



LEGAMBIENTE

Circolo "Green Gang"
Monfalcone

Al Sindaco
del Comune di San Canzian d'Isonzo
dott.ssa Caruso
Largo G. Garibaldi 37 Pieris
34075 San Canzian d'Isonzo (GO)

Alla
Direzione regionale per i beni culturali e
paesaggistici del Friuli Venezia Giulia
piazza Libertà, 7
34135 Trieste

Alla
Direzione centrale infrastrutture, mobilità,
pianificazione territoriale e lavori pubblici
via Giulia, 75/1
34126 Trieste

OGGETTO: avviso di adozione della variante n.14 al piano Regolatore Generale Comunale di San Canzian d'Isonzo (Pieris) - osservazioni.

CONSIDERAZIONI GENERALI

In merito alla pubblicazione sul BUR n.5 del 1.2.2012 dell'avviso di adozione della variante n.14 (centro commerciale) al piano Regolatore Generale Comunale di San Canzian d'Isonzo (Pieris), vista la documentazione relativa alla variante e alla viabilità indotta, la relazione geologica, la valutazione ambientale strategica, il piano di settore commerciale, lo studio di base e la documentazione urbanistica si ritiene che vi siano alcune incongruenze da evidenziare:

- In primis, bisogna valutare l'interferenza *effettiva e potenziale* con altre infrastrutture,



LEGAMBIENTE

Circolo "Green Gang"
Monfalcone

vista la vicinanza all'aeroporto del FVG e possibile futura locazione del *polo intermodale* fronte aeroporto, oltre all'alta velocità/capacità ferroviaria. La variante progettata non riporta infatti le possibili interferenze con il progetto di AV/AC ferroviaria e/o eventuale metropolitana leggera, in particolare per le attività connesse alla ricostruzione del cavalcavia sito sulla S.S.14, progetto per altro pervicacemente sostenuto dalla stessa amministrazione attuale. Si ritiene che la variante debba contenere il raccordo ai progetti AV/AC (ivi incluse le aree di cantiere) in quanto ogni variazione dell'assetto stradale rispetto alla situazione attuale che possa interferire con la realizzazione della AV/AC sarebbe a carico del Comune di San Canzian d'Isonzo e della cittadinanza stessa.

- Essendo la S.S.14 in gestione a FVG Strade, si richiede che qualunque intervento operato sulla stessa S.S. e viabilità limitrofa venga anticipatamente realizzato ad onere dei proponenti, prima di qualunque altra realizzazione sui lotti interessati. Si richiede che lo stanziamento fondi per tali lavori si esplicitamente deliberato in sede regionale anche in virtù dell'efficienza della viabilità mandamentale e della fluidità del traffico veicolare, previo studio che ne dichiari l'assoluta necessità.
- Si ritiene che la rotonda principale sia stata posizionata in zone di interesse archeologico, soggetto a vincoli artistico-storici regionali ed inoltre sia stata mal progettata, difettando di passi pedonali e ciclabili agibili e non pericolosi, almeno su tre dei quattro lati che la interessano. Infatti, se effettivamente tale centro commerciale dovesse asservire i vicini centri di Pieris e Begliano, si dovrebbe prevedere una viabilità pedonale, ciclabile e veicolare agevole e assolutamente sicura sia per i cittadini in transito sia per la clientela.
- Si ritiene inoltre che dagli studi effettuati non si tenga sufficientemente conto degli impatti sulla viabilità del centro commerciale, poiché non viene analizzato l'incremento di traffico veicolare e la sostenibilità da parte della S.S.14 di assorbire tali entità di traffico, soprattutto nelle ore di punta giornaliere (ad esempio partenza e rientro dei pendolari).
- La variante in questione sembra ignorare l'effetto del *polo intermodale*, non solo per il probabile aumento di traffico veicolare, ma anche il possibile collassamento degli assi viari principali di collegamento e non ultimo i termini di attrattiva commerciale.

A tal proposito, considerando anche il piano di settore commerciale, pare evidente una mancanza strategica di regolamentazione dei centri commerciali in Provincia e in Regione. Considerando anche il monito, giunto qualche giorno fa dall'Assessore



LEGAMBIENTE

Circolo "Green Gang"
Monfalcone

regionale alle infrastrutture, alla mobilità, alla pianificazione territoriale e ai LLPP
Riccardo Riccardi.

<http://www.regione.fvg.it/rafvfg/giunta/dettaglio.act;jsessionid=DEB85B47BC41DB9A77E419D1CIB3A28B?dir=/rafvfg/cms/RAFVG/Giunta/riccardi/comunicati/&id=40733&ass=B06&WT.ti=Ricerca%20comunicati%20stampa>)

- Si reputa tale opera anacronistica rispetto ai tempi che stiamo affrontando e alla crisi che il settore del commercio sta vivendo in provincia di Gorizia. Si ricorda l'esistenza dei numerosi insediamenti di centri commerciali presenti nel raggio di pochi chilometri e l'imminente realizzazione del centro di Fogliano e del parco di Villesse. La realizzazione di una pianificazione territoriale, urbanistica e commerciale non deve rispondere ciecamente? ai meri scopi comunali, bensì salvaguardare quelli che sono i macrosistemi presenti e comunicare con gli stessi, cercando di alleggerire per quanto possibile il sovraccarico e il consumo di suolo, bonificando e ristrutturando le preesistenti realizzazioni, evitando di creare vuoti scatoloni di cemento armato atti solo a spostare meccanicamente, per tempi brevi, i flussi di clientela locale.
- L'area commerciale in questione, inoltre, si pone come un *ibrido* posto ai margini di un'area urbana, assolutamente non idonea ad assolvere la funzione di area commerciale per il centro abitato, considerando: la lontananza dal centro cittadino stesso, la vicinanza a zone industriali ed agricole di comuni limitrofi, la vicinanza di altri centri commerciali già realizzati in comuni limitrofi quali *Sorelle Ramonda* a Ronchi dei Legionari (attualmente non completamente sfruttato), *Emisfero* a Monfalcone ed il futuro centro di Fogliano.
Ci pare essere un'area peraltro priva di quella massa critica necessaria per configurarsi come attrazione di clientela lontana.
- L'allargamento dell'attività dell'Agraria Petrini sembra non collimare con la presentazione di tale piano di espansione commerciale: una mera opera di ingrandimento necessaria a tale attività non giustifica la realizzazione di un centro commerciale.
Ci è ignoto il criterio di scelta che ha portato alla variante in questione, si esula dalla scelta discrezionale e motivata e si sostanzia una scelta arbitraria, in quanto manca ogni riferimento e collegamento alle situazioni di aree commerciali site nei comuni vicini citate sopra, quasi San Canzian d'Isonzo fosse un Comune a parte, un'isola astrusa dal contesto territoriale provinciale. In realtà è invece ben noto l'assetto strutturale della zona, costituito da massicci scambi di residenti tra i vari comuni. Inoltre, il voler ignorare lo stato di crisi del commercio e la situazione di recessione



LEGAMBIENTE

Circolo "Green Gang"
Monfalcone

significa innescare un processo di sperpero di denaro e di territorio, costoso e dannoso per l'economia comunale e provinciale.

- Nell'intero progetto di variante non vi è una stima puntuale del costo per la comunità cittadina in termini di manutenzione, raccolta rifiuti, illuminazione dell'area in questione. Se (come prevedibile) l'intera area sarà scarsamente utilizzata c'è il rischio che oltre ai costi di manutenzione delle aree, l'intera area commerciale decentrata dal centro urbano possa prestarsi a divenire teatro di attività poco lecite.
- Riteniamo che l'intera variante sia stata costruita in modo assolutamente arbitrario. Infatti, a nostro avviso questo progetto è un esempio di pessima amministrazione del territorio, in cui si ravvisa una mancanza di razionale pianificazione territoriale e sembra invece che le scelte siano astruse da un complesso sistemico più grande come la Provincia e la Regione. Si dà credito a chimeriche ed estemporanee soluzioni che sembrano più una moda (*"l'ha fatto il mio vicino quindi lo posso fare anch'io"*), per carenza di progettualità effettiva o di idee nuove, atte alla riqualificazione del preesistente piuttosto che alla creazione di nuove strutture. Non ci pare infatti che a Villesse possa concretizzarsi una *domanda* tale da giustificare un'intervento commerciale di queste proporzioni.

OSSERVAZIONI PUNTUALI

1. Piano Comunale del Settore del Commercio

art. 4 (pag. 3) al punto 7. si specifica che *"non sono considerate "superfici di vendita"*:

- a) le superfici destinate a magazzini, a depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici, ai servizi, nonché l'area adibita a deposito carrelli e quella occupata dalla parte posteriore dei mobili cassa dove avviene l'insacchettamento della merce dopo essere stata acquistata;*
- b) le superfici relative agli esercizi ed alle attività di cui al precedente, articolo 3, comma 2;*
- c) le superfici interne di servizio destinate a gallerie, spazi comuni, porticati, servizi vari alla clientela purché non utilizzate per mostra od esposizione di merce posta in vendita;*
- d) le vetrine ove avviene l'esposizione della merce e nelle quali non ha accesso il pubblico".*



LEGAMBIENTE

Circolo "Green Gang"
Monfalcone

Tali superfici a nostro avviso dovrebbero essere considerate a tutti gli effetti superfici di vendita in modo da venir conteggiate nella superficie totale finale concessa.

art. 5 al punto b) recita che intende *“favorire un reale processo di rinnovamento delle strutture commerciali esistenti attraverso un ampliamento delle dimensioni degli esercizi, tendendo all’aumento della produttività aziendale e alla salvaguardia dei livelli occupazionali”*.

Pare invece evidente come la produttività non sia inversamente proporzionale all’occupazione e come lo stesso aumento della superficie commerciale non sia correlata con l’aumento percentuale di posti di lavoro.

art. 6 dichiara che l’applicazione del Piano del grande dettaglio non sia vincolata dalla suddivisione del territorio comunale in zone commerciali.

Si ritiene invece opportuno e necessario procedere a una suddivisione del territorio comunale in aree omogenee che definiscano in modo unico le aree commerciali e/o destinate ad attività di commercio.

art. 11 pone dei limiti di superficie all’insediamento di strutture commerciali (definizione che andrebbe tolta) nel territorio comunale, in quanto la superficie coperta complessiva ai sensi del coordinato disposto dall’art. 16, comma 4, della Legge e PGD Comunale non deve eccedere oltre i 15.000 mq. (superficie inferiore a quella che si intende realizzare)

art. 18 pone vincoli sulla priorità di accettazione delle domande concorrenti, complete di tutta la documentazione prevista dall’allegato C, con criteri di priorità che individuano i progetti che destinano maggiore superficie commerciale a copertura verde e/o piantumazione.

Tale criterio deve essere a parer nostro migliorato con dati più precisi atti a quantificare la superficie, la natura del verde e l’attenzione posta all’introduzione di piante arboree autoctone (almeno una ogni 20 mq per una superficie non inferiore a metà del verde). Inoltre, dovrebbe essere introdotto, come criterio di priorità, anche l’implementazione all’interno della superficie commerciale e su tutta la copertura esterna di fonti energetiche rinnovabili per l’approvvigionamento elettrico, atte a rendere il centro quanto mai indipendente energeticamente (per esempio parte della copertura destinata alla zona parcheggio e tutta la superficie disponibile dei tetti rialzata, ottimizzando lo spazio per eventuali parcheggi).

Si richiede anche, che le caratteristiche costruttive dello stesso centro rientrino nei criteri di priorità, verificando che i materiali impiegati per la costruzione delle strutture siano votati al massimo risparmio energetico, siano ecocompatibili, appartenenti alla classe energetica di tipo A, predisposta per un consumo inferiore a 30 Kwh/mq anno, così come le metodologie di riscaldamento e rinfrescamento interno, fonte di dissipazione energetica enorme in tutti i



LEGAMBIENTE

Circolo "Green Gang"
Monfalcone

centri commerciali della zona (si suggeriscono per esempio il riscaldamento per convenzione, pompe di calore).

art. 19 pone dei limiti temporali di due anni dalla data del rilascio dell'autorizzazione entro i quali, se il titolare non attiva l'esercizio di grande struttura di vendita, viene revocata l'autorizzazione. Il periodo di proroga di due anni sembra esagerato se sommato ai due anni già previsti dall'autorizzazione. Si ritiene opportuno ridimensionarlo e/o annullarlo per esempio lasciando solo un anno per la revoca e annullando la possibilità di proroga.

art. 24 individua la possibilità di trasferimento di una grande struttura di vendita dentro il territorio comunale, possibilità che va assolutamente negata.

art. 27 pone attenzione alla redistribuzione della superficie complessiva di vendita che viene sempre concessa in rispetto di alcune condizioni. Pare opportuno tener conto dei criteri di priorità, cui l'art. 18, e come la superficie destinata al verde *non possa in alcun modo essere diminuita, ma solo aumentata* in seguito a tali redistribuzioni verificando di volta in volta la possibilità di concessione.

art. 31 parla della validità del Piano e della sua entrata in vigore. Si ritiene opportuno che *non vi sia* possibilità di operare delle varianti a seguito di modifiche della struttura urbanistica del Comune inerenti l'introduzione di nuove zone a specifica destinazione commerciale.

Si sottolinea come all'interno di tale Piano non si considerino le Grandi Strutture site in Villesse, Ronchi dei Legionari e Monfalcone (citate nell'introduzione). Manca la valutazione delle tipologie merceologiche offerte dalle stesse e la sovrapposizione di offerta con operatori insediatisi nelle realtà più piccole di nuova costruzione. La zonizzazione e l'analisi della rete distributiva non vengono inoltre di proposito realizzate dal Comune stesso, ritenendo che l'ubicazione di un'unica zona commerciale comunale sia la soluzione più evidente e facilmente applicabile.

Analisi statistiche dichiarano che la rete commerciale comunale trattiene solo il 33% delle spese del settore alimentare/generi di prima necessità; pare quindi necessario dotare il territorio comunale di un esercizio alimentare di 2.000 mq e non solo 1.200 mq come da progetto. Si chiede quindi che la superficie dell'esercizio alimentare venga aumentata e ridotte le dimensioni degli altri esercizi, proporzionalmente.

Si ritiene che la vicinanza del polo aeroportuale, posizionata a breve distanza dall'abitato di Pieris, vada sfruttata e concatenata con l'eventuale realizzazione del polo intermodale. Progettare un nuovo centro commerciale a un chilometro di distanza da un polo aeroportuale



LEGAMBIENTE
Circolo “Green Gang”
Monfalcone

e ferroviario sembra un controsenso epocale sia strutturale sia di strategia commerciale, visto l'indotto territoriale afferente.

2. Studio di base – Programmazione della rete distributiva comunale per le grandi strutture di vendita”

Si suggeriscono le seguenti modifiche ed integrazioni:

- Manca uno studio introduttivo ed esaustivo sull'impatto che l'apertura delle nuove e vecchie strutture di vendita nella nostra provincia creerà sul commercio comunale. Alla base di tale studio dovrebbe venir calcolato il reale /o supposto impatto economico della grande distribuzione nel comune di San Canzian d'Isonzo, l'eventuale contraccolpo e/o perdita inflitto alle piccole/medie realtà locali, alla luce delle altre grandi strutture di vendita preesistenti, quelle in via di realizzazione e quelle possibili, integrando il tutto nel quadro complesso di recessione e di recente crisi economica cui versa lo Stato italiano.
- Manca l'individuazione di specifiche zone commerciali, pare incongruente l'idea di poter ritenere tutto il territorio comunale come unica zona commerciale;
- Va potenziato lo spazio riservato al settore alimentare a scapito di quello non alimentare, per scongiurare il forte rischio di strutture vuote, non interessanti a livello commerciale; va riconsiderata l'attrattività per la grande distribuzione dell'aeroporto di Ronchi dei Legionari, nei confronti dei flussi di passeggeri che lo interessano, qualora venga dimostrato come questi flussi incrementerebbero la domanda commerciale locale.

3. Relazione geologica

Si suggeriscono le seguenti modifiche ed integrazioni:

- Nell'intero territorio del Comune di San Canzian d'Isonzo la falda freatica è molto superficiale. Dalla “*Carta dei vincoli e delle pericolosità reali e potenziali*” dell'indagine geologica, l'area ricade per una parte in una zona dove l'indice di vulnerabilità dell'acquifero è *modestamente-alta* e per una parte, in una zona dove l'indice di vulnerabilità dell'acquifero è *alta*.



LEGAMBIENTE

Circolo "Green Gang"
Monfalcone

- In riferimento alla *"Carta della zonizzazione geologica - tecnica del territorio"* si evince che l'area ricade in una zona in parte interessata da minima profondità della falda, compresa tra 2 e 5 m dal p.c., ed in parte compresa tra 0 e 2 m dal p.c. e nonostante l'indagine geologica indichi queste quote si presume che in tutta l'area di progetto la falda possa raggiungere in casi eccezionali quote maggiori (più prossime al piano campagna).
- Si suggerisce che eventuali edificazioni ricadano solamente in zone dove l'indice di vulnerabilità dell'acquifero non sia superiore a *modesta-alta* e dove la falda acquifera sia inferiore ai 2 m dal p.c. Inoltre, si propone che vengano effettuate le indagini geognostiche prima dell'adozione della variante, onde scongiurare la presenza di diversi potenze o lenti limo-argillose che possono provocare dei cedimenti differenziali.

4. Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS"

Si suggeriscono le seguenti modifiche ed integrazioni:

- Secondo l'attuale Piano Regolatore Comunale di San Canzian d'Isonzo, l'area destinata ad attività commerciale dalla discussa variante presenta particolari caratteristiche paesaggistiche. Infatti, la zona è denominata "Parco Rurale Urbano - parte esterna" e viene così descritta: *"Trattasi di zona a prevalente utilizzo agricolo compresa fra gli abitati di Pieris, S. Canzian e Begliano che per la sua "centralità" deve essere soggetta a particolare cura sia nella progettazione, manutenzione e conservazione del paesaggio rurale, oltre che nella qualità dei manufatti da realizzare"*.
A tal proposito, ci si chiede quale sarà l'aumento dell'impatto antropico, anche in base alla perdita di superficie agraria e di come tale perdita (più gli effetti impattanti) verranno mitigati dalla creazione del parco urbano e quali, infine, sono le proposte alternative e migliorative.
- Inoltre, si dichiara che *"l'area interessata non ricade in territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità"*. Chiediamo invece, che si valuti, all'interno di queste aree, quali sono le coltivazioni e le attività presenti e quali il loro pregio e possibile impatto economico sulle stesse (apicoltura locale - viticoltura).
- Vi sono inoltre delle incongruenze quando si dichiara che *"l'attività antropica che verrà ivi esercitata può risultare compatibile con le condizioni per uno sviluppo"*



LEGAMBIENTE

Circolo "Green Gang"
Monfalcone

sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica".

- Il consumo di suolo, la cementificazione forsennata e le nuove viabilità previste, altereranno molto il paesaggio attuale e a tal proposito si nota come uno studio paesaggistico sia *necessario* e vada approfondito prima di approvare tale variante. Tale conclusione ci appare altresì eccessivamente affrettata, anche perché la compilazione delle tabelle è piuttosto scolastica e sbrigativa.

CONCLUSIONI

In conclusione, si auspica che il Comune, prima dell'approvazione di tale variante, consideri un percorso integrato e partecipativo con gli *stakeholders* (i locali portatori d'interesse) come previsto da Agenda 21.

Tale percorso potrebbe migliorare la comunicazione tra le parti interessate, proponenti e riceventi, interpellando direttamente la cittadinanza, rendendola parte attiva e coinvolgendola nei processi decisionali, senza che essi vengano imposti e/o calati dall'alto.

Monfalcone, lì 13 marzo 2012

Il Presidente

(Michele Tonzar)