

Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia

Comune di Roveredo in Piano

<p>Originale / Copia adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 29.11.2012 li, 29.11.2012 Il Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata Attività Produttive Arch. Domenico Zingaro</p>	<p>Sigillo dell'Ente</p>  <p>Comune di Roveredo in Piano</p>	<p>Originale / Copia approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ li _____ Il Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata Attività Produttive Arch. Domenico Zingaro</p>
---	---	--

VARIANTE N. 26 AL PRGC

ART. 63 BIS, L. R. N. 5/2007

ESAME OSSERVAZIONI - OPPOSIZIONI - RISERVE REGIONALI VINCOLANTI



Redattore: arch. Domenico Zingaro - Responsabile Servizio Urbanistica - Edilizia Privata – Attività Produttive
Collaboratori Tecnici: geom. Luana Bonfada - geom. Paolo Cardin

Roveredo in Piano, 10.05.2013

A) ELENCO OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI

1	Gruppi Consiliari "PROSPETTIVA duemila" e "ROVEREDO FUTURA"	dd. 08.03.2013	prot. 3242/A
----------	--	-----------------------	---------------------

B) RISERVE REGIONALI VINCOLANTI

R.A. F.V.G. – Deliberazione della Giunta Reg.le n. 694 dell' 11.04.2013

A) PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI

1	Gruppi Consiliari "PROSPETTIVA duemila" e "ROVEREDO FUTURA"	dd. 08.03.2013	prot. 3242/A
---	--	----------------	--------------

PREMESSE

Si sottolineano i seguenti 4 aspetti sostanziali:

- 1) Scadenza della previsione urbanistica relativa all'ambito commerciale e necessità di riadottarla, adeguandone i contenuti alle nuove norme regionali intervenute,
- 2) richiesta di alcuni privati di adeguare gli standard attuali alle norme sopravvenute per rendere meno costosi gli interventi;
- 3) richiesta di un privato, mai protocollata sui terreni di sua proprietà;
- 4) parere espresso a maggioranza dalla Commissione Urbanistica il 17.11.2011 sulla delibera di direttive.

OSSERVAZIONI

SUL MEDOTO

E' del tutto inusuale e alquanto strano che la richiesta principale finalizzata ad ottenere l'ampliamento delle superfici commerciali non sia protocollata con formale lettera e sia costituita da uno studio di fattibilità privo di relazione.

Si rileva che la richiesta di adeguamento degli standard urbanistici è formulata da 5 operatori e firmata da due: evidentemente non è scontato che gli operatori vedano con favore l'ampliamento.

NEL MERITO

Alla luce degli aspetti sostanziali delle direttive, si prova a dimostrare l'incoerenza tra questi e la Variante n. 26:

- 1) la richiesta del privato è antecedente alla chiusura di una sua attività: quest'ultima cosa ha indubbiamente provocato un peggioramento della sostenibilità imprenditoriale dell'intera area;
- 2) il parere della Maggioranza in seno alla Commissione Urbanistica è chiaramente orientato alla tutela degli interessi dell'intera collettività, senza stravolgere l'intera area;
- 3) nelle direttive non si fa cenno alla possibilità di modificare norme e zonizzazione estranee alla zona commerciale, come il campo Acar e i vincoli espropriativi ad essa correlati.

Per queste ragioni i Consiglieri di Opposizione hanno chiesto una riflessione più approfondita e riapprovazione delle direttive, mentre l'adozione della Variante n. 26 disattende queste ragioni.

ZONA COMMERCIALE

La richiesta di ampliare l'area commerciale si basa su 4 nuovi blocchi per complessivi 12 mila mq con circa 8 mila mq di nuova superficie di vendita e 4 mila mq di servizi.

Il tecnico ha rielaborato la richiesta, prevedendo una serie di ampliamenti degli edifici esistenti e 4 nuovi blocchi.

La superficie di vendita di Semeraro è inferiore a 8 mila mq (approssimazione: comparto 1B: 3.193 mq di superficie di vendita) e con questa Variante avrà 25.478 mq di superficie di vendita, con circa 17.500 mq di nuove superfici di vendita a fronte dei richiesti 8 mila mq di vendita.

La questione più consistente è la trasformazione di una parte dell'adiacente zona H5 in nuova zona H2 (mq 16.700), portando la superficie di vendita da circa 25 mila mq a 40 mila mq complessivi, ben oltre la richiesta di Semeraro e senza conoscere il parere degli altri operatori del parco commerciale.

Cosa è questo se non uno stravolgimento della zona che la Commissione Urbanistica aveva escluso?

La Variante rinuncia alle necessarie valutazioni politiche e si affida ai dati statistici dei tecnici, che per natura sono sempre incerti e non attendibili soprattutto in periodo di recessione.

Perciò, su base statistica si ritiene di poter competere con gli altri centri commerciali.

La General Planning, per definire la compatibilità dell'ampliamento delle superfici di vendita, fa una valutazione del bacino di utenza possibile entro 30 minuti di macchina.

I previsti nuovi arrivi di visitatori dai Comuni vicini, dove ci sono centri commerciali, anche essi previsti in ampliamento, non appare realistica, considerato il periodo di crisi e l'atteggiamento più prudente dei consumatori: la tesi che la grande dimensione dei centri commerciali possa attrarre non fa i conti con la crisi, per cui anche queste grandi strutture andranno in sofferenza indipendentemente dalla loro dimensione.

La disponibilità di superfici di vendita non utilizzate dimostra che l'ampliamento non è affatto dovuto e la General Planning utilizza un escamotage per concederlo: in attesa di nuovi regolamenti regionali, la valutazione della compatibilità è verificata rispetto alla capacità di gestire il traffico veicolare indotto dai nuovi insediamenti commerciali.

La Giunta, andando ben oltre la richiesta anomala di Semeraro, ha accolto la tesi che per rilanciare l'area occorre passare attraverso una grossa offerta di nuove superfici di vendita che attraggano nuovi investitori, ritenuta compatibile perfino con la L.R. n. 15/2012.

La lettura di questa norma evidenzia che la Variante non ottemperi alle sue prescrizioni.

Il tecnico nella Relazione enfatizza il concetto di valorizzazione commerciale e di servizio per le periferie, come se Roveredo fosse Milano e la sua periferia distasse diversi km dal centro.

Sul piano della sostenibilità urbanistica ed edilizia il degrado dell'area è la dimostrazione più evidente del fallimento.

Anche la valutazione di piena sostenibilità della trasformazione della zona H5 in H2 è semplicistica perché è pacifico che la zona di servizi H5 non influenzi le attività commerciali del paese, al contrario della nuova zona H2.

La Variante si colloca anche tecnicamente fuori dal contesto normativo di riferimento e, politicamente, la questione si inquadra nel seguente ragionamento: mentre da tutte le parti si grida la necessità di bloccare la cementificazione per non riempire di scatole vuote il territorio, qui si fa il contrario, sperando in una improbabile ripresa economica che possa reggere l'offerta commerciale di Roveredo e anche degli altri centri commerciali in Regione.

L'offerta commerciale complessiva esistente ha già prodotto l'auto cannibalismo della piccola e media distribuzione in Provincia e Regione.

Il tentativo di mostrare in chiave positiva l'apertura Coop appare velleitario, come se la periferia di Roveredo fosse quella di Milano: è evidente che non basteranno i consumi delle famiglie a nord della piazza per tenere in vita quel negozio.

Per rendersi conto della situazione dovuta alla crisi, basta vedere l'andamento delle attività commerciali in paese che non esistono o che arrancano faticosamente.

COMPATIBILITA' URBANISTICA E AMBIENTALE

Il tecnico definisce la Variante n. 26 compatibile dal punto di vista urbanistico e ambientale sulla base del sicuro rilancio della zona in questione, strettamente legato al suo ampliamento, ma si sollevano, al riguardo, seri dubbi.

Per come è congegnata la ripartizione delle nuove superfici di vendita, si sancirà la nascita di un centro commerciale tutto nuovo nel comparto Ovvio/Semeraro con oltre 31 mila mq di superfici di vendita complessive (di cui 25 mila di Semeraro) e la probabile disintegrazione commerciale degli altri comparti che non beneficeranno del nuovo quanto improbabile impulso attrattivo del comparto più ampio.

I capannoni vuoti possono diventare interessanti se intorno a Ovvio nasce una megastuttura o è possibile che succeda il contrario?

Non va dimenticato che con una recente Variante urbanistica è stata data la possibilità di avviare attività commerciali anche in aree artigianali e industriali, offerta non marginale che potrebbe produrre squilibri a scapito delle attività commerciali del paese.

Ben che vada si avranno due centri commerciali: quello vecchio, destinato all'estinzione e quello nuovo che cercherà di sopravvivere alla concorrenza degli altri centri commerciali.

Il richiedente si è distinto in passato per due fatti: non favorire con la sua presenza egemone la crescita dell'area e qualche mese fa ha chiuso una sua azienda.

Questa Variante implica rilevanti investimenti: ci sarà qualcuno che ha voglia di investire nel nulla qualche milione di euro? Oppure c'è denaro da investire, proveniente da attività illecite?

IMPATTO SUL TRAFFICO

La relazione tecnica ci informa che le due rotonde sono dimensionate per sopportare 27 mila veicoli/giorno, mentre la Provincia ha rilevato il transito di 21 mila veicoli/giorno.

La General Planning indica in 5.182 veicoli/giorno il carico complessivo del centro commerciale a regime, dimostrando la compatibilità dell'ampliamento rispetto alla struttura viaria.

Premesso che non si è fatta alcuna rilevazione sul traffico indotto in centro paese, si dissente da questa certezza, constatando due cose:

- la rilevazione è stata effettuata in assenza del collegamento verso Spilimbergo, che una volta realizzato, indurrà traffico verso l'autostrada;
- la capacità di attrazione del centro commerciale è di gran lunga inferiore alle attese degli operatori e i dati della General Planning partono dalla definizione di consumatori minimi: per cui il traffico rilevato dalla Provincia è scarsamente influenzato dagli accessi al centro commerciale e l'auspicato aumento degli accessi allo stesso centro supererà facilmente il volume di traffico per il quale sono state dimensionate le rotonde.

Con i dati forniti dal tecnico si afferma che la compatibilità del nuovo centro commerciale non è dimostrata.

OSSERVAZIONE N. 1 ALLA VARIANTE:

1.1 Si propone al Consiglio Comunale di annullare le previsioni di aumento della superficie di vendita, limitando la portata della Variante alle sole norme che favoriscano gli interventi di recupero e la valorizzazione dei volumi e delle attività esistenti, adeguando il comparto alle nuove norme regionali.

In subordine si propone al Consiglio:

1.2 Rinviare l'approvazione della Variante n. 26 per rivedere l'intera pianificazione commerciale del paese a tutela delle attività commerciali già presenti nel territorio comunale, estendendo lo studio dell'impatto sul traffico anche al centro urbano di Roveredo, favorendo in modo più preciso e puntuale l'effettivo rilancio produttivo delle superfici commerciali esistenti nell'area, come nel resto del territorio comunale.

1.3 Rinviare l'approvazione della Variante n. 26 per verificare con gli altri operatori della zona commerciale la condivisione degli obiettivi di ampliamento.

OSSERVAZIONE N. 2 ALLA VARIANTE:

L'osservazione n. 2 riguarda la modifica della destinazione urbanistica dell'area comunemente denominata "campo ACAR".

Viene riproposta integralmente l'osservazione depositata in occasione della pubblicazione della Variante n. 21 al PRGC, con cui era stata modificata la destinazione urbanistica della stessa area da zona agricola E4 a zona sportiva H5.1 .

La Giunta approfitta di una variante, dal contenuto assai diverso e complesso, per infilarci una correzione tardiva.

Si ritiene che questa modifica non sia coerente con le direttive impartite per la definizione della Variante n. 26 al PRGC.

2.1 Si chiede la riapprovazione delle direttive per la variante, con sospensione della delibera di approvazione con previsione più estensiva degli interventi urbanistici sull'area nord del paese.

In subordine:

2.2 si chiede di stralciare dalla variante l'intero capitolo relativo al cosiddetto "campo ACAR", con ripristino delle NTA oggi vigenti.

CONTRODEDUZIONI

CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI: 1.1 – 1.2. – 1.3

SUL MEDOTO

Non è per niente inusuale e strano che la richiesta principale, finalizzata ad ottenere l'ampliamento delle superfici commerciali sia stata allegata alla richiesta di Variante urbanistica dove, da un lato si esplicitava l'istanza di riduzione dello standard a parcheggio e, dall'altro, si chiedeva di integrare opportunamente la possibilità di sviluppare superficie

di vendita mediante la dimostrazione della fattibilità tecnica con studio proposto dallo studio tecnico dell'ultimo progettista e direttore dei lavori dell'attuale comparto n. 1.

Il fatto che la richiesta di adeguamento degli standard urbanistici sia formulata da 5 operatori e firmata da due è soltanto un fatto assolutamente non rilevante sotto il profilo amministrativo. Vale infatti soltanto il principio di ordine generale che le trasformazioni sostanziali di un immobile debbano essere richieste da chi ha titolo di proprietà: cosa questa pienamente corrispondente al caso in questione. Il consenso degli altri proprietari non è assolutamente necessario perché gli immobili di loro proprietà non subiscono modifiche rispetto alla dotazione commerciale previgente. Tutti i proprietari, invece, hanno soltanto il possibile vantaggio derivante dalle sinergie positive che potrà produrre l'intervento di ampliamento del complesso commerciale.

NEL MERITO

Alla luce degli aspetti sostanziali delle direttive, si prova a dimostrare l'incoerenza tra questi e la Variante n. 26:

- 1) la richiesta del privato, antecedente alla chiusura di una sua attività, testimonia, se mai ce ne fosse bisogno, che la crescita del centro commerciale è l'unico antidoto alla lenta ed inevitabile eutanasia di tutte le attività: l'inerzia non rappresenta di certo miglior strategica alternativa allo sviluppo della zona commerciale;
- 2) il parere della Maggioranza in seno alla Commissione Urbanistica sulla Variante n. 26 è stato reso all'unanimità, valutando il progetto sostenibile sotto tutti i punti di vista;

ZONA COMMERCIALE

Gli osservanti riportano dati urbanistici, relativamente alle superfici di vendita del vecchio comparto n. 1, non esatti.

Infatti facendo riferimento al Piano vigente (Piano del Commercio di cui alla Variante n. 17 al PRGC), si hanno le seguenti superfici:

Situazione esistente

Comparti 3 – 4 – 5	mq	5.896
Parte restante comparto 1	mq	<u>10.103</u>
Totale comparto 1 – 3 – 4 – 5	mq	15.999

Variante 26 al PRGC

Comparti 3 – 4 – 5	mq	5.896
Nuovo comparto 1	mq	<u>26.260</u>
Totale comparti 1 – 3 – 4 - 5	mq	32.156
Incremento comparto 1	mq	16.157

I numeri sopra indicati rappresentano esattamente la proposta di intervento all'interno della zona H2 (ex Hc): non c'è nessuno stravolgimento, c'è soltanto il tentativo di evitare la morte del parco commerciale esistente.

Tale opzione è stata correttamente colta dalla Commissione Urbanistica ed i ragionamenti che confermano la sostenibilità dell'intervento, esplicitati dalla General Planning (valutazione del bacino di utenza possibile entro 30 minuti di macchina), sono conformi

alla normativa regionale (L.R. n. 29/2005) ed europea (direttiva Bolkestein), come riconosciuto dagli stessi osservanti.

Può non piacere tale metodo, ma di certo, se viene proposta una gamma di esercizi commerciali diversificati, la superficie commerciale, attestata sul totale di 40 mila mq, darà una valida attrattività al parco commerciale.

Il fatto che nel Piano commerciale previgente parte delle superfici di vendita non siano state utilizzate, alimenta ancora di più la convinzione tecnica che è assolutamente necessario arrivare ad un totale di almeno 40 mila mq di vendita per innescare il processo di riqualificazione e recupero anche della parte esistente della zona commerciale.

Certo, c'è la consapevolezza che la periferia di Roveredo non è la periferia di una grande città, ma la parte nord del tessuto urbano di questo Comune può trovare nuovo slancio da questa opportunità di crescita.

Non si tratta di cementificare, ma di offrire l'unica soluzione possibile per evitare il declino e la morte del parco commerciale: le ricette proposte dagli osservanti sembrano far imboccare la strada che porta diritto a tale fine che, invece, si vuole e si deve evitare.

COMPATIBILITA' URBANISTICA E AMBIENTALE

Naturalmente si può non essere d'accordo sia sul metodo, che sulle soluzioni proposte però una cosa è certa: se si riuscirà a far decollare l'investimento per i 26 mila mq del comparto 1, sarà molto improbabile che non ci sia alcun altro operatore commerciale che non trovi attraente andarsi a posizionare in adiacenza a tale nuovo grande sistema commerciale.

E' difficile, se non impossibile, pensare che qualcuno osi fare un investimento per realizzare complessivi 26 mila mq sul comparto n. 1 senza valutare bene la sua sostenibilità economica.

Chiaro che, se tale sostenibilità economica non ci fosse, nessuno si metterebbe a realizzare scatole vuote, anche perché, di questi tempi, anche solo il progetto di tali scatole ha un costo non indifferente.

Il rischio di ritrovarsi con altri edifici, nuovi e vuoti, non appare perciò realistico: la sciagurata ipotesi, evocata dagli osservanti, potrebbe essere quella di avere una previsione di Piano che, nonostante i 40 mila mq di vendita, possa non avere successo.

Ma alternative realistiche non esistono: o si cresce adeguatamente o ci si avvia al declino.

Effettivamente una delle precedenti Varianti urbanistiche ha concesso la possibilità di avviare attività commerciali anche in aree artigianali e industriali, in conformità alle disposizioni di cui L.R. n. 29/2005: trattasi però di possibili attività commerciali definite a basso impatto. Tale tipologia di offerta commerciale non è decollata, a Roveredo, nelle zone artigianali o industriali interessate, per cui, neanche ora, appare tale da poter interferire con quella prevista nella zona H2.

Si concorda con gli osservanti quando scrivono che i proposti interventi nella zona H2 necessitano di investimenti molto ingenti, ma il controllo sulla provenienza degli stessi non afferisce alle competenze urbanistiche esercitate dall'Ente Comunale.

IMPATTO SUL TRAFFICO

Lo studio sul traffico, comprese le rilevazioni dei flussi, hanno tenuto adeguatamente dei vari contributi derivanti da tutte le provenienze, comprese le proiezioni successive alla futura apertura della ex pista carri, dimostrando pienamente la compatibilità della proposta di Variante.

Senza voler ripetere le argomentazioni alla base delle conclusioni succitate, si ritiene sufficiente una lettura più approfondita.

Si valuta che la struttura viaria esistente del centro paese non avrà ripercussioni negative sul volume di traffico attuale, che si vorrebbe diminuire, senza però determinare danni alle attività ubicate in centro abitato.

Anche le rotonde provinciali sono largamente dimensionate per sopportare l'aumento di traffico determinato dalla completa messa in esercizio di tutte le superfici di vendita: per chi ritiene che questo non avverrà mai, però, non dovrebbe essere un problema.

Le controdeduzioni finora svolte dimostrano che la compatibilità urbanistico-ambientale e viaria è largamente dimostrata, mentre si rileva che le osservazioni, oltre a non dimostrare la supposta incompatibilità, finiscono per non proporre misure concrete per il rilancio della parte di zona commerciale che non è mai decollata o è agonizzante, dimostrandosi, al contrario.

Rispetto alle osservazioni 1.1 – 1.2 – 1.3, sono state richieste le controdeduzione anche ai tecnici esterni incaricati:

→ **dr. Dino Calzavara: redazione della verifica di assoggettabilità a VAS e lo studio del traffico indotto dalle trasformazioni della Variante n. 26 al PRGC. Di seguito si riporta il contributo ricevuto al protocollo comunale in data 09.05.2013, con il 5553/A.**

NOTE OSSERVAZIONE 1 variante 26 al PRGC

IMPATTO SUL TRAFFICO

Si fa notare che la variante 26 è stata oggetto di uno specifico Studio dei flussi di traffico. In tale studio vengono riportati i rilievi dei volumi di traffico effettuati nell'area oggetto di studio dalla Provincia di Pordenone nel luglio 2005, i rilievi effettuati dalla base USAF nell'agosto 2012 e il rilievo effettuato ad hoc per la variante 26 il 13 ottobre 2012.

I rilievi effettuati nell'agosto 2012 dalla base USAF riportano la presenza di 15.492 veicoli in entrata nella rotatoria nelle 24 ore e non 21.000.

Lo studio del traffico riporta tre scenari di piano:

- il primo scenario è relativo allo stato di fatto (traffico attuale della SP7 e traffico indotto dalle attuali superfici di vendita sulla base del rilievo effettuato nell'ottobre 2012)*
- il secondo scenario somma il traffico attuale della SP7, il traffico indotto dalle attuali superfici di vendita, il traffico indotto dalle superfici di vendita previste dal Piano Comunale del Commercio nel 2007 non ancora attuate e il traffico indotto dalle superfici di vendita previste dalla variante 26. In questo caso non si prevedono modifiche dell'assetto viario rispetto allo stato di fatto.*
- il terzo scenario riporta gli stessi volumi di traffico stimati dallo scenario 2 ma prevede l'apertura della nuova viabilità provinciale verso Spilimbergo sul sedime dell'ex pista carri e l'apertura della bretella di collegamento fra la rotatoria a sud e la circonvallazione nord di Roveredo.*

Nel terzo scenario viene pertanto considerata anche la nuova strada verso Spilimbergo e viene quantificato l'incremento del traffico veicolare dovuto al traffico da e per l'autostrada verso Sacile-Conegliano indipendente dal traffico indotto dal centro commerciale.

Per ciascun scenario vengono calcolati i livelli di servizio delle rotatorie e delle intersezioni a raso. I risultati dello studio dimostrano come i rami di entrambe le rotatorie presentino un

livello di servizio ed una riserva di capacità molto buone anche nell'ora di punta del sabato, sono pertanto in grado di assorbire senza problemi volumi di traffico superiori rispetto a quelli previsti della variante 26.

Le sovra riportate controdeduzioni sono pienamente condivise dal redattore della Variante n. 26 e sono fatte proprie.

→ **General Planning S.r.l.: redazione del Piano Commerciale della Grande distribuzione.**
Di seguito si riporta il contributo ricevuto al protocollo comunale in data 10.05.2013, con il 5564/A.

Prima di entrare nel merito delle osservazioni avanzate, ritengo sia opportuno premettere alcune considerazioni generali circa l'operatività di un Piano di settore della grande distribuzione, onde sgombrare il campo da errate e fuorvianti considerazioni su quali siano i poteri a lui attribuiti dalla normativa regionale:

- *un Piano può "solo" gestire le aperture/ampliamenti di esercizi con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. (sia per attività singole che per centri/complessi commerciali), determinando, all'interno di specifiche aree territoriali di sviluppo (compatibili con il P.R.G.C.), un tetto di superficie complessiva di vendita massima insediabile (suddivisa nel settore merceologico alimentare ed extra-alimentare).*
- *un Piano NON può predeterminare il numero di negozi, la loro merceologia di vendita, la loro tipologia di esercizio, la loro specializzazione o meno, gli orari e le giornate di apertura e chiusura (e tutto ciò in quanto in contrasto con la normativa comunitaria introdotta dalla Direttiva Bolkenstein).*

Quindi richieste di ripensare allo sviluppo del Piano di settore comunale mediante l'utilizzo di negozi di dimensioni più contenute, e con ottimo rapporto qualità/prezzo, non può venir accettato perchè:

- *errato da un punto di vista metodologico, in quanto, come nell'esempio citato del supermercato di Fontanafredda, afferente ad altro strumento di controllo (= Criteri per gli esercizi di medio dettaglio maggiore, fino a 1.500 mq. di vendita), le cui logiche, viste le dimensioni più contenute, sono legate al concetto di "supermercato di quartiere" (o di servizio di quartiere) e non certo di "grande struttura attrattiva" pluri-negozio (come quella ipotizzata nel Piano);*
- *illegittimo da un punto di vista normativo, in quanto il Comune non può (e non deve) imporre all'esercente alcun tipo di prescrizione in merito alla "politica commerciale" dell'azienda in tema di qualità dei prodotti trattati e/o di livello dei prezzi [1].*

Fatte queste premesse di carattere generale, si ricorda come nella stesura del Piano, e in sintonia con quanto contenuto nel citato art.15, 1° comma, della L.R. 29, nonché con quanto indicato anche, sempre nel medesimo articolo, ai commi 7° e 8° [2], si sia partiti da due "consolidate" caratteristiche della rete distributiva comunale:

[1] Sarà l'operatore, all'interno dei due unici settori merceologici di suddivisione dell'universo commerciale, scegliere se porre in vendita generi a basso o alto costo, se organizzare l'attività ad hard-discount (a basso prezzo e scarso aiuto negli acquisti) o a negozio specializzato (riservato a ben determinate categorie di consumatori e con forte aiuto al consumo).

[2] Cfr. ART.15 – L.R. 5.12.2005 – N.29 :

7. I criteri di indirizzo per la scelta di localizzazione devono essere informati:

- a) *alla salvaguardia e alla razionalizzazione della funzionalità della rete viaria primaria e secondaria;*
- b) *alla congruenza ambientale dell'intervento previsto con l'osservanza dei valori storico-architettonici, culturali, paesaggistici, naturalistici e insediativi del contesto, nel rispetto delle norme vigenti nei singoli settori.*

- a) *la più che trentennale presenza della grande distribuzione lungo l'asse della S.P.-7, in un'area "periferica" rispetto al centro di Roveredo in Piano (individuata anche dall'oggi abrogato "Piano Regionale della grande distribuzione", ex DGR n.781 del 15.04.2005, come sede ottimale per esercizi con superficie di vendita superiore ai 15.000 mq.), con esercizi "completamente alternativi" a quelli che si possono trovare nelle aree centrali (con esclusione del supermercato alimentare, il quale però ha anche un proprio punto vendita nel centro del paese). Giova a tale fatto ricordare come l'area, al pari di quanto accaduto anche in altre realtà della Regione, sia nata in risposta alla chiusura degli spazi commerciali di grande distribuzione nel comune capoluogo della provincia (Pordenone) e, da sempre, tragga la sua fonte di reddito essenzialmente dalla clientela extra-comunale;*
- b) *una rete distributiva commerciale "del Centro abitato di Roveredo in Piano" che vive in funzione della clientela residente (per la quale ne cura le esigenze di tipo primario, essenzialmente per il settore alimentare) e che ha scarsa capacità attrattiva nei confronti della clientela extra-comunale.*

A fronte di questa struttura della rete comunale e di una concorrenza che si sta muovendo, a livello provinciale, verso una sempre maggiore polarizzazione/concentrazione delle attività commerciali lungo l'asse della SS-13 (Pordenone - Fiume Veneto) è giocoforza pensare, con gli strumenti normativi oggi concessi al Comune, che "solo" con la crescita, in termine di superfici di vendita insediabili, del polo commerciale "Semeraro" si possa cercare di riequilibrare la attuale situazione [3] e riportare il consumatore verso il Centro Commerciale di Roveredo (e a considerarlo, quindi, come opzione alternativa alle spese presso le altre realtà emporiali citate). L'aver a disposizione delle nuove aree limitrofe a quelle già esistenti (già destinate in parte a funzioni di servizio all'area commerciale), oltre a favorire sinergie commerciali tra gli operatori nuovi e vecchi (lasciati completamente liberi di scegliere sia le merceologie da trattare sia sul come organizzare i loro punti vendita), permette di poter contare su delle "economie di scala" per quanto riguarda sia la gestione della viabilità che degli inquinamenti indotti (visto che non serve far muovere le automobili, una volta arrivati sul sito), in linea con quanto richiesto dalla citata L.R.29/2005.

La paura per la creazione di due centri commerciali "alternativi" all'interno della stessa zona commerciale risulta tecnicamente "incomprensibile" in quanto, anche qualora vi dovesse essere "concorrenza" nella stessa merceologia di vendita (cosa che si dubita possa avvenire, visto che le grandi ditte/catene, proprio perché attente alle esigenze della loro potenziale clientela, possono modificare il loro "target" di offerta sulla base di quanto richiesto dal mercato), sarà, comunque, concorrenza tra esercizi di classi dimensionali simili, con segmentazione della loro offerta [4] sul mercato (e ciò a tutto vantaggio delle opzioni di scelta della clientela, residente e non).

E' chiaro che in un momento di crisi, come quello attuale, dovrà essere la capacità e la fantasia degli operatori a proporsi sul mercato [5], ma è altrettanto indubbio che non valutare oggi una opzione di crescita dell'area (entro valori di superficie di vendita capaci di poterla far competere

8. Per le finalità di cui al comma 7, lettera a), non è ammissibile la localizzazione lungo assi viari non ancora interessati da consistenti insediamenti commerciali o produttivi, ovvero ove esistano condizioni di difficile accessibilità, qualora non siano previste espressamente soluzioni tecniche atte a rimuovere i fenomeni di congestione già esistenti, nel rispetto dell'armonia con le caratteristiche del contorno insediativo. Le opere di raccordo con la viabilità relative alle grandi strutture di vendita devono essere completate antecedentemente all'attivazione dell'attività commerciale. Tali opere devono in ogni caso assicurare scorrevolezza negli accessi in entrata e uscita, garantendo piste di decelerazione e arretramenti dell'edificato tali da consentire la realizzazione di corsie laterali di servizio.

[3] Si ricorda che fino ad una decina di anni fa il polo di Roveredo in Piano era la prima alternativa "emporiale" alla offerta di grande dettaglio del capoluogo provinciale.

[4] Soprattutto per quanto riguarda le fasce di prezzo o di qualità del prodotto.

[5] Questa non può essere predeterminata per/con legge!

con quello che si sta concretizzando nell'intorno) porterà ad una sua sempre più progressiva marginalizzazione nel panorama commerciale della Provincia, con ricadute negative sia sull'efficienza dell'offerta del Centro (con possibile ulteriore contrazione delle superfici e nel numero di occupati) sia nella capacità del consumatore (residente e non) di poter attuare scelte emporiali oculate [6], in negozi "moderni" dotati di ampie superfici di vendita/espositive.

Le sovra riportate controdeduzioni sono pienamente condivise dal redattore della Variante n. 26 e sono fatte proprie.

CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI: 2.1. – 2.2

L'osservazione n. 2, suddivisa in due parti, di cui la seconda in subordine, riguarda la modifica della destinazione urbanistica dell'area comunemente denominata "campo ACAR".

Secondo la normativa urbanistica vigente, L.R. n. 5/2007, art. 63 bis, comma 8, il Consiglio Comunale impartisce le direttive da seguire nella predisposizione di un nuovo strumento

[6] E in questo si concorda con quanto ricordato nella osservazione circa "il fatto che, con il perdurare della crisi, gli stessi consumatori si abitueranno ad assumere atteggiamenti sempre più prudenti, riducendo i consumi a favore della qualità e della necessità". La soluzione al problema però, si ritiene non stia nel contrarre le opzioni di scelta per il consumatore (ritornando ai tempi in cui, con il contingentamento delle autorizzazioni, i commercianti presenti sul mercato godevano di "una rendita di posizione" data dalla mancanza presenza di concorrenza), ma, al contrario, di ampliarle, garantendogli così di poter attuare maggiori comparazioni tra i vari prodotti prima dell'acquisto.

urbanistico generale e delle sue varianti che incidono sugli obiettivi e sulle strategie di cui al comma 3, lettera a).

Nello specifico caso (modifica della destinazione urbanistica della zona H5.1 comunemente denominata "Campo ACAR" in zona agricola E4, modifica dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio della viabilità di accesso e del parcheggio di pertinenza della zona) le direttive non erano e non sono da impartire perché tali modifiche non incidono assolutamente sugli obiettivi e strategie del Piano.

Ulteriore elemento importante da evidenziare è che l'attività sportiva di un tempo non esiste più, come anche le infrastrutture (campo da calcio, illuminazione, spogliatoi, ecc.) non esistono più, sostituite dall'uso agricolo, sia del suolo, che dei manufatti esistenti, in conformità alla pratica edilizia presentata.

Pertanto non si tratta di alcuna correzione tardiva e quindi non c'è nulla da ripristinare.

Per tutte le ragioni esposte, si propone di:

1. **NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE N. 1.1** (*annullare le previsioni di aumento della superficie di vendita, limitando la portata della Variante alle sole norme che favoriscano gli interventi di recupero e la valorizzazione dei volumi e delle attività esistenti, adeguando il comparto alle nuove norme regionali*) in quanto tale accoglimento sarebbe un inutile ritorno al passato del previgente Piano commerciale che, purtroppo, non ha dimostrato di poter innescare quella serie integrata di interventi di recupero e valorizzazione dei volumi ed attività esistenti, atteso che la struttura urbanistica e la stessa disponibilità di suolo non consentono di mettere in moto tale processo.
2. **NON ACCOGLIERE, OSSERVAZIONE N. 1.2** (*Rinviare l'approvazione della Variante n. 26 per rivedere l'intera pianificazione commerciale del paese a tutela delle attività commerciali già presenti nel territorio comunale, estendendo lo studio dell'impatto sul traffico anche al centro urbano di Roveredo, favorendo in modo più preciso e puntuale l'effettivo rilancio produttivo delle superfici commerciali esistenti nell'area, come nel resto del territorio comunale*), atteso che il Piano commerciale proposto è in grado di dare adeguate risposte alle problematiche per le quali è stato redatto, e non si pone in antitesi con la struttura commerciale del centro abitato, essendo diversi il target, la dimensione, e la possibile clientela.
3. **NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE N. 1.3** (*Rinviare l'approvazione della Variante n. 26 per verificare con gli altri operatori della zona commerciale la condivisione degli obiettivi di ampliamento*), in quanto esiste la consapevolezza che la sinergia indotta dall'attivazione di tutte le superfici commerciali previste creerebbe soltanto nuove opportunità di crescita.
4. **NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE N. 2.1** (*riapprovazione delle direttive per la variante, con sospensione della delibera di approvazione con previsione più estensiva degli interventi urbanistici sull'area nord del paese*), in quanto, riferendosi alla trasformazione urbanistica del Campo ACAR, non era necessario procedere con le direttive del Consiglio Comunale, obbligatoriamente da impartirsi soltanto quando la proposta di Variante incide su obiettivi e strategie del PRGC(L.R. n. 5/2007, art. 63 bis, comma 8), cosa che non avviene assolutamente per la modifica proposta relativamente alla nuova zona E4, che sostituisce la vecchia zona H5.1.

5. **NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE N. 2.2** (*stralciare dalla variante l'intero capitolo relativo al cosiddetto "campo ACAR", con ripristino delle NTA oggi vigenti*), atteso che le attività sportiva e le infrastrutture non esistono più, mentre invece l'area è utilizzata a fini agricoli.

La Giunta Regionale, con deliberazione n. 694 dell'11.04.2013, ha disposto la formulazione di due riserve, entrambe articolate in tre punti, come comunicato con nota n. SPTT/11172/4.411, datata 15.04.2013, pervenuta il 24.04.2013, prot. n. 5084, riserve di seguito riportate.

RISERVA N. 1a

La L.R. n. 29/2005 stabilisce la propedeuticità del Piano Comunale di settore del commercio alla pianificazione degli ambiti contenenti grandi strutture di vendita; stabilisce, altresì, precisi criteri di indirizzo per la scelta di localizzazione riferiti agli aspetti viabilistici e ambientali.

Il D.P.Reg. n. 069/Pres. Del 23.03.2007, all'art. 20, c. 3, precisa che il piano di settore deve contenere anche *“l'inderogabile necessità di fornire soluzioni tecniche atte a garantire la salvaguardia della fluidità del traffico, anche tramite accessi differenziati per l'entrata e l'uscita o sistemi che escludano attraversamenti di corsia, fermo restando che per gli esercizi con superficie coperta complessiva superiore a metri quadrati 5.000 le soluzioni tecniche dovranno escludere attraversamenti di corsia sia in entrata, che in uscita dalla rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui si intende collocare l'esercizio commerciale”*.

Si rileva che l'accesso sul lato nord è posizionato lungo una viabilità che, secondo le previsioni del vigente PRGC, dovrà collegare la S.P. 7 di Aviano con l'ambito territoriale di Spilimbergo.

Conseguentemente si ravvisa la necessità di sollevare la riserva 1° affinché l'Amministrazione Comunale modifichi la conformazione dell'accesso attestato sul lato nord alla zona H2 escludendo la manovra di svolta a sinistra sia in entrata che in uscita dal complesso commerciale in argomento.

A tal fine si solleva la **riserva n. 1a**.

RISERVA N. 1b

Si rileva che è stata individuata, a contatto con il confine orientale della zona H2, una nuova zona Q6 di verde privato anche allo scopo di integrare le superfici a parcheggio del complesso commerciale, con relativa viabilità di manovra.

Dal momento che tale superficie può concorrere all'attuazione degli standard per parcheggio della zona H2, si ritiene che debba essere riclassificata in una sub-zona H2 speciale e sostenuta da uno specifico riferimento normativo che ne consenta esclusivamente la funzione a parcheggio di uso pubblico a servizio dell'adiacente zona H2.

A tal fine si solleva la **riserva n. 1b**.

RISERVA N. 1c

A proposito della normativa per la zona H2, si evidenzia puntualmente quanto segue e ciò costituisce la riserva 1c.

Nell'art. 33 H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale:

- *in Attuazione, nel secondo alinea: aggiungere alla 2a riga, dopo “schematicamente”, la parola “negli”; sostituire nell’ultima riga le parole “l’accettazione della”, con “la”; entrambe per migliorare il testo;*
- *In Indici e parametri, aggiungere alla fine del punto n. 10 le aree per parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti, per adeguamento all’art. 21, c. 3, del D.P.Reg. n. 069/Pres. Dd. 23.03.2007;*
- *In prescrizioni urbanistiche ed edilizie:*
 - *sostituire nel terzo alinea del punto 2 e nella 2a riga del punto 5 le parole “Planimetria generale”, con quanto segue: “Prescrizioni edilizie”, in quanto errori;*
 - *sostituire nella quarta riga del punto n. 4 le parole “di accesso”, con “provinciale”, in quanto errore;*
 - *stralciare i punti 8 e b bis con relativi contenuti, in quanto si disciplinano fattispecie che attualmente non sono oggetto della normativa commerciale vigente in materia;*
 - *stralciare dal punto 17 quanto segue: “per gli DPGR 0126/1995”, in quanto norma abrogata con l’art. 21, c. 7, del D.P.Reg. n. 069/Pres. dd. 23.03.2007;*
- *aggiungere, per dare attuazione ai commi 3 e 4 dell’Allegato D del D.P.Reg. n. 069/Pres. del 23.03.2007 laddove precisano che “per le grandi strutture di vendita l’area adibita alle operazioni di carico e scarico merci 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” e che “... è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse”, apposita norma che attribuisca al piano attuativo del comparto n. 1 il compito di individuare quanto sopra specificato;*

RISERVA N. 2a

Relativamente a modifiche che non riguardano il Piano comunale di settore del commercio, si rileva che è stata modificata la denominazione della H3 – Zone con insediamenti commerciali esistenti, togliendo da tale denominazione la parola “singoli”.

Si ritiene che tale variazione sia da stralciare e sia da mantenere la denominazione vigente e quindi H3 – Zone con insediamenti commerciali singoli esistenti.

RISERVA N. 2b

Tale riserva riguarda la modifica delle destinazioni d’uso consentite in zona H3, dove si è aggiunta quella di direzionale.

Si ritiene che in tale zona H3 non possa sussistere l’attività direzionale a sé stante, perché non consentita dal PURG – art. 41. Pertanto alla fine del punto 2 delle destinazioni d’uso consentite si deve aggiungere quanto segue: “connesso con l’attività commerciale”.

RISERVA N. 2c

In riferimento all'introduzione nella zona H3 del parametro della superficie massima di vendita, si ritiene che in adeguamento all'art. 15, c. 2, L.R. 29/2005 debba essere specificato che la superficie massima di vendita s'intende riferita all'intera zona omogenea. Conseguentemente nell'art. 34 – Zone commerciali con insediamenti singoli esistenti è da aggiungere alla fine del punto 4 di Indici e parametri, quanto segue: “per l'intera zona”.

PROPOSTA DI SUPERAMENTO DELLE RISERVE REGIONALI VINCOLANTI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 698 DELL'11.04.2013

A riscontro delle due riserve regionali vincolanti, deliberate con atto n. 694 dell'11.04.2013, entrambe articolate su tre punti, si propone di superare le stesse come di seguito riportato:

PROPOSTA DI SUPERAMENTO RISERVA N. 1a

Si prende atto della necessità di adeguamento al D.P.Reg. n. 069/Pres. Del 23.03.2007, all'art. 20, c. 3, si propone di integrare le NTA della zona H2, art. 33 – Prescrizioni urbanistiche ed edilizie, introducendo il punto n. 20, come di seguito riportato:

20. *Il progetto di PRPC del comparto n. 1 dovrà realizzare e regolamentare l'incrocio tra la viabilità interna e la viabilità provinciale per Spilimbergo, in maniera tale che le entrate e le uscite per la Zona H2 avvengano senza la svolta a sinistra, ponendo a carico dei lottizzanti le modifiche alla viabilità provinciale, rappresentando il presupposto indispensabile per attivare le nuove superfici commerciali all'interno dello stesso.*

Sarà il progetto di PRPC di iniziativa privata a recepire adeguatamente la riserva regionale vincolante, intendendo così superata la stessa riserva 1a.

In aggiunta al suddetto recepimento normativo, viene effettuato anche il recepimento in cartografia, andando a ridisegnare, all'interno delle tavole n. 2A e 2B, l'aiuola spartitraffico esistente, lungo la futura provinciale per Spilimbergo (ex pista carri), classificata come art. 54 – aree in funzione del traffico, in maniera tale da impedire la possibilità di svolta a sinistra, sia dalla provenienza Spilimbergo per entrare nella zona H2, sia dalla provenienza zona H2 in direzione Aviano.

Tale recepimento è aggiornato anche sulle tavole n. 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8.

PROPOSTA DI SUPERAMENTO RISERVA N. 1b

A superamento della riserva 1b, si individua una sottozona della zona H2, denominata “ H2.1 – Zone per parcheggi e verde al servizio di attività di zona H2”.

Per la sua regolamentazione, si introduce nelle NTA l'art. 33 bis, come di seguito riportato:

Art. 33 bis – H2.1 – Zone per parcheggi e verde al servizio di attività di zona H2

Corrispondono ad aree ricomprese all'interno di pertinenze di immobili a destinazione non residenziale, aventi la funzione di completare la dotazione di spazi da destinare a parcheggi stanziali e di relazione, con relativa viabilità di manovra, e verde pertinenziale. Non contribuiscono a formare volumetria urbanistica o superficie copribile in quanto caratterizzati da inedificabilità.

ATTUAZIONE: indiretta .

INTERVENTI CONSENTITI:

1. *E' consentita la realizzazione di strutture a protezione dei parcheggi stanziali e di relazione, purché non costituenti volumetria urbanistica e con altezza non superiore a m. 2.50, nel limite massimo del 10% della superficie di zona Q6, da realizzarsi a distanza minima di almeno 6 m. dal confine stradale della viabilità pubblica di proprietà non comunale e di almeno 3 m. dal confine stradale della restante viabilità individuata dal PRGC.*
2. *Realizzazione di accessi carrabili e pedonali.*
3. *Piantumazione di essenze arboree da scegliersi preferibilmente tra quelle comprese nell'elenco delle specie " Allegato B " del P.R.G.C. ad una distanza non inferiore a 6 m. dal confine stradale.*

USI COMPATIBILI: *Parcheggi alberati stanziali e di relazione di pertinenza di attività non residenziali, viabilità di manovra per i parcheggi, giardini e parchi, rilevati di terreno aventi funzione di mitigazione visiva.*

Così si ritiene superata la riserva 1b.

PROPOSTA DI SUPERAMENTO RISERVA N. 1c

La riserva regionale in questione chiede di operare una serie di correzioni ed integrazioni alla normativa di cui all'art. 33 delle NTA. Per il suo superamento si propongono le seguenti modifiche:

Nell'art. 33 H2 - Zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale:

- *in Attuazione, nel secondo alinea: aggiungere alla 2a riga, dopo "schematicamente", la parola "negli"; sostituire nell'ultima riga le parole "l'accettazione della", con "la"; entrambe per migliorare il testo;*
- *In Indici e parametri, aggiungere alla fine del punto n. 10 le aree per parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti, per adeguamento all'art. 21, c. 3, del D.P.Reg. n. 069/Pres. Dd. 23.03.2007;*
- *In prescrizioni urbanistiche ed edilizie:*
 - *sostituire nel terzo alinea del punto 2 e nella 2a riga del punto 5 le parole "Planimetria generale", con quanto segue: "Prescrizioni edilizie", in quanto errori;*
 - *sostituire nella quarta riga del punto n. 4 le parole "di accesso", con "provinciale", in quanto errore;*
 - *stralciare i punti 8 e b bis con relativi contenuti, in quanto si disciplinano fattispecie che attualmente non sono oggetto della normativa commerciale vigente in materia;*
 - *stralciare dal punto 17 quanto segue: "per gli DPGR 0126/1995", in quanto norma abrogata con l'art. 21, c. 7, del D.P.Reg. n. 069/Pres. dd. 23.03.2007;*

Per l'ultima parte della riserva 1c, si propone il suo superamento mediante l'introduzione del punto n. 21 – Prescrizioni urbanistiche ed edilizie, come di seguito riportato:

21. *Per il comparto n. 1, in attuazione dei commi 3 e 4 dell'Allegato D del D.P.Reg. n. 069/Pres. del 23.03.2007, l'area adibita al carico e scarico merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Inoltre è preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.*

Così si ritiene superata la riserva 1c.

PROPOSTA DI SUPERAMENTO RISERVA N. 2a

La denominazione della zona H3, ritorna ad essere *H3 – Zone con insediamenti commerciali singoli esistenti*, superando così la riserva 2a.

PROPOSTA DI SUPERAMENTO RISERVA N. 2b

A superamento della riserva n. 2b, all'art. 34 - H3 – Zone con insediamenti commerciali singoli esistenti, Usi compatibili, alla fine del punto 2 si aggiunge *“connesso con l'attività commerciale”*.

Si ritiene superata la riserva 2b.

PROPOSTA DI SUPERAMENTO RISERVA N. 2c

A superamento della riserva n. 2c, all'art. 34 - H3 – Zone con insediamenti commerciali singoli esistenti, Indici e parametri, alla fine del punto 4 si aggiunge *“per l'intera zona”*.

Si intende così superata la riserva 2c.

IL TECNICO INCARICATO
arch. Domenico Zingaro