



ENERGIE DELLA CITTA'

# PORDENONE PRGC

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
SETTORE VI - OPERE PUBBLICHE, AMBIENTE, GESTIONE DEL TERRITORIO  
UOC PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



COMUNE DI  
PORDENONE

**ALL. A**

**VARIANTE N. 24**

**Variante generale alle zone produttive e commerciali.**

DATA:

**Giugno 2025**

**Relazione Tecnica**

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA E ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE: Lidia Diomede**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Marco Toneguzzi**

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE: Marco Pagani con Fabiana Castellan**

**UFFICIO DI PIANO: Cristiana Aloisi, Manuela Romano**

## **RELAZIONE TECNICA**

### PREMESSA GENERALE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il P.R.G.C. vigente della città di Pordenone ha avuto origine dal P.R.G.C. approvato nel 2016 e dalla successiva Variante Generale n.18 che ha di fatto integrato e meglio dettagliato gli obiettivi dello strumento pianificatorio.

Il P.R.G.C. quindi è il risultato di diverse sensibilità progettuali e di intenti, calibrati rispetto alle reali esigenze urbane, al fine di restituire uno strumento efficiente, sostenibile e resiliente.

La redazione della Variante Generale n. 18 ha consentito di valutare al meglio le politiche in essere secondo i monitoraggi eseguiti e al mutare del quadro socio-economico, individuando i correttivi necessari per rendere la politica urbanistica più efficace al raggiungimento della nuova vision della città.

### **IL SISTEMA TERRITORIALE**

Uno dei temi più ricorrenti che emergono dal dibattito in corso sul futuro della Regione Friuli Venezia Giulia e sulle sue vocazioni territoriali è quella di una visione del territorio regionale come “piattaforma logistica”, questo sembra essere il nuovo slogan che la pianificazione regionale intende portare avanti. L'identità logistica che si vuole attribuire alla Regione rappresenta un quadro funzionale utile per il Comune in quanto elemento di collegamento tra i bacini industriali, portuali e logistici del Friuli ed elemento di raccordo tra i principali corridoi infrastrutturali di attraversamento nelle relazioni territoriali est-ovest e nord-sud. La precedente bozza di Piano Territoriale Regionale qualificava come centro merci polivalente l'Interporto di Pordenone, inserito nella rete dei centri intermodali regionali che, in questo modo, potrebbe configurarsi come supporto di una ambiziosa “piattaforma logistica integrata terra/mare”.

Il Piano Regionale del Governo del Territorio (PGT) approvato nel 2013 e mai entrato in vigore, ora in fase avanzata di revisione da parte della Regione, individua un insieme di Sistemi Territoriali Locali (STL) su cui basare le strategie di sviluppo sovracomunale; il carattere strategico del PGT richiederà una definizione dei singoli STL che avranno sviluppi nel medio periodo.

Il Sistema Territoriale Locale di Pordenone, che comprende 25 Comuni può essere preso, ad oggi, come riferimento per lo sviluppo delle politiche territoriali regionali. Il PGT introduce nella disciplina urbanistica regionale specifici “Progetti di Territorio” per consentire uno sviluppo strategico per ciascun Sistema Territoriale Locale e individuare azioni per il raggiungimento degli obiettivi di piano.

A integrazione del PGT il Friuli Venezia Giulia ha approvato, con DPR del 24 aprile 2018 n.0111/Pres, il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (PPR), redatto con il Ministero dei beni culturali, a cui il PRGC vigente di Pordenone è conformato.

Il Piano propone una visione complessiva del territorio regionale suddiviso per ambiti di paesaggio in cui definisce una scala di valori imprescindibili condivisi che rappresentano gli strumenti di valorizzazione e tutela del territorio, superando così la frammentazione delle singole politiche lasciate alle sensibilità delle Amministrazioni Locali.

Il PPR, oltre ad una riorganizzazione e specificazione dei singoli vincoli paesaggistici, introduce i concetti di rete, ovvero la rilettura del territorio tramite aggregazione culturali e fisiche di connessioni territoriali tra i diversi nodi principali, superando la visione parcellizzata delle eccellenze locali e incrementando i valori dei singoli nodi con una valenza di relazione.

Il paesaggio quindi è un valore che assume consistenza con una lettura intercomunale e solo azioni condivise possono determinare un incremento della qualità e una salvaguarda degli elementi caratterizzanti della cultura tradizionale.

Il territorio di Pordenone è ricompreso all'interno del sistema “Bassa Pianura pordenonese” a cui appartengono 24 diversi comuni con un'estensione di circa 67.776 Ha. Per tale ambito il PPR individua le diverse invarianti strutturali e gli specifici obiettivi di riferimento, in particolare per la costruzione delle Rete Ecologica Regionale, dei Beni Culturali e della Mobilità Lenta, che diventano parte integrante degli obiettivi del PRGC vigente e che la presente Variante mantiene inalterati.

Il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) del bacino idrografico del fiume Livenza individua in questo asse fluviale un elemento con elevata sensibilità idraulica che interessa anche gli altri comuni dell'area, da

Cordenons, a Zoppola, da Fiume Veneto a Porcia fino a Prata di Pordenone. Attualmente circa il 53% del territorio del comune di Pordenone ricade all'interno dei vincoli di tale strumento e circa il 35% del tessuto edificato è soggetto alle medesime prescrizioni.

Questi dati evidenziano la necessità di una strategia per lo sviluppo del territorio che prevenga e metta in sicurezza, oltre ai vari ambiti urbani ed ambientali, anche quelli che riguardano il sistema produttivo che compongono la città.

Il tema idraulico in questo senso rappresenta un obiettivo importante per la pianificazione sovracomunale e oggi particolarmente rilevante anche a causa dei cambiamenti climatici in atto.

## IL SISTEMA DELLA PRODUZIONE

La provincia di Pordenone fa parte delle province più industrializzate d'Italia. All'interno di questo gruppo è tra le prime in termini di incidenza dell'export. Il sistema pordenonese mostra una vocazione manifatturiera, pur nell'ambito di una costante riduzione degli addetti nell'industria e di una crescita in quello dei servizi, ma con evidenti fenomeni di deindustrializzazione, che stanno interessando i comparti più importanti del tessuto produttivo pordenonese.

Il Comune di Pordenone si caratterizza per una vocazione terziaria. L'andamento positivo di imprese e addetti dell'ultimo ventennio sconta però differenze settoriali: l'industria sta lentamente intraprendendo un percorso di concentrazione e specializzazione; mentre i servizi hanno segnato quasi sempre un andamento positivo, tranne nel periodo di crisi. Uno degli esiti dei decenni di forte sviluppo economico è stata la realizzazione di molte aree industriali.

Anche nel pordenonese, pur se in modo meno marcato rispetto ad altri contesti, la programmazione delle aree industriali è avvenuta a scala prevalentemente comunale, causandone alcune problematiche, come la frammentazione del sistema, l'inadeguata collocazione delle aree industriali rispetto all'assetto viario e la difficoltà di garantire alle imprese insediate adeguati servizi complementari. La crisi degli ultimi anni, i cambiamenti del sistema economico-produttivo ed il nuovo contesto competitivo globale hanno determinato l'inutilizzo di volumetrie non appetibili per il mercato in relazione alla perdita di valore strategico delle aree in cui sono collocate (aree troppo piccole, non ampliabili, decentrate, posizionate all'interno di contesti urbani).

La domanda di edifici per le attività produttive ha subito un grosso rallentamento a causa della crisi economica che da un lato ha provocato un processo di trasferimento delle imprese all'estero e dall'altro ha ridotto notevolmente il mercato locale. Pertanto la progettazione di aree produttive, logistiche e terziarie deve tenere conto del quadro economico generale che molto spesso porta alla costruzione di grandi superfici coperte in assenza di un mercato vigoroso. Ciò comporta un grande consumo di suolo in assenza di una domanda specifica.

Un elemento significativo da rilevare è la disponibilità di ampi spazi liberati dalle mutate esigenze dei settori e delle aziende che non sempre sono ancora funzionali o compatibili con le nuove funzioni produttive. Da qui la necessità/opportunità di attivare processi di riutilizzo dei "vuoti urbani" attraverso rinnovamento edilizio e ridefinizione funzionale dei volumi o delle superfici.

Servizi ad alta intensità di conoscenza, logistica, informazione, connettività sono ambiti su cui puntare per incrementare produttività, rapidità, flessibilità ed accrescere il valore aggiunto intrinseco del prodotto con maggiori componenti innovative e di design, da proporre in mercati non ancora esplorati.

Il processo di riqualificazione urbana delle aree produttive non può prescindere quindi dalla figurazione di scenari possibili legati all'andamento del mercato. Non siamo nuovi a ragionamenti sulla dismissione delle aree produttive.

Quando si liberano le aree produttive, che cosa diventano? Ancora una volta la società matura, di cui facciamo parte, ci indica usi legati al tempo libero, non solo alla produzione, ma piuttosto ai servizi.

All'atto pratico è possibile operare attraverso diverse e specifiche strategie di intervento.

I meccanismi urbanistici ed economici che possono far funzionare questa idea di riqualificazione delle aree produttive sono quelli legati anche all'incentivazione pubblica, per quanto concerne la disponibilità del lotto, all'aumento della rendita, per quanto concerne il cambio d'uso, alla perequazione urbanistica, per quanto concerne la densificazione dell'attività.

## RECUPERO DEL PAESAGGIO INDUSTRIALE

Il paesaggio diviene lo strumento di intervento anche per quanto riguarda il recupero del patrimonio industriale contemporaneo.

Il rinnovato interesse per la questione ecologica, la costante preoccupazione per uno sviluppo sostenibile, in termini economici, sociali, ma soprattutto ambientali, orienta la scelta del recupero di edifici e di spazi, come

risposta alla cultura del consumo. Recupero come alternativa alla demolizione; quest'ultima una pratica non più sostenibile per i costi sociali ed economici troppo rilevanti, basti solo pensare al consumo di nuove risorse per smaltire gli esiti della demolizione stessa.

Alla riqualificazione dei suoli si affianca anche il recupero degli edifici industriali preventivando nuove destinazioni d'uso, una pratica comune negli ultimi anni anche nel nostro Paese.

Se il restauro delle fabbriche ottocentesche di archeologia industriale ha ampiamente dimostrato come al recupero corrisponda un plusvalore architettonico-ambientale, la sfida odierna è incentrata nella riconversione degli insediamenti produttivi contemporanei della città diffusa.

È fondamentale dare vita a luoghi e manufatti con flessibilità d'uso e forme.

Se nel Movimento Moderno è prevalsa una nozione di funzionalismo, secondo cui ad ogni specifica funzione corrisponde una determinata tipologia rigidamente definita, oggi si parla di organismi e spazi flessibili, facilmente adattabili alle trasformazioni dell'uso e delle pratiche sociali.

Flessibilità che si rapporta alla nuova temporalità dell'azienda e dell'accelerazione dei capitali. La dimensione temporale del cambiamento tende, infatti, sempre più a restringersi: dai tempi lunghi della natura si è passati a quelli sempre più ristretti dell'economia.

E spesso la società non manifesta attenzione alla strutturazione armonica dello spazio, creando quasi sempre "non-luoghi", sistemi omologati, privi di identità e specificità culturale, basati su modelli standardizzati e scadenti che non si adeguano né al ritmo naturale, né a quello produttivo.

## LA ZONIZZAZIONE E LE DESTINAZIONI D'USO

Lo zoning riduce e semplifica le componenti complesse degli insediamenti a elementi semplici e convenzionali, rendendone rigida la struttura e specializzandola necessariamente per parti, non consentendo l'esplicitarsi di un sistema articolato e flessibile di relazioni tra le singole attività.

Esito di tale strumento, ancorché lo stesso sia composto da più funzioni, non è la produzione di uno spazio urbano articolato, quanto un impoverimento complessivo delle relazioni spaziali urbane e territoriali.

La zonizzazione, sin d'ora utilizzata, ha oramai messo in evidenza i limiti di un metodo di pianificazione che non tiene conto, per quanto riguarda le aree produttive, della complessità e della flessibilità dell'economia e del mercato.

Questo non ha consentito un reale ed efficace controllo delle destinazioni d'uso dei siti produttivi, ma anzi ha accentuato il proliferare di modificazioni d'uso degli insediamenti attraverso operazioni non consentite o autorizzate per forza normativa (cambio d'uso senza opere o condono edilizio).

A fronte di un sistema che si è dimostrato poco efficace, è necessario contrapporre modalità alternative che, pur tendendo ad accogliere le richieste di massima flessibilità alle destinazioni d'uso, garantiscano la salvaguardia dell'ambiente, il miglioramento della mobilità e il soddisfacimento di spazi e servizi dedicati alle attività produttive e alla socialità.

La multifunzionalità delle aree dedicate alla produzione di beni e di servizi potrà essere introdotta utilizzando criteri e parametri più flessibili.

Le analisi effettuate, da alcuni casi studio, hanno fornito un quadro sufficientemente completo ed esauriente della situazione in cui versano le aree produttive del nostro territorio in una fase congiunturale di evoluzione del sistema industriale e di ricerca di una nuova competitività.

La carenza di servizi e infrastrutture di diversa natura, frequentemente associata a fenomeni di degrado urbano ed ambientale, complessivamente squalificano la funzionalità e l'immagine di spazi così importanti per il nostro territorio che mai come in questo momento sente la necessità di evolversi verso una nuova qualità, sostenibile e durevole.

## LA LEGISLAZIONE NAZIONALE

Il Decreto Legge n. 70 del 13.05.2011, convertito con modificazioni in Legge n. 106 del 12.07.2011 (cd. "Decreto Sviluppo") aveva previsto misure incentivanti per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Invero, l'art. 5, comma 9, stabiliva espressamente che: *"al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*

*il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;*

*la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;  
l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*

*le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti”.*

La Legge n. 164 dell'11.11.2014 (cd. “Sblocca Italia”) ha introdotto il comma 1-bis all'art. 14 del d.P.R. n. 380/2001 (cd. “Testo Unico dell'Edilizia”) prevedendo, in via generale, misure incentivanti per la riqualificazione edilizia di edifici. Il nuovo comma, infatti, prevede che “*per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni*”.

Il Decreto Legge 69/2024, pubblicato in G.U. n. 124 del 29.05.2024, entrato in vigore il 30.05.2024 (cd. “Salva Casa”) ha introdotto l'art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.

*Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:*

- a) residenziale;*
- a-bis) turistico-ricettiva;*
- b) produttiva e direzionale;*
- c) commerciale;*
- d) rurale.*

## LA VARIANTE

### PREMESSA

La Variante generale di settore n. 24 al P.R.G.C. nasce con la volontà di avviare una politica di trasformazione/revisione delle zone produttive e commerciali della città. La finalità è volta alla riqualificazione fisico – funzionale e al rinnovo del patrimonio edilizio.

L'intento è quello di rinsaldare il rapporto tra città e mondo della produzione attivando un sistema virtuoso capace di alimentare il sistema culturale, commerciale e produttivo cittadino.

Tramite la verifica degli assestamenti, ampliamenti e trasformazioni delle zone H-commerciali e D-produttive, anche sulla scorta delle richieste di variante pervenute all'Amministrazione comunale si è proceduto con una ricognizione delle aree, anche in relazione al contenimento del consumo di suolo, alla sicurezza idrogeologica e alla sostenibilità ambientale.

Tale verifica ha contribuito ad apportare un adeguamento delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente alla normativa regionale commerciale prevedendo nuove funzioni insediabili coerenti con l'evoluzione dei settori commerciale ed industriale.

Il lavoro è stato gestito tramite fasi operative, le quali si possono riassumere in:

FASE 1A: approfondimenti analitici per studio preliminare;

FASE 1P: predisposizione bozza progettuale;

FASE 2P: Stesura definitiva del progetto.

### FASE 1

Lo studio preliminare alla variante di settore n.24, ha dato come esito l'aggiornamento delle zone omogenee H e D in funzione della reale conformazione dei suoli e degli usi dei fabbricati esistenti e delle scelte strategiche dell'Amministrazione Comunale.

Nello specifico, le zone omogenee analizzate sono state:

Zona D1 Zona industriale di interesse regionale ad attuazione indiretta;

Zona D1a Zona industriale di interesse regionale ad attuazione diretta;

Zona D2 Zona degli insediamenti industriali e artigianali di interesse comunale o comprensoriale;

Zona D3 Zona degli insediamenti industriali e artigianali esistenti;

Zona D3.1 Zona degli insediamenti industriali e artigianali esistenti per la lavorazione stoccaggio e deposito di materiali inerti;

Zona H2 Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale;  
Zona H2 Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale - ambito "Parco Commerciale";  
Zona H3 Zona per attrezzature commerciali e produttive di completamento;

Grazie a tale fase di approfondimento sono stati individuati i tessuti commerciali e produttivi presenti all'interno del territorio comunale.

Di questi ambiti è stata fatta una ricognizione puntuale al fine di individuare le aree vuote denominate "superfici non sviluppate" e i fabbricati produttivi, in genere, non utilizzati o in stato di abbandono classificati a loro volta come "inattivi".

Sono stati analizzati:

i due tessuti commerciali principali posti lungo la SS13 a sud-est rispetto ai confini amministrativi;

i tre tessuti produttivi posti a nord della SS13 verso Roveredo in Piano, al centro tra la SS13 e la SR 251 e a sud dell'autostrada A28 tra la SR 251 e la SP35.

Complessivamente, le superfici non sviluppate rientranti nelle Zone Territoriali Omogenee H sono risultate essere m<sup>2</sup> 126.848 mentre i fabbricati inattivi sono risultati 10 per complessivi m<sup>2</sup> 14.560.

Le superfici non sviluppate rientranti nelle Zone Territoriali Omogenee D sono risultate essere m<sup>2</sup> 432.230 mentre sono risultati 14 fabbricati inattivi per complessivi m<sup>2</sup> 21.676.

È utile precisare che l'area dell'Interporto (in accordo con la struttura regionale) non è stata trattata, all'interno delle analisi, poiché l'intero ambito sarà oggetto di uno specifico studio di sviluppo e trasformazione.

Le considerazioni sullo status quo delle aree produttive in genere sono riportate nelle conclusioni riportate nella Relazione generale della Fase 1.

## FASE 2

La seconda Fase della Variante riguarda invece la verifica della congruità delle istanze pervenute agli uffici comunali della Pianificazione Territoriale, rispetto agli obiettivi del Piano Regolatore e alle risultanze del processo di Vas posti dall'Amministrazione, ossia:

Contenimento del consumo di suolo già destinato in considerazione delle effettive necessità;

Sostenibilità ambientale;

Sicurezza idrogeologica;

Multifunzionalità delle aree produttive e commerciali;

Le azioni che la Variante si pone per raggiungere tali obiettivi sono:

Riutilizzo del patrimonio immobiliare delle zone D e H;

Revisione delle aree di ampliamento previste e non utilizzate;

Definizione dei tessuti commerciale e produttivo;

Gestione delle richieste pervenute attraverso verifica preliminare dei contenuti del PGRA;

Gestione delle richieste pervenute attraverso verifica preliminare del potenziale consumo di suolo verde e/o già destinato all'edificazione.

## MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE ISTANZE

Il processo di analisi delle singole istanze e la valutazione tecnica in merito al loro grado di accoglimento è stato fatto sulla base di alcuni elementi oggettivi dove sono stati ponderati i singoli elementi valutativi ossia:

zona zto origine

zona zto richiesta dall'istanza

proposta di variante zona zto destinazione variante

tipologia variante

controdeduzione sintetica alla proposta

area oggetto istanza (m<sup>2</sup>)

stato di fatto delle aree con riferimento alle zone richieste dall'istanza

consumo suolo urbanistico

consumo suolo reale

modalità di attuazione

attività richieste dall'istanza

destinazioni uso consentite dalle NTA

categorie d'intervento

Inoltre, a seguito delle istanze accolte, la normativa relativa a tutte le zone produttive è stata modificata introducendo una maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso e adeguando di conseguenza anche le disposizioni relative ai parcheggi. Sono poi stati corretti piccoli refusi nel testo.  
Si riporta di seguito la descrizione dei punti di variante

#### PUNTI DI VARIANTE ALLA ZONIZZAZIONE:

- 1) Modifica di un'area di circa 10630 m<sup>2</sup> che da zona "ZONA DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO - E6" diventa "AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO – PAC 32";
- 2) Modifica di un'area di circa 39850 m<sup>2</sup> che da, "AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO - PAC 11a" diventa "ZONA DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO - E6"; inoltre con il punto di variante 2a viene eliminato il simbolo relativo a "PIANI ATTUATIVI DI CUI ALL'ART. 57 C. 3 DELLE NTA" in quanto il PAC 11 è stato revocato con D.C.C n. 32 del 22.07.2024;
- 3) Modifica di un'area di circa 87289 m<sup>2</sup> che da zona "ZONA D3 – DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI" diventa "AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO – PAC 47";
- 4) Modifica di un'area di circa 2025 m<sup>2</sup> che da zona "ZONA D3 – DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI" diventa "ZONA H3 COMMERCIALE-PRODUTTIVA";
- 5) Riorganizzazione ambito PAC 81 ovvero:
  - 5a: area di circa 20292 m<sup>2</sup> che da "AREA COMMERCIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO – PAC 81" diventa "ZONA A SERVIZI PER IL TEMPO LIBERO DI INIZIATIVA PRIVATA - STP";
  - 5b: area di circa 1063 m<sup>2</sup> che da "AREA COMMERCIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO – PAC 81" diventa "ZONE COMMERCIALI E PRODUTTIVE - H3";
  - 5c: conferma di un'area di circa 15002 m<sup>2</sup> destinata a "AREA COMMERCIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO – PAC 81";
- 6) Modifica di un ambito destinato a "C/A – ALTRE ATTREZZATURE CULTURALI" nel seguente modo:
  - 6a: un'area di circa 4390 m<sup>2</sup> viene trasformata in "ZONA DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO - E6";
  - 6b: un'area di circa 5397m<sup>2</sup> viene trasformata in "ZONE COMMERCIALI E PRODUTTIVE - H3". La modifica introdotta non inficia la dotazione dello standard per attrezzature culturali che rimane comunque superiore al parametro richiesto;
- 7) Modifica di un'area di circa 25177 m<sup>2</sup> che da "AREA COMMERCIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO – PAC 36" viene trasformata in "ZONE COMMERCIALI E PRODUTTIVE - H3".
- 8) Nuovo ambito ad attuazione indiretta in zona Interporto ovvero:
  - 8a: modifica di un'area di circa 27928 m<sup>2</sup> che da zona per "AMBITI AGRICOLI DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE E4.1" diventa "AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO – PAC 85";
  - 8b: modifica di un'area di circa 353 m<sup>2</sup> che da zona per "AMBITI AGRICOLI DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE E4.1" diventa area per "T/SM - AMBITO FERROVIARIO – RIFERIMENTO NTA - ART. 112 C. 4  
L'intero ambito, ad eccezione dell'area destinata a T/SM, di 37600 m<sup>2</sup> complessivi viene assoggettato ad attuazione indiretta PAC ed assumerà il n. 85;
- 9) Modifica di un'area di circa 12444 m<sup>2</sup> che da zona per "T/PI – PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO" diventa "ZONA E5 - DI PREMINENTE VALORE AMBIENTALE "
- 10) Modifica di un'area di circa 905 m<sup>2</sup> che da zona per "AMBITI AGRICOLI DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE E4.1" diventa "ZONA COMMERCIALE E PRODUTTIVA - H3";
- 11) Riorganizzazione ambito di San Gregorio ovvero:
  - 11a: trasformazione di un'area di circa 17.387m<sup>2</sup> in "AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO – PAC 86";
  - 11b: modifica di un'area di circa 5056 m<sup>2</sup> che da "AREA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO – PAC 52" diventa "VP\_A - VERDE PRIVATO DI VALENZA AMBIENTALE";  
L'intero ambito di 22.434 m<sup>2</sup> complessivi, viene assoggettato ad attuazione indiretta PAC ed assumerà il n. 86;
- 12) Modifica di un'area di circa 4182 m<sup>2</sup> che da "ZONA D3 – DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E

ARTIGIANALI ESISTENTI" diventa "ZONE H3 - COMMERCIALI E PRODUTTIVE";

- 13) Modifica di un'area di circa 7451 m<sup>2</sup> che da "ZONA E5 - DI PREMINENTE VALORE AMBIENTALE " diventa "ZONA D3 – DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI".

PUNTI DI VARIANTE ALL'ELABORATO "CO A2b Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa - PAC e C1":

- La scheda relativa al PAC 12 di via Castelfranco Veneto viene eliminata in quanto il PAC 12 è stato approvato e successivamente convenzionato con atto del 3 febbraio 2025. Si aggiorna conseguentemente il simbolo nella zonizzazione del PRGC;
- La scheda relativa al PAC 11a di via Castelfranco Veneto viene eliminata in conseguenza al punto di variante 2) della zonizzazione, descritto al paragrafo precedente;
- Si introduce una nuova scheda di PAC industriale (PAC 32) in conseguenza al punto di variante 1) della zonizzazione, descritto al paragrafo precedente;
- La scheda relativa al PAC 81 viene stralciata dalle schede relative alle aree di trasformazione commerciale e viene inserita tra quelle " a destinazioni miste" in conseguenza ai punti di variante 5) della zonizzazione, descritti al paragrafo precedente;
- La scheda relativa al PAC 36 di via Prasecco viene eliminata in conseguenza al punto di variante 7) della zonizzazione, descritto al paragrafo precedente;
- Si introduce una nuova scheda di PAC a destinazioni miste (PAC 85) in conseguenza ai punti di variante 8) della zonizzazione, descritti al paragrafo precedente;
- Si introduce una nuova scheda di PAC a destinazioni miste (PAC 86) in conseguenza ai punti di variante 11) della zonizzazione, descritti al paragrafo precedente;
- La scheda relativa al PAC industriale (PAC 52) viene modificata in conseguenza all'individuazione del nuovo PAC 86 limitrofo;
- La scheda relativa al PAC 44 di via Musile viene eliminata in coerenza alla zonizzazione del PRGC che individua correttamente l'ambito come "*PAC Convenzionato prevalentemente a destinazione commerciale*";
- In tutte le schede a destinazione industriale , ad eccezione della scheda relativa al PAC 52, l'indice di Utilizzazione Territoriale Ut viene uniformato a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; il parametro relativo alla distanza dai confini Dc viene modificato in tutte le schede da 5,00m a 10,00m; tali modifiche sono conseguenti a quanto riportato nella norma generale (artt. 32 e 34 NTA del PRGC vigente);
- In tutte le schede a destinazione commerciale (anche quelle non oggetto della presente variante) il parametro relativo alla distanza dai confini Dc viene modificato da 5,00m a 10,00m; tali modifiche sono conseguenti a quanto riportato nella norma generale (artt. dal 38 al 41 NTA del PRGC vigente).
- Si aggiornano le tabelle con gli elenchi contenute nell'elaborato stesso (Co A2b).

PUNTI DI VARIANTE ALL'ELABORATO "CO A1 Norme Tecniche d'Attuazione":

Si introducono le modifiche riguardanti le DESTINAZIONI D'USO e i PARCHEGGI ai seguenti articoli delle NTA vigenti:

- art. 32 "Zona D1 - Zona industriale di interesse regionale ad attuazione indiretta – PAC 52";
- art. 33 "Zona D1a - Zona industriale di interesse regionale ad attuazione diretta";
- art. 34 "Zona D2 - Zona degli insediamenti industriali e artigianali di interesse comunale o comprensoriale";
- art. 35 "Zona D3 - Zona degli insediamenti industriali e artigianali esistenti";
- art. 38 "Zona H2 - Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale";
- art. 39 "Zona H2 - Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale – ambito Parco Commerciale";
- art. 40 "Zona H3 - Zona per attrezzature commerciali e produttive di completamento";
- art. 41 "Norme specifiche per l'ambito in zona H3 compreso tra via Nuova di Corva e via Segaluzza";
- art. 57 "Piani attuativi approvati": si aggiorna l'elenco di cui al comma 1 lettere d) ed f) con le risultanze della presente variante;

La descrizione puntuale delle modifiche è contenuta nell' Allegato C - Modifica alle NTA del PRGC Vigente artt. 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41 e 57.

## PUNTI DI VARIANTE ALL'ELABORATO "CO A4 Calcolo dello standard di progetto":

Si procede alla modifica delle quantificazioni delle aree riferite specificatamente a:

- Soppressione dell'area di 9.789 m<sup>2</sup>, posta su Via Prasecco, destinata ad attrezzature culturali; la modifica introdotta non inficia il superamento dello standard previsto che risulta abbondantemente rispettato;
- Riduzione dell'area destinata a T/PI – Parcheggio di interscambio da m<sup>2</sup> 18.112 a m<sup>2</sup> 5.668, posta a sud dell'Interporto; la modifica introdotta non inficia il superamento dello standard previsto in quanto tale categoria di servizio non è a calcolo.

## VERIFICHE AMBIENTALI

### VAS

L'ing. Germana Bodi ha predisposto la "relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS" di cui all'art. 12 del D.lgs 152/2006 e s.m.i.

Nella "verifica di assoggettabilità a VAS", mediante specifiche valutazioni di criticità/opportunità del territorio, è stata verificata la sostenibilità delle scelte urbanistiche proposte per ognuna delle aree oggetto di variazione urbanistica; sulla base delle suddette valutazioni sono state individuate le "indicazioni e prescrizioni" che sono già state discusse e condivise con l'Ufficio di Piano e che sono già parte integrante del P.R.G.C.

A seguito della successiva fase di consultazione con gli enti competenti in materia ambientale potranno essere implementate e/o modificate in via definitiva con l'approvazione della Variante stessa.

### ACUSTICA

L'arch. Giovanni la Porta ha predisposto la "relazione di verifica di compatibilità acustica" richiesta dall'art. 1.1.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Pordenone, che prevede quanto segue:

*"In caso di variante del PRGC, dei piani attuativi e di settore e del PUT, nell'ambito delle procedure di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici o dei piani e programmi comunali e sovracomunali, verrà predisposta una Verifica di Compatibilità."*

Per la variante in argomento gli esiti della verifica di compatibilità rimandano, per alcuni ambiti di variante, ad un successivo adeguamento del PCCA.

## VERIFICHE IDROGEOLOGICHE

Con nota prot. n. 40605/P del 13 maggio 2025, per alcune aree di nuova individuazione oggetto della variante, è stato richiesto alla Regione Friuli Venezia Giulia – Direzione Centrale Ambiente ed Energia – Servizio Geologico il parere di compatibilità geologica ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 16/2009 e il parere di compatibilità idraulica ai fini dell'invarianza idraulica ai sensi dell'articolo 6 del regolamento emanato con decreto del Presidente della Regione 27 marzo 2018, n. 083/Pres. (Disposizioni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica di cui all'articolo 14, comma 1, lettera k) della legge regionale 29 aprile 2015, n. 11.

In data 19 giugno 2025 con prot. n. 52816-A il Servizio Regionale "Difesa del Suolo" ha formulato il proprio parere favorevole in merito all'invarianza idraulica con prescrizioni che dovranno essere recepite in fase di progetto esecutivo.

In data 20 giugno 2025 con prot. n. 53223, è pervenuto il parere favorevole, con prescrizioni, di compatibilità geologica n. 25/2025 (decreto n. 31726/GRFVG del 19/06/2025) tra le previsioni della variante urbanistica n. 24 al PRGC del Comune di Pordenone e le condizioni geologiche del territorio, relativamente alle aree oggetto di analisi geologica.

In data 23 giugno 2025 con prot. n. 53800, è pervenuta comunicazione da parte della Direzione Centrale Difesa dell'Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile con la quale si precisa che le prescrizioni sono da intendersi come di semplice richiamo alle norme ed ai regolamenti già vigenti e come tali non abbisognano di un ulteriore specifico recepimento nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

Per i rimanenti ambiti si è proceduto con l'Asseverazione a firma dei Responsabili del Progetto di variante, resa ai sensi dell'art. 63 sexies, comma 1bis, lettera c della L.R. 5/2007 e s.m.i. e art. 16 c. 4 L.R. 16/2009;

Lo strumento urbanistico generale è provvisto dei seguenti pareri geologici:

- Parere Regionale della Direzione Centrale Ambiente ed Energia – Servizio Geologico prot.00031237 del 03 settembre 2020;
- Parere Regionale della Direzione Centrale Ambiente ed Energia – Servizio Geologico prot. 0009653 del 22 febbraio 2021.

#### RELAZIONE DI COERENZA CON LE FINALITÀ E GLI OBIETTIVI DEL PPR

E' stata predisposta inoltre la relazione ai sensi del Regolamento recante modifiche al Decreto del Presidente della Regione 11 ottobre 2022, n.0126/Pres, approvato con Decreto n. 031/Pres del 28 marzo 2025.

#### PROCEDURA URBANISTICA

La presente variante urbanistica di "livello comunale" rientra nella fattispecie del comma1 lettere a) e) ed h) dell'art. 63 sexies della L.R. 5/2007 s.m.i. che si riportano di seguito:

*"a) la modifica delle zone omogenee, anche miste ove previste dagli strumenti urbanistici comunali, entro il limite del 10 per cento complessivo delle superfici previste delle singole zone omogenee esistenti all' 1 maggio 2019, senza diminuire la quantità complessiva delle zone omogenee E, F e di verde privato e senza aumentare la quantità complessiva delle zone omogenee D e H";*

*l'interscambio di destinazioni d'uso tra zone omogenee urbanizzate esistenti;*

*h) le modifiche normative e cartografiche per adeguare il Piano regolatore vigente ai Piani e regolamenti statali e regionali di settore".*

Il rispetto della lettera a) è qui sotto riportato:

DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE	PUNTO DI VARIANTE	SUP. m <sup>2</sup>
Aree produttive (H e D) che ritornano agricole o a Verde Privato	Via Castelfranco V.to	2	39.850
	Via S. Gregorio	11b	5.056
	T/PI a sud dell'Interporto CCI	9	12.444
	Via Prasecco	6a	4.390
	<b>TOTALI</b>		
DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE	PUNTO DI VARIANTE	SUP. m <sup>2</sup>
Aree che diventano produttive (H e D)	Via Roveredo	1	10.630
	Interporto	8a	27.928
	Viale Treviso	13	7.450
	Via Nuova di Corva	10	905
	<b>TOTALI</b>		

Da quanto riportato in tabella si evince che la proposta di variante individua nuove aree produttive H e D in misura minore di circa 14.827 m<sup>2</sup> (61740 – 46.913) rispetto alle aree nuove aree agricole individuate.

La variante seguirà le procedure di approvazione stabilite all'articolo 63 sexsies della L.R. n. 5/2007 e s. m. e i..

A tal fine si precisa che:

- la variante proposta non si pone in contrasto con le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati;

- il 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 P.R.G.C. è corredato dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- con DCC n. 12 del 26/04/2021 è stata approvata la Variante Generale n. 18 al P.R.G.C. per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di conformazione al piano paesaggistico regionale (P.P.R.), anch'essa corredata dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- la variante è stata redatta in conformità alle disposizioni contenute nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) approvato il 1 dicembre 2022 con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri pubblicato sulla G.U. n.31 del 7.02.2023 come modificato, ai sensi dell'art. 6 c.4 delle NTA del Piano stesso, con Decreto del Segretario Generale n. 79 del 24.07.2024 e pubblicato nella G.U. n. 59 del 12.03.2025;
- le aree oggetto di variante non rientrano tra i beni vincolati dalla Parte Seconda e Terza del D. Lgs. 22.01.04. n° 42;
- per la variante in argomento non è necessario procedere al raggiungimento delle intese come stabilito dal comma 4, lettera b) dell'art. 63 sexies della L.R. n. 5/2007;
- 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;
- il progetto di variante è stato posto all'o.d.g. della seduta del 25.06.2025 per l'esame da parte della Commissione Consiliare II^.

La Variante n. 24 è costituita dai seguenti elaborati:

#### ELABORATI DI ANALISI (prodotti dall'arch. Marco Pagani)

##### 01 Relazione generale - fase analitica

- Tav. S1 "Edifici in zona D/H - Nord" con "Schede grafico illustrative degli "Edifici in zona D/H - Nord";
- Tav. S2 "Edifici in zona D/H - Ovest" con "Schede grafico illustrative degli "Edifici in zona D/H - Ovest";
- Tav. S3 "Edifici in zona D/H - Est" con "Schede grafico illustrative degli "Edifici in zona D/H - Est";
- Tav. S4 "Edifici in zona D/H - Sud" con "Schede grafico illustrative degli "Edifici in zona D/H - Sud";
- Tav. A1 - Indagine conclusiva: aree non attuate/libere e fabbricati non utilizzati.

#### ELABORATI DI PROGETTO

Allegato A	Relazione tecnica;	
Allegato B	Asseverazioni e documenti a corredo della variante:	
	- Compatibilità fra le previsioni degli strumenti attuativi e le condizioni geologiche del territorio (Art. 63 sexies, comma 1bis, lettera c della L.R. 5/2007 e s.m.i. e art. 16 c. 7 L.R. 16/2009);	
	- Verifica Siti d'importanza Comunitaria e zone di Protezione Speciale (DPR 357/97 art. 5 comma 6);	
	- Relazione ai sensi dell'art. 63 sexies, comma 2, della L.R. 5/2007 e s.m.i.	
Allegato C	Modifica alle NTA del PRGC Vigente "artt. 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41 e 57";	
Allegato D	Modifica all'elaborato "Estratto CO A2b - Schede normative ambiti assoggettati a pianificazione attuativa - H - P3 - D";	
Allegato E	Relazione di Coerenza con le finalità e gli obiettivi del PPR (ai sensi del Regolamento recante modifiche al Decreto del Presidente della Regione 11 ottobre 2022, n.0126/Pres, approvato con Decreto n° 031/ Pres. Trieste, 28 marzo 2025);	
Allegato F	Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS (redatta dall'Ing. G. Bodi);	
Allegato G	Relazione di Verifica di Compatibilità Acustica (redatta dall'Arch. G. La Porta);	
Tavv. da PV1 a PV13	Individuazione punti di variante	scala 1:2000
TAV. CO 01.2	Azzonamento – Variante	scala 1:2000

TAV. CO 01.9	Azzonamento – Variante	scala 1:2000
TAV. CO 01.10	Azzonamento – Variante	scala 1:2000
TAV. CO 01.11	Azzonamento – Variante	scala 1:2000
TAV. CO 01.13	Azzonamento – Variante	scala 1:2000
TAV. CO 01.14	Azzonamento – Variante	scala 1:2000

TAV. CO_01.a	Azzonamento - Variante	scala 1:5000
TAV. CO_01.b	Azzonamento - Variante	scala 1:5000
TAV. CO_01.c	Azzonamento - Variante	scala 1:5000

Estratto TAV. CO A4    Calcolo dello standard di progetto - Variante

n° CD informatizzato variante 24 - adozione, n° 0052

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Marco Toneguzzi  
firmato digitalmente ai sensi del  
D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

I Responsabili del Progetto  
Arch. Fabiana Castellan  
Arch. Marco Pagani  
firmato digitalmente ai sensi del  
D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Q:\VARIANTI AL PRGC\VARIANTE 24 ZONE H E D\VARIANTE\elaborati scritti\RelazioneTecnica.docx