



COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI

Provincia di Udine

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente

Piazza Indipendenza n° 1

C.A.P. 33052

Cervignano del Friuli, li 25.03.2016

OGGETTO: PAC “LE TORRI BIS” – relazione per il Consiglio Comunale

La proposta di Piano attuativo comunale (PAC) riguarda un ambito classificato dal vigente Piano regolatore generale comunale (PRGC) come “zona per attrezzature commerciali – HC” con perimetrazione di Piano regolatore particolareggiato comunale (PRPC) vigente.

Su tale ambito, infatti, insiste un PRPC d’iniziativa privata approvato dal C.C. con deliberazione n. 36 del 26/06/1997.

L’attuale zona per attrezzature commerciali HC è stata completamente attuata sulla base dell’autorizzazione preventiva, delibera n. 3607 del 01.09.1994, della Giunta Regionale. La stessa autorizzazione prevede la possibilità di realizzare al massimo 8.000 mq di superficie di vendita, con la possibilità di un ulteriore incremento solo subordinatamente alla risoluzione di una serie di problemi legati all’accessibilità viabile della zona, condizione ancora non realizzata.

L’edificazione dell’ambito è avvenuta conformemente alle previsioni del PRPC e tutte le opere di urbanizzazione previste sono state regolarmente realizzate e collaudate.

Il PAC, presentato da parte dei proprietari che, in base all’imponibile catastale, rappresentano i due terzi del valore delle aree e degli edifici inclusi nell’ambito, ripropone interamente le previsioni del precedente PRPC con alcune modifiche di seguito elencate:

- trasferimento di superfici commerciali tra lotti diversi;
- il recepimento di alcune modifiche introdotte dalla variante n. 78 al PRGC, approvata con deliberazione consiliare n. 70 del 11/10/2010 e relative principalmente a:
 - o ripermimetrazione della zona attualmente classificata come HC, in modo da escludere parte della prevista rotatoria ricadente al suo interno e posta all’incrocio fra la via Monfalcone e la S.R. n. 14, la cui realizzazione è subordinata alla stipula di una Convenzione fra l’Amministrazione comunale e le proprietà interessate;
 - o un’eventuale nuova viabilità di accesso dalla rotatoria di cui sopra che sarà realizzata solo nel caso in cui proprietari intendano utilizzare superfici di vendita superiori a 8.000 mq, e quindi sempre legata alla realizzazione della rotatoria;
 - o modifica delle previsioni commerciali alle indicazioni del Piano di Dettaglio relativo alla Grande Distribuzione e alla variante n. 78 al PRGC, con la distribuzione di ulteriori 4.000 mq di vendita, in subordine alla realizzazione della rotatoria o comunque di altre soluzioni tecniche viarie;
 - o integrazioni alla normativa di attuazione che riguardano le destinazioni d’uso ammesse, l’attività di vendita, la circolazione e la sosta con recepimento delle quantità di parcheggio minime stabilite dalla normativa regionale.

Visto quanto sopra, non si ritiene che il PAC possa essere ricondotto nella fattispecie disciplinata dall’art. 4 della L.R. 21.10.2008 n. 12.

Trattasi infatti di norma che consente di presentare proposte di piano particolareggiato ai proprietari di almeno i due terzi del valore di aree incluse entro un ambito da attuarsi mediante PRPC anche allo scopo di dotare quelle aree di quelle opere di urbanizzazione di cui sono sprovviste.

Il tenore letterale della norma (“..ambito da attuarsi..”) non lascia spazio a interpretazioni e delimita inequivocabilmente la portata della stessa a quegli interventi che appunto devono essere ancora attuati secondo le disposizioni dello strumento urbanistico generale.



COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI

Provincia di Udine

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente

Piazza Indipendenza n° 1

C.A.P. 33052

Ne consegue che, una volta che quel PRPC non solo è stato adottato e approvato con le modalità previste dalla norma sopracitata ma lo stesso sia stato anche realizzato vuoi per gli aspetti edilizi di interesse dei singoli proponenti vuoi anche per quelli di interesse pubblico (opere di urbanizzazione), il potere pianificatorio e l'interesse pubblico sotteso devono ritenersi consumati in capo al Comune e per contro devono ritenersi consolidate e intangibili le posizioni sorte in capo ai singoli soggetti realizzanti in virtù dei permessi di costruire rilasciati.

Inoltre poiché gran parte delle nuove previsioni del PAC sono rimandate alla realizzazione della rotatoria e alla relativa stipula della convenzione tra Amministrazione Comunale e proprietà interessate, l'elemento principale dello stesso è rintracciabile unicamente nel trasferimento di superfici commerciali tra lotti diversi a prescindere dall'assenso del proprietario del lotto cui viene ridotta la superficie massima di vendita, già proponente dell'originario PRPC ed interveniente nella fase di attuazione del medesimo. Dalla tabella con le ripartizioni delle superfici di vendita, allegata alla presente, si evince che la suddivisione delle superfici commerciali prevista dal PRPC viene modificata, togliendola in quota parte al soggetto (LOTTO 4) che non ha sottoscritto la nuova richiesta di PAC e spostandola nei lotti degli altri proponenti. Si ritiene di dover specificare che l'edificio ubicato sul LOTTO 4, pur avendo un'autorizzazione commerciale per grande struttura (2.225 mq) rilasciata in data 23/11/2000 e revocata d'ufficio a seguito di liquidazione per cessata attività dal 13/01/2013, può in qualsiasi momento ottenerne una nuova.

Si rileva, inoltre, come tale trasferimento determini la condizione che soggetti terzi dispongano della facoltà di incidere sulla concessione edilizia rilasciata che ha autorizzato la costruzione dell'edificio da cui è prevista la riduzione della superficie di vendita.

Si specifica, infine, che la competente direzione regionale è stata interessata alla problematica sopra esposta, ma dalle generiche indicazioni fornite con note dd. 25/11/2015 e 25/03/2016 non si è ricavato nessun elemento utile per valutazioni diverse.



Il Responsabile del Servizio
Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente
Geom. Federico DALPASSO