

Area: SERVIZI AL TERRITORIO

Servizio: Pianificazione Urbanistica ed Edilizia

Unità Operativa: Urbanistica e Sistema Informativo Territoriale

Proposta di deliberazione di competenza del seguente organo collegiale

CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Variante n. 1 al piano del Commercio - Elaborati a A2 e P1

ESECUTIVITÀ DEL PROVVEDIMENTO:

Si propone l'esecutività del provvedimento al termine del periodo di pubblicazione

ALLEGATI: SI

Atto soggetto ai seguenti pareri resi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

Parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità TECNICA

Data: 12-06-2015

f.to

Licinio GARDIN

Non soggetta al parere CONTABILE

Data: 12-06-2015

f.to

Marco MANTINI

Attestazione della sussistenza della copertura finanziaria

Data: <Data>

f.to

RELAZIONE

Con propria deliberazione n. 15/48 dd 24-07-2014, il Consiglio Comunale ha approvato la variante 49 al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art. 63 bis, comma 20 della LR 5/07 e con le procedure di cui all'art. 17, 3° comma e seguenti del DPR n. 086/2008. Contestualmente, con la stessa deliberazione è stato approvato il piano di settore del commercio, redatto in base alla L.R. 29/2005 e s.m.i. e al DPR n. 069/2007 che contiene la "normativa organica in materia di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande".

La variante e quindi anche il Piano del Commercio è in vigore dal 21 agosto 2014.

In data 11/03/2015 con prot. 9867/A la società Nova Immobiliare di Gradisca ha evidenziato che la scheda allegata al piano del commercio relativa alla sua proprietà sita tra le vie Bagni e Grado (scheda n. 6 - H2 Valdadige), non ha tenuto conto dell'effettiva superficie fondiaria.

Infatti nella scheda sopraccitata allegata al Piano del Commercio, pur riportando graficamente il lotto commerciale come da PRGC, è indicata una superficie non corrispondente a quella reale e di conseguenza anche i parametri edilizi non sono corretti.

Nella scheda non si è tenuto conto che una parte di area di proprietà ex Valdadige (ora Nova Immobiliare srl), della superficie di mq. 858, già espropriata per la realizzazione delle opere di allargamento di via Grado, dopo la fine dei lavori stradali è stata retrocessa alla ditta proprietaria in quanto non utilizzata per la realizzazione dell'opera. La superficie del lotto edificabile, ora corrispondente alle particelle 692/3 e 692/54 Foglio 9 del Comune Censuario di Monfalcone, risulta quindi di mq. 3.358 e non di mq. 2.500 come indicato nel vigente piano del commercio.

Si ritiene pertanto necessario modificare l'allegato A2- "SCHEDE TECNICHE DI ANALISI DEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE IN ZONE DESTINATE ALLE FUNZIONI COMMERCIALI – IPOTESI DI INSEDIAMENTO DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE" scheda n.6 riportando la corretta superficie del lotto con adeguamento dei parametri edilizi indicati.

Nella medesima scheda si prevede di aggiornare quanto segue:

- circa la necessità di piano attuativo: per questo lotto in particolare, a differenza degli altri compresi in altre zone H2, essendo completamente urbanizzato (compreso tra due viabilità come la via Grado appena allargata e sistemata e la via dei Bagni sistemata una decina di anni fa) non risulta motivata l'imposizione di un piano attuativo preventivo non sussistendo la necessità di acquisizione da parte del Comune di opere di urbanizzazione primaria.
Alla fine degli anni '90 è stato approvato un piano attuativo e stipulata una convenzione che prevedeva quale opera di urbanizzazione proprio la cessione dell'area necessaria all'allargamento di via Grado e alla rotatoria della Marcelliana. Il piano è decaduto per decorrenza dei termini decennali senza che siano state eseguite opere e le aree sono state successivamente acquisite in via bonaria con il progetto della strada sopravvenuto anni dopo.
- la superficie di vendita viene aumentata da 600 ad 800 mq (media struttura). La superficie così modificata è esattamente quella che era stata prevista nel citato piano attuativo degli anni '90.
- viene modificato il penultimo comma della scheda prevedendo la possibilità di realizzare anche due piani purchè venga mantenuto il cono visivo della Chiesa della Marcelliana così come previsto dalla Soprintendenza per l'approvazione del PRGC nel 2000 (e come era stato progettato dal piano attuativo ora decaduto).

Un'ulteriore modifica necessaria per mero errore materiale riguarda la scheda n. 14 "Magazzini Delta" per i quali l'attuale superficie di vendita è di mq. 598 e non mq. 399 come indicato nello strumento vigente. L'errore è stato determinato dal mancato aggiornamento del data base del Commercio, nel quale non era stata inserita l'attuale superficie, corrispondente a mq 598, già regolarmente autorizzata in ampliamento.

Di conseguenza si propone di modificare gli altri parametri relativi alla superficie di vendita presenti nella scheda, mantenendo comunque ferma la superficie massima di vendita ipotizzabile per quell'esercizio, pari a mq. 6.799.

L'aumento di superficie di vendita di mq. 200 dell'area ex Valdadige, riguardo al complesso di tutte le zone commerciali H2 non comporta un incremento tale da incidere significativamente sulla situazione commerciale futura di Monfalcone.

Da ultimo vengono modificate le tabelle finali delle superfici riportate nell'allegato A2 e quelle riportate nell'allegato P1 "piano di settore del commercio".

La variante al piano di settore in oggetto, non comporta modifiche al PRGC vigente in quanto lo strumento urbanistico è già aggiornato alla situazione reale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la relazione di cui sopra;

VISTO che in ordine alla presente deliberazione è stato espresso il parere favorevole del Dirigente dell'Area 3[^] - "Area dei servizi al territorio" ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n° 267 dd 18.08.2000 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 5/2007 e regolamento di attuazione DPReg 086/2008;

VISTA la LR 29/2005 e s.m.i. ed i suoi Regolamenti di attuazione;

VISTO il P.R.G.C. vigente;

PRESO ATTO che lo schema di deliberazione e gli atti per l'approvazione della variante al piano del commercio, sono stati sottoposti all'esame della Commissione Consiliare per la Programmazione Economica e Territoriale, l'Assetto e l'Utilizzo del Territorio nella seduta del 11/06/2015;

DELIBERA

1) di approvare le modifiche ed integrazioni al Piano di Settore del Commercio secondo quanto indicato nei seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

- aggiornamento scheda 6. "H2 ex Valdadige" e una nuova scheda 14 "Magazzini Delta" nell'elaborato "A2" "SCHEDE TECNICHE DI ANALISI DEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE IN ZONE DESTINATE ALLE FUNZIONI COMMERCIALI – IPOTESI DI INSEDIAMENTO DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE" contenente altresì una nuova tabella di sintesi aggiornata sulla verifica dell'idoneità all'insediamento delle Medie e Piccole strutture di vendita e la relativa tabella riassuntiva in Appendice all'elaborato A2;
- la medesima tabella di sintesi aggiornata e la relativa tabella riassuntiva riportata nell'elaborato "P1" - PIANO DI SETTORE DEL COMMERCIO;

2) di dare atto che le modifiche introdotte al Piano di Settore del Commercio come sopra approvate non costituiscono variante al vigente strumento urbanistico generale comunale.