

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA
COMUNE DI MONFALCONE

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE
DI INIZIATIVA PRIVATA

"EX HIPPODROME"
in variante n° 56 al P.R.G.C.

<i>Allegato</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Scala</i>
A.R.P.	ASSEVERAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO art.9 lettera b) della l.r. 21/2015	-
		<i>Data</i>
		<i>Rif. Int.</i>
		10.9.124

Progetto

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
UNITA' OPERATIVA URBANISTICA

	<i>Responsabile del Procedimento</i>	<i>Timbro e firma</i>
	arch. Marina Bertotti	

RELAZIONE

In data 24/02/2017 con prot. n. 8650/A, le società Immobiliare 5 stelle srl con sede in Roma e Lidl Italia Srl con sede in Arcole (VR) , hanno depositato la richiesta di adozione di un PRPC di iniziativa privata in una zona commerciale H2 di via Boito.

L'area in questione è già stata interessata da un piano di lottizzazione, presentato dalla ditta Valentinis Center srl ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Monfalcone n. 19/443 del 2 settembre 1982 in attuazione delle norme di PRGI (Piano regolatore Generale Intercomunale) allora vigente che prevedeva la realizzazione di una Discoteca. In data 13 aprile 1983 è stata conseguentemente sottoscritta la relativa convenzione urbanistica. Sono stati eseguiti i lavori riguardanti le opere di urbanizzazione primaria (parcheggio pubblico) e mai iniziati quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria (verde attrezzato).

Il Piano ha subito uno stallo fino al 2006, quando la Società Ducale srl, divenuta proprietaria dell'area e degli immobili, ha presentato un nuovo Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di Iniziativa Privata in attuazione alle previsioni contenute nel P.R.G.C. attuale. Detto piano attuativo è stato approvato ed è scaduto il 21/03/2017 per decorrenza decennale dei termini. La convenzione urbanistica non è mai stata stipulata.

Nel frattempo il fabbricato "discoteca" è stato dismesso e piano piano si è trasformato in un rudere ricettacolo di animali e anche di persone senz'atetto.

I nuovi proprietari (Ditta Immobiliare Cinquestelle Srl.) nel febbraio 2017 hanno ripresentato un nuovo PRPC anche per dare un decoro all'area ora veramente degradata. Rispetto al piano approvato nel 2006 che conteneva un fabbricato con superficie di vendita di grande distribuzione, è prevista la costruzione di un nuovo edificio commerciale per lo spostamento fisico dell'attività LIDL in tale nuova localizzazione con la riduzione di circa 10.000 mc commerciali a fronte dei 30.000 mc realizzabili; il piano prevede inoltre la riduzione anche della superficie di vendita che passa dai 3.150 mq previsti nel Piano del Commercio vigente ai 1.500 mq. (media struttura di vendita).

Il vecchio fabbricato LIDL che resterà in sito conterrà due o tre attività commerciali di media struttura di vendita. Verrà rimessa a nuovo l'area di parcheggio pubblico addossata agli impianti sportivi di via Atleti Azzurri d'Italia e verrà ricreata l'area verde lungo la passeggiata del canale Valentinis. Verranno eseguite importanti opere stradali quali una rotatoria su via Boito nonché il miglioramento dello scorrimento stradale tra la rotatoria di via Portorosega e quella di via Timavo.

Il nuovo PRPC costituisce altresì variazione allo strumento urbanistico comunale (n. 56) riguardo alcuni parametri relativi alla distanza dai confini e una diversa perimetrazione dell'ambito soggetto a piano.

ASSEVERAZIONE

La sottoscritta **arch. Marina Bertotti**, in qualità di Posizione Organizzativa del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia, e in qualità di RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO del PRPC in oggetto, ai sensi della LR 21/2015 ha verificato che il PRPC di iniziativa privata denominato "*ex Hippodrome*" che costituisce contestualmente variante non sostanziale allo strumento urbanistico generale denominata n. 56, rispetta i contenuti degli articoli 3 e 7, rispetta i limiti di soglia di cui all'art. 4 e le modalità operative di cui all'art. 5 della LR 21/2015 per i seguenti motivi:

Art. 3 - 1 comma lettere a) e d)

Come specificato nella relazione di cui sopra, la zona omogenea H2 è già prevista nel PRGC. Il PRPC modifica unicamente la zona omogenea e le categoria urbanistica già prevista nell'assetto azzonativo dello strumento urbanistico comunale, attraverso l'adattamento e la riduzione dei perimetri della stessa; tale modifica non è conflitto con gli obiettivi e le strategie dell' impianto strutturale;

La modifica dell'impianto normativo che sostiene la zona rientra nei limiti dell'art. 7 1 comma lettera f) ovvero la variante rispetta i carichi insediativi – che vengono modificati in riduzione per quanto attiene agli indici di edificabilità ed i rapporti massimi di copertura.

Art. 4 (limiti di soglia) comma 1 lettera f)

La variante prevede una riduzione della distanza del nuovo fabbricato dalla strada via Atleti Azzurri e pertanto sono rispettati i limiti di soglia indicati nell' art. 4 della LR 21/2015.

Art. 5 (modalità operative)

Non sono contemplati carichi insediativi né altri fabbisogni né funzioni residenziali. Non si prevede una trasformazione del territorio. Il tutto risulta compatibile con i livelli di servizio delle reti infrastrutturali della zona sia esistenti che quelli che si andranno a realizzare con la costruzione della nuova rotatoria stradale; risulta compatibile con la dotazione di servizi ed attrezzature collettive già presenti in zona; risulta compatibile con la tutela del paesaggio.

ASSEVERA

Che i contenuti del PRPC di iniziativa privata denominato “Ex Hippodrome” in variante non sostanziale al PRGC n. 56 rispettano le condizioni di cui all'articolo 3, i limiti di soglia di cui all'articolo 4 e le modalità operative di cui all'articolo 5 della LR 21/2015, non modificano il Piano struttura comunale né contrastano con gli obiettivi e le strategie del piano stesso.

Monfalcone, lì 22-02-2018

Il Responsabile P.O.
Arch. Marina Bertotti*

** documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del DLgs 82/2005 e s.m.i. e norme correlate*