



ENERGIE DELLA CITTA'

PORDENONE PRGC

SETTORE IV - GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE
UOC POLITICHE DEL TERRITORIO



COMUNE DI
PORDENONE

Allegato : A

SCALA:

DATA:

VARIANTE N. 5

**Adeguamento al nuovo Piano di Settore della Grande Distribuzione -
Art. 15 L.R. 29/2005**

Relazione Tecnica

RESPONSABILE DEL PROGETTO:

Arch. Alessandro Moras

COLLABORATORE TECNICO:

Geom. Manuela Romano

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Ing. Marco Toneguzzi

PREMESSA:

Il Piano Comunale di Settore della Grande Distribuzione (PGD) modifica in parte il P.R.G.C. vigente costituendo pertanto Variante n. 5 allo stesso, da approvarsi, ai sensi dell'art. 7, comma 1 lettera b) della L.R. n. 21 del 25/09/2015, con le procedure di cui all'art. 8 della medesima Legge.

Le modifiche indotte dalle scelte operate dal PGD e da apportare al POC vigente sono le seguenti:

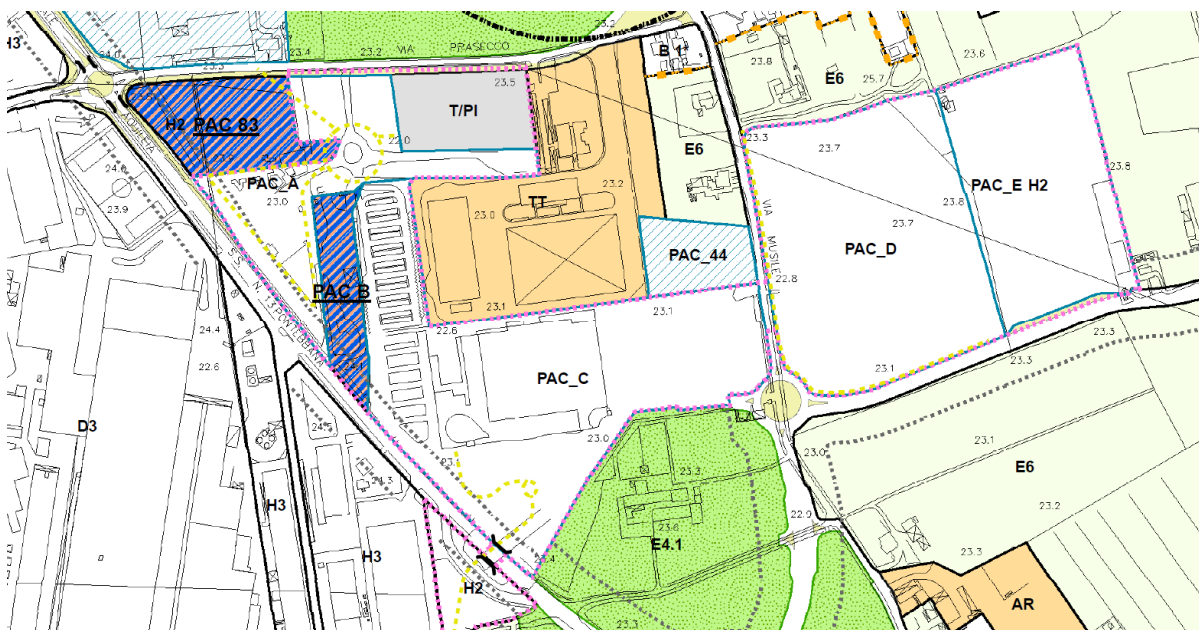
1. Riduzione della superficie di vendita originariamente assegnata al Parco Commerciale;
2. Soppressione della previsione di grande distribuzione per gli ambiti commerciali H2 in via Fornace.
3. Soppressione della previsione di grande distribuzione per l'ambito di archeologia industriale in zona AD ex cotonificio di Torre.
4. Altre modifiche puntuali alle NTA

Le conseguenti modifiche da apportare al PRGC vengono di seguito descritte ed analizzate riportando, al termine di ognuno dei suddetti temi, i singoli punti di variante.

1. Parco Commerciale

Per renderne possibile l'attuazione delle previsioni insediative previste dal parco commerciale, il PRGC vigente ha confermato la suddivisione dell'intera zona commerciale H2, operata dal PGD vigente, in 5 ambiti attuabili con distinti piani particolareggiati di iniziativa privata nel rispetto di un disegno urbanistico generale precostituito che prevede di dotare il territorio di una adeguata viabilità di supporto.

Conseguentemente a ciascun ambito veniva assegnato l'obbligo di realizzare alcune particolari opere infrastrutturali a fronte della possibilità di realizzare una determinata superficie di vendita.



Rispetto alle originarie previsioni urbanistiche risulta che l'intero ambito commerciale è stato attuato con l'eccezione dell'ambito B e di parte dell'ambito C come di seguito descritto:

Ambito B

L'ambito è inserito in un contesto ampiamente urbanizzato dove, oltre al reperimento degli standard di parcheggio e di verde dovuti per legge, non vengono assegnati ulteriori obblighi infrastrutturali.

La superficie di vendita assegnata era di m² 1.497 e a tutt'oggi non è stata presentata alcuna istanza per l'approvazione del relativo PAC.

Ambito C:

Su tale ambito è vigente un PAC di iniziativa privata approvato con D.G.C. n. 118 del 11/04/2011 e convenzionato con atto n. 40590 del 26/10/2011.

La suddetta convenzione subordina l'attivazione della superficie di vendita di m² 16.850 all'avvenuta realizzazione di alcune opere infrastrutturali che riguardano in sintesi la sistemazione di via Prasecco, di una rotatoria con la SS13, la sistemazione dell'incrocio con via Musile e la cessione delle aree destinate dal PRGC vigente a parcheggio di interscambio.

Il titolo abilitativo edilizio relativo all'ampliamento del centro commerciale Meduna che consentirebbe di passare dall'attuale Superficie di Vendita (SV) di m² 8.200 a quella definitiva di m² 16.850 è già stato rilasciato in data 11/09/2017 (ma non ancora ritirato), mentre è di prossima realizzazione la rotatoria prevista sulla SS13 all'intersezione con Via Prasecco.

Il nuovo Piano Comunale di Settore della Grande Distribuzione (PGD) propone la soppressione della quota di superficie di vendita relativa all'ambito B per m² 1.497 e la superficie incrementale prevista dal PGD vigente pari a m² 2.150 oltre ai m² 16.850 già previsti e convenzionati per l'ambito C.

Si è quindi provveduto a modificare l'art. Art. 39 *Zona H2 - Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale - ambito "Parco Commerciale"* delle NTA del PRGC prevedendo, per quanto riguarda le superfici di vendita previste per ciascun ambito, il richiamo diretto a quanto precisamente stabilito dal piano del settore del commercio.

Si è provveduto inoltre ad introdurre in tale articolo la seguente precisazione contenuta nelle NTA del nuovo PGD che così recita:

"sono confermati gli impegni derivanti dalle convenzioni già stipulate tra Comune di Pordenone ed i diversi Soggetti attuatori, salvo la possibilità, da parte dei proponenti, di proporre una giustificata modifica degli interventi previsti, esclusivamente in accordo con le previsioni tipologiche degli interventi di ordine viario indicati nella Tav.01 "Interventi sulla viabilità in corso di realizzazione e di programmazione strategica" dello studio sulla viabilità a supporto del Piano di settore del commercio (grande distribuzione)".

Trattandosi di un ambito con servizi ed infrastrutture comuni viene inoltre inserita una ulteriore precisazione in normativa che prevede la possibilità di presentare un Piano Attuativo che aggrega più ambiti.

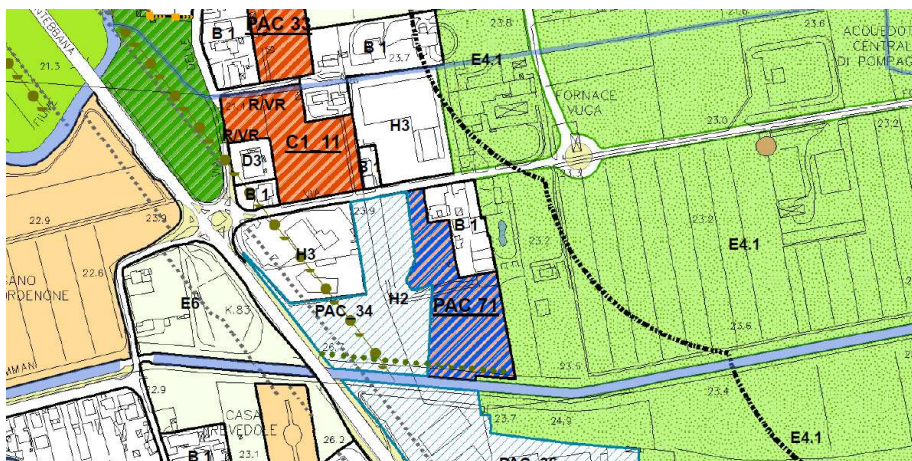
Si è inoltre provveduto ad inserire ulteriori aggiornamenti al fine di rendere tale articolo maggiormente aderente ai contenuti del piano di settore in argomento.

Si precisa che nell'ambito B viene soppressa l'intera quota di superficie di vendita originariamente assegnata e quindi potranno essere individuate esclusivamente destinazioni d'uso complementari e di supporto al Parco commerciale già definite dall'art. 39 punto 3 lettera b) quali: *commerciale all'ingrosso (nei limiti stabiliti dalla legge), servizi, direzionale e alberghiera.*

2. L'ambito commerciale H2 in via Fornace.

Il PGD vigente prevede per l'intero ambito soggetto ad attuazione indiretta (PAC 34 + PAC 71) un SV pari a m² 1.501. La scelta compiuta dal nuovo PGD è quella di eliminare tale previsione.

Le schede urbanistiche dei Piani Attuativi n.34 e n.71 vengono conseguentemente modificate escludendo la possibilità di realizzare insediamenti commerciali di grande distribuzione ovvero con superficie di vendita SV > m² 1500. Al fine del perseguimento dell'obiettivo stabilito dal PGD, l'approvazione del singolo PAC dovrà essere preceduta da quella di un *Progetto di Coordinamento Unitario* per entrambe le aree che dovrà prevedere una superficie di vendita complessiva SV < m² 1500.



Nell'elaborato **CO A2b_Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa** è stata quindi soppressa la destinazione d'uso commerciale al dettaglio di grande distribuzione e lo standard a parcheggio del 200% della superficie di vendita corrispondente alla suddetta categoria commerciale.

3. L'ambito di archeologia industriale in zona AD ex cotonificio di Torre.

Il nuovo piano del settore del commercio non ha confermato la previsione di un insediamento di grande distribuzione nell'ambito dell'archeologia industriale dell'ex cotonificio di Torre originariamente proposto dal nuovo PRGC approvato con DCC n° 145 del 22.03.2016.



Conseguentemente la scheda urbanistica relativa al PA 37 è stata modificata al fine di allineare le previsioni dello strumento di pianificazione urbanistica rispetto a quello commerciale.

Nell'elaborato **CO A2a_Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa BRU e archeologie industriali** è stata soppressa la destinazione d'uso commerciale al dettaglio di grande distribuzione (SV max 3.000 m²) e lo standard a parcheggio del 200% della superficie di vendita corrispondente alla suddetta categoria commerciale.

Rimane comunque ammessa la possibilità di insediare attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita complessiva < m² 1.500.

4. Altre modifiche puntuali alle NTA

Le modifiche sono definibili di lieve entità e riguardano:

4.1) Nelle zone D3 degli insediamenti industriali esistenti non sono presenti né sono previste nuove attività di Grande distribuzione.

All'art. 36 si ritiene opportuno togliere il richiamo all'art. 124 che cita i riferimenti normativi al piano della grande distribuzione, viene quindi soppressa la seguente precisazione.....*fatta salva la disciplina di cui all'art. 124 delle presenti norme.*

4.2) è necessario precisare che nelle zone AP – AS e B ad attuazione diretta ed indiretta comprese nell'**ipercentro**, così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione è potenzialmente possibile insediare attività commerciali di grande distribuzione entro i limiti e con le modalità stabilite dallo stesso PGD.

Negli articoli 15 - 16 - 21 viene sostituito il termine **ring** con **ipercentro** così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione in quanto tale ambito viene rinominato e precisamente individuato.

All'art. 30 relativo alle zone B ad attuazione indiretta viene aggiunto, di seguito alla lettera b) del punto 3. DESTINAZIONI D'USO, il comma c) che recita:

c) *commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell'ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione, nel rispetto dell'art. 124 delle presenti norme ed entro i parametri urbanistici stabiliti dalle schede normative di cui all'allegato CO A2a;*

Per tale fattispecie è stato inserito il riferimento al relativo standard a parcheggio pari al 200% della Sup. di Vendita.

Per maggiore chiarezza viene riportato di seguito l'art 124 delle NTA del POC vigente che prevede un richiamo dinamico allo specifico piano di settore valido per tutte le zone urbanistiche ove è possibili insediare tale attività.

Art. 124 Attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio di grande distribuzione

1. *La realizzazione delle attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio di grande distribuzione è subordinata al rispetto della normativa urbanistica della zona omogenea interessata dall'intervento, nonché di quanto previsto dal Piano Comunale del Settore del Commercio.*
2. *la sostenibilità viaria degli insediamenti proposti dovrà comunque essere verificata prima del rilascio dei titoli abilitativi di natura urbanistica, edilizia e commerciale.*

PROCEDURA URBANISTICA

La presente variante urbanistica rappresenta quindi l'attuazione di quanto originariamente deciso dal piano del settore della grande distribuzione predisposto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 29 del 05/12/2005 e s.m.i.

Conseguentemente si applica il comma 20 dell'art. 63 bis della L.R.n. 5/07 che stabilisce quanto segue:

20. *I piani comunali di settore, elaborati in applicazione di leggi dello Stato o della Regione o su iniziativa autonoma del Comune, sono strumenti finalizzati a disciplinare modalità di esercizio di attività di rilievo sociale, economico e ambientale relativamente all'intero territorio comunale, integrano le indicazioni dello strumento urbanistico generale e costituiscono, ove necessario, variante di livello comunale al medesimo*

purché rientrino nelle disposizioni del capo II della legge regionale n. 21/2015; in caso contrario, sono osservate le procedure di adozione e approvazione previste dal presente articolo.

Il piano di settore del commercio per tutto quanto premesso costituisce variante di livello comunale al PRGC in quanto rientra nelle disposizioni di cui all'art. 3 e all'art. 7 del [capo II della legge regionale n. 21/2015](#) che così recitano:

Art. 3

(Condizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici dotati di rappresentazione schematica delle strategie di piano ovvero di piano struttura)

1. Sono soggette alle procedure previste dal presente capo le varianti che, nell'osservanza dei limiti di soglia di cui all'articolo 4 e nel rispetto delle modalità operative di cui all'articolo 5, si identificano in una o più delle seguenti condizioni, comunque garantendo l'assenza di contrasto con le restanti:

...

d) modificano, nei limiti di cui all'articolo 7, comma 1, lettera f), l'impianto normativo che sostiene le zone e le categorie urbanistiche previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali.

Art. 7

(Altre varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici dotati di rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura)

1. Sono, altresì, varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici dotati di rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura, quelle preordinate a:

...

f) modificare le norme tecniche di attuazione che disciplinano le zone e le categorie urbanistiche previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici vigenti, a condizione che si rispettino i carichi insediativi, gli obiettivi e le strategie, nonché gli indici di edificabilità, i rapporti di copertura massimi previsti negli strumenti stessi e i criteri tipologico insediativi previsti per le zone A, B0 e altre a esse assimilabili; tali condizioni non trovano applicazione nei confronti delle varianti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera g);

La variante seguirà quindi le procedure di approvazione stabilite all'articolo 8 della L.R. n. 21/2015.

A tal fine si precisa che:

- la variante proposta **non** si pone in contrasto con le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- il vigente P.R.G.C., è stato approvato con DCC n° 15 del 22.03.2016 la cui esecutività è stata confermata con DPR 0143/Pres del 12.07.2016, pubblicato sul B.U.R. n° 30 del 27.07.2016;
- il vigente P.R.G.C. è corredato dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- nel ribadire che è stata predisposta a cura di Urbeconomy s.a.s. di Massimo Festa & c. – Arch. Paolo De Clara la “Relazione di verifica di assoggettabilità a VAS” che riguarda sia il Piano del settore del commercio sia la presente variante urbanistica e che per la stessa è in corso il relativo iter procedurale;
- l'ambito ex Cotonificio di Torre, per il quale è prevista la sola soppressione della previsione di grande distribuzione, risulta compreso tra i beni **sottoposti** a tutela ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. 22.01.04. n° 42 e a tale fine è stata prodotta la “valutazione degli aspetti paesaggistici del Piano” (richiesto dal comma 7 dell'art. 8 della L.R. n. 21/2015);
- Il Piano del settore della grande distribuzione è stato avviato con determina della sottoscritta n.691 del 06/04/2017 ovvero prima dell'entrata in vigore del Piano Paesaggistico regionale avvenuta in data 10/5/2018, risulta pertanto applicabile il comma 4 dell'art. 59 delle NTA del suddetto piano che prevede quanto segue:
Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni, le loro varianti e gli strumenti urbanistici attuativi dei Comuni, la cui procedura di formazione è avviata prima dell'approvazione del PPR, proseguono la propria procedura di approvazione in base alla normativa vigente prima dell'adozione del PPR.
- ai fini del raggiungimento delle intese con le Amministrazioni competenti, di cui al comma 3 dell'art. 8 della L.R. n. 21/2015, **non risultano** interessati beni immobili appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato e della Regione, nonché degli enti pubblici, ai quali leggi statali o regionali attribuiscono speciali funzioni di pianificazione territoriale;
- il Comune di Pordenone è zona sismica dichiarata con D.M. 21.02.79, con grado di sismicità S/9, ora zona 2;

- nel Comune di Pordenone non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria (SIC), né Zone di Protezione Speciale (ZPS); pertanto, per la variante in oggetto non è necessario produrre la “Relazione d’incidenza” di cui all’allegato G del D.P.R. 357/97;
- l’ambito ex Cotonificio di Torre ricade marginalmente in “Zona allagabile per un evento con Tr = 100 anni” come si evince dalla Tavola 6 di cui all’ “Aggiornamento ed integrazione dello studio inerente la sicurezza idraulica del territorio comunale a supporto del Nuovo PRGC redatto dal dott. Ing. Matteo Nicolini;
- I punti di variante 1) e 3), che in sintesi prevedono una riduzione delle capacità insediative, sono inclusi in zone di pericolosità idraulica come definite dal Progetto di Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Livenza - I variante D.lgs 152/2006 - approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 28 giugno 2017;
- lo strumento urbanistico generale è provvisto dei seguenti pareri geologici:
 - Parere Regionale della Direzione Centrale Ambiente ed Energia – Servizio Geologico n° 18 del 23 giugno 2015;
 - Parere Regionale della Direzione Centrale Ambiente ed Energia – Servizio Geologico n° 7 del 24 febbraio 2016;
- per quanto riguarda gli aspetti di natura geologica, si richiama la relativa asseverazione resa ai sensi dell’art. 10 della L.R. 27/88 e s.m.i.;

ELENCO ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

- A** RELAZIONE TECNICA;
- B** INDIVIDUAZIONE PUNTI DI VARIANTE – estratti normativi elaborati **CO_A1 - CO A2a - CO A2b**;
- C** VARIANTE – estratti normativi elaborati **CO_A1 - CO A2a - CO A2b**;
- D** ASSEVERAZIONI E DOCUMENTI A CORREDO DELLA VARIANTE:
 1. Compatibilità fra le previsioni degli strumenti attuativi e le condizioni geologiche del territorio (Art. 10 Della L.R. 27/1988);
 2. Applicazione del DPR 357/97 art. 5 comma 6
 3. Relazione ai sensi dell’art. 8, comma 9, lettera b) del CAPO II della L.R. 21/2015);
- E** VERIFICA DI COMPATIBILITÀ AL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (*architetto A. Prosser*);
- F** VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS del piano di settore della grande distribuzione e della presente variante al PRGC (*redatto da Urbeconomy s.a.s. di Massimo Festa & c. – Arch. Paolo De Clara*);
- G** VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI DEL PIANO.

N° CD informatizzato variante 5 - adozione, n° 0009

Il Responsabile del procedimento
Ing. Marco Toneguzzi

Il Responsabile del progetto
Arch. Alessandro Moras

S:\pianificazione\VARIANTI AL PRGC\variante 5 Piano commercio\variante\relazione var PGD.doc

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: MORAS ALESSANDRO
CODICE FISCALE: MRSLSN59D21G888K
DATA FIRMA: 09/07/2018 10:27:44
IMPRONTA: 2DA9A946FB2311AE7528E76307617CC96CFC915F131958BED56D4871CC7D2A5B6CFC915F131958BED56D4871CC7D2A5BFBBE65EF733D0D4582338294C0674A98FBBE65EF733D0D4582338294C0674A980F0A9E891BF3B97D57088CEB4D5A01060F0A9E891BF3B97D57088CEB4D5A010680EE13E08B6440042B923B887EB5ED8A

NOME: TONEGUZZI MARCO
CODICE FISCALE: TNGMRC67P28G888G
DATA FIRMA: 13/07/2018 13:03:35
IMPRONTA: DAB34E3DB9F02D157A224EE1A17E9F79641CD6CFC5C366C2DA72CDE9E22D21BD641CD6CFC5C366C2DA72CDE9E22D21BD22976D22624C20F3C6F59E5B434EBF7A22976D22624C20F3C6F59E5B434EBF7A4D1FB59C45D4598B929ACD8D2DC67E494D1FB59C45D4598B929ACD8D2DC67E492D24B5A84AA722A7D2475D476C2111A9

NOME: PEROSA PRIMO
CODICE FISCALE: PRSPRM57D04C714C
DATA FIRMA: 23/07/2018 10:53:52
IMPRONTA: 0DCF24D11EECE7CB7CA4974ACC2E9E24F80EDD4A5015C08EB2AB57D4D7C11896F80EDD4A5015C08EB2AB57D4D7C118965B6AA5524DC0A691B43172FE4574CFBA5B6AA5524DC0A691B43172FE4574CFBA7CD3F59259D799363CE9916C2EFBF5D37CD3F59259D799363CE9916C2EFBF5D36FEEACF3C395FA930C8855350FEB7F4F

NOME: CABIBBO ANDREA
CODICE FISCALE: CBBNDR75H02G888J
DATA FIRMA: 23/07/2018 11:15:45
IMPRONTA: 0EFFD314B91055FB42D998D5CF8D2E675E3733BD1A744AF0687558F4A6FE2D405E3733BD1A744AF0687558F4A6FE2D409409B564922B13EA80707B1159EFB9389409B564922B13EA80707B1159EFB93861B08765D9A00B01C61970CAB6DF551961B08765D9A00B01C61970CAB6DF55197FDAEBA6DA183F6176FBB8F3B12F50AA