



COMUNE DI UDINE

N. **98** d'ord.

OGGETTO: **Ambito area dismessa delle “ex acciaierie Bertoli” in località Molin Nuovo” - adozione della Variante n. 31 al Piano Regolatore Generale Comunale (L.R. 5/2007 e s.m.i., articolo 63) e contestuale Variante n. 5 al “Piano di settore per l’individuazione delle Grandi Strutture di Vendita” (L.R. 5 dicembre 2005, n. 29).**

Estratto

dal verbale delle deliberazioni adottate dal **Consiglio Comunale** nella seduta pubblica di prima convocazione in data **20 dicembre 2021** alle ore 17:30 sotto la presidenza del sig. **dott. Enrico BERTI, Presidente del Consiglio**, con l’assistenza del **Segretario Generale dott. Francesca Finco** e con l’intervento dei seguenti componenti il **Consiglio Comunale**:

N	COGNOME E NOME	Ass	N	COGNOME E NOME	Ass
1	FONTANINI on. Pietro, Sindaco		22	LIANO rag. Domenico	
2	ANDREUCCI FLORIO dott. Enrico		23	LIGUORI dott.ssa Simona	A
3	BARILLARI dott. Giovanni		24	MARSICO rag. Giovanni	A
4	BASALDELLA sig.ra Claudia		25	MARTINES dott. Vincenzo	
5	BATTAGLIA dott.ssa Elisa	A	26	MELONI dott.ssa Eleonora	
6	BERTI dott. Enrico		27	MICHELINI rag. Loris	
7	BERTOSSI dott. Enrico		28	PATTI dott. Lorenzo	
8	BORTOLIN dott. Mirko	G	29	PAVAN sig. Carlo	
9	CAPOZZI dott.ssa Pompea Maria Rosaria	A	30	PAVIOTTI dott.ssa Monica	A
10	CIANI sig. Alessandro		31	PIRONE dott. Federico Angelo	
11	CIGOLOTTI sig. Fabrizio		32	PITTIONI sig. Antonio	
12	CUNTA sig. Andrea		33	PITTONI sen. Mario	G
13	DEL TORRE dott.ssa Cinzia		34	PIZZOCARO p.i. Paolo	
14	DELLA NEGRA geom. Gianfranco		35	RIZZA dott. Riccardo Salvatore	
15	FERRAMOSCA AGOSTINELLI sig.ra Giulia		36	ROSSO dott.ssa Sara	
16	FORAMITTI dott. Paolo		37	SCALETARIS avv. Pierenrico	A
17	FRANZ dott. Maurizio		38	VALENTINI sig. Marco	
18	GIACOMELLO rag. Carlo		39	VENANZI dott. Alessandro	
19	GOVETTO avv. Giovanni		40	VIDONI sig. Luca Onorio	
20	IOAN dott.ssa Lorenza		41	ZANOLLA rag. Michele	
21	LAUDICINA dott.ssa Francesca				

Presenti N. 33

Assenti
Giustificati N. 2

Assenti N. 6

Sono inoltre presenti i seguenti **Assessori**: MICHELINI rag. Loris, BARILLARI dott. Giovanni, CIANI sig. Alessandro, CIGOLOTTI sig. Fabrizio, FALCONE sig. Antonio, FRANZ dott. Maurizio, LAUDICINA dott.ssa Francesca, MANZAN dott. Giulia, MARIONI dott.ssa Elisabetta, OLIVOTTO avv. Silvana.

IL PRESIDENTE SOTTOPONE ALL'ESAME DEL CONSIGLIO LA SEGUENTE PROPOSTA, COMUNICATA IN PRECEDENZA A TUTTI I CONSIGLIERI, SULLA QUALE DICHIARA APERTA LA DISCUSSIONE:

ILCONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- l'intervento di riqualificazione urbanistica dell'area industriale dismessa delle "ex acciaierie Bertoli" in località Molin Nuovo è iniziato nell'ambito del progetto di sistemazione del Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST) con la stipula della convenzione urbanistica rep. n. 142827/30279 del 13.04.2000;
- è stato redatto un specifico Piano particolareggiato (P.R.P.C.) che il Consiglio comunale in data 27.09.2004 ha adottato unitamente alla variante n. 145 del P.R.G.C;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 d'ord. del 02.05.2005 è stato approvato definitivamente il Piano regolatore particolareggiato dell'ambito;
- conseguentemente all'approvazione del P.R.P.C. in argomento, è stata sottoscritta tra le società proprietarie e il Comune di Udine la convenzione urbanistica n. 183.413 di rep. del 29.11.2005, e successive integrazioni, che prevedeva le condizioni e prescrizioni relative all'intervento di riqualificazione, bonifica e infrastrutturazione;
- che a garanzia degli impegni della suddetta convenzione sono state emesse dalla Società assicuratrice Reale Mutua le polizze fideiussorie nn. 50501, 50502, 50503, 50504, 50505;

VISTE le sopradette polizze fideiussorie emesse dalla Società Reale Mutua con riferimento alla convenzione urbanistica e precisamente:

- Rif. Art. 12/B - Polizza n. 50501 per Euro 972.006,27 (inizialmente di euro 1.296.008,36 relativa al pagamento delle tre rate degli oneri di urbanizzazione secondaria (art. 8 e 12-B della convenzione urbanistica) risultante svincolata totalmente il 22.12.2009 in seguito ai pagamenti effettuati;
- Rif. Art. 12/A - Polizza n. 50502 per Euro 1.500.000,00 relativa alle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare da parte della Ditta Lottizzante (art. 12-A della convenzione urbanistica), ridotta a Euro 1. 250.00,00;
- Rif. Art. 9 - Polizza n. 50503 per Euro 1.291.142,00 relativa alle opere di connessione ampia (art. 9 della convenzione urbanistica - pista ciclabile 492.700,00 più l'asse stradale via Cividina

798.442,00) con riduzione a 1.015.142,00 (dd 31.3.2008), e successivamente ridotta a Euro 729.622,93 (dd 17.06.2008);

- Rif. Art. 10 - Polizza n. 50504 per Euro 2.350.000,00 relativa alle opere di bonifica dell'area dell'ambito in oggetto (art. 10 della convenzione urbanistica): con appendice si è avuto l'aumento somma a Euro 3.441.000,00 (dd 24.02.10) e successiva appendice per la somma a Euro 3.441.000,00 (dd 10.01.11 con beneficiari il Comune di Udine e la Regione F.V.G.);
- Rif. Art. 11 – 12/C - Polizza n. 50505 per Euro 7.300.000,00 relativa alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare da parte della Ditta Lottizzante (art. 11 della convenzione urbanistica) con appendice si è apportata la riduzione somma a Euro 3.365.000,00 (dd 11.02.10) a seguito della realizzazione di una parte delle opere previste;

VISTO che con note pervenute in data 2 dicembre 2020 assunte al protocollo nn. 0141624 – 0141926 – 0140650 - 0140654, i soggetti proprietari dell'ambito (Findan, Progetto Udine Srl e Immobiliare Sirio) propongono il completamento della riqualificazione dell'area chiedendo di modificare le attuali previsioni tenendo conto che a distanza di vent'anni la situazione immobiliare e le esigenze dell'ambito sono completamente mutate e che le dinamiche di crescita demografica sono stazionarie e confermano tendenzialmente da dieci anni il numero degli abitanti;

VISTO che in data 16.11.2021 sono state emesse le appendici alle fidejussioni in essere sopra specificate rilasciate Società assicuratrice Reale Mutua, precisamente le polizze fideiussorie nn. 50502, 50503, 50504, 50505, emesse a garanzie della realizzazione degli interventi a suo tempo convenzionati e ora estese alle stesse condizioni anche per gli interventi derivanti dalla variante in oggetto;

VISTA la deliberazione consiliare n. 53 del 27.07.2020 avente ad oggetto “Direttive per le variazioni al vigente Piano Regolatore Generale Comunale e al Piano del Commercio delle grandi strutture di vendita, L.R. 5/2007 e s.m.i., articolo 63 bis” e che le stesse sono state inviate alla Regione FVG e ai Comuni contermini;

RICORDATO che:

- il Comune di Udine è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con delibera consiliare n. 57 d'ord. del 3 settembre 2012;
- con DPR n. 0272/Pres del 28/12/2012 pubblicato sul BUR n. 2 del 09/01/2013 è stata confermata l'esecutività della succitata delibera di approvazione, e conseguentemente il PRGC è entrato in vigore a decorrere dal 10 gennaio 2013;
- al PRGC sono state apportate n. 30 varianti;

RICORDATO che:

- il Comune di Udine è dotato di Piano comunale di Settore del Commercio per grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 26 marzo 2012;
- lo stesso documento di piano è stato adeguato alle indicazioni della legge regionale 09 agosto 2012, n. 15, con deliberazione consiliare n. 92 d'ord, in data 16 dicembre 2013;
- al Piano sono state apportate n. 4 variazioni puntuali;

RICORDATO che:

- con l'approvazione della L.R. 15/2012, la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia ha provveduto a recepire i dettami della Direttiva n. 2006/123/CE del Parlamento europeo (meglio nota come direttiva Bolkestein) in materia di programmazione della rete distributiva e che a seguito di tale intervento normativo di modifica della L.R. 29/2005 sono venuti a decadere i parametri di sviluppo della rete distributiva (contingenti), basati su coefficienti calcolati in base a quote di mercato prestabilite, contenuti negli strumenti comunali di programmazione del settore commerciale;
- con tale normativa, si è passati ad una programmazione che, in linea con i principi comunitari del "libero mercato", risulta basata esclusivamente su valutazioni di natura urbanistica, ambientale, paesaggistica e viabilistica;

CONSIDERATO che il Piano comunale di Settore del Commercio in vigore tiene conto delle grandi strutture di vendita (aventi superfici superiori a 1.500 mq) già insediate e per le quali si limita ad un mero riconoscimento delle superfici di vendita già autorizzate con le previgenti normative, e basa gli indirizzi di sviluppo sull'analisi dei singoli ambiti di previsione urbanistica in zone omogenee che ammettono la destinazione d'uso "commerciale al dettaglio" e su una parallela verifica di impatto viabilistico finalizzata alla individuazione dei limiti di saturazione del sistema in relazione a dimensione della superficie di vendita e specializzazione merceologica;

RILEVATO altresì che ogni eventuale previsione di attivazione o ampliamento di ulteriori grandi strutture di vendita successiva alla approvazione del piano di settore del commercio in vigore è subordinata ad appositi studi integrativi, redatti ed approvati nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, così come stabilito dall'art. 15 della vigente L.R. 29/2005;

VISTO che la modifica al Piano di settore del commercio delle Grandi Strutture di Vendita consiste, per la zona oggetto di variante, nel consentire di inserire nel nuovo ambito denominato ZSC la possibilità di realizzare una superficie massima commerciale di vendita non alimentare di mq 3.900; complessivamente per la zona oggetto di variante, comporta l'incrementare l'attuale superficie commerciale non alimentare dagli attuali mq 21.289 a mq 25.189 (con un più mq 3.900)

mantenendo invariata la superficie alimentare di mq 3.000, pertanto per complessivi mq 28.189 rispetto agli attuali 24.289 ;

RICORDATO che vi è stata la soppressione del limite di superficie coperta complessiva destinata al commercio al dettaglio per singolo piano attuativo di mq. 15.000 , dato che tale limite derivava dal Piano per la grande distribuzione approvato con Delibera della Giunta Regionale 781/2005 (istituito con l'articolo 1 della L.R. 27/2004, che ha inserito l'articolo 8 bis alla LR 8/1999), successivamente soppresso dall'articolo 5 della Legge Regionale comunitaria n. 15/2012;

DATO ATTO che, ai fini sopra indicati e a supporto dell'incremento delle superfici di vendita previste per l'ambito in oggetto, come stabilito dalle vigenti normative di settore del commercio, è stato redatto lo *“Studio di impatto sulla viabilità relativo alla variante per l'ambito Molin Nuovo al Piano comunale di settore del commercio ex art. 15 comma 12 L.R. 29/2005”* a firma dell'ing. Fiorella Honsell la quale, che ha la finalità della valutazione degli effetti dei flussi incrementali teorici conseguenti alla attuazione della Variante per l'ambito Molin Nuovo al Piano comunale di settore del commercio del Comune di Udine, sul sistema della viabilità di afferenza, per dimostrare la sostenibilità delle superfici in ampliamento con lo sviluppo della rete distributiva, conclude affermando che: *“In definitiva, sia sulla base degli elementi di pianificazione analizzati, come pure sulla base delle valutazioni tecniche specifiche condotte sulla rete d'influenza della Variante effettuate con il presente studio, è possibile concludere che la Variante, così come presentemente articolata, è sostenibile sotto il profilo dell'impatto del traffico potenziale da essa indotto sul sistema viario nel quale si inserisce.”*

RILEVATO pertanto che, parallelamente alle modifiche da effettuarsi nell'ambito del P.R.G.C., in base a quanto fino ad ora premesso e considerato e le modifiche normative intervenute, che prevedono una sinergia tra previsioni urbanistiche e commerciali, si rende necessario per l'ambito in oggetto apportare anche una puntuale modifica al *“Piano di settore per l'individuazione delle Grandi Strutture di Vendita”*;

CONSIDERATO che, per quanto riguarda le valutazioni ambientali, nell'ambito in oggetto, sono presenti beni tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, ovvero il corso d'acqua della *“Roggia di Udine”* tutelato per effetto del D.M. 14 aprile 1989, pubblicato sulla G.U. n. 111 del 15 maggio 1989 e confermato dalla Regione FVG con la deliberazione della G.R. del 10 giugno 1994 n. 2500 di ricognizione dei vincoli posti per gli effetti dell'art. 1 della legge 149771039;

VISTE le nuove disposizioni regionali intervenute in materia di paesaggio per cui la L.R. n. 6 del 14 maggio 2021 per cui si rende necessario prima dell'adozione della variante acquisire il parere del Ministero della cultura di cui all'art. 14, comma 8, delle norme tecniche di attuazione del PPR;

VISTO il Piano Paesaggistico Regionale del FVG per quanto riferibile alla zona in argomento;

VISTA pertanto la “Relazione di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale” unitamente ai contenuti della “Relazione di proposta di variante” a firma entrambe dell’arch. Cristina Calligaris di data maggio 2021;

VISTO in tema ambientale e paesaggistico che tra le opere di urbanizzazione le Ditte proprietarie hanno previsto la realizzazione da subito di un Parco pubblico unitario di almeno 60.000 mq. attiguo a via Molin Nuovo atto e garantire la connessione tra l’“Ambito di interesse agricolo urbano” a nord di viale Giovanni Paolo II e quello a Sud di via Fusine; inoltre viene previsto anche il recupero dell’“Antico Battiferro Bertoli” situato lungo la Roggia di Udine e un’area verde di 20 metri lungo le sponde; ed, inoltre, si prevede di iniziare subito gli interventi della bonifica complessiva dell’area e comunque prima dell’ottenimento dei permessi di costruire, anche relativamente alle opere di urbanizzazione;

VISTO al riguardo il parere favorevole del Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del FVG - Direzione Generale Archeologica Belle Arti e Paesaggio, pervenuto in data 17.09.2021 PG 0117868, in seguito all’espletazione delle disposizioni, di cui all’art. 63 sexies punto 1 bis della LR 5/2007 per cui le variazioni al PRGC e al conseguente Piano del commercio delle GSV sono valutate positivamente per quanto riguarda gli aspetti ambientali e paesaggistici;

DATO ATTO inoltre che la variante in argomento non interessa:

- beni immobili vincolati ai sensi della Parte Seconda (Beni culturali) del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.;
- siti di importanza comunitaria (S.I.C.) ora Zone speciali di conservazione (ZSC), ai sensi della direttiva comunitaria 92/43/CEE, di cui all’elenco approvato con decreto del Ministero dell’Ambiente del 03 aprile 2000.;
- beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato e della Regione o di altri enti con funzione di pianificazione territoriale e, pertanto, non è necessario raggiungere con essi alcuna intesa;

VISTO il documento relativo alla verifica preventiva degli effetti significativi sull’ambiente (Direttiva Comunitaria 2001/42/CEE; D.Lgs. n. 152/2006; D.Lgs. n. 4/2008) predisposto dall’ing. Germana Boldi, a cui sono inoltre allegati i seguenti ulteriori 4 studi specialistici

- Suolo e sottosuolo di Franco Varisco (*chimico*),
- Ciclo idrico di Matteo Colautti (*ingegnere*),

- Traffico indotto Matteo Colautti (*ingegnere*),
- Infrastrutture e mobilità Fiorella Honsell (*ingegnere*);

RILEVATO che tale verifica, redatta secondo i criteri dell'allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006, argomenta che non è necessario sottoporre la variante in argomento alla procedura della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

VISTO che:

- il decreto legislativo 03 aprile 2006, n. 152 all'art. 6, comma 3, dispone che per i piani che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, la V.A.S. è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente;
- l'articolo 4 della legge regionale n. 16/2008 e s.m.i. stabilisce che ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.Lgs. n. 152/2006, sono considerate piccole aree a livello locale, "le aree oggetto di variante di livello comunale di cui all'art. 63 sexies della legge regionale 5/2007" e che per i piani urbanistici di cui all'articolo 6, comma 3, del D.Lgs. n. 152/2006, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale "l'autorità competente, valuta, sulla base della relazione allegata al piano e redatta dal proponente con i contenuti di cui all'allegato I della parte II del decreto legislativo 152/2006, se le previsioni derivanti dall'approvazione del piano possono avere effetti significativi sull'ambiente" ;
- ai sensi del sopra richiamato articolo 4. comma 1, l'Autorità competente a pronunciarsi in merito a tale valutazione è la Giunta Comunale, mentre il Consiglio Comunale assume il ruolo di Autorità procedente;

VISTO che, ai sensi dell'articolo 12, sesto comma, del D.Lgs. 03/04/2006, n. 152, come aggiunto dalla lettera b) del comma 10 dell'articolo 2 del D.Lgs. 29/06/2010, n. 128, per il presente strumento urbanistico non si rende necessaria la valutazione ambientale strategica (VAS), in quanto modifica il Piano Regolatore Generale Comunale già sottoposto positivamente a valutazione ambientale strategica e la variante riguardante le modifiche normative e di insediabilità all'ambito dell'area dismessa delle "ex acciaierie Bertoli" in località Molin Nuovo, non produce effetti significativi sull'ambiente, che non siano stati precedentemente considerati dallo strumento urbanistico in essere; la variante non è soggetta a procedura di VAS ma alla verifica di assoggettabilità alla VAS (screening);

RITENUTO che la Giunta possa esprimersi sulla valutazione stessa, anche successivamente all'adozione della variante, sulla base della relazione di verifica allegata allo strumento urbanistico e tenuto conto che il vigente P.R.G.C. è già stato sottoposto alla procedura completa di V.A.S. e che le modifiche apportate al PRGC e conseguente Piano di settore del Commercio sono di limitata

consistenza e già in gran parte contenuti nello strumento urbanistico generale con limitati aggiustamenti dovuti alla conformazione delle previsioni, e non producono effetti significativi sull'ambiente;

VALUTATO pertanto di dare corso all'adozione della variante urbanistica, fermo restando che la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS (screening) potrà e dovrà compiersi prima della approvazione della variante, e nello stesso atto deliberativo sarà dato atto di tale verifica;

RITENUTO, alla luce dei contenuti ed entità della variante, di indicare alla Giunta le seguenti autorità ambientali cui richiedere comunque il parere in merito alla relazione ambientale sopra specificata:

- Commissione Locale Paesaggio,
- Azienda per i Servizi Sanitari,
- ARPA FVG,
- Regione FVG – Servizio Valutazioni Ambientali;
- Regione FVG – Servizio infrastrutture di trasporto, digitali e della mobilità sostenibile,
- Uffici e servizi comunali con competenza in materia di mobilità;

RICORDATO che le modifiche che si propongono di apportare con la variante al PRGC sono comprese nei limiti indicati dalle disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale, e coerenti con l'impostazione strutturale del PRGC come indicate all'63 sexies della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio), così come modificata e integrata con la L.R. 29/04/2019 n. 6 Art. 2 - Razionalizzazione delle varianti di livello comunale; in particolare quanto riferito all' Art. 63 sexies "Disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici" comma 1, qualora prevedano almeno una delle fattispecie elencate, tra cui per il caso in esame sono individuabili:

c) le modifiche alle norme di attuazione, l'individuazione grafica dell'area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura;

k) la suddivisione e la modifica della suddivisione delle zone omogenee previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali in sottozone omogenee e la suddivisione e la

modifica della suddivisione degli ambiti unitari d'intervento, soggetti a pianificazione attuativa, in subambiti urbanisticamente sostenibili, senza incremento degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura massimi consentiti;

l) il recupero, la riqualificazione e/o la trasformazione di aree dismesse o in via di dismissione attraverso modifiche normative e cartografiche che possono comportare l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e fondiaria e il rapporto di copertura ovvero la modifica delle destinazioni d'uso, nei limiti massimi dello strumento di pianificazione regionale o delle leggi di settore;

VISTO i complessivi elaborati della variante n. 31 al PRGC, redatti dal Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica - Unità Organizzativa Gestione Urbanistica con inclusi studi e relazioni specialistiche, costituiti da:

- a) - Relazione (*arch. Cristina Calligaris*);
- b) - Fascicolo stato di fatto e variazioni al PRGC: - Zonizzazione - Norme di Attuazione - Schede Norma, con allegate
 - Asseverazione aspetti geologici e invarianza idraulica;
 - Relazione assenza effetti sulle S.I.C. (ora Z.S.C);
 - Asseverazione “variante di livello comunale” ai sensi dell’art 63 sexies della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio), così come modificata e integrata con la L.R. 29/04/2019 n. 6 Art. 2;
- c) - Relazione verifica preventiva V.A.S. redatta dall’ing. Germana Bodi con allegati 4 studi specialistici:
 - Suolo e sottosuolo di Franco Varisco (*chimico*),
 - Ciclo idrico di Matteo Colautti (*ingegnere*),
 - Traffico indotto Matteo Colautti (*ingegnere*),
 - Infrastrutture e mobilità Fiorella Honsell (*ingegnere*);

VISTO che la variante “normativa” consistente prevalentemente nel modificare il vigente art. 29 delle Norme di Attuazione prevedendo nuove schede norma del PRGC, ovvero, introducendo le nuove sottozone ZSA e ZSC (subordinata a successiva Pianificazione attuativa) assoggettate alle indicazioni e prescrizioni dettate dalla omonime Scheda Norma e le nuove sottozone ZSB e ZSD in cui si devono osservare nella costruzione e modifica degli edifici esistenti gli allineamenti e le

prescrizioni urbanistico edilizie stabilite da PRPC dell'ambito di riqualificazione urbanistica di Molin Nuovo, adottato in data 27.09.04, in vigore dal 19.09.05;

VISTI in particolare i contenuti e le prescrizioni dettati nelle nuove schede ed in particolare le possibili attività insediabili sono così articolate:

- Superficie commerciale di vendita al dettaglio massimo 3.900 mq SV;
- Attività alberghiere 3.800 mq SU;
- Sale polifunzionali per attività culturali, ricreative, di intrattenimento, dello spettacolo 4.800 mq SU;
- Superfici funzionali alle attività commerciali al dettaglio (superfici esclusivamente dedicate a gallerie, percorsi, magazzini e spazi di supporto) 5.000 mq SU;
- Attività ludico sportive 3.800 mq SU;
- Uffici 3.000 mq SU;
- Attività di ristorazione 2.500 mq SU;
- Servizi alle persone (con agenzie di viaggi, attività di sportello, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attrezzature pubbliche o private per l'istruzione, salute, sport) 2.300 mq SU.
- nel comparto Residenziale (simbolo [R] in scheda) situato a est di via Molin Nuovo sono edificabili un massimo di 10.640 mq di SU.

Inoltre nelle prescrizioni normative, viene previsto che la convenzione da stipularsi in seguito all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo, dovrà prevedere la realizzazione:

- da subito gli interventi di bonifica complessiva dell'area e comunque prima dell'ottenimento dei permessi di costruire, anche relativamente alle opere di urbanizzazione;
- di un Parco pubblico unitario di almeno 60.000 mq il Parco dovrà essere attiguo a via Molin Nuovo e garantire la connessione tra l'“Ambito di interesse agricolo urbano” a nord di viale Giovanni Paolo II e quello a Sud di via Fusine;
- di un percorso trasversale, la spina centrale, che connetta tutto il sistema organizzato nel PRPC 2005, da viale Tricesimo attraverso il Park retail Terminal Nord, ai nuovi insediamenti del comparto Direzionale, al nuovo Parco, all'edificio dell'“Antico Battiferro Bertoli” e attraversando la Roggia di Udine fino ai contigui parcheggi di via Biella;
- del tratto di completamento della pista ciclabile lungo via Molin Nuovo;
- della rotatoria all'incrocio tra le vie Fusine e Molin Nuovo;

- della sistemazione di via Molin Nuovo, per la parte inclusa nell'ambito del PAC e le parti esterne fino alle relative rotatorie;
- di 5.335 mq di parcheggi pubblici o di uso pubblico, derivanti dal Comparto denominato "1B" del PRPC Molin Nuovo dd 2005 (non ancora realizzati);
- dei parcheggi alberati e delle aree verdi, secondo le indicazioni della parte grafica della scheda oltre alle opere di ristrutturazione della viabilità e la cessione all'Amministrazione comunale delle aree stesse, a titolo gratuito; mentre, nel caso venisse attuata l'edificazione in adiacenza all'esistente centro commerciale, dovrà essere corrisposto il valore delle aree ed opere di proprietà comunale da trasferire in conseguenza della dismissione totale o parziale della via San Cromazio di Aquileia e relativa Piazza;

CONSIDERATO che viene previsto per la realizzazione delle sopra specificate nuove previsioni urbanistiche la presentazione di un successivo livello di progettazione di dettaglio urbanistico attraverso la redazione ed approvazione di un Piano Attuativo Comunale (PAC);

RITENUTO di condividere i contenuti degli elaborati redatti per le variazioni da effettuarsi nell'ambito del P.R.G.C. con la variante n. 31, in sinergia tra previsioni urbanistiche e commerciali; precisando che quest'ultime prevedono nell'ambito in oggetto un incremento di nuova superficie commerciale di vendita al dettaglio fino al massimo di 3.900 mq di superficie di vendita non alimentare;

RILEVATO dalle specifiche asseverazioni:

- che la Variante n. 31 è conforme al disegno del vigente Piano Struttura del Comune e non incide su obiettivi e strategie del P.R.G.C. e non incide nella flessibilità prevista dal P.R.G.C., anche in seguito all'adozione della variante n. 30 al PRGC che ha soppresso 40.026 mq. di zona omogenea H in cui si possono insediare attività commerciali al dettaglio;
- che per il presente strumento urbanistico non è necessario il parere di cui agli articoli 10 e 11 della Legge Regionale 27/88, e come sostituiti dagli articoli 4 e 5 della Legge Regionale 15/92, in quanto già reso dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Direzione Centrale Ambiente, Energia e Politiche per la Montagna – Servizio geologico, con parere n. 39/2011 del 23 giugno 2011, preliminarmente all'adozione del PRGC ora in vigore rispetto al quale non si introducono nuove previsioni insediative e infrastrutturali su aree libere non oggetto di studio;
- che la presente variante al PRGC, ai sensi del comma 1, lettera a), dell'articolo 19 bis della L.R. 11/2015 e s.m.i. e dell'art. 2, comma 1, lettera a) del D.P.Reg. 27.03.2018, n.86/Pres.

non è soggetta al rispetto del principio di invarianza idraulica e non rientra nell'ambito del relativo Regolamento attuativo anche perché non risulta necessario il preliminare parere geologico; ed inoltre, a maggiore tutela degli aspetti idrogeologici, è stato anche predisposto lo studio specialistico, allegato allo studio di screening di VAS della variante in oggetto, denominato "Ciclo idrico", redatto dal ing. Matteo Colautti, che la Cap 4.2 - *Stima misure compensative necessarie al rispetto dell'invarianza idraulica* - porta alla conclusione che "Relativamente al presente scenario, si riscontra un sostanziale decremento del coefficiente di afflusso complessivo dell'ambito, ecc..";

VISTO e richiamate la L.R. 23 febbraio 2007, n. 5 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare l'articolo 63 sexies comma 1, e il D.Lgs. n. 152/2006 e il D.Lgs. n. 4/2008 e successive modificazioni;

DATO ATTO che la presente deliberazione non rappresenta né quantifica alcun riflesso contabile;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 dal Dirigente del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica arch. Eddi Dalla Betta e conservato agli atti presso l'Ufficio proponente,

DELIBERA

1) di adottare la variante al Piano Regolatore Generale Comunale n. 31 relativa alla, ai sensi dell'articolo 63 sexsies comma 1 lettere c) , k) e l) della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, redatta dall'arch. Eddi Dalla Betta e dall'arch. Raffaele Shaurli del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica - Unità Organizzativa Gestione Urbanistica con inclusi studi e relazioni specialistiche, tutti allegati alla presente deliberazione affinché ne formi parte integrante e sostanziale, costituiti da:

a) - Fascicolo stato di fatto e variazioni al PRGC: - Zonizzazione - Norme di Attuazione - Schede Norma, con allegate:

- Asseverazione aspetti geologici e invarianza idraulica;
- Relazione assenza effetti sulle S.I.C. (ora Z.S.C);
- Asseverazione "variante di livello comunale" ai sensi dell'art 63 sexies della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio), così come modificata e integrata con la L.R. 29/04/2019 n. 6 Art. 2;

b) - Relazione (arch. Cristina Calligaris);

c) - Relazione verifica preventiva V.A.S. redatta dall'ing. Germana Bodi con allegati 4 studi specialistici:

- Suolo e sottosuolo di Franco Varisco (*chimico*),
- Ciclo idrico di Matteo Colautti (*ingegnere*),
- Traffico indotto Matteo Colautti (*ingegnere*),
- Infrastrutture e mobilità Fiorella Honsell (*ingegnere*);

2) di approvare la variante puntuale n. 5 al Piano Comunale di Settore del Commercio per grandi strutture di superficie di vendita, allegata alla presente deliberazione affinché ne formi parte integrante e sostanziale, i cui elementi quantitativi diverranno efficaci solo dopo l'approvazione della variante 31 al PRGC, secondo i contenuti specificati nell'elaborato in fascicolo unico - stato di fatto e variazioni- redatto dal Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica - Unità Organizzativa Gestione Urbanistica in data 16 novembre 2021 e comprendente lo "Studio di impatto sulla viabilità relativo alla variante per l'ambito Molin Nuovo al Piano comunale di settore del commercio ex art. 15 comma 12 L.R. 29/2005" di data novembre 2021 a firma dell'ing. Fiorella Honsell;

3) di prendere atto del parere favorevole del Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del FVG - Direzione Generale Archeologica Belle Arti e Paesaggio, pervenuto in data 17.09.2021 PG 0117868, in seguito all'espletazione delle disposizioni, di cui all'art. 63 sexies punto 1 bis della LR 5/2007, sono state fatte le valutazioni di adeguamento al Piano del Paesaggio Regionale relativamente agli aspetti paesaggistici della variante 31, sulla base della "Relazione di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale" a firma dell'arch. Cristina Calligaris di data maggio 2021;

4) di stabilire che prima della approvazione definitiva della presente variante dovrà essere espletata la procedura semplificata di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006, con espressione formale da parte dell'Autorità competente, sulla base della relazione di verifica preventiva degli effetti significativi sull'ambiente, costituita dagli elaborati sopra specificati al precedente punto 1 c);

5) di comunicare in qualità di Autorità procedente, quale indicazione all'Autorità competente, comunque autonoma nell'assunzione delle sue determinazioni, in considerazione della natura delle variazioni in argomento, le seguenti autorità ambientali cui richiedere il parere in merito alla relazione ambientale sopra specificata:

- Commissione Locale Paesaggio,
- Azienda per i Servizi Sanitari,

- ARPA FVG,
 - Regione FVG – Servizio Valutazioni Ambientali,
 - Regione FVG – Servizio infrastrutture di trasporto, digitali e della mobilità sostenibile,
 - Uffici e servizi comunali con competenza in materia di mobilità;
- 6) di dare atto che la variante in argomento e di “livello comunale” ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 63 sexies comma 1, lettere c) , k) e l) della L.R. 23 febbraio 2007, n.5, in quanto trova applicazione nel caso specifico quanto previsto dall’articolo 24 comma 1 della L.R. 23 febbraio 2007, n.5;
- 7) di incaricare l’Unità Organizzativa Gestione Urbanistica del Servizio edilizia Privata ed Urbanistica per tutte le procedure e gli adempimenti necessari all’approvazione della variante in argomento.

Si rimanda al supporto digitale per l’intervento introduttivo del Presidente della Commissione consiliare “Territorio e Ambiente” Consigliere Govetto che espone i lavori della stessa sulla proposta in esame, per l’intervento illustrativo dell’Assessore Manzan e per la discussione che ne consegue.

(escono i Consiglieri Bertossi, Del Torre, Giacomello, Liano, Martines, Meloni, Patti, Pirone, Pizzocaro, Rizza, Rosso e Venanzi – presenti n. 21)

Il Presidente apre la votazione in forma palese sulla **proposta di deliberazione** di cui sopra che ottiene il voto favorevole dei 21 Consiglieri presenti.

Il Presidente dichiara che la deliberazione è approvata all’unanimità.

Il Presidente apre quindi la votazione in forma palese sulla **proposta di immediata eseguibilità** della deliberazione di cui sopra che ottiene il voto favorevole dei 21 Consiglieri presenti.

Il Presidente dichiara immediatamente eseguibile all’unanimità la presente deliberazione, ai sensi della L.R. n. 21/2003 e successive modificazioni.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
(f.to Enrico Berti)

IL SEGRETARIO GENERALE
(f.to Francesca Finco)