

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

PROVINCIA DI GORIZIA

Strumento urbanistico vigente :

**Piano Regolatore Generale
adeguato al P.U.R.G.**

Approvazione del P.R.G.:

**D.P.G.R. n. 0427/Pres.
dd. 22.12.1997**

Vincoli reiterati con variante n° 20/2004

Varianti adottate e approvate :

n° 29

Varianti adottate e non ancora approvate

n° 1

VARIANTE N. 31

ALLA ZONIZZAZIONE ED ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

1) PREMESSE

La presente variante ha per oggetto alcune modifiche alla zonizzazione e alle norme tecniche d'attuazione del PRGC conseguenti al recepimento, a livello di piano regolatore generale comunale, delle disposizioni emerse nel piano comunale di settore riferito alla "*Programmazione della rete distributiva comunale per le medie e grandi strutture di vendita*" in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 5 dicembre 2005 n° 29.

La variante al Piano Regolatore Generale Comunale viene redatta in conformità a quanto disposto dall'art. 63 della L.R. 5/2007 (Norme finali e transitorie) in quanto il Consiglio Comunale ha provveduto a "*deliberare le direttive*" da seguire nella compilazione della variante in data antecedente al 27/08/2007 "*data di entrata in vigore della legge*" n° 5/2007.

Considerata la necessità di approvare la variante in tempi ristretti e certi, al fine di rientrare nelle condizioni previste dall'art. 63 della L.R. 5/2007, per la redazione della presente variante si è provveduto, come detto, alla preventiva definizione delle Direttive essendo che i contenuti della variante incidono sugli obiettivi e sulle strategie di piano di cui all'art. 30, comma 1 lettera a) della ex L.R. 52/91.

Le Direttive sono state approvate dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n° 33 del 05/06/2007. A tale documento, trasmesso alle amministrazioni comunali contermini ed agli Enti territorialmente competenti, non è seguita alcuna risposta.

Nello specifico la variante riguarda:

-l'individuazione di un ambito, localizzato a sud del territorio comunale, destinato alle grandi strutture di vendita

-l'individuazione di un'area a destinazione commerciale, destinata alle medie strutture di vendita localizzata in margine a via Aquileia a sud dell'abitato di Romans

-la modifica al piano struttura recependo oltre alle modifiche richiamate ai punti precedenti anche l'individuazione di un nuovo ambito a destinazione commerciale da destinare al medio dettaglio localizzato presso l'abitato di Versa. La modifica prevede anche un adeguamento alla viabilità prevedendo una diversa localizzazione della intersezione tra la SS 252 e la variante esterna all'abitato di Versa.

-Modifiche al testo delle norme tecniche di attuazione per adeguare le norme del PRGC alle disposizioni vigenti in materia di urbanistica commerciale introdotte con il nuovo piano di settore.

Sui contenuti della variante e della sua compatibilità sotto il profilo geologico è stata predisposta la *“relazione geologica”* redatta dal dott. geologo Federico Pizzin di Ronchi dei Legionari sulla quale si è espresso con nota prot. 26760 del 23 settembre 2008, in modo favorevole, il Direttore del Servizio Geologico della Regione. Detto parere contiene una unica prescrizione *“Che nella realizzazione dei vari interventi che potrebbero interessare il sottostante acquifero, dovrà essere garantita la loro sicurezza ed integrità mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo della stessa”* Detta prescrizione è stata recepita nel documento di variante così come previsto dall'art. 10 comma 4 bis della L.R. 27/88

LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Le trasformazioni nell'organizzazione e nel funzionamento dei paesi (città) e dei territori sono determinate da fattori d'insieme che risultano "locali" e "generalisti". Mentre i primi contribuiscono a dare corpo materiale (fino alla forma) al paese ed al territorio, i secondi sono importanti perché determinano gli indirizzi di sviluppo e sono condizionanti anche relativamente alla funzionalità del territorio stesso.

L'evoluzione e lo sviluppo che il settore del commercio ha avuto negli ultimi dieci anni nella nostra Regione può essere definito epocale. I nuovi assetti della distribuzione hanno sconvolto tutti gli equilibri, compresi quelli di organizzazione del territorio. Si pensi solo alla diversa localizzazione (trasferimento) delle attività commerciali dai centri urbani alle nuove "città commerciali". Ad una fase di mercato chiusa, raccolta all'interno delle aree urbane delle città o dei paesi che determinavano precise aree d'influenza commerciale fondate esclusivamente e/o prevalentemente su interessi e capitali locali ne è seguita una con piena libertà di movimento che ha portato alla "delocalizzazione" periferica, su aree vergini dove ingenti capitali esterni al sistema potevano creare strutture adatte al nuovo modello commerciale. Un modello di distribuzione mercantile che si basa su stili di vita che sono cambiati, nuovi bisogni hanno prodotto nuovi servizi, la mobilità è fortemente aumentata ma anche l'attenzione verso l'ambiente ha modificato lo sguardo che diamo verso il territorio che ha generato nuove domande.

Questa diversa distribuzione geografica e dislocazione delle attività commerciali ha tracciato e traccia i sentieri di sviluppo delle diverse economie regionali ed a cascata di ogni singola comunità.

Quest'evoluzione dello sviluppo ha prodotto, a livello d'immagine, un modello che possiamo definire "territorio urbanizzato" od anche "città diffusa" che rappresenta una evoluzione della città isolata. Si tratta di un passaggio dettato da trasformazioni nell'organizzazione sociale, nel processo di produzione, nella modifica degli stili di vita e della continua crescita di infrastrutture viarie e di mezzi di locomozione (basti pensare lo sviluppo della motorizzazione privata in questi ultimi vent'anni). Il territorio può essere raffigurato, non più come un mare verde con delle isole ma un bassofondo dove affiorano scogli grandi e piccoli, singole pietre. La campagna in un certo senso ancora prevale, ma essa ha in larga parte perduto il suo connotato produttivo: non si tratta più di un terreno agricolo, quanto piuttosto di un terreno edificabile che in attesa dell'evento edificatorio viene impegnato in attività, più o meno intense e continuative, di produzione primaria.

In questo quadro l'urbanistica o la pianificazione territoriale sono considerate come finalizzate al governo delle trasformazioni che sono governate da *soggetti* che hanno specifiche e differenti motivazioni. L'individuazione dei fattori di trasformazione, come pure quella dei soggetti, ha fundamentalmente lo scopo di cercare di mettere in evidenza non il dato espressivo della trasformazione ma i perché della trasformazione stessa; solo con una cognizione, la più precisa possibile, di queste ragioni è possibile intervenire con consapevolezza ed efficacia.

Per poter chiarire i perché di queste trasformazioni si deve cercare di mettere in luce l'iterazione tra *politiche pubbliche* e *pratiche sociali* nel governo delle trasformazioni. Prioritariamente vale la pena che specifichi che cosa intendo con i precedenti termini, dato che il loro significato non è univoco.

Per *pratiche sociali* si intendono le attività e azioni che i membri di una collettività, singolarmente o associati tra di loro, compiono allo scopo di realizzare loro specifici e leciti obiettivi. Le pratiche individuali, di imprese, di enti e di organizzazioni si caratterizzano perché fanno riferimento ad un interesse particolare, di parte.

Per *politiche pubbliche* si intendono quelle azioni attivate da un operatore pubblico tendenti ad affermare un interesse generale secondo scelte legittimamente espresse da organi istituzionali. Le *politiche settoriali*, come quelle assunte ad esempio dal competente assessorato regionale per il commercio non sono di parte ma implicitamente o esplicitamente fanno riferimento ad un interesse generale. In questo specifico caso la fonte delle politiche è l'operatore pubblico con l'obiettivo che deve per forza di cose fare riferimento alla intera collettività. Nel caso delle pratiche sociali, la fonte è molto articolata (può essere il proprietario di un'area, una impresa costruttrice, una società d'investimento immobiliare ecc.) mentre è molto più chiaro l'obiettivo: l'interesse privato.

L'intervento sul territorio mette in luce l'esistenza di diversi interessi che si scontrano; la politica di governo delle trasformazioni si deve misurare con questi diversi interessi; se non vuole essere di parte, favorire cioè qualche interesse, o se non vuole essere priva di fondamento e quindi arbitraria, deve essere fondata su una intenzionalità manifesta. I contenuti che vengono dati alla pianificazione, è evidente, costituiscono una scelta politica, cioè l'espressione di tale *intenzionalità*. Non si tratta soltanto di una scelta d'interessi contrapposti o tra diverse possibilità, ma, soprattutto, della elaborazione di un progetto per il territorio. *L'intenzionalità*, come qui intesa, non costituisce una retorica, né un "annunzio", né una vaga indicazione di prescrizioni e opportunità, alle quali si può aderire con "buona volontà", ma piuttosto un disegno chiaro e trasparente, tradotto in chiari obiettivi e tale da definire in concreto un governo delle trasformazioni oggi per il futuro e in grado di costituire nuove occasioni di crescita economica secondo un preciso modello sociale e culturale.

Le trasformazioni di una determinata realtà territoriale trovano il loro motore nelle pratiche sociali. Sono queste che determinano il dinamismo di una determinata comunità che tendono continuamente a forzare le situazioni sfruttando occasioni, opportunità, sviluppando creatività ecc. Alle pratiche sociali, in sostanza va riconosciuta la capacità di modificare le caratteristiche della convivenza e, in generale, di promuovere il dinamismo del territorio. Tuttavia non si può disconoscere che il processo di trasformazione, per così dire autonomo che trova origine nelle pratiche sociali finisce per generare elementi negativi in quanto caratterizzato da parzialità mancando lo sguardo verso il generale. In questa ottica l'azione che si compie con il piano non è tanto "permettere" o "proibire" ma determinare condizioni continuamente rinnovabili per le pratiche sociali che non contrastino con i principi di giustizia sociale sostanziale e di garanzia per le generazioni future (*sostenibilità delle trasformazioni*).

IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO (LE POLITICHE PUBBLICHE)

L'Amministrazione comunale ha provveduto, così come previsto e disposto dalla legge regionale n° 29/2005, alla redazione di un piano comunale di settore riferito alle reti di vendita della media e grande distribuzione nel rispetto delle disposizioni normative e quindi delle indicazioni fornite dall'operatore pubblico in materia commerciale.

Per comprendere la portata e l'importanza che questo strumento di pianificazione riveste nel contesto di un potenziale processo di trasformazione del territorio si riprendono alcune considerazioni di carattere generale contenute nel documento di base di detto piano. Si comprende come la scelta politica nel settore si sia manifestata attraverso la modifica dell'intero quadro di riferimento normativo che regolamentava il settore stesso. *“L'evoluzione del sistema commerciale ha come condizione imprescindibile la presenza di un quadro normativo favorevole.....La liberalizzazione portata a suo tempo a livello nazionale dalla normativa Bersani (in Regione prima recepita dalla L.R. 8/1999 e quindi confermata e ampliata con la legge regionale 5 dicembre 2005, n.29) ha ovviamente aumentato l'importanza dei fattori concorrenziali.”*¹

Il modello economico ma anche culturale che è stato assunto all'interno dell'impianto normativo che ha portato alla liberalizzazione del mercato propone modelli di sviluppo insediativo che, in anni passati si sono evoluti negli stati del Nord America. *“Infatti dal punto di vista dell'impatto sul mercato si crea una polarizzazione tra gli esercizi che sono in grado di “fare attrazione” autonomamente (quali Centri/Complessi Commerciali e esercizi ad altissimo grado di specializzazione) e quelli che possono operare solo a condizione di essere inseriti in un contesto favorevole, in cui le sinergie tra le varie attività commerciali, e fra il commercio in senso stretto e le attività collaterali, determinano globalmente la capacità di attrazione (vedi aree di Centro Storico). Gli aspetti “sistemici” diventano sempre più importanti e, quindi, il contesto legislativo diviene “incentivante” o “paralizzante” non solo nella misura in cui consente più o meno facilmente l'accesso al mercato di nuovi operatori, ma anche nella misura in cui favorisce o meno le condizioni ottimali di collocazione.*

In questo contesto il ruolo che assume il soggetto politico, non è più (o, meglio, non è solo) quello di regolamentare l'accesso al mercato di nuovi operatori allo scopo di tutelare gli operatori esistenti, ma bensì quello di regolamentare le condizioni “ambientali”, cioè urbanistiche, viabilistiche, strutturali degli esercizi commerciali, quindi in pratica di gestire il “come” e il “dove”, lasciando al mercato il compito di regolare il “quanto”.

L'obbligo, per tutto ciò che è superiore a 400 mq., ad avere una determinazione numerica (di esercizi o di superfici), oltre che una ubicazione urbanistica compatibile, è la vera sfida introdotta prima dalla legge regionale 8/99 oggi confermata dalla legge regionale 29/2005.

Le politiche pubbliche che governano il settore prendono le mosse da disposizioni normative nazionali che sono state recepite a livello regionale e tradotte a livello programmatico regionale nel “Piano della grande distribuzione” oltre che nella bozza di Piano Territoriale Regionale per quanto attiene il livello urbanistico.

¹ In corsivo parti di testo riprese dallo Studio di base riferito alla “programmazione della rete distributiva comunale per le medie e grandi strutture di vendita”

Di seguito si riportano le valutazioni contenute nel piano di settore comunale per quanto attiene il quadro di riferimento normativo per dare evidenza a quelle che sono le volontà politiche espresse in materia alle quali le *pratiche sociali* si devono attenere.

A LIVELLO NAZIONALE Il Decreto Legislativo 31.3.1998, n.114 (o “Decreto Bersani”, predisposto in attuazione della Legge 59/1997.

I tre obiettivi principali si cui si è mossa la legge si possono così sintetizzare:

- a) aumentare l'efficienza distributiva della rete;
- b) semplificare l'iter burocratico per l'apertura delle nuove attività;
- c) ricercare un migliore equilibrio tra piccola, media e grande distribuzione.

Per il raggiungimento di obiettivi così ambiziosi la nuova normativa ha introdotto tutta una serie di modifiche alle norme amministrative che hanno provocato lo smantellamento dei procedimenti amministrativi di rilascio dei titoli fino allora seguiti. Più in dettaglio le principali novità introdotte sono state:

- 1) il passaggio da un sistema articolato di tabelle merceologiche (formato da quattordici tabelle, che contenevano tutte le merceologie vendibili da un negozio al minuto) a due soli settori merceologici: quello alimentare e quello non alimentare;
- 2) una nuova regolamentazione degli orari la cui determinazione veniva integralmente passata agli enti
- 3) la liberalizzazione completa delle aperture degli esercizi fino a 250/150 mq., a seconda se il Comune superava o meno i 10.000 abitanti;
- 4) il controllo mediante autorizzazione del medio e grande dettaglio, dove per medio si intendevano gli esercizi fino a 1.500 mq. nei Comuni sotto i 10.000 abitanti, valore elevato a 2.500 mq. nei Comuni sopra i 10.000 abitanti;
- 5) obbligo di predisposizione per le Regioni (o le Province) di specifici criteri, di natura urbanistico-commerciale, per la gestione delle grandi strutture di vendita.

In tempi più recenti e in diversi periodi (tra l'estate del 2006 e l'inverno del 2007), con l'emanazione di due nuovi Decreti Bersani (riguardanti: *“Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale”*), si è provveduto a “scardinare/liberalizzare” ulteriormente il “vecchio” sistema di gestione del settore, soprattutto per quanto riguarda l'iscrizione al Registro Esercenti il Commercio (ora abrogato) o la vendita di prodotti farmaceutici nei supermercati.

A LIVELLO REGIONALE La Regione Friuli Venezia Giulia, a suo tempo prima tra tutte le regioni italiane, ha provveduto a recepire il dettato normativo introdotto dal Decreto Legislativo 31.3.1998, n.114 (o “Decreto Bersani”) con la legge regionale 19 aprile 1999, n.8 (*“Normativa organica del commercio in sede fissa”*)., è stata recentemente sostituita dalla legge regionale 5.12.2005, n.29 (*“Normativa organica in materia di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande”* o Testo Unico del Commercio), successivamente modificata in alcune sue parti dalla l.r. 12 aprile 2007, n.7.- Recentemente, poi, con l'uscita del D.P.R. 23 marzo 2007, n.069/Pres. (*“Regolamento di esecuzione degli articoli 12, comma 3, e 15, comma 3, della l.r.29/2005, in materia di urbanistica commerciale e*

programmazione per le medie e grandi strutture di vendita) i comuni sono stati messi in grado di gestire “compiutamente” tutto lo sviluppo del proprio settore commerciale, anche per quanto riguarda le attività con superficie di vendita superiore a 400 mq.- Volendo ora quindi sintetizzare tutte le principali novità normative introdotte dalle varie leggi/regolamenti che si sono succedute negli ultimi otto anni, queste sono:

1)l'estensione della procedura della Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.) per tutte le aperture fino a 400 mq. di superficie di vendita (qualsiasi sia il settore merceologico);

2)l'introduzione del settore merceologico dei generi non alimentari a basso impatto (viabilistico), comprendente: i materiali per l'edilizia, ivi compresi quelli elettrici, quelli per l'agricoltura e la zootecnia, la ferramenta, i legnami, i mobili e gli articoli di arredamento, gli elettrodomestici, i veicoli e le imbarcazioni).

3)innalzamento della superficie di vendita massima per gli esercizi di medio dettaglio da 800 mq. (previsti dalla l.r. 8/1999, ora abrogata) a 1.500 mq. concedibili mediante autorizzazione

4)rafforzamento del ruolo dell'Ente Regione per quanto riguarda l'individuazione “delle aree potenzialmente idonee all'insediamento di strutture di vendita con superficie coperta complessiva superiore a 15.000 mq.” che di fatto sono passate ad una programmazione totalmente regionale (con le previsioni contenute nel D.G.R. 781/2005), con il Comune soggetto “passivo” di tali scelte;

5)contestualmente a quanto indicato nel precedente punto 4) abolizione delle zone urbanistiche di tipo Hc (“a vocazione commerciale per grandi strutture di vendita superiori a 5.000 mq.”) e possibilità di introduzione per il Comune, nel proprio strumento di controllo urbanistico del territorio, di zone commerciali per esercizi di grande dettaglio con superficie coperta complessiva non superiore a 15.000 mq.;

6)la gestione del rilascio delle autorizzazioni di medio e grande dettaglio viene regolamentata da appositi strumenti di programmazione comunale: il regolamento per il medio dettaglio (di validità biennale) e il piano di settore del grande dettaglio (di validità quadriennale), i cui valori massimi di sviluppo sono calcolati mediante l'applicazione, per ciascun comune, di una serie di parametri regionali;

7)profonda modifica della disciplina degli orari di apertura degli esercizi commerciali. Con la nuova normativa viene sancito:

a.orario di apertura per tutte le attività commerciali compreso tra le ore 5.00 e le ore 23.00, per un massimo di 13 ore giornaliere;

b.possibilità per esercizi di vicinato insediati all'interno dei Centro Storici di tenere aperto per 24 ore consecutive;

c.ogni operatore può (non deve) effettuare fino a due giornate di chiusura per riposo durante la settimana;

d.tutti i negozi con superficie di vendita inferiore a 400 mq. possono tenere aperto durante tutti i giorni dell'anno, salvo alcune giornate di chiusura obbligatoria (1° gennaio, Pasqua, lunedì dell'Angelo, 25 aprile, 1° maggio, 2 giugno, 15 agosto, 25 e 26 dicembre);

e.a tutti negozi con prevalenza nel settore alimentare qualsiasi sia la loro dimensione, si applica quanto sopra disposto alla precedente lettera d.

f.i negozi non alimentari possono tenere aperto durante tutti i giorni dell'anno, salvo le giornate di chiusura obbligatoria e salvo diversa indicazione elaborata da una Conferenza dei Comuni (raggruppati per aree territoriali omogenee – ATO) che può ridurre a sole 8 occasioni “festive” tale facoltà di libera apertura

g.tutte le attività commerciali insediate nei Comuni a vocazione turistica possono determinare liberamente l'orario di aperture/chiusura nonché le giornate di chiusura;

8)la possibilità di poter vendere prodotti medicinali industriali non soggetti a prescrizione, quali farmaci da banco o di automedicazione e altri prodotti non soggetti a prescrizione medica - anche omeopatici -, all'interno degli esercizi commerciali.

Queste dunque le scelte “politiche” riferite al settore del commercio che dettano gli indirizzi per un modello di sviluppo del settore che come detto ha una valenza epocale anche se ancora più recenti disposizioni in materia a livello regionale pongono ulteriori correttivi e modifiche a questa “liberalizzazione” che da più parti è stata definita eccessivamente “*spinta*”

IL PIANO COMUNALE DI SETTORE RIFERITO ALLA “PROGRAMMAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA COMUNALE PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA”

Il ruolo che è chiamato a svolgere l’Ente Locale in questo contesto è quello di riuscire a mediare tra tre distinti fattori:

- il quadro di riferimento normativo e legislativo sovraordinato
- le richieste ad intervenire presenti sul territorio da parte degli operatori privati
- il territorio

Come ricordato nel paragrafo riferito alle “*trasformazioni*” sono le *pratiche sociali* spinte da particolari interessi economici a richiedere interventi di modifica e trasformazione sul territorio. Per dare risposte e governare in modo “*equo*”, “*sostenibile*”, “*democratico*” questo processo, l’Amministrazione Comunale ha a disposizione degli strumenti di programmazione e pianificazione che, nel caso in esame sono rappresentati dal “*Piano di settore per la programmazione della rete distributiva comunale per le medie e grandi strutture di vendita*” ed il “*Piano Regolatore Generale Comunale*”. Questi strumenti non sono però un libero arbitrio dell’ente locale bensì espressioni tecniche di scelte politiche strategiche operate a livello regionale .

Le conclusioni alle quali giunge il piano di settore comunale per il commercio possono essere così riassunte:

Il Comune può però sicuramente sfruttare la sua vicinanza spaziale al più grande polo commerciale previsto dal Piano Regionale della Grande Distribuzione (D.G.R. 15 aprile 2005, n.781): il parco commerciale di Villesse dotato di oltre 60 mila metri quadrati di superficie di vendita. La formula del “parco commerciale” rappresenta la punta più evoluta e moderna del comparto emporiale italiano, con una forte caratterizzazione nel settore extra-alimentare), anche se possono essere presenti grandi ipermercati alimentari. Normalmente queste strutture preferiscono delle localizzazioni isolate generalmente collocate al di fuori delle città, lungo arterie di grande scorrimento e altamente visibili. Le previste realizzazioni di complesse opere viarie, che interessano pesantemente anche il territorio del Comune, e la possibilità di ritrovare ivi ampie aree sviluppabili a fini commerciali, garantisce che anche Romans d’Isonzo possa godere beneficamente “della luce riflessa” generata dal grande parco commerciale situato nel comune limitrofo (e non di subirne “passivamente” solo il traffico indotto).

La Proposta di sviluppo delle superfici commerciali sulla base della normativa regionale di settore contenuta nel piano comunale risulta essere così articolata con le seguenti argomentazioni:

la l.r.29/2005, impone al Comune, di individuare un numero massimo di nuove aperture per esercizi di medio-dettaglio (comprese tra 401 e 1.500 mq.) e un valore massimo di mq. per le attività di grande-dettaglio, dato questo che, poi, dovrà trovare spazio e congruità nelle previsioni urbanistiche comunali. Qualora vi dovessero essere delle difformità/incongruenze tra le previsioni commerciali e le norme del P.R.G.C., il Comune dovrà provvedere a modificare quest’ultimo secondo quanto previsto dal Piano commerciale che costituisce Piano di Settore, secondo quanto previsto dalle norme

urbanistiche contenute nella l.r. 5/2007. Le metodiche di calcolo per la determinazione di entrambe le previsioni (sia per il medio che per il grande dettaglio) sono quelle contenute nel recente, ai sensi dell'art. 6, 1° comma, lettera a) del D.P.R. 23.3.2007, n.069/Pres. "Regolamento di esecuzione degli articoli 12, comma 3 e 15, comma 3, della l.r. 5.12.2005, n.29 (e successive modifiche, il Comune di Romans d'Isonzo appartiene territorialmente al Bacino Sovracomunale n. 2, bacino formato da tutti i comuni della provincia di Gorizia. ed, in aggiunta a ciò, è anche posto entro un raggio di 10 Km. da un'infrastruttura territoriale ad elevata capacità di polarizzazione di cui all'art. 6, 1° comma, lett. b), punto 4 del D.P.R. 069/Pres./2007.- Sulla base di queste indicazioni normative sul territorio del Comune di Romans d'Isonzo sarà quindi possibile rilasciare, secondo i parametri regionali, fino ad un massimo di **7 nuove autorizzazioni** di medio dettaglio maggiore, di cui: **2 nel settore alimentare e 5 nel settore extra-alimentare (sia non alimentare che non alimentare a basso impatto)**

Per quanto attiene la **Valutazione del numero massimo di nuove autorizzazioni di esercizi di grande dettaglio con superficie superiore ad 1.500 mq. o inseriti all'interno di complessi commerciali superiori a 1.500 mq. sulla base dei parametri regionali** il piano di settore giunge alle seguenti conclusioni:

la superficie di vendita massima teorica per strutture commerciali singole con superficie superiore a 1.500 mq. o inserite in complessi commerciali con superficie complessiva superiore a 1.500 mq. di vendita (pari a 5.000 mq. per il settore alimentare e 14.000 mq. per il settore non alimentare),

Settore merceologico	Mq. massimi teorici (A)	Mq. Esercizi G.D. (singoli o associati) (B)	Contingente (C = A - B)
Alimentare	5.000	===	5.000
Non alimentare	14.000	===	14.000

*Nel territorio del Comune di Romans d'Isonzo è quindi possibile "teoricamente", sulla base dei parametri regionali, rilasciare ulteriori superfici per esercizi di grande distribuzione pari ad ulteriori **19 mila mq. complessivi di vendita.***

A fronte di queste potenzialità ammesse dalla normativa regionale secondo i criteri di calcolo definiti dai regolamenti di attuazione il piano di settore formula una propria **"Proposta di sviluppo delle attività di medio dettaglio e delle superfici commerciali di grande dettaglio sulla base di parametri di sostenibilità economica"** che si fonda sulle seguenti considerazioni

La piena applicazione quindi dei parametri di incremento previsti dalla Regione (per il medio e il grande dettaglio, 29.500 mq., permette di portare teoricamente la rete del Comune dagli attuali 3.146 mq. a oltre 32.000 mq. di vendita (pari ad un incremento di oltre il 900%).

Settore	Mq. massimi teorici per medio dettaglio aggiuntivo (a)	Mq. massimi teorici per grande dettaglio aggiuntivo (b)	Sviluppo teorico massimo della rete commerciale in applicazione delle norme regionali (c = a + b)
Alimentare	3.000	5.000	8.000
Non alimentare	7.500	14.000	21.500
Totale Comune	10.500	19.000	29.500

Uno sviluppo così consistente della disponibilità di superficie della rete si ritiene debba però avvenire, oltre che all'interno dei meri limiti di legge regionale, anche entro un parametro di "compatibilità/validità" economica generale, sostenibile per l'intero sistema distributivo del Comune, tendente a sviluppare e promuovere in maniera armonica l'intera rete commerciale. Si è quindi provveduto ad effettuare una stima/ipotesi inerente ad uno sviluppo "ponderato" della rete, '

Tale approfondimento di analisi ha condotto a formulare l'ipotesi definitiva di piano che si basa sui seguenti tre principi:

a) il bacino potenziale di consumatori (e di spesa) a disposizione del Comune e i volumi teorici di crescita stimati garantiscono più che adeguati spazi di sviluppo sia al medio che al grande dettaglio, ben sapendo però che lo sviluppo commerciale del grande dettaglio a Romans d'Isonzo è strettamente legato a quello dell'area di Villesse (e la cui attivazione è condizione indispensabile per un positivo sviluppo dell'area comunale). Di tale considerazione si dovrà tenere conto quando si dovrà andare ad individuare l'area (le aree) ove collocare "spazialmente" tali superfici (soprattutto da un punto di vista dello sfruttamento dei flussi di traffico ingenerati dal Parco commerciale). In tale macro-ottica per il solo grande dettaglio, quindi, non si valuta più opportuno suddividere il territorio comunale in due zone di dimensionamento commerciale (come invece viene mantenuto nel medio-dettaglio), ma di ritenere invece l'intero comune come un'unica zona dove, compatibilmente con le scelte urbanistiche che si andranno a fare, gli operatori commerciali possano liberamente muoversi;

b) per un bilanciato/moderno sviluppo del settore commerciale le previsioni di sviluppo fin qui immaginate dovranno così essere sviluppate:

–per il medio dettaglio: introdurre la possibilità di completare la rete comunale con l'apertura di un esercizio del tipo a minimercato alimentare e due attività del settore non alimentare (es.: arredamenti, materiali edilizia o autoveicoli), da rilasciarsi sia come nuove aperture o anche come ampliamento di esercizi già esistenti sul territorio, con le priorità, nel caso di domande concorrenti, stabilite dall'art. 7, 4° comma del Regolamento regionale (ex D.P.R. 069/Pres./2007)

–per il grande dettaglio: attingere completamente alle previsioni regionali, per consentire il massimo sviluppo possibile di grandi superfici in un’area da collocare a stretto ridosso di quella situata a Villesse (sulla nuova viabilità prevista), capace di integrare e agire in maniera sinergica con il nuovo parco commerciale. Chiaramente la attivazione di dette superfici passa attraverso la predisposizione di una apposita variante, allegata al presente piano, che ne valuta l’ubicazione, il suo grado di integrazione con l’ambiente e la sua sostenibilità viabilistica;

MEDIO DETTAGLIO (N.ro Autorizzazioni)		
Zona di dimensionamento commerciale	Settore merceologico	
	Alimentare	Non Alimentare / Non Alimentare a basso impatto
1 - Romans	1	1
2 – Versa/Frattra	0	1
Parametro massimo di sviluppo per DPR 069/Pres.	2	5

GRANDE DETTAGLIO (MQ di vendita)		
Zona di dimensionamento commerciale	Settore merceologico	
	Alimentare	Non Alimentare / Non Alimentare a basso impatto
UNICA	5.000	14.000
Massima previsione regionale.	5.000	14.000

In ultima sintesi, rispetto al dimensionamento massimo consentito dalle disposizioni normative vigenti, il piano di settore, riferito al territorio comunale di Romans d’Isonzo opera la seguenti diminuzioni di superfici di vendita commerciale secondo il principio della sostenibilità della scelta operata.

Settori merceologici	Sviluppo massimo su base regionale (a)	Sviluppo massimo sostenibile (b)	Differenza (c = b - a)
<i>Alimentare</i>	8.000	6.000	- 2.000
<i>Non alimentare</i>	21.500	17.500	- 4.000
Totale Comune	29.500	23.500	- 6.000

Riguardo alla individuazione dei siti dove collocare tali strutture di vendita ed alla compatibilità urbanistica di questi con le indicazioni date dal PRGC vigente sul territorio comunale il piano di settore giunge alle seguenti conclusioni:

“.. si evince come attualmente il Comune sia sprovvisto di aree ove collocare sia strutture di medio dettaglio maggiore o M2 (401-1.500 mq.) che di grande dettaglio (superiori a 1.500 mq. di vendita e inferiori a 15.000 mq. di superficie coperta complessiva). Si dovranno quindi operare delle precise scelte territoriali per introdurre nel Comune, mediante specifica variante urbanistica in zona commerciale propria, zone capaci di gestire sia il medio dettaglio di tipo H2, sia le strutture di grande dettaglio; ben sapendo però che, per quanto riguarda il grande dettaglio, “conditio sine qua non” per l’individuazione di tale zone è quella che queste vengano ubicate:

–nelle immediate vicinanze della zona urbanistica a vocazione commerciale interregionale posta in Comune di Villesse (e prevista dal Piano regionale del grande dettaglio), integrandone e rafforzandone in maniera sinergica il ruolo;

–su assi viari capaci di sostenerne il traffico che potrà venir ingenerato dalla concentrazione di numerose attività emporiali;

–non a grande distanza dalle aree centrali “storiche” del Comune di Romans d’Isonzo (sede tradizionale del comparto emporiale), in maniera tale da poter sviluppare un’azione sinergica tra il nuovo dettaglio e la parte “storica” del commercio comunale, capace di creare un volano per lo sviluppo integrato dell’intera economia di settore del Comune.

LA VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE IN ATTUAZIONE AL PIANO DI SETTORE PER IL COMMERCIO

La L.R.29/2005, impone al Comune, che qualora vi dovessero essere delle difformità/incongruenze tra le previsioni commerciali, contenute nel piano di settore e le indicazioni contenute nel P.R.G.C. sia a livello di zonizzazione che normativo, il Comune dovrà provvedere a modificare il PRGC secondo quanto previsto dal Piano commerciale che costituisce Piano di Settore, secondo quanto previsto dalle norme urbanistiche contenute nella legge regionale di riferimento ovvero la L.R. 5/2007.

Il vigente PRGC non individua sul territorio comunale nessun tipo di zona a carattere commerciale in quanto le attività esistenti sono di piccole dimensioni e pertanto ritenute compatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale di appartenenza.

La necessità di adeguare lo strumento urbanistico alle indicazioni date dal piano di settore per il commercio al fine di consentire una sua organica attuazione, impone oggi di procedere ad una revisione dello strumento urbanistico individuando delle nuove zone urbanistiche dove consentire/regolamentare l'insediamento di queste attività.

Se il piano di settore ha raccordato quelle che sono le *politiche pubbliche* con le *pratiche sociali* ovvero ha fornito delle risposte eque e sostenibili, sotto il profilo economico-commerciale, alle richieste degli operatori privati ad insediarsi, nel rispetto del quadro di riferimento normativo vigente, ora con la pianificazione urbanistica si intende rendere compatibile l'attuazione del piano con quelle che sono le caratteristiche morfologiche, sociali, paesaggistiche, ambientali ecc. presenti sul territorio.

Anche in questo caso la scelta che l'Amministrazione Comunale può fare è guidata da precisi riferimenti normativi dati dalla Regione ma il grado di libertà offerto sul processo è decisamente maggiore in quanto il territorio viene valutato ed inteso come risorsa scarsa pertanto nelle scelte che si intende operate per consentire processi di trasformazione deve avvenire secondo il principio della "sostenibilità²".

La sostenibilità della variante viene assunta in generale come elemento costitutivo dell'azione di governo del territorio. In questo contesto l'Amministrazione Comunale ha attivato la procedura riferita alla "Valutazione Ambientale Strategica" così come previsto dalla normativa vigente in materia. Gli elementi naturali sono indicati come beni essenziali, sia per garantire la vivibilità odierna, sia per garantire le generazioni future. In sostanza, il suolo, il sottosuolo, l'acqua, l'aria ecc. sono beni da tutelare e la loro tutela costituisce una priorità condizionante i processi di trasformazione. Tutto questo però non viene inteso come un principio che renda impossibile ogni processo di trasformazione, ma piuttosto dell'impostazione di una modalità specifica affinché le utilizzazioni ammesse siano quelle che possano permettere di conservare gli elementi sopra indicati: una utilizzazione dettata dal principio del minimo consumo dove l'utilizzazione di nuove porzioni di territorio ad usi insediativi o per la realizzazione di nuove infrastrutture solo quando non esista la possibilità di riusare infrastrutture o insediamenti esistenti.

² Si ricorda che, in questo contesto, la definizione di sostenibilità alla quale si fa riferimento è quella elaborata dalla Commissione Brundtland (ONU-WCED, 1988) che intende uno sviluppo che "soddisfi i bisogni del presente, senza compromettere le capacità di generazioni future di soddisfare i propri

A seguito della procedura di VAS vengono indicate condizioni d'uso e modalità di trasformazione delle aree in modo da garantire gli obiettivi di salvaguardia dell'ambiente.

Sotto il profilo normativo la presente variante è disciplinata dalla L.R. 29/2005 CAPO II - Urbanistica commerciale Art. 15 (Strumenti di pianificazione commerciale che stabilisce quanto segue:

–Il Comune che intende collocare sul proprio territorio esercizi di vendita di grande struttura deve preventivamente approvare, ai sensi della normativa urbanistica vigente, un Piano di settore del commercio in conformità alle previsioni contenute nel Piano per la grande distribuzione.

–Nella scelta della localizzazione degli esercizi di vendita di grande struttura sono privilegiate le aree con elevato livello di accessibilità agli assi viari primari e secondari esistenti, con forte livello relazionale e di comunicazione con le aree urbane centrali e con rilevante interconnessione con altri servizi e poli di attrazione rivolti all'utenza commerciale.

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.

Per le finalità rivolte alla salvaguardia e alla razionalizzazione della funzionalità della rete viaria primaria e secondaria non è ammissibile la localizzazione di nuove zone commerciali 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.

Riguardo alla localizzazione specifica delle zone a funzione commerciale e degli esercizi commerciali all'interno delle singole zone omogenee così come individuate dal PRGC questa, in conformità a quanto disposto dall'art.16 (*Localizzazione degli esercizi commerciali*) della stessa legge deve avvenire secondo i seguenti criteri:

1.Gli esercizi di vicinato possono essere allocati in ogni zona urbanisticamente compatibile.

2.Gli esercizi di media struttura possono essere allocati:

–senza vincolo di destinazione di zona omogenea propria a destinazione commerciale, solo nell'ambito dei centri storici, e di quelle aree soggette a interventi di recupero e riqualificazione urbanistica, anche ai fini commerciali, nonché all'individuazione negli edifici soggetti a regime vincolistico;

– con vincolo di individuazione di zona omogenea propria a destinazione commerciale in tutte le altre aree.

3. Gli esercizi di vendita di grande struttura possono essere insediati nelle zone previste dal Piano comunale di settore del commercio, nel rispetto dei criteri individuati all'articolo 15.

4. Gli esercizi di vendita dei generi non alimentari a basso impatto, considerati la contenuta frequenza di acquisto e il limitato impatto viabilistico, possono essere allocati anche nelle zone urbanistiche omogenee a destinazione industriale o artigianale.

Riguardo alla legge regionale sull'urbanistica la n° 5/2007 e s.m.i., questa non offre ulteriori o diverse specificazioni per quanto attiene alla localizzazione e le caratteristiche delle zone a carattere commerciale definendo unicamente l'iter procedurale per l'approvazione della variante.

Il PTR, predisposto dalla Regione in attuazione alle L.R. n° 5/2007, individuava il limitrofo territorio comunale di Villesse quale "*Polo per l'espansione della grande distribuzione commerciale*". Il PTR, che risulta adottato, non è stato ancora definitivamente approvato. L'art. 40 (Ambiti commerciali per la grande distribuzione) delle norme tecniche di attuazione del PTR stabilisce che:

1. Il PTR individua gli ambiti commerciali per la grande distribuzione quali componenti dello sviluppo della rete riconosciuta nella pianificazione regionale di settore e prevede implementazioni dell'offerta nel Tarvisiano, attraverso incrementi di superfici commerciali da ricavarci attraverso la riuso di strutture confinarie dismesse (TAV 6).

2. Il PTR, relativamente agli ambiti di cui al comma 1, promuove:

- a) livelli prestazionali elevati in rapporto all'accessibilità agli insediamenti;
- b) l'ammodernamento e la specializzazione degli insediamenti attraverso l'integrazione con attività complementari (svago, intrattenimento, cura alla persona) e artigianali di servizio agli utenti;
- c) il riuso di edifici dismessi, anche prossimi a nodi infrastrutturali.

3. La pianificazione comunale e sovracomunale è tenuta a recepire le prescrizioni di seguito individuate:

a) Prescrizioni specifiche:

a.1) recepire gli ambiti con strutture di vendita con superficie coperta complessiva superiore a 15.000 mq, secondo le indicazioni degli strumenti di programmazione regionale in materia commerciale (Piano per la grande distribuzione, DGR n.781 del 15.04.2005 ai sensi dell'art.5 della LR 29/2005 e s.m.i.);

a.2) per le strutture di vendita con superficie coperta complessiva inferiore a 15.000 mq., assumere le previsioni del Piano comunale di settore del commercio predisposto ai sensi dell'art. 15 della LR 29/2005 o, in assenza di questo ultimo, gli ambiti già riconosciuti "zona HC" da specifica autorizzazione regionale.

b) Prescrizioni generali:

b.1) localizzare gli ambiti commerciali per la grande distribuzione (con superficie coperta complessiva inferiore a 15.000 mq) privilegiando le direttrici viabilistiche primarie, senza tuttavia ridurre l'efficienza e la funzionalità; a tal fine va predisposta una approfondita valutazione tecnica dell'impatto della struttura commerciale sul sistema relazionale esistente;

- b.2) localizzare gli ambiti commerciali per la grande distribuzione valutando l'adeguatezza della rete dei trasporti pubblici locali e sovracomunali;
- b.3) prevedere discipline per favorire prioritariamente la localizzazione di strutture commerciali, in aree dismesse da riqualificare o in aree marginali dei centri abitati, per puntare ad una reintegrazione delle funzioni urbane;
- b.4) prevedere norme per regolamentare i limiti di superficie di funzioni terziarie, da considerarsi integrative di quelle commerciali (quali svago, intrattenimento, cura alla persona, artigianali di servizio).

Nella sostanza il PTR riprende quanto già detto dalla L.R. 29/2005 in materia di urbanistica commerciale.

Con la scorta di queste indicazioni si è proceduto ad adeguare lo strumento urbanistico comunale in modo da recepire le indicazioni fornite dal piano di settore.

La variante viene ad interessare lo strumento urbanistico sia a livello di norme tecniche di attuazione che di zonizzazione. Per quanto attiene gli aspetti delle norme di attuazione le modifiche sono volte da un lato ad adeguare gli standard dimensionali delle strutture commerciali all'interno delle zone urbanistiche già individuate dal piano e dall'altro a definire le norme di attuazione delle zone di nuova individuazione che sono state specificatamente individuate con la presente variante.

Le nuove zone urbanistiche individuate con la variante sono due:

- z.t.o. **H2.1** –commerciale per il medio dettaglio.
- z.t.o. **H2.2** – commerciale per il grande dettaglio.

Prima di passare ad una dettagliata esposizione dei contenuti della variante si ritiene definire quali siano gli obiettivi che il piano regolatore intende raggiungere con le modifiche introdotte che portano alla individuazioni di nuovi ambiti a destinazione commerciali e quali siano le strategie che intende porre in atto.

Il capitolo 8) della Relazione illustrativa, allegata al PRGC, definisce per ogni specifico ambito individuato dal piano struttura le "politiche di settore, e definisce gli obiettivi e le strategie". Si procede pertanto ad integrare da prima il piano struttura, andando ad individuare gli ambiti a destinazione commerciale e di conseguenza ad integrare il capitolo 8) della Relazione di piano definendo gli obiettivi e le strategie riferite a questi ambiti. Nelle allegate documentazioni grafiche sono evidenziate le modifiche apportate al piano struttura.

Per quanto riguarda il capitolo 8) della Relazione di piano viene ad essere così integrato:

8.7 bis ambiti per le attività commerciali

Comprendono sia le aree destinate alla localizzazione di nuove attività costituite da esercizi commerciali del medio dettaglio che da esercizi commerciali del grande dettaglio così come disposto dal piano comunale di settore per la programmazione commerciale.

a) Obiettivi.

Favorire un equilibrato sviluppo economico all'interno del territorio comunale mediante l'espansione del settore commerciale in modo da adeguarlo al mutato quadro di riferimento territoriale sfruttando la vicinanza spaziale con il più grande polo commerciale previsto dal Piano Regionale della Grande distribuzione nel limitrofo comune di Villesse.

Diversificare le occasioni di insediamento dell'offerta commerciale sul territorio comunale in modo da offrire un servizio alla collettività che sia il più ampio possibile che consenta l'insediamento di tutte le tipologie degli esercizi commerciali assentite dal piano di settore: esercizio di vicinato, esercizio di medio dettaglio; esercizio commerciale del grande dettaglio.

Incentivare il recupero di alcune strutture produttive dimesse ed oggi inutilizzate all'interno della zona industriale di via Aquileia, consentendo una loro riconversione funzionale al settore commerciale di basso impatto viabilistico.

Mettere in atto dei processi di trasformazione del territorio che garantiscano convenienze di lungo termine basandosi sul principio della "sostenibilità", e non puntino alla mera redditività immediata.

b) Strategie.

Vengono individuate delle zone a carattere commerciali distinte per gli esercizi del medio dettaglio (con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq) e per gli esercizi al grande dettaglio (con superfici di vendita superiore a 1.500 mq e superficie coperta massima inferiore 15.000 mq).

Gli ambiti destinati al medio dettaglio sono localizzati in margine alle zone urbane del capoluogo e delle frazioni in modo da soddisfare una domanda di ampliamento/trasferimento di strutture commerciali esistenti e già operanti sul territorio rivolte principalmente ad una clientela locale.

Consentire l'insediamento di una struttura del medio dettaglio, di basso impatto viabilistico anche all'interno della zona produttiva di via Aquileia al fine di favorire il recupero e riutilizzo di alcuni manufatti un tempo utilizzati come opifici ed oggi inutilizzati.

Gli ambiti destinati al grande dettaglio sono localizzati in prossimità al nuovo parco commerciale di Villesse, in margine alla nuova viabilità di collegamento prevista a servizio del centro commerciale in modo da sfruttare una rendita di posizione derivante dal notevole fattore attrattivo esercitato dalle dimensioni della specificità delle attività insediate all'interno del parco commerciale.

Sotto il profilo metodologico attivare le strategie della "Valutazione Ambientale Strategica" in modo da fornire una valutazione di sostenibilità delle trasformazioni che non si deve esaurire alla sola fase di redazione del piano ma si deve articolare in fasi successive ovvero muoversi in itinere, ovvero contestualmente alla gestione del piano,

divenendo parte integrante della stessa ed a valle del processo di pianificazione, come verifica a posteriori del processo di pianificazione.

Programmare una crescita modulare del settore della grande distribuzione secondo una scansione temporale in modo da evitare trasformazioni del territorio con interventi edilizi destinati a rimanere inutilizzati

Il vigente piano regolatore definisce anche i limiti di flessibilità riferiti ai contenuti specifici del piano suddivisi per ambito. A seguito della individuazione dei nuovi ambiti a carattere commerciale il capitolo 3.2 INDICAZIONE MOTIVATA DEI LIMITI DI FLESSIBILITÀ RIFERITI AI CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO SUDDIVISI PER AMBITI della relazione di piano viene ad essere integrato con un nuovo paragrafo:

3.2.5 AMBITI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Limiti di invarianza.

Il limite invariante di piano è dato dal perimetro, dal numero e dalla localizzazione degli ambiti a carattere commerciale, individuate nel piano struttura, così come indicato nella tavola tav. P/0.

Quali elementi di flessibilità sono individuati:

- *Per la zona H2.1 e H2.2 la modifica del perimetro esterno dei comparti, operata in sede di adozione del PAC purché l'aumento o la diminuzione di superficie prevista non superi il 10% della superficie del singolo comparto.*
- *Ricomprendere nella tavola di zonizzazione, all'interno della zona omogenea H2.1, gli ambiti che risultano individuati a livello di piano struttura nel rispetto delle disposizioni e limiti dimensionali definiti nel piano di settore del commercio .*
- *I parametri edilizi ed urbanistici della zona non sono da considerarsi invarianti e potranno essere modificati qualora si debbano recepire disposizioni normative emanate da organi competenti superiori o da azioni conseguenti al monitoraggio degli indicatori definiti dalla VAS per una maggiore tutela e salvaguardia del territorio.*

Unico punto che si ritiene valga indicare una motivazione è il secondo ovvero quello di ricomprendere all'interno della zonizzazione di piano un ambito che oggi risulta definito solo a livello di piano struttura ed è localizzato nella frazione di Versa. Il piano di settore del commercio al fine di favorire un equilibrato sviluppo del settore sul territorio comunale propone l'individuazione di un'attività commerciale del medio dettaglio (superficie di vendita fino a 1.500 mq) da insediarsi all'interno degli ambiti territoriali delle frazioni di Versa e di Fratta. Dagli studi di analisi condotti un'unica area presenta tutte le caratteristiche richieste dalle norme vigenti in termini di "urbanistica commerciale" ed è quella individuata in margine alla strada statale 252 nella frazione di Versa così come indicato nel piano struttura. Attualmente però condizionamenti di natura idrogeologica impediscono ogni intervento di trasformazione dell'area in quanto il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) predisposto dalla Autorità di Bacino per il Torrente Torre ha ricompreso l'area all'interno della zona P2 con grado di rischio, riferito alle probabilità di allagamento per esondazione, di media pericolosità. Le norme di salvaguardia contenute nel PAI e riferite alla zona di rischio P2 non consentono di

modificare la destinazione d'uso dei suoli e pertanto di riclassificare le aree da zona di tipo agricolo a zona di tipo commerciale. A seguito di ingenti lavori di sistemazione idraulica eseguiti in questi ultimi anni sui torrenti Judrio e Versa anche in prossimità dell'area in esame si ritiene che le condizioni di rischio di esondazione siano notevolmente diminuite e sia quindi necessario riconsiderare la zonizzazione proposta dal PAI per l'area in esame. Un processo ed uno studio che risulta oltre che oneroso sotto il profilo tecnico ed economico anche lungo sotto il profilo decisionale in quanto vede coinvolti diversi soggetti in rappresentanza di diverse amministrazioni pubbliche. Qual'ora si riuscisse a dimostrare la compatibilità idrogeologica del sito con la conseguente modifica del PAI verrebbe a cadere l'unico elemento ostativo alla riclassificazione dell'ambito e quindi potrebbe essere automaticamente ricompresa all'interno delle zone a carattere commerciale per il medio dettaglio di tipo H2.1.

Di seguito si procede ad illustrare i contenuti delle modifiche apportate alla zonizzazione e delle norme di attuazione

La nuova zona omogenea H2.1 –commerciale per il medio dettaglio è localizzata in margine a via Aquileia in prossimità del “Salumificio Morgante”. L'area presenta una superficie di circa 9.000 mq ed è destinata ad ospitare un complesso commerciale con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq. del settore merceologico alimentare. L'area in esame non presenta alcuna sorta di vincolo, è limitrofa alla zona industriale del paese, non è posta a grande distanza dalle aree centrali “storiche” del paese (sede tradizionale del comparto emporiale) ed è posta lungo un asse viario capace di sostenerne il traffico che potrà venir ingenerato dall'insediamento di nuove attività emporiali.

Sono sufficienti queste considerazioni per dimostrare la sostenibilità della scelta operata e la piena rispondenza dell'ambito alle indicazioni contenute sia nel piano di settore che nella normativa di riferimento. L'ambito è stato così dimensionato per tener conto della presenza delle fasce di rispetto stradale che impongono un arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale quindi solo una porzione di area potrà essere effettivamente edificabile. Una porzione di area che presumibilmente è di circa 3.600 mq che corrisponde alla superficie del nuovo fabbricato. Si ricorda a questo proposito che a fronte di una superficie di vendita di 1.499 mq tenendo in considerazione le parti destinate a magazzino e deposito, a sedi amministrative dell'azienda, o altra attività per la somministrazione di cibi e bevande (ex pubblico esercizio) che non concorrono alla definizione della superficie di vendita il fabbricato presenta, mediamente, una superficie lorda di pavimento equivalente a circa due-tre volte la superficie netta di vendita.

Da rilevare come prospiciente a quest'area, sul fronte opposto alla traversa interna a via Aquileia, si trova lo spaccio dell'azienda “Salumificio Morgante” che, seppur inserito all'interno di una zona a carattere produttivo, svolge attività di tipo commerciale. L'ambito di nuova individuazione non si trova quindi inserito all'interno di un complesso industriale bensì si relaziona con edifici che risultano già commerciali ed è localizzato in posizione marginale all'area produttiva e viene a rappresentare l'ingresso, lato paese, della vasta zona industriale di via Aquileia. Le più recenti politiche, utilizzate dagli operatori del settore commerciale, puntano sulla qualità architettonica delle proprie strutture aziendali al fine di ricavare una immagine di riconoscimento e caratterizzazione del sito da utilizzare sia come

elemento di richiamo per la clientela sia come logo pubblicitario. Un fabbricato con un buon livello qualitativo sotto il profilo architettonico, all'intero di quest'area, contribuirebbe a migliorare notevolmente l'aspetto percettivo del luogo.

Riguardo al testo delle norme tecniche di attuazione del piano vengono ad essere così integrate.

Art. 26 bis.- Z.t.o. H2.1: - Zona commerciale per il medio dettaglio.

1.- La z.t.o. H2.1 comprende un ambito ubicato in prossimità dell'intersezione stradale tra via Aquileia e la traversa interna a servizio della zona industriale adiacente al "salumificio Morgante" che per localizzazione si presta ad insediare strutture commerciali del "medio dettaglio" con superfici di vendita inferiori a 1.500 mq.

2.- All'interno della zona il piano si attua attraverso un Piano Attuativo Comunale. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/1 di zonizzazione allegata. La perimetrazione dell'ambito non deve essere considerata invariante e può essere modificata in sede di adozione del PAC purché il nuovo perimetro non individui un aumento o una diminuzione delle superfici superiore al 10% delle superfici perimetrate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C.

3.- Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a-edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso;

b-depositi e magazzini commerciali, nonché lavorazioni di beni in funzione commerciale ;

c-impianti tecnologici;

d-uffici amministrativi e direttivi siano essi a servizio dell'azienda e/o delle aziende insediate nella zona che come attività terziaria autonoma e di servizio anche esterno alla zona;

e-locali per attività ricreative e di supporto (bar, trattorie, ristoranti, self-service, mense);

f-abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare esclusivamente in presenza, di edificio commerciale;

4.- Sono ammessi esercizi commerciali di vendita al dettaglio di media struttura. Ovvero gli esercizi con superficie di vendita superiore a metri quadrati 250 e fino a metri quadrati 1.500 così come definiti dalla lettera i) comma 1 art.2 della L.R. 29/2005.

5.- E' consentito insediare attività per la commercializzazione dei prodotti compresi nel settore merceologico alimentare, così come definito dalla lettera c) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005.

6.- All'interno della zona si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

a) rapporto di copertura massimo: $Q = 0,35$ mq/mq, riferito alla superficie fondiaria;

b) distanza delle costruzioni dai confini dei lotti:

- da confini di proprietà 10,00 m;

c) distanza delle costruzioni dalla viabilità esistente:

- Da Strada Provinciale 20,00 m

- Da Strada comunale 10,00 m

- d) altezza massima delle costruzioni: 7,50 m ad esclusione dei volumi tecnici;
- e) superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, a verde pubblico non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;
- f) per le attività commerciali insediate le aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione sono quelle indicate dal D.P.Reg 069/Pres. del 23 marzo 2007 ed in particolare:
- esercizi inferiori a mq. 400 di superficie di vendita: 100% della superficie di vendita;
 - esercizi singoli compresi tra mq. 400 e mq. 1500 di superficie di vendita: 150% della superficie di vendita;
 - esercizi destinati al commercio all'ingrosso: 25 % della superficie utile dell'edificio;
 - dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100 % della superficie utile di detti esercizi;
- g) per le aziende commerciali che pongono in vendita "generi non alimentari a basso impatto" così come definiti dalla lettera e) 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005 la superficie per parcheggi stanziali e di relazione non deve essere inferiore all'80% della superficie di vendita autorizzata;
- h) il volume destinato alla residenza non potrà essere superiore ai 600 mc. e la superficie utile non potrà superare i 130 mq. L'alloggio destinato alla residenza dovrà essere ricavato all'interno dell'edificio commerciale ovvero in edificio fisicamente aderente a questo. La sua costruzione dovrà essere contemporanea (stesso permesso a costruire) ovvero successiva a quella dell'edificio commerciale e, in questo ultimo caso, il rilascio del certificato di abitabilità dovrà seguire l'ultimazione dei lavori dei locali ad uso commerciale. La tipologia edilizia ed i caratteri architettonici, i materiali, i rivestimenti, la copertura, le finiture, ecc. visibili dall'esterno dovranno essere gli stessi utilizzati per la realizzazione dell'edificio commerciale;
- i) le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno 10,00 m dalle pareti di edifici antistanti;
- l) l'accesso all'area dovrà avvenire mediante un ingresso/uscita ubicato sulla traversa interna di via Aquileia o direttamente da via Aquileia nel qual caso però dovrà essere localizzato in prossimità del confine Nord del comparto .;
- m) Il 10 % dell'area dovrà essere sistemato a verde. Il progetto delle aree verdi dovrà prevedere la piantumazione di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di una pianta ogni 100 mq di superficie sistemata a verde. Tali alberature dovranno essere disposte principalmente sul fronte prospiciente l'area cimiteriale in modo da favorire un'azione di mitigazione paesaggistica del nuovo manufatto.
- n) Il 25% dell'intera superficie dell'ambito dovrà essere mantenuta permeabile.
- o) Le acque piovane dovranno essere smaltite all'interno del lotto o versate in fossi di scolo. In questo caso si dovranno prevedere delle vasche di raccolta dimensionate per

trattenere la prima pioggia per un periodo di 20 minuti prima di essere riversate all'interno dei fossi. Nel piano attuativo si dovrà produrre un dimensionamento di tali vasche atto a dimostrare che capacità delle vasche è compatibile con il volume di acqua di prima pioggia calcolato in base ai dati pluviometrici della zona per un periodo di 20 minuti.

p)Il piano attuativo dovrà prevedere che in fase di progettazione dei fabbricati almeno il 10% dell'energia richiesta per il funzionamento delle strutture insediate all'interno dell'ambito derivi da fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, geotermico, biomassa, ecc.) e che i sistemi costruttivi impiegati siano tali da ridurre i consumi energetici del 10% rispetto ai metodi costruttivi "tradizionali" comunque dimensionati nel rispetto della L. 10/91 e s.m.i. ;

q)In ottemperanza al parere espresso dal Direttore del Servizio Geologica in merito ai contenuti delle Varianti n° 31 e 32 il piano attuativo dovrà rendere prescrittivo che nella realizzazione dei vani interrati che potrebbero interessare il sottostante acquifero, dovrà essere garantita la loro sicurezza ed integrità mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo della stessa

Di seguito si riporta un breve commento al contenuto delle norme di attuazione.

Le destinazioni d'uso ammesse, la quantità di superficie di vendita massima consentita, ed i settori merceologici ammessi all'interno della zona sono quelle individuate dal piano di settore per il commercio. Riguardo al settore merceologico ammesso all'interno dell'area d'intervento è ristretto al solo settore alimentare e questo per cercare di diversificare l'offerta commerciale nel rispetto degli obiettivi posti dal piano. Si evita così la possibilità di insediare attività commerciali generiche, rappresentate da supermarket, di cui il mercato oramai è saturo, ma si punta invece sulla specializzazione ricercando settori, quale quello esclusivamente alimentare, che si possa relazionare in modo efficace con il limitrofo spaccio di vendita del salumificio Morgante. Nel merito dei parametri urbanistici assunti sono quelli caratteristici delle zone a carattere commerciale e tengono conto (contenendo le altezze dei fabbricati a 7,5 mt , il rapporto di copertura ridotto a 0,35 mq/mq e delle distanze dai confini elevate a 10 mt)) del contesto dove è inserita la zona che non è molto distante dall'area cimiteriale del capoluogo ed in prossimità ad un fabbricato di civile abitazione. A questo proposito si prescrive che deve essere prevista la piantumazione di essenze arboree autoctone, di alto fusto, al fine di operare un'azione di mitigazione nei confronti del nuovo fabbricato.

Per non creare problemi alla circolazione sulla strada provinciale n° 3 l'accesso all'area è previsto sulla traversa interna di via Aquileia o direttamente dalla stessa via Aquileia nel qual caso però dovrà essere localizzato in prossimità del confine Nord del comparto e quindi a debita distanza dalla rotatoria. A seguito dei lavori per la realizzazione di una nuova rotatoria tra la strada provinciale e la traversa interna l'accesso all'area previsto sulla traversa interna a via Aquileia si troverà posto in prossimità della rotatoria stessa quindi in condizioni ideali in quanto la velocità dei veicoli risulta già rallentata e consente un accesso fluido senza alcun pericolo o possibilità di formazione di code.

Le norme recepiscono infine le misure compensative in esito al "Rapporto ambientale" quale documento di riferimento per la valutazione degli effetti

ambientali nell'iter procedurale della Valutazione Ambientale Strategica predisposta per la variante. Sono stati affrontati due aspetti che riguardano l'acqua e l'energia. Per quanto attiene l'acqua si prescrive che un quarto dell'intera superficie del lotto deve essere permeabile pertanto la pavimentazione dei parcheggi dovranno essere del tipo drenante e buona parte delle aree inedificate o non dovranno presentare alcun tipo di pavimentazione o essere anch'esse drenanti. In Tal modo l'acqua piovana percola nel sottosuolo. Per quanto attiene sempre le acque piovane di raccolta si prescrive che anch'esse devono essere disperse nel suolo all'interno del lotto con le tecnologie ritenute più idonee. Nella eventualità che ciò non risultasse possibile si prescrive che devono essere realizzate delle vasche di raccolta dell'acqua piovana in grado di recepire un volume d'acqua pari a quello che deriva dai primi venti minuti di pioggia calcolato con i dati pluviometrici riferiti al comune di Romans d'Isonzo. Dopo di che l'acqua potrà essere rilasciata all'interno dei canali di scolo. Questa prescrizione viene imposta per fare salvo il principio "dell'invarianza idraulica" della rete di smaltimento delle acque piovane costituita prevalentemente da canali di scolo in margine alle sedi stradali. Si impedisce così fenomeni di allagamenti dovuti alla immediata saturazione dei canali di scolo in occasione di violenti anche se brevi acquazzoni in quanto l'acqua piovana, scorrendo su superfici impermeabili, si riversa immediatamente all'interno di questi canali che sono dimensionati per portate modeste, non dando tempo ad un naturale smaltimento delle acque. Ritardando l'immissione delle acque piovane all'interno di questi canali viene ad essere ripristinato il naturale regime idraulico. E' evidente che le acque raccolte all'interno di queste vasche possono essere utilizzate anche per altre e diverse funzioni con un conseguente risparmio sul consumo idrico.

Riguardo alla norma che impone che almeno il 10% dell'energia richiesta all'interno dell'ambito d'intervento derivi da fonti rinnovabili, essa è improntata su un principio che prevede trasformazioni territoriali che comportino, a regime, bilanci energetici che siano prossimi al pareggio ovvero tanto si consuma tanto viene prodotto in sito con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile. La soglia del 10% è stata valutata considerando la possibilità di utilizzare all'interno del lotto piccoli impianti di produzione di energia elettrica a conversione fotovoltaica che possono essere installati sia sulle coperture dei fabbricati e divenire quindi un elemento della composizione architettonica dell'edificio sia come elementi singolari con "impianti ad inseguimento" direttamente collocati al suolo. Allo stesso modo viene richiesto di contenere i consumi energetico, in ragione del 10%, rispetto al fabbisogno richiesto dall'esercizio dello stesso fabbricato valutato secondo i parametri imposti dalla L.10/91. Ovvero si richiede l'utilizzo di tecnologie costruttive sia degli impianti che degli elementi costruttivi del fabbricato in modo da un lato ridurre i consumi di energia (uso di pannelli solari per la produzione di acqua calda, impianti sia di riscaldamento che di condizionamento che sfruttino di risorse geotermiche) e dall'altro ridurre gli scambi termici tra ambiente interno ed ambiente esterno attraverso maggiori coibentazioni degli elementi disperdenti o sfruttando, in fase progettuale i principi passivi propri della bioarchitettura.

La nuova zona omogenea H2.2 –commerciale per grande dettaglio è localizzata sul confine sud del territorio comunale in margine alla nuova strada in collegamento con il "parco commerciale di Villesse". L'area presenta una superficie di circa 77.000 mq ed è destinata ad ospitare complessi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. e superficie coperta inferiore a

15.000 mq dei settori merceologici sia alimentare che non alimentare. L'area in esame non presenta alcuna sorta di vincolo, ed è stata ivi localizzata in ottemperanza a quanto disposto DPR 0069/2007 Commercio - CAPO III DIRETTIVE AI COMUNI Art. 17 (*Disposizioni in materia di urbanistica commerciale e di programmazione per le medie strutture di vendita*) dove i Comuni sono invitati a tenere conto di alcuni parametri insediativi. Nel caso specifico dalle analisi della struttura del territorio emerge che l'area soddisfa i seguenti requisiti:

- c) caratteristiche delle infrastrutture viarie;
- d) struttura della rete distributiva;
- f) tendenze evolutive socio-economiche e insediative.

E' evidente che l'individuazione del nuovo sito deve essere valutato in modo sinergico con l'area commerciale, di ben più ampie dimensioni, presente sul territorio comunale di Villesse e con questa si deve relazionare.

Per quanto attiene la compatibilità dell'individuazione del nuovo sito sotto l'aspetto del dimensionamento delle superfici di vendita si rimanda alle valutazioni riportate nel piano di settore dove sono enunciate tutte le metodologie di calcolo e la loro rispondenza ai criteri dimensionali proposti dalle disposizioni normative vigenti in materia. Riguardo alla rispondenza del sito individuato ai criteri enunciati nel DPR 69/2007 ed in particolare a quanto riportato al comma 2° dell'art. 20 (*Contenuti del Piano di settore*) si rimanda integralmente, anche in questo caso, alle valutazioni riportate nel piano di settore

Per quanto attiene, invece, alle valutazioni riportate al 3° comma dello stesso art. 20 del DPR in seguito si relaziona in modo dettagliato. Vengono indagati in particolare i seguenti punti:

a) una valutazione dei tipi di traffico interessanti l'asse viario, del grado di congestione dello stesso, della previsione e realizzabilità di interventi infrastrutturali in grado di migliorare sostanzialmente la situazione viabilistica esistente;

a) una valutazione delle caratteristiche tecniche dell'asse viario interessato, della compatibilità delle localizzazioni di attività commerciali rispetto a tali caratteristiche, della previsione e realizzabilità di interventi di miglioramento degli elementi di compatibilità;

b) una valutazione delle tipologie degli esercizi e degli insediamenti commerciali, tenendo conto dei generi di vendita di cui alle lettere c), d) ed e) del comma 1 dell'articolo 2 della legge, rispetto alla quantità di traffico indotta dagli stessi e ai suoi effetti sugli aspetti di cui alle lettere a) e b);

c) 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 s'intende localizzare l'esercizio commerciale;

d) una documentazione atta a dimostrare la congruenza ambientale e paesaggistica degli interventi proposti, nonché una verifica di impatto delle reti tecnologiche di smaltimento e di approvvigionamento.

Le valutazioni sul tipo di traffico interessanti l'asse viario, delle caratteristiche tecniche dell'asse, la valutazione delle tipologie degli esercizi e le soluzioni tecniche proposte atte a garantire la fluidità del traffico di cui alle precedenti lettere a) – b) – c) e d) sono state sviluppate dall'ing. Alberto Novarin di Udine il cui studio viene allegato e costituisce parte integrante del presente documento.

Le conclusioni a cui giunge l'ing. Novarin sono le seguenti

I risultati sopra ottenuti consentono di evidenziare che l'intervento di realizzazione della nuova zona commerciale di Romans d'Isonzo presenta, sotto il profilo viabilistico, un **discreto margine di funzionalità** rispetto a possibili ulteriori incrementi dei flussi veicolari, che possono essere generati dall'incremento generale del tasso di mobilità o da ulteriori espansioni produttive o residenziali.

In particolare, in base alle considerazioni sin qui sviluppate, il traffico veicolare attratto dall'insediamento della nuova zona commerciale di Romans d'Isonzo appare senz'altro **compatibile** con la dotazione infrastrutturale modificata a seguito della realizzazione degli interventi viari ed insediativi previsti nella zona; le verifiche effettuate danno infatti esito positivo rispetto ad entrambi gli scenari indagati a medio ed a breve termine; peraltro, secondo la normativa svizzera, in quest'ultimo caso le rotonde A e C dovranno essere configurate con rami di innesto impostati per lo più su due corsie di marcia.

Per quanto attiene invece *“la documentazione atta a dimostrare la congruenza ambientale e paesaggistica degli interventi proposti, nonché una verifica di impatto delle reti tecnologiche di smaltimento e di approvvigionamento”* si rimanda al “Rapporto ambientale” predisposto all'interno della valutazione ambientale strategica della variante.

Si può quindi sostenere che sussiste la piena rispondenza del sito, così com'è stato individuato con le disposizioni normative in materia di *“urbanistica commerciale”* vigenti nella nostra regione.

Si ritiene invece di riportare ulteriori considerazioni per dare giustificazione prettamente urbanistica ed insediativa oltre che conformativa dell'ambito così come è stato individuato.

La localizzazione dell'ambito doveva essere il più vicino possibile all'area del parco commerciale di Villesse perché, come più volte detto, è con questo che si deve relazionare sfruttando così una decisa rendita di posizione. E' stato di conseguenza ubicato proprio sul confine del territorio comunale con il comune di Villesse La viabilità su cui viene ad insistere è una nuova strada appositamente progettata e dimensionata per assorbire gli incrementi di traffico generati dai poli di attrazione del centro commerciale di Villesse e pone in collegamento diretto la SS 352 con la SS 351 passando esternamente al centro abitato di Romans d'Isonzo. L'ambito è stato posto a cavallo dell'asse stradale quindi viene fisicamente suddiviso in due sub ambiti ai quali si potrà accedere direttamente dalla nuova viabilità mediante una rotonda a circolazione continua. La necessità di questo tipo di scelta deriva dal fatto che non tutta l'area posta a destra del nuovo asse stradale era disponibile in quanto alcune aziende oggi operanti nella adiacente zona industriale hanno avanzato istanza per potersi ampliare avendo ormai

completamente saturato l'area di pertinenza. L'ampliamento nei casi specifici deve avvenire su terreni confinanti alle strutture produttive esistenti e sono proprio quelli che vanno dall'attuale limite della zona industriale al confine comunale con Villesse. L'area in sinistra all'asse stradale è stata quindi suddivisa in due parti una a destinazione produttiva ed una a destinazione commerciale. L'area a destinazione commerciale presenta una superficie di circa 41.000 mq ed in parte è attraversata da un elettrodotto che, con le fasce di rispetto poste dal piano regolatore, ne limita le possibilità edificatorie. Questa superficie pertanto non è sufficiente per poter ospitare strutture commerciali delle dimensioni richieste dal piano di settore del commercio. E' quindi diventata una scelta obbligata individuare un secondo ambito in margine destro all'asse stradale per consentire di insediare l'intera superficie commerciale individuata. Il secondo ambito presenta una superficie di circa 35.000 mq.

Seguendo il principio della temporizzazione degli interventi, che da sempre ha caratterizzato la politica urbanistica, del comune di Romans d'Isonzo è stato deciso di suddividere l'ambito in due distinti comparti al fine di dare attuazione per parti all'intera zona commerciale. Se si analizza come sia avvenuta la crescita della zona industriale di Romans si potrà notare che questa è andata a svilupparsi nell'arco di quarant'anni a seguito dell'individuazione, nel tempo, dei piccoli comparti che andavano ad aggregare, come una sorta di gemmazione, all'originale area PIP ogni qualvolta sorgevano nuove richieste di insediamento da parte degli imprenditori in quanto tutte le aree erano andate a saturarsi o perché non erano disponibili altri manufatti da poter utilizzare all'interno della zona. Lo sviluppo è stato quindi costantemente monitorato e controllato non solo da parte dell'Amministrazione comunale che metteva a disposizione le aree solo nel momento della necessità ma anche da parte degli operatori privati che procedevano alla infrastrutturazione delle aree stesse solo in presenza di una reale necessità ad intervenire. Si è così giunti alla situazione attuale di attuazione del PRGC dove a fronte di tre distinti comparti individuati due risultano già completamente attuati mentre per l'ultimo risulta approvato il piano attuativo ed a breve si darà inizio ai lavori per l'infrastrutturazione delle aree. Questo modello di sviluppo ha consentito un notevole risparmio nell'uso del territorio che consente l'utilizzo delle aree solo in presenza di un reale fabbisogno privilegiando sempre il riutilizzo delle strutture esistenti qualora ne sorgesse la disponibilità.

Un modello di sviluppo analogo si intende proporre anche per il settore commerciale. L'area è stata infatti suddivisa in due comparti con superficie pressoché equivalente dove si prescrive che prioritariamente si dovrà dare attuazione al comparto edificatorio contraddistinto con il n° 1 e solo in presenza dell'attuazione alle opere infrastrutturali ed all'avvio del programma edilizio all'interno del comparto si potrà richiedere l'approvazione del piano attuativo che consente la realizzazione del secondo comparto. Questa temporizzazione degli interventi è resa possibile anche dal fatto che allo stato attuale tutte le aree a futura destinazione commerciale risultano di proprietà di un unico operatore e pertanto non si verrebbero a generare delle disparità di trattamento tra operatori diversi dove il mancato intervento di uno impedisce la possibilità d'intervento dell'altro. Si ritiene che questo modo di operare consenta di mantenere il pieno controllo da parte dell'Amministrazione Comunale sul processo di trasformazione del territorio.

Riguardo alla congruità dimensionale dell'area d'intervento al dimensionamento delle superfici di vendita anche in questo caso vale il principio enunciato per la zona omogenea H2.1 dove a fronte di una superficie di vendita di 19.000 mq deve corrispondere una superficie di fabbricato corrispondente a circa due-tre volte tale valore che, nel caso in esame deve essere è di 41.000 – 37.000 mq. Considerato che il piano di settore ammette la possibilità di insediare sul territorio comunale strutture di grande dettaglio "con superficie coperta non superiore a 15.000 mq riferite ad ogni singolo comparto di attuazione ne deriva che la superficie coperta massima che potrà essere edificata all'interno della zona H2.2. è di 30.000 mq. corrispondente al 37,5% dell'intera area.

Di seguito si riporta il testo delle norme di attuazione riferite alla nuova zona omogenea H2.2 definita: zona commerciale per il grande dettaglio.

Art. 26 ter.- Z.t.o. H2.2: - Zona commerciale per il grande dettaglio.

1.- La z.t.o. H2.2 individua due ambiti, localizzati a sud del territorio comunale sul confine con il territorio comunale di Villesse, destinati alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali di grande dettaglio con superfici di vendita superiori a 1.500 mq. ma con superficie coperta complessiva inferiori a 15.000 mq riferita ad ogni singolo ambito.

2.- Gli ambiti sono individuati nella tavola P1 di zonizzazione e sono contraddistinti con le didascalie 1 e 2. All'interno della zona il piano si attua attraverso un Piano Attuativo Comunale. Tale piano sarà esteso all'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/1 di zonizzazione allegata. La perimetrazione dell'ambito non deve essere considerata invariante e può essere modificata in sede di adozione dl PAC purché il nuovo perimetro non individui un aumento o una diminuzione delle superfici superiore al 10% delle superfici perimetrare nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C.

3.- Nella attuazione dei comparti, così come sono stati individuati nella tavola di zonizzazione del PRGC si prescrive che dovrà essere data attuazione prioritariamente al comparto n° 1. Si potrà procedere alla approvazione del PAC riferito al comparto n° 2 solo quando sia stato rilasciato il permesso a costruire dei fabbricati all'interno del comparto n° 1.

4.- Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a.edifici o locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso nei limiti di superficie di vendita massima ammissibile definiti dal Piano di settore per il commercio fino ad un massimo di 15.000 mq di superficie coperta;

b.depositi, magazzini e servizi tecnici ed amministrativi a supporto delle attività commerciali insediate;

c.attività artigianali di servizio, non moleste, integrabili con il commercio (orafo, parrucchiere, panettiere, elettro riparatore etc.)

d.servizi per il personale (mensa, circolo ricreativo, asili nido etc.);

e.abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare, con una superficie massima di 150 mq e comunque per un volume non superiore a 600 mc.

f.attività direzionali;

g.attività turistico ricettive;

h.attività ricreative, sportive e per il tempo libero (cinematografi, palestre, centri benessere, piscine centri per l'abbronzatura etc.)

i.silos per parcheggio di autovetture;

j.stazioni di servizio carburanti e autolavaggio;

5.- Sono ammessi esercizi commerciali di vendita al dettaglio di grande struttura. Ovvero gli esercizi con superficie di vendita superiore a metri quadrati 1.500 così come definiti dalla lettera j) comma 1 art.2 della L.R. 29/2005.

6.- E' consentito insediare attività per la commercializzazione sia dei prodotti compresi nel settore merceologico alimentare, così come definito dalla lettera c) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005 che non alimentare, lettere d); e); f) dell'art. 2 della L.R. 29/2005, nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal piano comunale di settore del commercio e riportati al comma successivo.

7.- All'interno del comparto n° 1 è ammesso insediare attività del settore merceologico alimentare per una superficie di vendita massima non superiore a 1.000 mq e del settore merceologico non alimentare per una superficie di vendita massima non superiore a 10.000 mq per una superficie di vendita complessiva di 11.000 mq. All'interno del comparto n° 2 le superfici di vendita ammesse sono quelle complementari a quelle realmente utilizzate all'interno del comparto n° 1 fino al raggiungimento delle superfici di vendita massime consentite dal piano comunale di settore che risultano essere di mq. 5.000 per il settore merceologico alimentare e di 14.000 mq per il settore merceologico non alimentare.

8.- All'interno della zona si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

a) rapporto di copertura massimo: $Q = 0,40$ mq/mq, riferito alla superficie fondiaria;

b) distanza delle costruzioni dai confini dei lotti:

- da confini di proprietà 10,00 m;

c) distanza delle costruzioni dalla viabilità esistente:

- Da Strada Provinciale 20,00 m

- Da viabilità interna al comparto 10,00 m

d) altezza massima delle costruzioni: 12,00 m ad esclusione dei volumi tecnici;

e) superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, a verde pubblico non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;

f) aree da destinare a parcheggi

–attività commerciali le aree da riservare a parcheggi stanziali e di relazione sono quelle indicate dal D.P.Reg 069/Pres. del 23 marzo 2007 ed in particolare:

–non inferiore a 2,00 mq di parcheggi per ogni mq di superficie di vendita;

–aree da destinare al parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti.

–per le aziende commerciali che pongono in vendita “generi non alimentari a basso impatto” così come definiti dalla lettera e) 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005 la superficie per parcheggi stanziali e di relazione non deve essere inferiore all'80% della superficie di vendita autorizzata

- attività artigianali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;*
- attività direzionali: non inferiore a 1 posto auto ogni due addetti;*
- attività turistico ricettive: non inferiore a 1 posto auto per ogni camera;*
- attività ludiche, di servizio e del tempo libero: non inferiore a 1,00 mq per ogni mq di superficie utile.*

La progettazione delle aree parcheggio dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni drenanti e la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzioni di ombreggiatura e mascheratura. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la formazione di filari alberati anch'essi di alto fusto. All'interno di ogni settore si dovrà prevedere l'uso di materiali di pavimentazione e degli arredi diversificati in modo da caratterizzare al meglio le diverse porzioni. Nel caso che i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,20 tale da consentire un'efficacia azione di mascheramento delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali.

- g) il volume destinato alla residenza non potrà essere superiore ai 600 mc. e la superficie utile non potrà superare i 130 mq. Tali volumetrie sono riferite ad ogni singolo comparto. L'alloggio destinato alla residenza dovrà essere ricavato all'interno dell'edificio commerciale ovvero in edificio fisicamente aderente a questo. La sua costruzione dovrà essere contemporanea (stesso permesso a costruire) ovvero successiva a quella dell'edificio commerciale e, in questo ultimo caso, il rilascio del certificato di abitabilità dovrà seguire l'ultimazione dei lavori dei locali ad uso commerciale. La tipologia edilizia ed i caratteri architettonici, i materiali, i rivestimenti, la copertura, le finiture, ecc. visibili dall'esterno dovranno essere gli stessi utilizzati per la realizzazione dell'edificio commerciale;*
- h) le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno 10,00 m dalle pareti di edifici antistanti;*
- i) Il 10 % dell'area dovrà essere sistemato a verde. Il piano attuativo dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. Il progetto delle aree verdi dovrà prevedere la piantumazione di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di una pianta ogni 100 mq di superficie sistemata a verde. Tali alberature dovranno essere disposte principalmente sul fronte Sud della zona omogenea H2.2 e sui fronti Nord ed Ovest del comparto n° 2 in modo da favorire un'azione di mitigazione e mascheramento nei confronti del paesaggio agrario.*
- j) Il 15% della superficie fondiaria dovrà essere mantenuto permeabile.*
- k) Le acque piovane dovranno essere smaltite all'interno del lotto o versate in fossi di scolo. In questo caso si dovranno prevedere delle vasche di raccolta dimensionate per trattenere la prima pioggia per un periodo di 20 minuti prima di essere riversate all'interno dei fossi. Nel piano attuativo si dovrà produrre un dimensionamento di tali vasche atto a dimostrare che capacità delle vasche è compatibile con il volume di acqua di prima pioggia calcolato in base ai dati pluviometrici della zona per un periodo di 20 minuti.*

l) Il piano attuativo dovrà prevedere che in fase di progettazione dei fabbricati almeno il 10% dell'energia richiesta per il funzionamento delle strutture insediate all'interno dell'ambito derivi da fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, geotermico, biomassa, ecc.) e che i sistemi costruttivi impiegati siano tali da ridurre i consumi energetici del 10% rispetto ai metodi costruttivi "tradizionali" comunque dimensionati nel rispetto della L. 10/91 e s.m.i. ;

m) Viabilità Il PAC riferito al comparto n° 1 dovrà prevedere la realizzazione di una intersezione a raso con la formazione di una rotatoria a circolazione continua tra la strada provinciale e la viabilità interna al comparto. La posizione e le dimensioni della rotatoria e della strada interna al comparto riportata nelle tavole di zonizzazione del piano è da considerarsi indicativa. In sede di formazione del piano attuativo le dimensioni della rotatoria (che comunque non potrà presentare meno di due corsie) dovranno essere preventivamente concordate con l'ente proprietario della strada mentre la strada interna dovrà presentare una sezione non inferiore a mt. 10,00 comprensiva di marciapiedi e dovrà comunque garantire la possibilità di collegamento con la viabilità prevista all'interno della adiacente zona produttiva D2 posta sul lato Est del comparto. Il PAC riferito al comparto n° 2 dovrà prevedere una viabilità che si innesta direttamente alla rotatoria in posizione simmetrica alla strada di servizio al comparto n° 1

9.- Il rilascio dei permessi a costruire per l'attuazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali all'interno della zona omogenea H2.2 è subordinato alla realizzazione ed al collaudo della strada di collegamento con la viabilità del parco commerciale di Villesse così come previsto dall'accordo di programma sottoscritto in data 19 ottobre 2006 Approvato con DPG n° 402/Pres del 22 dicembre 2006 e di tutte le opere viarie di collegamento previste nella fase A) in detto accordo a supporto del parco commerciale.

10.- Il PAC dovrà specificatamente regolamentare lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D.P.R. 915/82. In ogni caso i punti di stoccaggio delle diverse tipologie di rifiuti dovranno essere individuati in aree specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Tra i documenti che dovranno essere allegati al PAC si dovrà prevedere anche il programma di smaltimento dei rifiuti, comprensivo delle modalità di conferimento a Ditte specializzate e la mappa dei punti di raccolta che dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale assieme al piano particolareggiato.

11.- In ottemperanza al parere espresso dal Direttore del Servizio Geologica in merito ai contenuti delle Varianti n° 31 e 32 il piano attuativo dovrà rendere prescrittivo che nella realizzazione dei vani interrati che potrebbero interessare il sottostante acquifero, dovrà essere garantita la loro sicurezza ed integrità mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo della stessa.

12.- In assenza del piano attuativo è consentito il solo uso agricolo dei suoli.

A commento del testo riferito all'introduzione del nuovo articolo alle norme di attuazione si è già detto delle motivazioni che hanno portato alla suddivisione della zona in due distinti comparti mentre per la parte restante del testo normativo riferito ai parametri urbanistici si possono ritenere valide le stesse argomentazioni riportate per la zona H2.1. Una considerazione a parte si ritiene debba essere fatta per quanto attiene alla viabilità. In particolare il comma 8) dell'articolo fornisce delle indicazioni ben precise legando il rilascio del permesso a costruire da parte

del Comune alla realizzazione ed al collaudo della nuova strada prevista in collegamento con il centro commerciale di Villesse. Questa norma è stata messa in coerenza con quanto affermato nelle premesse ovvero che la zona commerciale H2.2 ha ragione di esistere solo in presenza dell'area commerciale di Villesse. Ricordato che l'attuazione del parco commerciale di Villesse è regolamentato da un accordo di programma sottoscritto ai sensi dell'art. 19 delle L.R. n° 7/2000 tra la Regione, le Amministrazioni Comunali di Romans e di Villesse ed i privati proponenti l'intervento; rilevato che in detto accordo, tra le altre cose, è posta a carico dell'operatore privato la realizzazione di tutte le opere di viabilità in collegamento della zona commerciale con la viabilità esistente esterna all'ambito d'intervento. Visto che tra le altre opere da realizzare risulta anche la strada in collegamento con il comune di Romans d'Isonzo sulla quale si attesta la zona H2.2 di nuova individuazione; rilevato che l'accordo di programma sottoscritto condiziona l'apertura all'esercizio del parco commerciale di Villesse alla realizzazione preventiva di tutte le opere di viabilità si ritiene corretto subordinare anche la realizzazione delle strutture commerciali in comune di Romans d'Isonzo alla effettiva apertura all'esercizio dell'area commerciale di Villesse.

ULTERIORI MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE DI PIANO.

Conseguenza dell'aver individuato la nuova zona omogenea H2.1 "Zona commerciale per il medio dettaglio" in prossimità della zona industriale di Romans d'Isonzo alcune particelle catastali e specificatamente la pp.cc. 1537/1 1537/3 e 1537/4 assumevano una funzione impropria in quanto veniva mantenuta la funzione agricola su un'area utilizzata a fini residenziali e confinata da zone a destinazione commerciale e/o produttiva. Sulle particelle 1537/1 e 1537/3 esiste un fabbricato di civile abitazione mentre l'area contraddistinta catastalmente p.c. 1537/4 viene utilizzata per la coltivazione degli ortaggi per uso dei residenti, L'area viene anche utilizzata per lo stoccaggio delle legna e per il deposito degli attrezzi necessari alla attività di cura del giardino, dell'orto e di tutte le aree di pertinenza del fabbricato residenziale.

Nel prendere atto dello stato di fatto si propone pertanto di ricomprendere le aree interessate all'interno di una zona omogenea propria che nella fattispecie coincide con la zona territoriale omogenea B/3 –residenziale di verde privato pertanto con la modifica n° 2 alla zonizzazione oltre alla individuazione della nuova zona omogenea H2.1 si propone la seguente modifica:

Da zona omogenea E5 – zona di preminente interesse agricolo

A zona omogenea B3 – zona residenziale a verde privato

MODIFICHE AL PIANO STRUTTURA

La tavola P0 che rappresenta il "piano struttura" allegato al PRG è stata modificata in coerenza con le modifiche introdotte nella tavola di zonizzazione a seguito della individuazione delle nuove zone omogenee a carattere commerciale. Vengono di conseguenza individuati degli ambiti a destinazione commerciale.

Nel piano struttura appare inoltre un nuovo ambito, sempre a destinazione commerciale, localizzato nella frazione di Versa che in questa fase per le ragioni già esposte in sede di commento della flessibilità di piano non è stato possibile recepire all'interno della zonizzazione.

A seguito della individuazione di tale nuovo ambito viene recepita la previsione di un nuovo innesto a rotatoria sulla strada statale in modo da realizzare il ramo iniziale della nuova strada che in futuro dovrà by-passare l'abitato di Versa secondo le indicazioni già contenute nel vigente piano struttura. (In allegato si riporta lo schema di innesto che la Società Strade del Friuli Venezia Giulia ha trasmesso all'Amministrazione Comunale di Romans d'Isonzo. Nel momento in cui verranno ad essere superate le problematiche idrogeologiche che oggi impediscono il recepimento della nuova zona a destinazione commerciale nella frazione di Versa sarà possibile recepire a livello di PRGC anche la parte riferita alla viabilità così come indicato in allegato.

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

A seguito delle modifiche normative introdotte nel settore del commercio ed all'introduzione dei nuovi standard dimensionali per le aree parcheggio a servizio delle attività commerciali si procede a recepire tali innovazioni all'interno delle norme tecniche di attuazione del piano.

Modifica n° 1

Con l'individuazione di un nuovo ambito a carattere commerciale all'interno del piano struttura (Tav. PO) e di due nuove zone omogenee sempre a carattere commerciale si procede a rettificare l'art. 12 delle n.t.a che definisce la correlazione tra ambiti di piano struttura e zone omogenee.

Art. 12. - Ambiti territoriali e zone territoriali omogenee.

OMISSIS

g- "Ambiti per attività commerciali di medio e grande dettaglio" che corrispondono alla z.t.o.:

z.t.o. H2.1 - Zona commerciale per il medio dettaglio

z.t.o. H2.2 - Zona commerciale per il grande dettaglio;

h- "Ambiti agricoli, ambiti forestali" e "ambiti interessati dalla presenza di specchi d'acqua e da attività militari dismesse" che corrispondono alle zone omogenee

z.t.o. E2 - Zona boschiva;

z.t.o. E4 - Zona di interesse agricolo paesaggistico;

z.t.o. E/5 - Zona di preminente interesse agricolo;

z.t.o. E/6 - Zona di interesse agricolo;

z.t.o. E/6S - Zona agricola di recupero ambientale,

i- "Ambiti di parco naturale" che comprende quelle parti del territorio da assoggettare a piano particolareggiato e corrispondono alla z.t.o. E/4.

l- "Ambito della ex Fornace" che corrisponde alla

z.t.o. O "zona mista a prevalente funzione ricreativa ed alberghiera.

Modifica n° 2

La modifica riguarda alcune integrazioni al testo delle norme di attuazione che si riferiscono alle zone omogenee a carattere residenziale e recepisce le nuove disposizioni normative introdotte con la L.R. 29/2005 in materia di attività commerciali al dettaglio e di commercio di vicinato.

Art. 13. - Destinazione d'uso degli edifici e delle aree compresi nelle zone per insediamenti a prevalente destinazione residenziale.

1.- Nell'ambito delle z.t.o. residenziali sono ammesse, salvo maggiori specifiche riportate negli articoli riguardanti ogni singola zona, le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

Omissis

e. commerciale al dettaglio (negozi di vicinato con superficie di vendita inferiore ai 250 mq, depositi con superficie coperta non superiore ai 400 mq);

Omissis

3.- Nel caso di presenza di attività commerciali, sia per interventi di ristrutturazione edilizia sia nei casi di nuova costruzione o ricostruzione, si applicano *le disposizioni di cui all'art. 21 del DPR 69/2007.*

Omissis

Art. 14. - Z.t.o. A: Zona residenziale di interesse storico artistico.

Omissis

5.- All'interno delle sottozone è ammessa una destinazione d'uso diversa dalla residenza purché ricompresa tra quelle compatibili con la residenza di cui al precedente art. 13. *In deroga a quanto definito alla lettera e) del precedente articolo 13 le attività commerciali al dettaglio possono presentare superfici di vendita fino a 400 mq.*

Omissis

Art. 15. - Z.t.o. B/1: Zona residenziale di conservazione ambientale.

Omissis

1 bis All'interno della zona è ammessa una destinazione d'uso diversa dalla residenza purché ricompresa tra quelle compatibili con la residenza di cui al precedente art. 13. In deroga a quanto definito alla lettera e) del precedente articolo 13 le attività commerciali al dettaglio possono presentare superfici di vendita fino a 400 mq.

Omissis

Art. 20. - Z.t.o B/3: Zona residenziale a verde privato

Omissis

2.- All'interno della zona sono consentite le destinazioni d'uso previste al precedente art. 13 con l'esclusione delle lettere b) *ed h)*.

Omissis

Modifica n° 3

La modifica riguarda alcune integrazioni al testo delle norme di attuazioni che si riferiscono alle zone omogenee a carattere produttivo e recepisce le nuove disposizioni normative introdotte con la L.R. 29/2005 in materia di attività commerciali al dettaglio di generi alimentari a basso impatto così come definiti dalla lettera e) del comma 1 dell'art. 2 della L.R. 29/2005.

A breve commento delle modifiche introdotte si precisa che l'Amministrazione Comunale in questa sede ritiene di consentire l'insediamento di attività commerciali a basso impatto, all'interno delle aree a carattere produttivo di nuova individuazione, solo per piccole strutture di vendita privilegiando pertanto l'insediamento di attività artigianali e produttive a quelle terziarie. La normativa regionale vigente consente infatti di insediare attività di tipo commerciale con superficie commerciale di 400 mq per singola attività insediata fino ad un massimo di 1.500 mq per ogni singolo piano particolareggiato. Questo tipo di norma comporterebbe che, nel caso di Romans d'Isenzo, risultando che all'interno della zona omogenea D2 risultano individuate 4 aree soggette a piano particolareggiato, si renderebbero compatibili 6.000 mq di nuova superficie di vendita e ciò in contrasto con gli obiettivi che il piano si pone ovvero di rendere disponibili nuove aree per l'insediamento di attività produttive. Si ritiene pertanto di limitare la possibilità di insediare nuove attività commerciali all'interno della zona produttiva di nuovo impianto consentendo di insediare solo piccole strutture di vendita fino ad una superficie massima di 400 mq riferito ad ogni singolo piano attuativo.

Art. 23. - Z.t.o. D2: Zona industriale ed artigianale di espansione di interesse comunale e comprensoriale.

1.- La z.t.o. D/2 individua gli ambiti destinati alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi a carattere artigianale e della piccola industria. In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- a- edifici e impianti industriali ed artigianali con relative attrezzature tecnologiche;
- b- depositi e magazzini;
- c- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali;
- d- *edifici per la commercializzazione al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, così come definiti dalla lettera e) del comma 1 dell'art. 2 della L.R. 29/2005;*

Omissis

3.- Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri che divengono elementi invariati di piano:

Omissis

- l- le attività commerciali al dettaglio destinate alla vendita di generi non alimentari a basso impatto non potranno avere, per singolo piano attuativo, una superficie di vendita superiore a 400 mq.*
- m- Per le aziende che pongono in vendita “generi non alimentari a basso impatto” così come definiti dalla lettera e) 1° comma dell’art. 2 della L.R. 29/2005 la superficie per parcheggi stanziali e di relazione non deve essere inferiore all’80% della superficie di vendita autorizzata.-*

Omissis

Art. 24. - Z.t.o. D3/A Zona occupata da insediamenti artigianali ed industriali esistenti.

1.- La zona D3/A comprende ambiti interessati da insediamenti artigianali e industriali con le relative aree di pertinenza, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. o localizzati all’interno della zona ex P.I.P. non ancora edificati ma già serviti da tutte le opere di urbanizzazione primaria.

2.- In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:

- a- impianti artigianali con relative attrezzature tecnologiche;
- b- depositi e magazzini;
- c- servizi tecnici ed amministrativi degli impianti ed artigianali;
- d-edifici per la commercializzazione al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, così come definiti dalla lettera e) del comma 1 dell’art. 2 della L.R. 29/2005;*
- e-abitazione del proprietario dell’azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare con volumetria non superiore ai 400 mc.;

Omissis

3.- Il P.R.G.C. si attua mediante I.E.D. In tale zona, per gli edifici esistenti, oltre agli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) sono ammessi, interventi di conservazione tipologica, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento. Per i lotti inediti è consentita la nuova edificazione. All’interno della zona valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- g- le attività commerciali al dettaglio destinate alla vendita di generi non alimentari a basso impatto non potranno avere, per singola unità locale, una superficie di vendita superiore a 1.500 mq.*
- h- Per le aziende che pongono in vendita “generi non alimentari a basso impatto” così come definiti dalla lettera e) 1° comma dell’art. 2 della L.R. 29/2005 la superficie per parcheggi stanziali e di relazione non deve essere inferiore all’80% della superficie di vendita autorizzata.*

Omissis

Art. 25. - Z.t.o D3/B: Zona occupata da insediamento artigianale singolo esistente individuato all'interno od in prossimità degli ambiti a carattere residenziale.

- g- *le attività commerciali al dettaglio destinate alla vendita di generi non alimentari a basso impatto non potranno avere, per singola unità locale, una superficie di vendita superiore a 400 mq.*
- h- *Per le aziende che pongono in vendita "generi non alimentari a basso impatto" così come definiti dalla lettera e) 1° comma dell'art. 2 della L.R. 29/2005 la superficie per parcheggi stanziali e di relazione non deve essere inferiore all'80% della superficie di vendita autorizzata.*

Omissis

12.- All'interno di ogni ambito soggetto a R.T.U, tra le funzioni compatibili con la residenza è ammessa anche l'attività commerciale al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 mq per singolo piano particolareggiato. Sono ammessi tutti i settori merceologici.

12 bis.- Nel caso di presenza di attività commerciali per quanto attiene il computo delle superfici da destinare a parcheggi di relazione, si applicano le disposizioni di cui all'art. 18 della L.R. 29/2005 e dell'art. 21 del DPR 69/2007

Omissis

Art. 27. - Z.t.o. O: Zona mista per attività ricettive, a carattere ricreativo e commerciale.

Omissis

5. Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti unicamente per la realizzazione di attrezzature a carattere sportivo o del tempo libero (maneggi, campi da tennis, piscine ecc.) e per impianti tecnologici. In questo caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- rapporto di coperturaQ= 0,50 mq/mq
- altezza.....h max = m 8,50
- distanza dai confini di proprietàm 5,00
- distanza da pareti finestrate.....m 10,00
- distanza dalla viabilitàm 5,00.
- aree parcheggio di relazione, per le differenti attività insediate, conformi agli standard dimensionali previsti dal D.P.G.R. 0126/Pres d.d. 20 aprile 1995
- *nel caso di presenza di attività commerciali per il computo delle superfici da destinare a parcheggi di relazione, si applicano le disposizioni di cui all'art. 18 della L.R. 29/2005 e dell'art. 21 del DPR 69/2007*

Omissis

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI GORIZIA

- 0 -

COMUNE DI ROMANS D'ISONZO

VARIANTE N° 31 AL P.R.G.C.

Il sottoscritto dott. ing. Antonio Nonino in qualità di tecnico incaricato della redazione della variante in oggetto con la presente

CERTIFICA

che le modifiche apportate allo strumento urbanistico generale comunale non hanno per oggetto beni immobili:

- a) appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato
- b) appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile della Regione
- c) di competenza degli Enti di cui all'art. 3, comma 2, della ex L.R. n. 52/91.
- d) tutelati ai fini del Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42

Udine li, 20/11/2008

In fede
dott. ing. Antonio Nonino

ALLEGATI GRAFICI

Nella allegata documentazione viene proposto:

Il verbale di deliberazione del Consiglio Comunale di Romans d'Isonzo del 05 giugno 2007, che contiene le direttive per la formazione di una variante al P.R.G.C., finalizzate all'incentivazione e regolazione dell'insediamento produttivo e commerciale sul territorio comunale

DIRETTIVE
