

*Liva*



COPIA

N. **23** di Reg.

# COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO

PROVINCIA DI PORDENONE

## VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione della variante n. 10 al P.R.G.C. per l'individuazione della zona omogenea Hc previo esame delle opposizioni e superamento delle riserve regionali vincolanti.

L'anno **duemilacinque** il giorno **ventitré** del mese di **maggio** alle ore **18.00** nella sede comunale, in seguito a regolare convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **straordinaria** e in seduta pubblica. Fatto l'appello nominale risultano:

	PRESENTE	ASSENTE		PRESENTE	ASSENTE
LIVA Renzo	X		DE NARDO Riccardo	X	
DEL PIERO Danilo	X		BARBARIOL Daniela	X	
ANZOLIN Renzo	X		MONTANUCCI Paolo	X	
NAIBO Emanuela	X		MORAS Pietro	X	
CARPEGGIANI Giovanni	X		ROSSIT Ezio	X	
CHERSOVANI Carlo	X		CESCUTTI Giancarlo	X	
DAL MAS Andrea	X		IOSCA Antonio	X	
MATTEO Domenico	X		DE FRANCESCHI Federica	X	
ANTONIOLLI Rossano	X		<b>TOTALI</b>	<b>17</b>	<b>0</b>

Assiste il Vice Segretario Comunale Dott. Franco DEL BEN.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Dott. Renzo LIVA, nella sua qualità di Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

OGGETTO: Approvazione della variante n. 10 al P.R.G.C. per l'individuazione della zona omogenea Hc previo esame delle opposizioni e superamento delle riserve regionali vincolanti.

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PREMESSO che:

- in ordine alla presente deliberazione sono stati richiesti e favorevolmente espressi i pareri di cui all'art. 49 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali n. 267 del 18.08.2000;
- in data 05-06-07 Giugno 1997, con delibere di C.C. n. 34-35-36, è stato approvato il P.R.G.C., confermato nella sua esecutività con D.P.G.R. 0397/Pres. del 24.11.1997 ed entrato in vigore il 18.12.1997;
- con delibera di C.C. n. 32 del 31.05.1999 è stata approvata la Variante n. 1 al PRGC, inerente lo stralcio della discarica per R.S.U. e la collegata per inerti, mai entrata in vigore in quanto non pubblicato l'avviso di approvazione sul B.U.R.;
- in data 29 Ottobre 1999, con delibera del C.C. n. 69, è stata approvata la variante n. 2 al P.R.G.C., confermata, con modifiche, nella sua esecutività con D.P.G.R. 082/Pres. del 15.03.2000 ed entrata in vigore il 30.03.2000;
- in data 23.11.2001, con deliberazione del C.C. n. 58 è stata approvata la Variante n. 3 al PRGC, entrata in vigore il 28.12.2001;
- in data 30.05.2002, con delibera del C.C. n. 17 è stata approvata la Variante n. 5 al PRGC, confermata nell'esecutiva' con D.G.R. n. 2853 del 06.08.2002 ed entrata in vigore il data 05.09.2002;
- in data 18.12.2002, con delibera del C.C. n. 59 è stata approvata la Variante n. 4 al PRGC, confermata nell'esecutiva' con D.G.R. n. 1812 del 30.05.2003 ed entrata in vigore il data 10.07.2003;
- in data 15.09.2003 è stata approvata, con deliberazione del C.C. n. 33 del 15.09.2003, la Variante n. 6 al PRGC, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 52/91, confermata nell'esecutività con decreto del Pres. della Regione n. 0449 del 15.12.2003 ed entrata in vigore in data 15.01.2004;
- in data 15.09.2003 è stata approvata, con deliberazione del C.C. n. 34, la Variante n. 7 al PRGC, ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. n. 52/91, entrata in vigore il 13.11.2003;
- in data 27.04.2004 è stata approvata, con deliberazione del C.C. n. 18, la Variante n. 8 al PRGC, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 52/91, entrata in vigore il 19.08.2004;
- che la Variante n. 8 al PRGC ha provveduto a verificare lo stato di attuazione dello strumento urbanistico generale, affrontando la problematica riguardante la decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, che risultano di nuovo pienamente efficaci, e dei vincoli procedurali di inedificabilità inerenti alle aree assoggettate a Piano Attuativo, anche essi rivisitati opportunamente e di nuovo efficaci dal 19.08.2004;
- nella stessa seduta del Consiglio Comunale del 22 dicembre 2004, precedentemente alla presente deliberazione, è prevista l'adozione della Variante n. 9 al PRGC ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 52/1991 e successive modifiche ed integrazioni;

RICORDATO che in data 16 ottobre 1996, previa deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 30.09.1996, il Comune di Roveredo in Piano ha richiesto l'autorizzazione preventiva per l'adozione della Variante al P.R.G.C. di individuazione della zona Hc presso l'area denominata "Ex-Casaviva";

VISTA la nota n. 93 del 12.01.1998, con cui la Direzione Regionale della Pianificazione Territoriale ha chiesto all'Amministrazione Comunale una diversa soluzione progettuale che assicuri l'accessibilità al centro commerciale con sistemi di raccordi a livelli sfalsati, separando i flussi di traffico in transito da quelli di arroccamento e senza indurre svolte a sinistra;

VISTA l'integrazione prodotta dal Comune di Roveredo in Piano in data 02.12.2002, prot. 20086, a riscontro della citata nota regionale n. 93 del 12.01.1998, con integrazione e modifica del progetto di zona Hc a firma dell'arch. Domenico Zingaro;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale n. 3320 del 31.10.2003, con cui è stata concessa al Comune di Roveredo in Piano l'autorizzazione preventiva all'adozione della variante al P.R.G.C. di individuazione della zona omogenea Hc presso l'area denominata "Ex-Casaviva";

VISTO il Decreto del Sindaco n. 9 del 09.06.2004, con cui è stato affidato l'incarico della redazione della Variante Hc all'arch. Domenico Zingaro, Responsabile dell'Area Tecnica, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Pordenone con il n. 392;

VISTO il progetto di variante n. 10 al P.R.G.C. per l'individuazione della zona omogenea Hc, redatta ai sensi dell'art. 32 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni e trasmesso in data 15.12.2004 dall'arch. Domenico Zingaro, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti – art. 33;
- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione Variante n. 10 al P.R.G.C. – art. 33;
- Tav. 0 – Inquadramento catastale - scala 1:2000.
- Tav. 1 – Estratto P.R.G.C. vigente - Variante n. 8 al P.R.G.C. - scala 1:2000.
- Tav. 2 – Estratto P.R.G.C. Variante Hc - scala 1:2000.
- Tav. 3 – Schema della viabilità di accesso alla zona Hc – scala 1:1000.
- Tav. 4 – Individuazione dei Sub-Ambiti – scala 1:1000.
- Tav. 5 - Planimetria generale zona Hc – scala 1:500.
- Tav. 6 - Verifica standard a parcheggi – scala 1:1300.
- Tav. 7 - Sistemazioni ambientali ambito zona Hc – scala 1:500.
- Asseverazione;

DATO ATTO che la Variante oggetto della presente proposta di deliberazione:

- a) non interessa beni immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 490/1999;
- b) non interessa siti di interesse comunitario (SIC) e zone di protezione speciale (ZPS), essendo tali siti più prossimi al Comune di Roveredo in Piano (Foresta del Cansiglio, Risorgive del Vinchiaruzzo e Magredi del Cellina) troppo distanti per determinare una qualsiasi influenza sugli stessi;
- c) non interessa beni immobili appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato;
- d) non interessa beni immobili appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile della Regione;
- e) interessa la viabilità dell'Amministrazione Provinciale di Pordenone;

EVIDENZIATO che con la Variante n. 7 al P.R.G.C. è stato recepito il progetto della nuova viabilità provinciale relativo ai lavori di realizzazione di un incrocio a livelli sfalsati tra S.P. n. 7 "di Aviano" e la circonvallazione di Roveredo ;

DATO ATTO che tale recepimento è avvenuto a seguito di apposita istanza trasmessa dalla Provincia di Pordenone in data 20.02.2003, prot. n. 3057, con la quale si chiedeva di adottare la Variante urbanistica per la realizzazione del progetto di nuova viabilità di cui sopra;

PRESO ATTO che la Variante n. 7 al P.R.G.C. è entrata in vigore in data 13.11.2003, rendendo quindi compatibile l'intervento di realizzazione della nuova viabilità provinciale relativo ai lavori di realizzazione di un incrocio a livelli sfalsati tra S.P. n. 7 "di Aviano" e la circonvallazione di Roveredo;

VISTA la nota della Provincia di Pordenone datata 07.12.2004, pervenuta in data 09.12.2004 prot. n. 22625, avente per oggetto lavori di realizzazione di un incrocio a livelli sfalsati e la circonvallazione di Roveredo in Piano, con la quale si trasmettevano gli estratti delle tavole planimetriche dell'opera in questione per la loro verifica ed aggiornamento rispetto alle previsioni di P.R.G.C.;

EVIDENZIATO che la tavola n. 2 – Estratto P.R.G.C. Variante Hc - scala 1:2000, recepisce le indicazioni progettuali della Provincia, introducendo modifiche non sostanziali alle previsioni della Variante n.

7 al P.R.G.C.;

VISTA l'asseverazione attestante la compatibilità geologica sottoscritta dell'estensore della presente variante e compresa tra gli elaborati di piano, di cui all'art. 10 comma 4 ter della L.R. n. 27/88, come modificato dalla L.R. n. 15/92;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 22.12.2004 con cui è stata adottata la Variante n. 10 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 52/91 e s.m.i. per l'individuazione della zona omogenea Hc;

VISTO l'avviso di adozione della predetta Variante n. 10 al P.R.G.C. pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 9 del 02.03.2005;

ATTESA la regolarità dell'effettuazione del deposito degli atti ed elaborati della Variante n. 9 al P.R.G.C. e della relativa pubblicizzazione, ai sensi dell'art. 32, comma 2, della L.R. n. 52/91, come risulta dalla relativa documentazione;

ATTESO che alla adottata Variante n. 10 al P.R.G.C. non sono state presentate osservazioni nei termini di legge, ai sensi dell'art. 32, comma 3, L.R. n. 52/91, bensì, negli stessi termini, sono state presentate le seguenti opposizioni da parte dei proprietari di beni immobili vincolati dalla Variante urbanistica, come di seguito riportato:

N°	OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI	N° Prot.	Data	Foglio	Mappali
1	CECERE Vittorio	4956	21.03.2005	2	228
2	FRIULANA CALCESTRUZZI S.P.A. BET Bruno BET Sergio CASSINI Giovanna FALOMO Luigina FELTRIN Andrea FELTRIN Anna FELTRIN Giambattista FELTRIN Paolo ISOLA Mirella LIBERALI Irma MASO Giovanni MASO Patrizia PADOVESE Cesarino SCARPIS Aldo	5387	29.03.2005	2	82-213-229-230-226-227

EVIDENZIATO che in data 15.04.2005, la Giunta Regionale, con propria deliberazione n. 805, ha avanzato n. 3 riserve vincolanti inerenti la Variante n. 10 al P.R.G.C., come di seguito riportate:

1. *La realizzazione della viabilità interna dalla Pista Carri al sub-ambito n. 1 non deve rimanere subordinata solo ed esclusivamente all'attuazione del sub-ambito n. 6, così come proposto nel nuovo art. 33 delle norme di attuazione;*
2. *L'attuazione del sub-ambito n. 2 deve obbligatoriamente correlarsi e contestualizzarsi con l'attuazione del sub-ambito n. 1;*
3. *Le sistemazioni ambientali contenute nella tavola progettuale n. 7 devono essere rese prescrittive anche a livello normativo e devono essere attuate contestualmente alla realizzazione delle pertinenti opere infrastrutturali.*

VISTO l'elaborato denominato <<Controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni – proposta di superamento della riserva regionale vincolante>> predisposto dal tecnico incaricato della redazione della Variante n. 10 al P.R.G.C.;

EVIDENZIATO che nel citato documento si propone, come motivatamente specificato nello stesso, di non accogliere le opposizioni alla adottata Variante n. 10 al P.R.G.C. e si espongono le modalità di superamento delle n. 3 riserve regionali vincolanti, di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 805 del 15.04.2005;

VISTA la L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni;

### si propone

1. di non accogliere le opposizioni alla adottata Variante n. 10 al P.R.G.C. e contestualmente di pervenire al superamento delle n. 3 riserve regionali vincolanti proposte con la deliberazione della Giunta Regionale n. 805 del 15.04.2005, come motivatamente e dettagliatamente specificato nell'elaborato denominato <<Controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni – proposta di superamento delle riserve regionali vincolanti>>, redatto dal progettista della Variante n. 10 al P.R.G.C.;
2. di introdurre nell'elaborato tecnico, denominato <<Estratto delle Norme Tecniche di attuazione – Art. 33>> allegato al progetto di Variante n. 10 al P.R.G.C., le modifiche conseguenti all'approvazione del documento denominato <<Controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni – proposta di superamento delle riserve regionali vincolanti>> di cui al precedente punto;
3. di approvare la Variante n.10 al PRGC, redatta ai sensi dell'art. 32, L.R. 52/1991, per l'individuazione della Zona Omogenea Hc, dall'arch. Domenico Zingaro, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Pordenone con il n. 392;
4. di riconoscere quali elementi costitutivi della Variante n. 10 al PRGC, i seguenti elaborati:
  - Relazione illustrativa;
  - Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti – art. 33;
  - Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione Variante n. 10 al P.R.G.C. – art. 33;
  - Tav. 0 – Inquadramento catastale - scala 1:2000.
  - Tav. 1 – Estratto P.R.G.C. vigente - Variante n. 8 al P.R.G.C. - scala 1:2000.
  - Tav. 2 – Estratto P.R.G.C. Variante Hc - scala 1:2000.
  - Tav. 3 – Schema della viabilità di accesso alla zona Hc – scala 1:1000.
  - Tav. 4 – Individuazione dei Sub-Ambiti – scala 1:1000.
  - Tav. 5 - Planimetria generale zona Hc – scala 1:500.
  - Tav. 6 - Verifica standard a parcheggi – scala 1:1300.
  - Tav. 7 - Sistemazioni ambientali ambito zona Hc – scala 1:500.
  - Asseverazione;
  - Controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni – proposta di superamento delle riserve regionali vincolanti;
5. di incaricare il Responsabile dell'Area Tecnica a sovrintendere a tutti gli adempimenti finalizzati all'entrata in vigore della Variante n. 10 al P.R.G.C. in argomento.

⇒ Ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali n. 267 del 18.08.2000, in relazione alle proprie competenze, si esprime parere tecnico FAVOREVOLE.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

## IL CONSIGLIO COMUNALE

E' presente il Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Domenico ZINGARO, per fornire delucidazioni e chiarimenti del caso;

VISTA la suesposta proposta di deliberazione,

VISTO il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali n. 267 del 18.08.2000;

Il Sindaco introduce l'argomento ricordando i passi fatti finora. Con l'aiuto di diapositive viene illustrata la variante. Ricorda l'impegno sia della maggioranza sia dell'opposizione per vedere risolto il problema della zona HC. Cede poi la parola all'Arch. ZINGARO per una più completa illustrazione.

L'Arch. ZINGARO illustra le osservazioni e le due opposizioni pervenute. Al termine il Sindaco dichiara aperta la discussione.

Si dà atto che il Consigliere ROSSIT ("Vivere Meglio") esce momentaneamente dalla sala consiliare, portando il numero dei Consiglieri votanti a 16.

L'Arch. ZINGARO, in quanto tecnico incaricato alla stesura delle «Controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni – Proposta di superamento delle riserve regionali vincolanti» propone il non accoglimento dell'opposizione n. 1, presentata in data 21.03.2005 e registrata al protocollo comunale n. 4956, per le puntuali motivazioni espresse nell'allegato A) alla presente deliberazione. L'Amministrazione Comunale ne propone quindi il respingimento.

Il **Sindaco**, non registrando altri interventi, procede alla votazione con il seguente esito: con voti favorevoli n. **16** (unanimità), contrari n. **0**, astenuti n. **0** resi per alzata di mano dai n. **16** Consiglieri presenti e votanti (assente: Rossit) viene respinta l'opposizione n. 1.

L'Arch. ZINGARO, in quanto tecnico incaricato alla stesura delle «Controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni – Proposta di superamento delle riserve regionali vincolanti» propone il non accoglimento dell'opposizione n. 2, presentata in data 02.03.2005 e registrata al protocollo comunale n. 3884, per le puntuali motivazioni espresse nell'allegato A) alla presente deliberazione. L'Amministrazione Comunale ne propone quindi il respingimento.

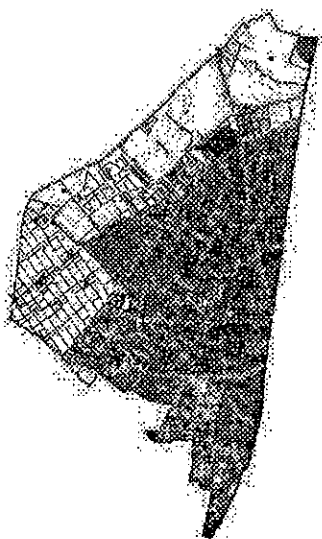
Il **Sindaco**, non registrando altri interventi, procede alla votazione con il seguente esito: con voti favorevoli n. **16** (unanimità), contrari n. **0**, astenuti n. **0** resi per alzata di mano dai n. **16** Consiglieri presenti e votanti (assente: Rossit) viene respinta l'opposizione n. 2.

Per quanto riguarda le riserve regionali vincolanti, il loro numero ammonta a 3 e possono venire

**Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia**

**Comune di Roveredo in Piano**

**VARIANTE N. 10 AL P. R. G. C.  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED  
OPPOSIZIONI - PROPOSTA DI SUPERAMENTO  
DELLE RISERVE REGIONALI VINCOLANTI**



*Arch. Domenico Zingaro  
Responsabile Area Tecnica  
Comune di Roveredo in Piano*

appc portimone

ordine  
degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti e  
conservatori  
della provincia di  
portimone

**domenico zingaro**  
albo Sezione A  
numero 392  
architetto

**Roveredo in Piano, 20 aprile 2005**





## A) ELENCO OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI

N°	Osservazioni/Opposizioni	N° Prof.	Data	Foglio	Mappali
1	CECERE Vittorio	4956	21.03.2005	2	228
2	FRIULANA CALCESTRUZZI S.P.A. BET Bruno BET Sergio CASSINI Giovanna FALOMO Luigina FELTRIN Andrea FELTRIN Anna FELTRIN Giambattista FELTRIN Paolo ISOLA Mirella LIBERALI Irma MASO Giovanni MASO Patrizia PADOVESE Cesarino SCARPIS Aldo	5387	29.03.2005	2	82-213-229-230-226- 227

## B) RISERVE REGIONALI VINCOLANTI

B.1	GIUNTA REGIONALE F.V.G.	Deliberazione n. 805	Seduta del 15.04.2005	<ol style="list-style-type: none"><li>1. La realizzazione della viabilità interna dalla Pista Carri al sub-ambito n. 1</li><li>2. L'attuazione del sub-ambito n. 2;</li><li>3. Le sistemazioni ambientali contenute nella tavola progettuale n. 7 devono essere rese prescrittive.</li></ol>
-----	-------------------------	----------------------	-----------------------	--

## A) PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI

1	CECERE Vittorio	prot. 4956	dd. 21.03.2005
---	-----------------	------------	----------------

### Sintesi del contenuto dell'opposizione

1. Le indicazioni della Variante n. 10 non appaiono per nulla comprensibili: nel progetto di variante mancano omogeneità e coerenza in quanto viene negata superficie commerciale agli edifici A - B.
2. Viene eliminata la possibilità di realizzare superficie di vendita per edifici A - B, che invece è consentita dalle norme della vigente Variante n. 8 (superficie di vendita minima mq. 1.000).
3. La scelta progettuale si dimostra incoerente e priva del necessario approfondimento e coinvolgimento delle proprietà interessate.
4. Si determina il congelamento delle attività in essere e viene di fatto impedita la possibilità per esse di adeguamento, sviluppo e innovazione.
5. La Variante non è condivisibile proprio perché carente delle necessarie consultazioni e degli approfondimenti tecnici propedeutici alla formazione di un progetto di livello territoriale.
6. La definizione della massima superficie di vendita della Zona Hc (mq. 18.843) e l'attribuzione della stessa ai singoli edifici sembrerebbe frutto del semplicistico e riduttivo metodo induttivo, contenuto nella Relazione allegata alla richiesta di autorizzazione preventiva, consistente nell'applicazione del parametro percentuale medio dell'85% alla superficie coperta complessiva degli edifici esistenti (mq. 22.168) alla superficie di vendita. La superficie di vendita (mq. 18.843) è stata attribuita esclusivamente agli edifici C2-D-E-F-G, aventi superficie coperta pari a mq. 17.718, superando quindi non solo il limite dell'85%, ma anche la loro stessa superficie coperta. Con la deliberazione n. 57 del 22.12.2004 si incrementa la superficie di vendita originaria dell'edificio E, che passa da mq. 4.462 a mq. 4.795 (pari al 91,3% della sua superficie coperta).
7. Non compare pertanto alcun approfondimento riguardante i criteri informativi della distribuzione della superficie di vendita, bensì ci si è riferiti alle soluzioni progettuali mutate dalla prima proposta di P.d.L. dei decenni precedenti dai proprietari delle aree ed edifici più appetibili commercialmente.
8. Ulteriori carenze dello strumento urbanistico evidenziano l'imposizione dell'oneroso adeguamento delle opere di urbanizzazione, che è inaffrontabile per l'Opponente.
9. Difficilmente trovano riscontro nella Variante n. 10 le soluzioni di

flessibilità nell'attuazione che salvaguardino la specificità degli interessi in gioco.

10. E' necessario riconsiderare le assegnazioni di superficie di vendita per le motivazioni in precedenza addotte, con assegnazione di una quota anche per l'edificio B, cosa che non andrebbe a produrre nessun carico urbanistico aggiuntivo, anche perché la superficie commerciale attiva alla data del 30.11.2004 è pari a soli mq. 6.730 .
11. La condizione necessaria per realizzare il progetto è l'unitarietà dell'intervento, come da deliberazione regionale di autorizzazione, al fine evitare l'eccessiva frammentazione progettuale e di pervenire alla obbligatorietà di un P.R.P.C. attuativo unitario: non viene perseguito l'obiettivo di pervenire ad una "Zona Omogenea", ma si pongono le basi per una zona profondamente disomogenea, dove è favorito lo sviluppo di singoli edifici già interessati da attività commerciali e sono acuite le situazioni di degrado, eccezion fatta per l'edificio incendiato, a cui si concede la possibilità di recupero funzionale.
12. Si chiede di porre rimedio ad una situazione ritenuta disomogenea e incongruente rispetto allo stato di fatto ed alle assegnazioni di superficie di vendita, in nome della auspicata flessibilità, provvedendo alla redistribuzione delle superfici commerciali di vendita ed attribuendo all'edificio B una quota tale da rendere appetibile l'adesione al conseguente Piano attuativo.

#### **Controdeduzione all'opposizione**

1. Si ritiene che il progetto di Variante n. 10 sia coerente con gli obiettivi del piano in quanto il meccanismo di attuazione previsto tiene realisticamente conto della situazione della proprietà spezzettata e tiene egualmente conto degli interessi economici che posso spingere a determinare la riqualificazione. La coerenza delle scelte progettuali è contenuta chiaramente in questo approccio al piano, non accademico, bensì realistico e protettivo anche degli interessi dei proprietari che si trovano nella impossibilità di attivare superfici commerciali: da qui la scelta di limitare il più possibile il limite dei sub - ambiti 4 - 5 per consentire tutte le altre possibili trasformazioni consentite dalle norme tecniche diverse da quelle commerciali.
2. La negazione della possibilità di realizzare superficie di vendita per edifici A - B è conseguente alle valutazioni e prescrizioni preliminari alla formazione del progetto di Variante fornite dalla Regione nel 1995 e nel 1996 della Regione: secondo tali valutazioni non era possibile prevedere superfici di vendita a pioggia su tutti gli edifici ricompresi all'interno della futura zona Hc. La possibilità offerta dal vigente strumento urbanistico di insediare superficie di vendita è soltanto teorica in quanto

l'effettiva attivazione della superficie di vendita superiore a 1000 mq. oggi deve passare comunque attraverso la conformità al quadro di riferimento normativo regionale in materia di commercio in grandi strutture di vendita.

3. Prima della approvazione della deliberazione di C.C. con cui nel 1996 è stata richiesta l'autorizzazione preventiva alla Regione, l'Amministrazione Comunale convocò tutti i proprietari degli immobili: nel corso di una riunione furono illustrate le intenzioni della stessa Amministrazione e soltanto una minima parte degli intervenuti manifestò interesse per l'iniziativa. Congruentemente con le indicazioni ricevute, fu prodotta, dall'arch. Antonio Longo da Udine, la documentazione tecnica necessaria per richiedere in Regione l'autorizzazione preventiva alla formazione della Variante Hc. Ottenuta questa ultima soltanto nell'ottobre del 2003, il progetto di Variante n. 10 non poteva fare altro che conformarsi alle prescrizioni della deliberazione autorizzativa regionale. Ad ogni buon conto si evidenzia che il titolo IV della L.R. n. 52/91 e s.m.i. non prevede l'obbligatorietà della preventiva consultazione dei proprietari interessati alla formazione del P.R.G.C. o di sue varianti. Alla luce di quanto riferito si ritiene coerente il progetto di variante con le premesse sopra riferite.
4. Con la Variante n. 10 non si privano gli edifici A – B di ogni possibilità di sviluppo ed innovazione in quanto tra gli usi compatibili previsti nelle norme tecniche di attuazione è concessa la possibilità di insediare anche attività di svago ed intrattenimento, pubblici esercizi e ristoranti, attività di servizio all'utenza diversi da quello esclusivamente commerciale e la residenza del titolare e/o del custode delle attività.
5. Si ribadisce quanto già riferito nel precedente punto n. 3 delle controdeduzioni.
6. La definizione della massima superficie di vendita della Zona Hc (mq. 18.843) e l'attribuzione della stessa ai singoli edifici sembrerebbe frutto del semplicistico e riduttivo metodo induttivo, contenuto nella Relazione allegata alla richiesta di autorizzazione preventiva, consistente nell'applicazione del parametro percentuale medio dell'85% alla superficie coperta complessiva degli edifici esistenti (mq. 22.168) alla superficie di vendita. La superficie di vendita (mq. 18.843) è stata attribuita esclusivamente agli edifici C2-D-E-F-G, aventi superficie coperta pari a mq. 17.718, superando quindi non solo il limite dell'85%, ma anche la loro stessa superficie coperta. Il richiamato criterio dell'85% non fa riferimento ad alcuna norma vigente, bensì rappresentava, al tempo in cui è stata la documentazione tecnica per la richiesta di autorizzazione preventiva alla formazione della Variante Hc, un'empirica valutazione della possibilità di insediare superficie di vendita rispetto alle superfici coperte esistenti. Pertanto non sussisteva alcun obbligo di rispetto del limite

dell'85%, né rispetto alla superficie coperta di ogni singolo edificio, né rispetto alla superficie coperta complessiva. Erroneamente è riferito che con la deliberazione n. 57 del 22.12.2004 (ulteriore riferimento errato, trattandosi della del. C.C. n. 56 del 22.12.2004) è stata incrementata la superficie di vendita dell'edificio E: in conformità alla deliberazione della Giunta Regionale n. 205 del 30.01.2004, le superfici gli edifici E – F – G sono state semplicemente riunite senza alcun aumento, essendo stati riconosciuti tali edifici formalmente come "Complesso commerciale". In ogni caso, risultando invariato totale, l'eventuale aumento di superficie di vendita per l'edificio E doveva trovare corrispondente diminuzione in altro edificio, cosa che invece non avviene.

7. Come già illustrato nella parte n. 3 delle presenti controdeduzioni, il criterio alla base della distribuzione della superficie di vendita non è frutto di una libera scelta comunale, bensì della necessità di conformarsi alle indicazioni e prescrizioni regionali ricevute nella fase preparatoria alla presentazione della richiesta di autorizzazione preventiva in Regione nel 1995-1996. Le soluzioni tecniche proposte dai lottizzanti del P.R.P.C. "Ex-Casaviva" (sub-ambito n. 1 della presente variante) sono state sicuramente tenute in considerazione per quanto riguarda la definizione delle opere di urbanizzazione, essendo stato riapprovato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 17 del 27.04.2004, il citato P.R.P.C. .
8. Il progetto di Variante ha preso atto delle difficoltà obiettive delle proprietà degli edifici A e B ad adempiere a cospicui investimenti per realizzare le opere di urbanizzazione: in tale ottica va letta la scelta strategica di suddividere l'intera zona in piccoli sub-ambiti, proprio per limitare al minimo l'area di intervento ed il conseguente carico di oneri, laddove non è possibile insediare attività commerciali.
9. Nelle Norme Tecniche di Attuazione – art. 33, "Prescrizioni urbanistiche ed edilizie", punti n. 8 e n. 10, è previsto quanto di seguito riportato: << 8. Le superfici commerciali e di vendita, non utilizzate nell'edificio individuato, possono essere insediate in edificio diverso da quello previsto, previo assenso del proprietario dello stesso edificio cedente, fermo restando il limite massimo di insediabilità commerciale autorizzato dalla Regione. In tal caso dovranno essere reperite le corrispondenti dotazioni di parcheggio stanziale e di relazione>>. <<10. Lo schema planimetrico di localizzazione dei parcheggi, proposto con la variante Hc, può essere modificato in sede di progettazione urbanistica del sub-ambito purché siano rispettati gli obiettivi generali di piano>>. Tali norme introducono la flessibilità per la localizzazione delle superfici di vendita e delle opere di urbanizzazione.
10. L'opportunità di procedere alla futura estensione della superficie

di vendita anche per le proprietà escluse è riconosciuta nel punto n. 2 del deliberato di adozione della Variante n. 10 dove è riportato letteralmente: <<2. di impegnare l'Amministrazione comunale a richiedere alla Giunta Regionale una nuova autorizzazione preventiva ad integrazione della massima superficie di vendita della zona HC, al fine di consentire l'insediamento di superficie commerciale anche negli edifici esclusi dalla presente variante, e quindi porre le basi per determinare un effettivo e completo intervento di riqualificazione e razionalizzazione di tutto l'ambito.>>. Come ben si comprende è necessario passare attraverso una nuova richiesta di autorizzazione preventiva della Regione, che si deve conformare al nuovo quadro di riferimento normativo urbanistico-commerciale.

11. La scelta strategica di procedere per sub-ambiti è dovuta alla valutazione realistica delle difficoltà che si frappongono al raggiungimento degli obiettivi di piano. Si ritiene che la Variante n. 10, costituisca uno strumento idoneo per pervenire all'obiettivo preposto della razionalizzazione e la riqualificazione, seppur consapevole che l'auspicata estensione delle possibilità di insediamento commerciale anche per i sub-ambiti 4 – 5 possa dare un impulso ancora più forte per il suo raggiungimento (vedasi al riguardo quanto riportato al punto precedente).
12. Si ribadisce quanto già esposto al punto n. 10 delle presenti controdeduzioni.

<b>Proposta del tecnico incaricato</b>
--

1. Si propone il **non accoglimento completo** dell'opposizione per le motivazioni esposte analiticamente nella formulazione delle controdeduzioni.

2	FRIULANA CALCESTRUZZI S.P.A. ED ALTRI	prot. 3884	dd. 02.03.2004
---	--	------------	----------------

### Sintesi del contenuto dell'opposizione

1. Il progetto è carente delle necessarie consultazioni preventive propedeutiche alla formazione di una Variante condivisa da tutte le proprietà.
2. Gli edifici A – B risultano privi di superficie di vendita, nonostante la loro importanza sia in termine di superficie coperta che di destinazione d'uso attuale e potenziale, contrariamente alla previsione del vigente PRGC che consente l'insediamento di superficie di vendita.
3. Nel progetto sono presenti ulteriori incongruenze e carenze quali il superamento della superficie coperta degli edifici C2 – D – E – F – G – H, pari a mq. 17.718, da parte del valore della superficie di vendita assegnata agli stessi (mq. 18.843). In tale modo viene superato ovviamente anche il criterio dell'85% posto a base del progetto. Con la deliberazione n. 57 del 22.12.2004 si incrementa la superficie di vendita originaria dell'edificio E, che passa da mq. 4.462 a mq. 4.795 (pari al 91,3% della sua superficie coperta).
4. Con la Variante n. 10 viene negata la possibilità di realizzare superficie di vendita per edifici A – B, invece consentita con le norme della vigente Variante n. 8 (min. mq. 1.000).
5. La scelta di negare superficie di vendita agli edifici A – B priva gli stessi di ogni possibilità di sviluppo ed innovazione per gli edifici A – B.
6. Il nuovo strumento urbanistico non può pertanto considerarsi intervento di razionalizzazione e riqualificazione complessivo.
7. Non è possibile condividere il mancato approfondimento dei criteri che hanno prodotto le soluzioni progettuali per la ripartizione della superficie di vendita sia Relazione Variante n. 10 che Relazione datata 1996.
8. Impossibilità delle proprietà ad adempiere a cospicui investimenti per realizzare le opere di urbanizzazione.
9. Viene richiesta la rielaborazione della Variante n. 10, con la previsione di una diversa distribuzione della superficie di vendita e la previsione dell'attuazione unitaria della zona Hc al fine di porre le condizioni per realizzare un intervento effettivamente "omogeneo" ed in grado di porre le condizioni per la

razionalizzazione e la riqualificazione complessiva.

### Controdeduzione all'opposizione

1. Prima della approvazione della deliberazione di C.C. con cui nel 1996 è stata richiesta l'autorizzazione preventiva alla Regione, l'Amministrazione Comunale convocò tutti i proprietari degli immobili: nel corso di una riunione furono illustrate le intenzioni della stessa Amministrazione e soltanto una minima parte degli intervenuti manifestarono interesse per l'iniziativa. Congruentemente con le indicazioni ricevute, fu prodotta, dall'arch. Antonio Longo da Udine, la documentazione tecnica necessaria per richiedere in Regione l'autorizzazione preventiva alla formazione della Variante Hc. Ottenuta questa ultima soltanto nell'ottobre del 2003, il progetto di Variante n. 10 non poteva fare altro che conformarsi alle prescrizioni della deliberazione autorizzativa regionale. Ad ogni buon conto si evidenzia che il titolo IV della L.R. n. 52/91 e s.m.i. non prevede l'obbligatorietà della preventiva consultazione dei proprietari interessati alla formazione del P.R.G.C. o di sue varianti.
2. La Variante n. 10 gli edifici A – B non consente di realizzare superficie di vendita negli edifici A – B in quanto la richiesta di autorizzazione preventiva e la successiva autorizzazione non ha distribuito tali superfici secondo il criterio dell'importanza o grandezza dell'edificio, bensì operando scelte obbligate in virtù degli input ricevuti dalle competenti Direzioni Regionali del Commercio e della Pianificazione Territoriali. Secondo tali indirizzi la richiesta di autorizzazione preventiva poteva contemplare soltanto lo sviluppo commerciale degli edifici con esercizi commerciali o pubblici esercizi (esistenti o da poco cessati), fatta eccezione per l'edificio incendiato, per il quale la concessione della superficie di vendita rappresentava l'unica possibilità per pervenire al suo recupero funzionale.
3. Il richiamato criterio dell'85% non fa riferimento ad alcuna norma vigente, bensì rappresentava un'empirica valutazione della possibilità di insediare superficie di vendita rispetto alle superfici coperte esistenti. Pertanto non sussisteva alcun obbligo di rispetto del limite dell'85%, né rispetto alla superficie coperta di ogni singolo edificio, né rispetto alla superficie coperta complessiva. Erroneamente è riferito che con la deliberazione n. 57 del 22.12.2004 (ulteriore riferimento errato, trattandosi della del. C.C. n. 56 del 22.12.2004) è stata incrementata la superficie



- di vendita dell'edificio E: in conformità alla deliberazione della Giunta Regionale n. 205 del 30.01.2004, le superfici gli edifici E – F – G sono state semplicemente riunite senza alcun aumento, essendo stati riconosciuti tali edifici formalmente come "Complesso commerciale". In ogni caso, risultando invariato totale, l'eventuale aumento di superficie di vendita per l'edificio E doveva trovare corrispondente diminuzione in altro edificio, cosa che invece non avviene.
4. La negazione della possibilità di realizzare superficie di vendita per edifici A – B è conseguente alle prescrizioni e valutazioni preliminari alla formazione del progetto di Variante fornite dalla Regione nel 1995 e nel 1996 della Regione: secondo tali valutazioni non era possibile prevedere superficie di vendita a pioggia su tutti gli edifici ricompresi all'interno della futura zona Hc. La possibilità offerta dal vigente strumento urbanistico di insediare superficie di vendita è soltanto teorica in quanto l'effettiva attivazione della superficie di vendita superiore a 1000 mq. oggi deve passare comunque attraverso la conformità al quadro di riferimento normativo regionale in materia di commercio in grandi strutture di vendita .
  5. Con la Variante n. 10 non si privano gli edifici A – B di ogni possibilità di sviluppo ed innovazione in quanto tra gli usi compatibili previsti nelle norme tecniche di attuazione è concessa la possibilità di insediare anche attività di svago ed intrattenimento, pubblici esercizi e ristoranti, attività di servizio all'utenza diversi da quello esclusivamente commerciale e la residenza del titolare e/o del custode delle attività.
  6. Il nuovo strumento urbanistico contiene in sé i presupposti per determinare gli interventi di riqualificazione e razionalizzazione e riqualificazione, essendo consentito anche per i sub-ambiti 4 e 5, dove insistono gli edifici A – B, di insediare le nuove attività di cui al punto precedente. Si concorda nel valutare che la possibilità di insediare nuove attività commerciali anche nei citati immobili ora esclusi darebbe maggiore slancio alle iniziative private per raggiungere l'obiettivo di piano: di tale consapevolezza vi è esplicito riferimento al punto n. 2 del dispositivo del deliberato di adozione della Variante n. 10.
  7. La Variante n. 10 non è carente di approfondimento nella definizione dei criteri che hanno prodotto le soluzioni progettuali per la ripartizione della superficie di vendita, che invece, come già riferito al precedente punto n. 2, è stata obbligata a recepire direttive ed orientamenti regionali.
  8. Il progetto di Variante ha preso atto delle difficoltà obiettive delle proprietà degli edifici A e B ad adempiere a cospicui investimenti per realizzare le opere di urbanizzazione: in tale ottica va letta la scelta strategica di suddividere l'intera zona in piccoli sub-ambiti, proprio per limitare al minimo l'area di intervento ed il conseguente carico di oneri, laddove non è possibile insediare

attività commerciali.

9. Si ritiene che la Variante n. 10, conforme agli indirizzi preliminari forniti dalle competenti Direzioni Regionali del Commercio e della Pianificazione Territoriale nel periodo 1995-1996, costituisca uno strumento idoneo per pervenire all'obiettivo preposto della razionalizzazione e la riqualificazione, seppur consapevole che l'auspicata estensione delle possibilità di insediamento commerciale anche per i sub-ambiti 4 – 5 possa dare un impulso ancora più forte per il suo raggiungimento (vedasi al riguardo il già citato punto n. 2 del dispositivo della delibera di adozione).

<b>Proposta del tecnico incaricato</b>
--

2. Si propone il **non accoglimento completo** dell'opposizione per le motivazioni esposte analiticamente nella formulazione delle controdeduzioni.

## B) PROPOSTA DI SUPERAMENTO DELLA RISERVA REGIONALE VINCOLANTE

B.1 Giunta Regionale Deliberazione n. 805 seduta 15.04.2005

### RISERVE REGIONALI VINCOLANTI

1. La realizzazione della viabilità interna dalla Pista Carri al sub-ambito n. 1 non deve rimanere subordinata solo ed esclusivamente all'attuazione del sub-ambito n. 6, così come proposto nel nuovo art. 33 delle norme di attuazione;
2. L'attuazione del sub-ambito n. 2 deve obbligatoriamente correlarsi e contestualizzarsi con l'attuazione del sub-ambito n. 1;
3. Le sistemazioni ambientali contenute nella tavola progettuale n. 7 devono essere rese prescrittive anche a livello normativo e devono essere attuate contestualmente alla realizzazione delle pertinenti opere infrastrutturali.

### PROPOSTA DI SUPERAMENTO

Si propone di superare le riserve regionali vincolanti espresse con la deliberazione n. 805 del 15.04.2005 come di seguito analiticamente riportato:

1. All'art. 33 delle N.T.A., "Prescrizioni urbanistiche ed edilizie", punto n. 2, quinta prescrizione, dopo la parola "**concretizza**" viene cancellata la parola "**esclusivamente**". In coda alla stessa quinta prescrizione del citato punto n. 2 si aggiunto il seguente periodo: << **Tale direttrice potrà essere realizzata anche contestualmente alla urbanizzazione di altri sub-ambiti**>>.
2. All'art. 33 delle N.T.A., "Prescrizioni urbanistiche ed edilizie", dopo il punto n. 15, si aggiunge il punto n. 16 come di seguito riportato: << **L'attuazione del sub-ambito n. 2 deve obbligatoriamente correlarsi e contestualizzarsi con l'attuazione del sub-ambito n. 1**>>.
3. All'art. 33 delle N.T.A., "Prescrizioni urbanistiche ed edilizie", dopo il punto n. 15 ed il nuovo punto n. 16, si aggiunge il punto n. 17 come di seguito riportato: << **Le sistemazioni ambientali contenute nella tavola progettuale n. 7 sono prescrittive e devono essere attuate contestualmente alla realizzazione delle pertinenti opere infrastrutturali**>>.



superate modificando le Norme Tecniche di Attuazione alla variante, pertanto viene proposto l'adeguamento di tali norme.

*Consigliere CESCUTTI ("Il Delfino")* preannuncia il proprio voto favorevole.

Il **Sindaco**, non registrando altri interventi, procede alla votazione con il seguente esito: con voti favorevoli n. **16** (unanimità), contrari n. **0**, astenuti n. **0** resi per alzata di mano dai n. **16** Consiglieri presenti e votanti (assente: Rossit) viene approvata la proposta di modifica delle Norme Tecniche di Attuazione nei punti evidenziati nell'allegato A) alla presente deliberazione.

Il **Sindaco**, non registrando altri interventi, procede alla votazione in toto della variante n. 10 al P.R.G.C. del Comune di Roveredo in Piano con il seguente esito: con voti favorevoli n. **16** (unanimità), contrari n. **0**, astenuti n. **0** resi per alzata di mano dai n. **16** Consiglieri presenti e votanti (assente: Rossit)

## **DELIBERA**

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione per l'oggetto indicato in epigrafe, facendola propria ad ogni effetto di legge.

\* \* \*

\\Server\DATI SERVER\ATT\CONSIGLIO\2005\cc05-23.doc

Letto, firmato e sottoscritto.

Il Sindaco

F.to Renzo LIVA

L'Assessore

F.to Danilo DEL PIERO

Il Vice Segretario Comunale

F.to Dott. Franco DEL BEN

---

#### ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio dal 30.05.2005 e per quindici giorni consecutivi, cioè fino al 13.06.2005 ai sensi della L.R. n. 21/2003 e successive modifiche ed integrazioni, con riserva di comunicare eventuali denunce o reclami che dovessero pervenire durante la pubblicazione.

Lì, 24.05.2005

L'Assistente Amministrativo

F.to Stefania CALZAVARA

---

#### ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diviene esecutiva, ai sensi della L.R. 21/2003 – art. 1 – comma 19, come sostituito dall'art. 17, comma 12, della L.R. 17/2004, in data 14.06.2005, giorno successivo alla scadenza della pubblicazione, con riserva di comunicare successivamente in calce alla presente eventuali denunce o reclami che venissero presentati.

Lì, 24.05.2005

Il Vice Segretario Comunale

F.to Dott. Franco DEL BEN

---

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Roveredo in Piano, lì 24.05.2005

Il Vice Segretario Comunale  
Dott. Franco DEL BEN

---