



Comune di Monfalcone
Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia
Unità Operativa Urbanistica

***Approvazione Variante n. 60 al
P.R.G.C. del Comune di Monfalcone***

***Sintesi delle Osservazioni pervenute e
relative Controdeduzioni***

Allegato B



Premessa

Adozione variante n. 60 al PRGC - Integrazione Tavola P7 del Centro Storico e variante n. 2 al Piano di Settore del Commercio.

Con deliberazione consiliare n. 11/59 di data 07-10-2019, il Comune di Monfalcone ha adottato la Variante n°60 al P.R.G.C. in base all'art. 63 sexies della L.R. 5/2007.

Successivamente all'avviso pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione e sul sito Web del Comune, per dar modo ai cittadini di prendere visione del Piano adottato, è stato disposto il deposito del Piano stesso presso l'Unità Operativa Segreteria Organi Collegiali, per 30 giorni effettivi, dal giorno 18-12-2019 al giorno 03-02-2020 compresi.

In questo periodo sono state presentate all'Ufficio Protocollo numero 1 (uno) osservazioni SUDDIVISA IN DUE PUNTI qui di seguito riportati:

PROT. SPECIALE	PROT. GENERALE		NOME DEL RICORRENTE	N° Punti
	Numero	Data		
01/1	3549	21-01-2020	Ing. ENRICO ENGLARO DIRIGENTE AREA TECNICA	1
01/2	3549	21-01-2020	Ing. ENRICO ENGLARO DIRIGENTE AREA TECNICA	1

Per comodità di lettura le osservazioni vengono analizzate e riportate per punti.

Fuori dei termini previsti per legge non sono giunte osservazioni.



Prot. Speciale	1		
Nome osservante	Ing. ENRICO ENGLARO Dirigente Area Tecnica Comune di Monfalcone		
Prot. generale	3549	Data	21-01-2020

PUNTO 01 - SINTESI

L'articolo 7 delle NTA del PRGC ha inteso limitare le attività direzionali nelle zone omogenee A-B-D-G-H-O L2 alle sole attività sanitarie e assistenziali riconosciute dalla legge, di ricerca tecnico scientifica, professionali di cui ai relativi Albi e Ordini riconosciuti dalla legge, nonché quelle relative alle attività bancarie, escludendo ogni altra attività elencata dalla Legge regionale se non espressamente indicata nelle NTA del PRGC. All'interno delle attività direzionali (art. 5 LR 19/09) sono previste anche "Sedi di Associazioni, Sindacati e Partiti". La norma della variante n. 60 ha quindi sospeso l'insediabilità di tali categorie in attesa della revisione totale del nuovo strumento urbanistico.

Tuttavia, considerato che tra gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale ci sono quelli relativi alla nautica da diporto, sport nautici e sport in generale, questa limitazione non consente l'insediamento o la permanenza di attività associazionistiche sportive e/o strettamente legate alla nautica e agli sport nautici.

Viene proposto di integrare il comma 4 dell'art. 7 della normativa di PRGC consentendo anche alle associazioni sportive di poter insediarsi sul territorio. La proposta è di integrare il comma 4 come sotto descritto:

*<< 4. Nelle zone omogenee A-B-D-G-H-O-L2, sono ammesse le destinazioni d'uso "direzionali" di cui all'art. 5 comma 1 lettera e) della LR 19/09 riferite alle attività sanitarie e assistenziali riconosciute dalla legge, di ricerca tecnico scientifica, professionali di cui ai relativi Albi e Ordini riconosciuti dalla legge, **sedi di associazioni nautiche o nautico/sportive o sportive**, nonché quelle relative alle attività bancarie, escludendo ogni altra attività elencata dalla Legge regionale se non espressamente indicata ai commi successivi>>*

PUNTO 01 - PARERE

L'osservazione è pertinente. La limitazione riguarda attività direzionali che ai sensi della LR 19/09 comprendono anche attività di associazionismo e altro. Considerato che l'attività sportiva e nautico sportiva è uno degli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale ribadita anche con le Direttive al nuovo PRGC impartite il 07-05-2018, **si propone di accogliere** l'osservazione prot. Speciale 01 punto 01 e si modifica l'art. 7 delle NTA del PRGC – comma 4 come proposto:

*<< 4. Nelle zone omogenee A-B-D-G-H-O-L2, sono ammesse le destinazioni d'uso "direzionali" di cui all'art. 5 comma 1 lettera e) della LR 19/09 riferite alle attività sanitarie e assistenziali riconosciute dalla legge, di ricerca tecnico scientifica, professionali di cui ai relativi Albi e Ordini riconosciuti dalla legge, **sedi di associazioni nautiche o nautico/sportive o sportive**, nonché quelle relative alle attività bancarie, escludendo ogni altra attività elencata dalla Legge regionale se non espressamente indicata ai commi successivi>>*

**PUNTO 02 - SINTESI**

Nel Piano di settore del Commercio, documento di pianificazione commerciale facente parte della variante n. 60, per mero errore materiale, non sono state riportate le superfici complessive commerciali della zona urbanistica Hgd3 (via Grado) già autorizzate.

La proposta è di aggiornare la corretta superficie di vendita già autorizzata nella zona indicata, posto che nella stessa (zona urbanistica Hgd3) è insediato il complesso commerciale Pahor, nel quale sono compresi edifici (dal civico 50 al civico 54) aventi superficie commerciale autorizzata pari a mq. 3.000 e l'attività di commercio sita nell'edificio del civico 48 di via Grado, (ora all'insegna Ferro Julia), autorizzata per la superficie di 400 mq.

Vengono proposte le modifiche per l'Elaborato **"PIANO DI SETTORE DEL COMMERCIO" variante n. 2**

<< **Art. 8 – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE COME CENTRI COMMERCIALI E COMPLESSI COMMERCIALI**

Art. 2 Omissis...

a) COMPLESSO COMMERCIALE "PAHOR" di via Grado, comprendente le attività ricadenti nell'insediamento di via Grado, dal civico 50 al civico 54, con superficie di vendita attualmente autorizzata fino a mq. 3.000; omissis

Art. 10 – CRITERI DI URBANISTICA COMMERCIALE Art. 2 Omissis...

la zona Hgd/3 ~~comprendente il Complesso Commerciale~~ coincidente con le attività di via Grado dal civico 48 al ~~52~~ 54.

omissis

Allegato "A" – tabelle di sintesi sulla verifica dell'idoneità all'insediamento delle Grandi, Medie e Piccole strutture di vendita negli ambiti commerciali previsti dal PRGC

Omissis

Estratto Tabella di sintesi sulla verifica dell'idoneità all'insediamento delle GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV) negli ambiti commerciali individuati dal PRGC

AMBITO	GSV	Ubicazione sul territorio	Comparto su viabilità primaria su viabilità primaria	Compatibilità con attuali accessi ai lotti	Possibilità di miglioramento viabilità	Superfici e di vendita esistente	Superfici di vendita autorizzabile aggiuntive senza piani attuativi (10% della superfici e di vendita esistenti) (b)	Superfici e di vendita autorizzabile <u>senza interventi di viabilità</u> (c)	Necessità di piani attuativi	Superficie di vendita futura aggiuntiva (M ASSIMA IPOTIZZABILE) con interventi di viabilità e con P.A. dove necessario (d)	Somma (a+d) Sup. vendita complessiva futura
10 - Hgd3 Pahor - Ferro Julia via Grado 48 - 52 54	SI	Via Grado	si	si	Non necessaria	3.000 3.400	0	0	NO	0	3.000 3.400

**PUNTO 02 - PARERE**

Si propone di accogliere l'osservazione prot. Speciale 01 punto 02 in quanto pertinente e doverosa trattandosi di mero errore materiale. In base alla tabella riportata dal proponente, si modifica il Piano di Settore del Commercio in questo modo:

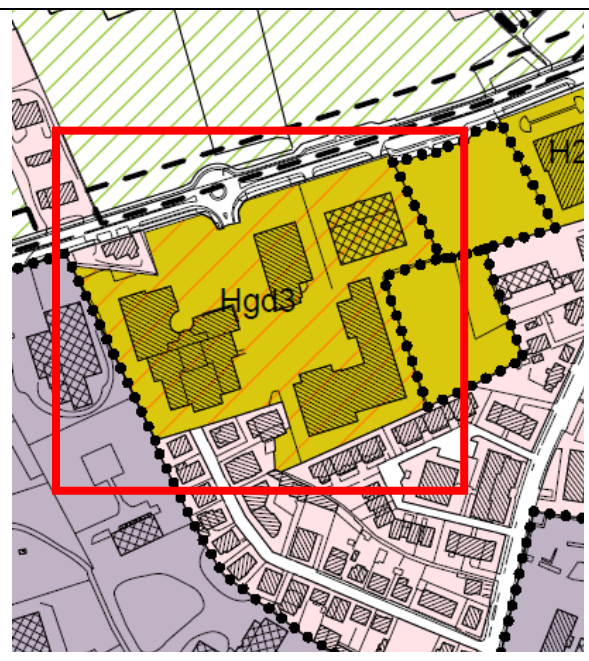
ELABORATO A2 – SCHEDE TECNICHE ANALISI COMPARTI

La scheda 10. ZONA Hgd3 da PAHOIR/FERROJULIA/BRICO/MULTISALA KINEMAX diventa per una migliore identificazione ai fini commerciali **VIA GRADO 48-54** e non Via Grado 48-52.

Nell'ultimo paragrafo finale della scheda il totale della ZONA Hgd3 viene sostituito da mq. 3.000 (esistente) con **mq. 3.400 (esistente)**

<< **10. ZONA Hgd3 – PAHOR/FERROJULIA/BRICO/MULTISALA KINEMAX VIA GRADO 48-52 54****Caratteristiche insediative**

UBICAZIONE	VIA GRADO
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	OTTIMA
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	808 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	OTTIMA
UTILIZZO CORRENTE	EDIFICI COMMERCIALI CON SUPERMERCATO, RISTORAZIONE, ATTIVITA' DIREZIONALI, CINEMA MULTISALA



Mappa	Estratto dal PRGC
Descrizione:	La zona Hgd3 è una zona commerciale già costruita ed è l'unione di aree già oggetto di due distinti piani di lottizzazione approvati negli anni '90: il piano denominato "Ferrojulia" e il piano denominato "Pahor".

**Dati di Piano Regolatore (PRGC)**

Superficie del lotto (mq)	29.590
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	14.795
Volume massimo edificabile (mc)	59.180
Altezza massima da rispettare (mt.)	13

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	NO. <i>Piano attuativo già concluso</i>
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	NO

Situazione esistente vigente**Possibile ampliamento**

<u>Superficie coperta</u>		NO	
Ferrojulia	1.603	Superficie coperta ancora da realizzare per arrivare al 50% (mq)	
Pahor	8.552		
complessivi	10.155		
<u>Volume costruito</u>		Volume ancora da realizzare per arrivare al massimo previsto dal PRGC	4.640 mq. NON IPOTIZZABILE in pianta
Ferrojulia	9.432		
Pahor	43.673		
complessivi	53.105		
Altezza massima fabbricati		<=13	6.075 mq. Ipotizzabile con ampliamento in altezza ma non adatto a superficie di vendita

Superficie di vendita massima ipotizzabile

Superficie di vendita esistente mq.	3.000 3.400
Previsioni attuale Piano di settore	3.000 3.400
NON SI IPOTIZZANO ALTRI AUMENTI DI SUPERFICIE DI VENDITA RISPETTO QUELLI IPOTIZZATI	
TOTALE PER LA ZONA Hgd3	Mq. 3.000 (esistente) Mq. 3.400 (esistente)

Nella tabella finale della GSV la casella della tabella riferita alla via Grado 48-54 viene riportata come da richiesta del proponente l'osservazione (mq. 3.400 esistenti e finali).

La tabella riassuntiva quindi viene corretta:



TABELLA RIASSUNTIVA –Piano del Commercio vigente

	Superficie di vendita esistente	Superficie di vendita Aggiuntiva futura	Superficie di vendita massima ipotizzabile
GRANDE DISTRIBUZIONE	35.376	19.747	55.405
MEDIA DISTRIBUZIONE	3.600	2.714	6.143
ALTRO	120	412	532
Totali	39.096	22.873	62.080

TABELLA RIASSUNTIVA – Variante 60 agg. Febbraio2020

		Superficie di vendita esistente	Superficie di vendita Aggiuntiva futura	Superficie di vendita massima ipotizzabile
GRANDE DISTRIBUZIONE		35.776	19.747	55.805
MEDIA DISTRIBUZIONE		3.600	2.714	6.143
ALTRO		120	412	532
Totali		39.496	22.873	62.480

Nell'elaborato "PIANO DI SETTORE DEL COMMERCIO..." variante n. 2

Art. 8 – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE COME CENTRI COMMERCIALI E COMPLESSI COMMERCIALI

Comma 2 il punto a) viene integrato e modificato come segue:

a) COMPLESSO COMMERCIALE "PAHOR" di via Grado, comprendente le attività ricadenti nell'insediamento di via Grado, **dal civico 50 al civico 54**, con superficie di vendita attualmente autorizzata di mq. **3.400**;

all' Art. 10 – CRITERI DI URBANISTICA COMMERCIALE viene così modificato:

"la zona Hgd/3 comprendente il Complesso Commerciale **coincidente con le attività di via Grado dal civico 48 al 52 54.**

La tabella finale viene modificata come l'analoga dell'elaborato "A2 – Schede tecniche analisi comparti. >>