaria di media complessità al Primo Piano (certif. di agib./abit n. 3609 del 10/10/2013)

Sono state rilasciate, inoltre, (alcune erano pre-esistenti al PRPC) autorizzazioni all'esercizio di attività commerciale.

Allo stato attuale risulta che le autorizzazioni amministrative per l'attività del commercio operanti in loco ammontano, complessivamente, a mq 5.381 inferiore al limite di mq 8000 indicato nella DELIBERA della Giunta Regionale che autorizzava il Comune di Cervignano del Friuli a prevedere, nello strumento urbanistico, una Zona Commerciale HC seppure di fronte ad una previsione di superficie coperta massima di **mq. 20.426** del PRPC "Le Torri".

Dal punto di vista edilizio resta, ancora, da:

- realizzare un nuovo corpo di fabbrica sul Lotto 4 (Dal Cin).
- recuperare ai fini commerciali e vari l'immobile Ex Centro Commerciale Cervignano (ex Lotto2) costruito ancor prima della redazione del PRPC "Le Torri" (P.L. "Fasano").
- completare il nuovo corpo di fabbrica sul Lotto 1 (Soc.G.E.M.ME. sas).

In seguito, l'Amministrazione Comunale di Cervignano del Friuli, con

-Deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 25/09/2009 ha approvato, ai sensi dell'art. 34, co.2, della L.R. n. 52/1991 la parte di Piano di Settore per il comparto del commercio, relativo alla Grande Distribuzione, che non costituiva Variante al Piano Regolatore Generale ed ha adottato la Variante n. 78 al PRGC ai sensi dell'art. 32 della stessa L.R. n. 52/91 inerente la parte del Piano di Settore medesimo che modificava le previsioni dello strumento urbanistico generale.

- Deliberazione del Consiglio Comunale n.70 del 11/10/2010 è stata approvata tale Variante con l'introduzioni di alcune integrazioni e verifiche richieste dalla Giunta Regionale con atto n. 1233 del 23/06/2010.

Con successiva Deliberazione della Giunta Regionale n.2478 del 02/12/2010 ( BUR n.50 del 15/12/2010) è stata confermata l'esecutività della Deliberazione del C.C. n. 70/2010.

Infine, con successiva Variante n. 79 resa esecutiva con D.P.Reg. n. 0133/Pres. del 01/08/2013 ed entrata in vigore il 15/08/2013, l'Amministrazione Comunale di Cervignano del Friuli ha apportato una modifica azzonativa escludendo l'area di sedime della prevista rotatoria (all'intersezione tra la S.R. n. 14 e Via Monfalcone) dall'ambito HC.

**Si rende necessario, quindi, procedere all'adeguamento del PAC (ex PRPC) "LE TORRI" alle nuove indicazioni dello strumento urbanistico generale (PRGC).**

### **C) FUNZIONALITA' ED AUTONOMIA DELL'AREA COMMERCIALE:**

L'area in progetto si presenta, sia dal punto di vista viabilistico che organizzativo, AUTONOMA E FUNZIONALE.

Infatti l'area Commerciale HC, di forma rettangolare si affaccia al lato NORD con la Via Monfalcone e la Strada Regionale n.14, al lato EST con la Via Grado (Strada Provinciale "Ponte Versa") e la viabilità interna principale si organizza partendo da tali infrastrutture viabili.

Nel lato OVEST l'area è lambita dalla vecchia linea ferroviaria Cervignano-Belvedere, da decenni in disuso.

Il PRPC (PAC) di cui sopra prevede la conferma della viabilità principale (**esistente**) interna alla zona HC ( Via della Vecchia Ferrovia) mantenendo, direttamente dalla SR.n.14, l'accesso al fabbricato "Bar-Pasticceria LA ROSA" preesistente agli interventi urbanistici nell'area.

La viabilità primaria interna (**esistente**) all'area HC prevista dalla zonizzazione del PRGC (Variante N.38 e confermata con le successive) si congiunge con la Via Monfalcone parallelamente (lato ovest) la Roggia Fredda.

La strada esistente ( Via della Vecchia Ferrovia) , realizzata a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo "Le Torri"( **collaudata e "consegnata" all'Amministrazione Comunale**), è composta da una carreggiata di sezione ml.7,00 con laterali marciapiedi di larghezza ml.1,50, e segue il percorso della roggia fino al limite Sud della zona HC per poi svoltare verso Est, scavalcando su di un ponticello il corso d'acqua e proseguire, lungo il limite Sud dell'area commerciale, fino alla confluenza con la Via Grado (Strada Provinciale "Ponte Versa").

Nell' intersezione con Via Monfalcone è stato previsto sia l'entrata che l'uscita a destra ed a sinistra , mentre in quello con via Grado è stato previsto solo l'uscita a destra, verso Terzo di Aquileia, con una corsia di accelerazione e l'entrata a destra, dall'incrocio con la SR.14 con una opportuna corsia di decelerazione.

Lungo la Via Monfalcone è stata realizzata una PISTA CICLABILE.

Gli accessi veicolari ai fabbricati residenziali ricadenti all'interno dell'area nonché quello ad uso pasticceria denominato "LA ROSA", sono stati conservati ammettendo il collegamento SOLO PEDONALE tra quest'ultimo e la zona Commerciale HC, di cui fa parte sia fisicamente che funzionalmente quale edificio di servizio (pubblico esercizio).

### **D) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTI:**

La viabilità principale del PRPC è costituita da due tronchi stradali di ml.7,00 di carreggiata con ai lati marciapiedi da ml.1,50 ciascuno secondo quanto indicato dalla Legge 13/89 (Abbattimento delle barriere architettoniche).

Le aree di circolazione interna (**specificando che sono quasi del tutto già realizzate con l'esclusione della parte sud del Lotto 4**) prevedono tratti di carreggiata di sezione varia in funzione dei sistemi di circolazione interna esistente.

Le reti infrastrutturali del PRPC (**TUTTE GIA' REALIZZATE COLLAUDATE**) sono costituite dalla rete viabile, fognaria, Enel, SIP, illuminazione pubblica e gas metano.

La rete fognaria è interrata e di tipo “separato” (acque meteoriche e nere) con pozzetti d'ispezione e di raccolta delle acque.

La rete SIP ed ENEL è costituita, rispettivamente, da tubazioni in PVC e CLS, con pozzetti d'ispezione e raccordo di sezione e profondità adeguata, del tipo normale o strambato per il tiro dei cavi, secondo le indicazioni dei competenti uffici tecnici.

La rete di illuminazione pubblica è stata realizzata, con punti luce “a braccio”, posti ad interasse di ml. 25 circa, con pozzetti d'ispezione e con anello di messa a terra secondo le Norme CEI, USL ecc..

La rete distributiva del gas metano è stata realizzata secondo il Progetto Generale Esecutivo redatto dall'ing. Fabiani ed approvato dal Consiglio Comunale in data 22/07/1987.

La provvista d'acqua è stata realizzata a mezzo pozzi tubolari artesiani di tipo tradizionale con l'eccezione del Lotto 1 servito dalla rete dell'acquedotto CAFC SpA.

**Tutte le infrastrutture previste nel PRPC “Le Torri” sono state collaudate in data 05/03/2003 dal dott. arch. Roberto Del Mondo.**

**E) CONTENUTI DEL PROGETTO DI VARIANTE:**

Il presente Progetto di Variante consiste in:

- a) ri-perimetrazione dell'area in adeguamento delle previsioni dello strumento urbanistico generale;
- b) modifica delle previsioni commerciali relative all'aumento delle superfici relative alle “aree di vendita in adeguamento al Piano Comunale della Grande Distribuzione;
- c) modifiche delle NTA.

Più specificatamente:

**a) Ri-perimetrazione dell'area commerciale HC e modifica dello sviluppo viabilistico interno:**

Si prevede la ri-perimetrazione della Zona Omogenea HC adeguandola alle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Infatti viene esclusa dal perimetro della Zona HC l'area di sedime relativa alla rotatoria prevista dal PRGC (area di sedime) all'incrocio tra la ex S.S. 14 e Via Monfalcone seppur tenendo conto del suo futuro realizzo (vedi ramo d'entrata nell'area HC).

Viene, quindi, modificato anche l'aspetto urbanistico distributivo.

Infatti, come evidenziato nella Tav.2 “Zonizzazione”, viene prevista un'asta viabile ortogonale alla Via della Ferrovia Vecchia che verrà costruita qualora, realizzata la rotatoria all'intersezione della S.R. n. 14 e Via Monfalcone, l'accesso all'area avvenga dal ramo sud della rotatoria (doppio senso di marcia, entrata-uscita).

**Tale asta viabile è indicata nella Tavola 2 “Zonizzazione ma verrà realizzata solamente dopo la realizzazione della rotatoria e qualora si intenda usufruire dell'aumento di superficie di vendita ( da mq 8.000 oggi ammessi ai mq 12.000 previsti nella variante n. 78 al PRGC)**

Su tale, eventuale, asta verranno realizzati gli innesti al macro lotto 2-3 ( ex Lotto n.2 in entrata/uscita ed ex Lotto n.3 in solo entrata) con il mantenimento dei collegamenti (entrata/ uscita) su Via della Ferrovia Vecchia

Il Lotto N. 4 viene ri-definito in conformità alle previsioni del PRGC (è stata eliminata la strada di PRGC che era individuata nel PRPC sulla ex linea ferroviaria Cervignano-Belvedere) come pure viene ridefinito il Lotto N. 1 in relazione alla rotatoria realizzata dalla Soc. Friuli V. Giulia Strade SpA all'intersezione della S.R. n. 14 e la S.P. "di Versa" ( Via Grado).  
Subiranno, quindi, variazioni le superfici relative alle aree di circolazione e sosta, nonché dalle aree verdi dei suddetti Lotti.

#### **b)Modifica delle previsioni commerciali.**

Come in premessa indicato, il PRPC "Le Torri" prevedeva un'area di vendita complessiva di mq. 8.000,00.

Considerando che il Piano di Dettaglio relativo alla Grande Distribuzione e la Variante n. 78 al PRGC prevede che nell'area in esame possano "aggiungersi" ulteriori mq. 4.000 per attività commerciali, il presente Progetto Urbanistico recepisce tale previsione.

Il presente strumento urbanistico attuativo verifica il rispetto "**complessivo**" degli standards urbanistici (indicati dall'art.21 del DPGR 068/Pres. Del 23/03/07, comma d) e specificatamente del rapporto 1 mq/area di vendita = 2,00 mq., area di circolazione e sosta.

Precisamente:

Lotto 1 area di circolazione e sosta : mq. 3.266,00

Lotto 2-3 area di circolazione e sosta : mq. 13.880,00 ( mq 4.964,00 + 8.916,00)

Lotto 4 area di circolazione e sosta :  $\frac{\text{mq. } 9.360,00}{\text{mq. } 26.506,00 / 2} = 13.253,00$  magg. mq 12.000,000

La Tav.4 esplicita graficamente i dati di cui sopra distinguendoli, per quanto riguarda la superficie del Macro Lotto 2-3 la superficie dello stesso e quella relativa alla aree di circolazione e sosta, tenendo conto o meno dell'attuazione dell'asta di collegamento tra il ramo sud della rotatoria all'intersezione tra la S.R. n. 14 e Via Monfalcone e la Via Della Vecchia Ferrovia.

In ogni caso, essendo possibile la realizzazione di aree di circolazione e sosta anche all'interno degli involucri edilizi, tale parametro può essere modificato rimanendo vincolante il solo dato complessivo di mq.12.000 di area commerciale di vendita indicato nel Piano Commerciale di Dettaglio della Grande Distribuzione e dalle NTA della Variante n. 78 al PRGC.

In fase di rilascio dei singoli "Permessi di Costruzione", tali parametri e rapporti area vendita/aree di circolazione e sosta dovranno essere verificati "**complessivamente**", cioè nell'intera area del "complesso commerciale"- Zona Commerciale HC di cui al presente Piano Attuativo.

Sarà possibile, inoltre, "utilizzare ed asservire" ( per quanto riguarda i Lotti N. 1 e N.2) le superfici delle aree di circolazione e sosta dell'area di proprietà comunale ( mq 4.242) posta a sud dell'area del PAC al fine del rispetto degli indici minimi previsti, mediante una apposita Convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

#### **c)Modifica delle Normative Tecniche di Attuazione.**

Le NTA vengono modificate in adeguamento alle indicazioni di cui alla Variante n. 78 al PRGC nonché alle nuove esigenze costruttive imposte dalle normative per il contenimento dei consumi energetici (specificatamente per l'altezza massima che viene portata a ml.12,00), eliminando la distinzione tra uffici ed attrezzature – omissis – ed i magazzini di vendita,.

Si prevede, inoltre, integrare le previsioni relative agli usi ammessi , tenendo conto che le Zone Commerciali HC hanno subito, negli anni, notevoli trasformazioni nelle attività che in tali aree

possono insediarsi, per cui sono ammessi insediamenti anche del tipo non commerciale ma che, invece, possono integrarsi con le attività di vendita e/o utilizzare meglio l'ubicazione periferica di tale area, la sua accessibilità a grande scala, nonché la grande disponibilità di parcheggi.

Le NTA riportano, inoltre, nuovi parametri ( standards) relativi alla aree di circolazione e sosta in relazione alle diverse nuove destinazioni d'uso.

Inoltre, considerato che il "complesso commerciale" risulta quasi del tutto attuato dal punto di vista edilizio ( manca solo una parte di edificio nel Lotto 4), al fine del completo utilizzo di tutte e superfici commerciali ( mq 8.000 allo stato attuale e mq 12.000 con la realizzazione della rotatoria all'intersezione della S.R. n. 14 con Via Monfalcone e/o altre opere di migioria viabilistica) si prevede la distribuzione di tali superfici commerciali di vendita per ogni singolo Lotto ammettendo che possano essere utilizzate, senza vincoli, all'interno di tutti i fabbricati eretti nel complesso commerciale ma previo accordo tra le parti.

Analoga ripartizione e possibilità di accordo tra le parti per una diversa distribuzione è prevista per le nuove superfici commerciali di vendita ( da mq 8.000 a mq 12.000) previste nel caso della realizzazione della rotatoria di cui sopra.

## **F) CRITERI DISTRIBUTIVI DELLE AREE DI SERVIZIO**

### 1)Parcheggi:

Le aree di circolazione e sosta confermano la filosofia progettuale iniziale ed infatti, sono state concepite non solo come infrastruttura viabile ma anche come elemento di arredo.

I grandi piazzali pavimentati, suddivisi in spazi di manovra e di sosta con aiuole alberate che, oltre che riparare gli automezzi nei mesi estivi, rendono più piacevole l'insieme delle parti volumetriche con gli spazi aperti.

Nella distribuzione delle aree di parcheggio (circolazione e sosta) si è ritenuto conto di due criteri di valutazione quali:

- a)Le aree di circolazione e sosta delle aree commerciali sono al servizio delle attività economiche che si svolgono nei rispettivi fabbricati per cui, essendo connesse con tali attività, sono individuate all'interno di ogni singolo lotto e resteranno di proprietà, gestione e manutenzione dei privati proprietari degli immobili che ne gestiranno direttamente l'uso.
- b)Seppur siano stati individuati n.3 Lotti, la viabilità interna agli stessi è stata organizzata in funzione di un uso complessivo delle aree in modo tale da INTEGRARE fisicamente e funzionalmente gli immobili rientranti nell'area Commerciale HC.

Considerato che sul ex "Lotto 3" l'edificio (Centro Commerciale Cervignano) è stato eretto a seguito delle conc. edil. n. 14188/03- n. 14965/05- n. 15040/05- n.15078/05 e n. 15788/07, causa la previsione della realizzazione della strada di penetrazione ( dal ramo sud della rotatoria) , viene ridotta la superficie delle aree di circolazione e sosta nonché la superficie del Lotto stesso e, considerato che tale strada resterà di proprietà privata, è stato formato una unico Macro Lotto 2-3 ( che, di fatto è servito direttamente da tale strada) nel rispetto, quindi, del limite massimo del rapporto di copertura del 40%).



Complessivamente, comunque, gli indici ( superficie massima coperta rispetto al Lotto e superficie minima di aree per circolazione e sosta) sono rispettati con l'aggiunta dell'eventuale utilizzo/asservimento dell'area di parcheggio di proprietà comunale ( vedi nota della presente relazione relativa a “ modifica delle previsioni commerciali”).

A riguardo, inoltre, le destinazioni d'uso pre-esistenti all'adozione del PRPC “ Le Torri” e riguardanti il Lotto N. 2, sono confermate e non concorrono al calcolo per il rispetto degli standards relativi alle aree di circolazione e sosta.

Qualora, invece, si preveda una variazione di destinazione d'uso, in sede di rilascio di tale autorizzazione, dovrà essere verificato che gli standards minimi siano rispettati.

## 2) Aree di verde:

Le aree adibite a “Verde” seppur resteranno di proprietà e gestione privata (proprietari degli immobili entro la Zona HC) sono state concepite quali aree di “verde pubblico” cioè fruibili anche dall'esterno dell'area commerciale.

Infatti tali aree sono attestate principalmente su Via Monfalcone in modo tale che possano essere godute dagli abitanti delle aree residenziali limitrofe.

Sono, quindi, confermate le previsioni del progetto originario del PRPC “Le Torri” come pure la fascia di verde lungo la Roggia Fossa Vecchia( ora “tombinata” a seguito dei lavori di realizzazione della rotatoria “Al Turista”) in modo tale da permettere la manutenzione da parte del Consorzio per la Bonifica e Sviluppo della Bassa Friulana e dall'altro assicurare un diaframma naturale tra la strada provinciale e l'area Commerciale.

## G) CARATTERISTICHE DELLA “EVENTUALE” NUOVA VIABILITA'.

Come precedentemente indicato il presente Progetto di PAC prevede due livelli di attuazione dell'area commerciale.

1°Livello: realizzazione degli interventi atti a realizzare edifici e/o utilizzare gli stessi per attività commerciali di vendita al minuto fino al raggiungimento del limite di mq 8.000 di “area di vendita”.

2°Livello: realizzazione degli interventi atti a realizzare edifici e/o utilizzare gli stessi per attività commerciali di vendita al minuto superando il limite di mq 8.000 e fino al raggiungimento del limite di mq 12.000 di “area di vendita”.

Resta, in ogni caso, la possibilità di altre destinazioni d'uso ( vedi Norme Tecniche di Attuazione)

Essendo il 2°Livello ( da mq 8.000 a mq 12.000) condizionato dalla realizzazione della rotatoria ( od altri interventi atti a migliorare la viabilità complessiva) la strada che congiunge il ramo della rotatoria previsto dalla Zonizzazione del PRGC con Via Della Ferrovia Vecchia è previsto come “eventualità”, cioè legato alla realizzazione delle opere all'intersezione tra la S.R n. 14 e Via Monfalcone ed alla volontà di utilizzo degli ulteriori mq 4.000 area di vendita previsti dal PRGC da parte dei proprietari.

Le Tavole di progetto, quindi, tengono conto di tale “eventualità” e prevedono tale asta. Le caratteristiche costruttive e dimensionali sono riportate nella TAV. 65 e specificate nell'Elaborato G “Computo Metrico Estimativo”.

Dal punto di vista costruttivo si prevede la realizzazione del cassonetto di spessore cmt 50, del bynder da cmt 8 e finitura superficiale in tappeto d'usura da cmt 3 e la realizzazione della illuminazione pubblica dello stesso tipo di quella esistente.

La strada avrà una sezione di ml 7,00 con ai lati marciapiedi di larghezza cmt 150.

Lo smaltimento delle acque meteoriche verrà realizzato mediante caditoie pozzetti tipo Udine collegate ad una tubazione principale in cls allacciata alla linea di Via Della Vecchia Ferrovia.

Non sono previste linee gas, telefoniche e Enel in quanto i fabbricati sono già "serviti" a riguardo.

La pista ciclabile esistente su via Monfalcone verrà conservata "girando" attorno alla rotatoria. Come già specificato, per l'attuazione di tale eventuale tratto di strada verrà presentato uno specifico progetto edilizio per l'ottenimento del Permesso di Costruzione ed eventuali modifiche rispetto alle previsioni zonizzative non costituiranno variante allo strumento urbanistico.

Cervignano, lì 30 luglio 2015 – agg. 02 dic 2015

IL PROGETTISTA  
Dott. Arch. Giuseppe Garbin