



Comune di Monfalcone
U.O. URBANISTICA E S.I.T.

***Approvazione Variante n. 49 al
P.R.G.C. del Comune di Monfalcone***

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

Allegato A



Premessa

Con deliberazione consiliare n. 6/21 di data 08-04-2014, il Comune di Monfalcone ha adottato la Variante n°49 al P.R.G.C. in base all'art. 63 bis della L.R. 5/2007.

Successivamente all'avviso pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione e sui quotidiani locali, per dar modo ai cittadini di prendere visione del Piano adottato, è stato disposto il deposito del Piano stesso per 30 giorni effettivi, dal giorno 14-05-2014 al giorno 25-06-2014 compresi.

In questo periodo sono state presentate all'Ufficio Protocollo numero 3 (tre) tra osservazioni e opposizioni qui di seguito riportate:

PROT. SPECIALE	PROT. GENERALE		NOME DEL RICORRENTE	N° Punti
	Numero	Data		
1	23905	24-06-14	LIDL Italia S.r.l. – ARCOLE (VR)	1
2	24092	25-06-14	LIDL Italia S.r.l. – SESTO AL REGHENA (PN)	4
3	24212	25-06-14	Comune di Monfalcone - URBANISTICA	4



Prot. Speciale	1		
OPPOSIZIONE			
Nome osservante	LIDL Italia S.r.l. – ARCOLE (VR)		
Prot. generale	23905	Data	24-06-2014

Punto 01	Sintesi
	<p>L'opponente, proprietario dell'immobile sito in via A. Boito n. 41 a Monfalcone, catastalmente individuato dalla pc. .5219/4 Fg. 30 CC di Monfalcone, ricadente in zona omogenea H2 (commerciale) del PRGC vigente, fa presente che in data 15-01-2014 è stata protocollata al SUAP una richiesta di permesso di costruire per l'ampliamento del fabbricato commerciale conformemente alla normativa di PRGC vigente (art. 18). Che con l'adozione della variante n. 49 al PRGC si è modificato l'art. 18 delle NTA limitando sensibilmente gli interventi edilizi in assenza di piano attuativo. Si oppone alla variante e chiede che i procedimenti iniziati prima dell'adozione della variante n. 49 siano in deroga a quanto previsto nella variante stessa.</p>
	<p>Parere tecnico</p> <p>L'opposizione è pertinente. Infatti la richiesta di permesso di costruire per l'ampliamento del fabbricato è stata presentata in conformità alla normativa vigente allora. Con l'adozione della variante n. 49 viene applicata la salvaguardia prevista all'art. 63 ter comma 2 e art. 20 LR 5/07 pertanto va sospesa ogni determinazione sulla richiesta di permesso di costruire fino all'approvazione della variante stessa. Considerato che anche l'art. 61 3° comma della LR 19/09 prevede che la definizione degli interventi edilizi le cui istanze siano state presentate antecedentemente alla legge, vadano definite in base alla normativa previgente, si propone di accogliere l'opposizione 01 – punto 01 e si propone di modificare il comma 3.3. dell'art. 18 delle NTA del PRGC in questo modo: <i>"3.3. In deroga a quanto previsto dal presente articolo, gli interventi edilizi le cui istanze o altre documentazioni di legge siano state depositate presso il Comune anteriormente alla data di adozione del Piano del Commercio, vanno definiti secondo la normativa previgente".</i></p>

Prot. Speciale	2		
OPPOSIZIONE			
Nome osservante	LIDL Italia S.r.l. – SESTO AL REGHENA (PN)		
Prot. generale	24092	Data	25-06-2014

OPPOSIZIONE	Sintesi
	<p>L'opponente, proprietario dell'immobile sito in via A. Boito n. 41 a Monfalcone, catastalmente individuato dalla pc.</p>



.5219/4 Fg. 30 CC di Monfalcone, ricadente in zona omogenea H2 (commerciale) del PRGC vigente, fa presente che in data 15-01-2014 è stata protocollata al SUAP una richiesta di permesso di costruire per l'ampliamento del fabbricato commerciale conformemente alla normativa di PRGC vigente (art. 18).

Che con l'adozione della variante n. 49 al PRGC si è modificato l'art. 18 delle NTA limitando sensibilmente gli interventi edilizi in assenza di piano attuativo.

Si oppone alla variante e chiede:

Punto 01

che i procedimenti presentati prima dell'adozione della variante n. 49 siano in deroga a quanto previsto dalla variante stessa

Parere tecnico

L'opposizione è pertinente.

Infatti la richiesta di permesso di costruire per l'ampliamento del fabbricato è stata presentata in conformità alla normativa vigente allora.

Con l'adozione della variante n. 49 viene applicata la salvaguardia prevista all'art. 63 ter comma 2 e art. 20 LR 5/07 pertanto va sospesa ogni determinazione sulla richiesta di permesso di costruire fino all'approvazione della variante stessa.

Considerato che anche l'art. 61 3° comma della LR 19/09 prevede che la definizione degli interventi edilizi le cui istanze siano state presentate antecedentemente alla legge, vadano definite in base alla normativa previgente, pertanto, in analogia con l'opposizione n. 01, **si propone di accogliere l'opposizione 02 – punto 01** e si propone di modificare il comma 3.3. dell'art. 18 delle NTA del PRGC in questo modo:

"3.3. In deroga a quanto previsto dal presente articolo, gli interventi edilizi le cui istanze o altre documentazioni di legge siano state depositate presso il Comune anteriormente alla data di adozione del Piano del Commercio, vanno definiti secondo la normativa previgente".

Punto 02

che la massima superficie di vendita realizzabile sull'area sia almeno di mq. 1541 come indicato nell'elaborati P1- Piano di settore del commercio Allegato A, anziché di mq. 1350 come indicato nell'elaborato A2 – Studio di settore del commercio, scheda n. 12 Zona H2 – area Lidl;

Parere tecnico

Si propone di NON accogliere l'opposizione 02 – punto 02 in quanto l'elaborato P1 – allegato A, riporta un errore materiale sulla tabella che invece nell'elaborato "A2" è corretta.

Pertanto la superficie massima di vendita autorizzabile per la LIDL (media struttura di vendita) sarà di mq. 1350 e non di 1541.

Punto 03

Che la distanza da rispettare dai confini sia di mt. 5, sia in caso di PAC (NTA stralcio elaborato N1 – art. 18 punto 5.4) e sia in assenza di strumentazione attuativa (NTA stralcio elaborato N1 – art. 18 punto 5.6)

Parere tecnico

Si propone di NON accogliere l'opposizione n. 02 – punto 03 in quanto non pertinente ai contenuti di variante. Il comma 5.4. dell'art. 18 delle NTA del PRGC relativo ai parametri da utilizzare per i piani attuativi non è stato oggetto di modifica con la variante n. 49 e per quanto riguarda il successivo comma 5.6. lo stesso è stato modificato con la variante n. 49 per consentire il mantenimento della superficie e volumetria esistente, ciò a favore di edifici già realizzati, senza il vincolo dell'indice fondiario.

Punto 04

Che in assenza di piano attuativo sia sempre autorizzabile un aumento di volume, di superficie coperta e di superficie di vendita fino al 35% dei parametri esistenti.

**Parere tecnico**

L'obiettivo del Piano di settore del commercio e quindi anche della conseguente modifica normativa di PRGC è stato quello di evitare aumenti spropositati di superfici e volumi urbanistici in assenza di piano attuativo – così come consentiva la normativa prima della modifica.

Il limite del 10% del volume inserito nella normativa stessa consente comunque sensibili aumenti di superficie di vendita (come da tabelle di cui all'elaborato P1 – allegato A) senza peraltro generare eccessivi aumenti di flussi di traffico sulle vie con più criticità.

Il ricorso al piano attuativo è sempre ammissibile nel rispetto dei parametri di PRGC (art. 18 comma 5.4.) e con la presentazione di uno studio viabilistico da e per il raggiungimento dell'edificio commerciale.

Per i motivi suesposti si propone di NON accogliere l'opposizione n. 02 – punto 04.

Prot. Speciale			
OSSERVAZIONI	3		
Nome osservante	Comune di Monfalcone - Urbanistica		
Prot. generale	24212	Data	25-06-2014

OSSERVAZIONI	Sintesi
	L'Unità Operativa Urbanistica e SIT, nella persona del Dirigente arch. Maurizio Gobbato ha presentato delle autoservazioni in merito alla variante n. 49 al PRGC consistenti in modifiche o integrazioni agli articoli di normativa anche ai fini di una migliore comprensione degli stessi.
	Punto 01
	Art. 5 comma 7 delle NTA di PRGC. La nota della Direzione Centrale attività produttive, commercio, cooperazione, risorse agricole e forestali pervenuta il 21-05-2014 all'U.O. Commercio, fa notare che la recente normativa sul commercio fa riferimento ai parcheggi per le attività commerciali da ricercarsi entro un limite di 1.000 mt. dall'attività stessa, mentre il PRGC del Comune di Monfalcone riporta ancora la distanza di 500 mt. prevista prima dell'aggiornamento della Legge regionale stessa. Si prende atto di ciò e si chiede doverosamente conformare il testo normativo con la normativa di legge. Viene proposto che il comma 7 dell'art. 5 sia modificato in questo modo: <i>" 7. le aree di parcheggio di cui al commi precedenti sono localizzate nelle stesse zone omogenee in cui è ubicata l'attività commerciale se questa è localizzata al di fuori dell'area urbana, oppure in altre zone del sistema insediativi in cui risultano compatibili, purché localizzate entro un percorso non inferiore a 1.000 metri".</i>
	Parere tecnico
	<u>Si propone di accogliere l'osservazione n. 03 – punto 01</u> in quanto la determinazione della localizzazione delle aree di parcheggio entro il limite di 1000 metri deriva dalla normativa vigente in materia di commercio. La norma del Comune di Monfalcone si riferiva ai contenuti della normativa regionale prima dell'aggiornamento di legge.
	Punto 02



Art. 13 – Zone territoriali omogenee A-B-C: residenziali.

Comma 9. Zona territoriale omogenea “C”.

Si chiede di eliminare dal testo del comma 9.6.1. la frase *“fermo restando che non esistano condizioni di difficile accessibilità”* in quanto la progettazione degli edifici dovrà in ogni caso garantire quanto stabilito dal presente comma.

Parere tecnico

Si propone di accogliere l'osservazione n. 03 – punto 02 in quanto la frase come sopra citata è superflua perché effettivamente la progettazione di edifici commerciali nei piani attuativi dovrà tenere conto sia dei flussi di traffico che questi edifici potranno generare, sia degli accessi che non dovranno in nessun caso essere *“di difficile accessibilità”*.

Punto 03

Art. 18 – Zona territoriale omogenea H : commerciale.

Comma 3.1. lettera b) per mero errore materiale è stata riportata la dicitura *“grande distribuzione”*.

Si chiede di sostituire le parole *“grande distribuzione”* con *“grande struttura di vendita”* per uniformità di dicitura in tutta la normativa.

Comma 3.1. lettera e): si chiede di riformulare il periodo eliminando le parole *“sia per interventi soggetti a piano attuativo che per interventi diretti riguardanti la realizzazione o ristrutturazione di edifici non residenziali...”* perché la previsione dello studio è comunque obbligatoria per tutti gli interventi lungo quell'asse viario.

Il comma riscritto è il seguente:

“e) per gli interventi lungo l'asse viario di via C.A. Colombo, deve essere redatto uno studio idrogeologico della zona d'intervento che preveda soluzioni tecniche idonee a rimuovere eventuali fenomeni di esondazioni in caso di calamità naturali.”

Si chiede di abrogare i commi a) e b) del comma 3.2. in quanto già previsti da normativa sovraordinata.

La norma adottata si pone in deroga alla variante n. 49 riguardo istanze presentate prima dell'adozione della stessa variante. Si propone di modificare il comma in modo più puntuale, riferendosi al comma 3 dell'art. 61 della LR 19/09, che prevede la definizione degli interventi edilizi le cui istanze siano state presentate antecedentemente alla legge, in base alla normativa previgente.

In analogia per coordinare meglio la norma attuativa con quella di legge, si chiede di modificare il comma 3.3. in questo modo:

“3.3. In deroga a quanto previsto dal presente articolo, gli interventi edilizi le cui istanze o altre documentazioni di legge siano state depositate presso il Comune anteriormente alla data di adozione del Piano del Commercio, vanno definiti secondo la normativa previgente”.

Parere tecnico

Si propone di accogliere l'osservazione n. 03 – punto 03 per i seguenti motivi:

- all'art. 18 comma 3.1 lettera b) si propone di sostituire le parole *“grande distribuzione”* con *“grande struttura di vendita”* per uniformità di dicitura in tutta la normativa;

- all'art. 18 comma 3.1. lettera e): è stato chiesto di riformulare il periodo eliminando le parole *“sia per interventi soggetti a piano attuativo che per interventi diretti riguardanti la realizzazione o ristrutturazione di edifici non residenziali...”* perché la previsione dello studio è comunque obbligatoria per tutti gli interventi lungo quell'asse viario. Si tratta di una migliore lettura del comma normativo;

Si propone di riscrivere il comma in questo modo:

“e) per gli interventi lungo l'asse viario di via C.A. Colombo, deve essere redatto uno studio idrogeologico della zona d'intervento che preveda soluzioni tecniche idonee a rimuovere eventuali fenomeni di esondazioni in caso di calamità naturali.”

- all'art. 18 comma 3.2. è stato chiesto di abrogare i commi a) e b) del comma 3.2. in quanto già previsti da normativa sovraordinata. Si tratta di una presa d'atto.

- L'art. 18 comma 3.3. così come adottato, si pone in deroga alla variante n. 49 riguardo istanze per aumento di superficie di vendita presentate prima dell'adozione della stessa variante. Viene richiesto di modificare il comma in modo più puntuale, riferendosi al comma 3 dell'art. 61 della LR 19/09, che prevede la definizione degli interventi edilizi le cui istanze siano state presentate antecedentemente alla legge, in base alla normativa previgente. La richiesta è pertinente ed è stata formulata anche con le opposizioni n. 1 e 2. Per coordinare meglio la norma



attuativa con quella di legge, si propone di modificare il comma 3.3. in questo modo:

“3.3. In deroga a quanto previsto dal presente articolo, gli interventi edilizi le cui istanze o altre documentazioni di legge siano state depositate presso il Comune anteriormente alla data di adozione del Piano del Commercio, vanno definiti secondo la normativa previgente”.

Punto 04

Quaderno zone miste “O”

Scheda Ambito O1 – “ex ospedale di via Rossini”

Considerando che sull’area vige un piano attuativo, la possibilità di attività commerciali deve poter essere esercitata nei lotti di grandi dimensioni e non anche sui lotti per i quali vengono previsti piccoli ampliamenti o attrezzature da giardino.

Quindi si chiede di modificare puntualmente così come segue:

“Sono ammissibili attività commerciali fino a 600 mq. di superficie di vendita autorizzabile per singolo lotto nell’area compresa tra la via Aquileia – via dell’Istria – via Rossini.”

Scheda Ambito O4 – “ex Oleificio Gaslini”

Per mero errore materiale, nell’ultimo comma è stato riportato che le attività commerciali sono ammissibili con superficie di vendita massima autorizzabile pari a 600 mq. per singole attività.

Analogamente a quanto previsto sulla scheda dell’Ambito O1, si chiede di riportare la superficie commerciale per singolo lotto.

Si chiede di modificare la normativa così come segue:

“Sono ammissibili attività commerciali con superficie di vendita massima autorizzabile pari a 600 mq.”

Parere tecnico

Si propone di accogliere l’osservazione n. 03 – punto 04 per i seguenti motivi:

Nel Quaderno zone miste “O” - Scheda Ambito O1 – “ex ospedale di via Rossini” attualmente vi è un piano attuativo vigente, parzialmente attuato. L’area è suddivisa in due parti: quella di maggiore superficie è sita tra la via Aquileia, la via dell’Istria, e la via Rossini, e avendo la possibilità edificatoria su tre lotti liberi e di dimensioni consistenti, sarebbe idonea ad ospitare attività commerciali di media superficie di vendita; quella al di là della via Aquileia è formata da più lotti che di fatto sono gli spazi retrostanti ad abitazioni che si attestano lungo la via Aquileia. Questi lotti hanno potenzialità edificatoria ma non sono idonei ad ospitare edifici con attività commerciali.

E’ bene quindi identificare esattamente l’area dell’Ambito O1 dove possono essere ammissibili attività commerciali, pertanto viene proposto di modificare puntualmente il comma così come segue:

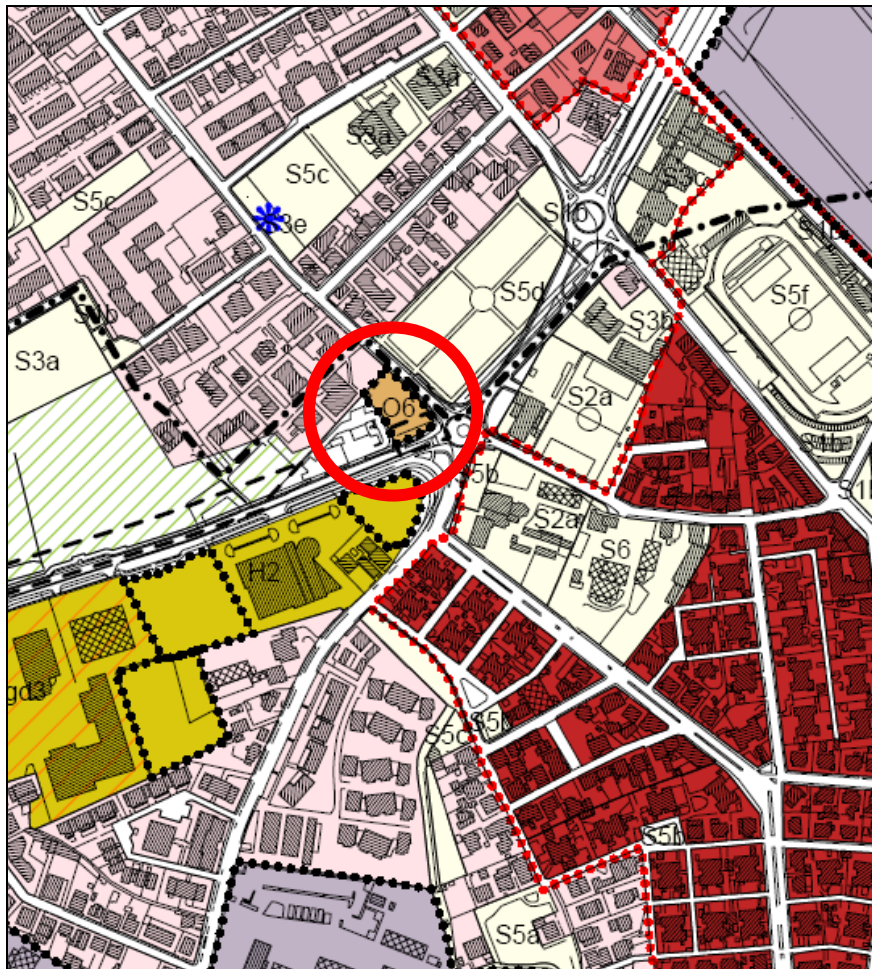
“Sono ammissibili attività commerciali fino a 600 mq. di superficie di vendita autorizzabile per singolo lotto nell’area compresa tra la via Aquileia – via dell’Istria – via Rossini.”

Scheda Ambito O4 – “ex Oleificio Gaslini”

Come specificato nell’osservazione, per mero errore materiale, nell’ultimo comma è stato riportato che le attività commerciali sono ammissibili con superficie di vendita massima autorizzabile pari a 600 mq. per singole attività.

Si propone di riportare la superficie commerciale per singolo lotto analogamente a quanto previsto sulla scheda dell’Ambito O1, e la normativa viene così modificata:

“Sono ammissibili attività commerciali con superficie di vendita massima autorizzabile pari a 600 mq..”



Estratto - Osservazione 03