

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

Comune di MONFALCONE

Zona omogenea H2

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE

"EX HIPPODROME"

ELABORATI REDAZIONALI

Numero elaborato

R00

Titolo elaborato:

Variante urbanistica
(capo II - L.R. 21/2015)

 **COMUNE DI MONFALCONE**
Protocollo N. 0023006 / A
Data reg.: 19/05/2017
Class: 10-09 /

Committente

Immobiliare 5 stelle S.R.L.
sede in Roma, Via Gaio Melisso n° 7
CF-PI: 02070840208

IMMOBILIARE 5 STELLE S.R.L.

Sede Legale: VIA GAIO MELISSO 7
00175 ROMA (RM)
N° REA: RM-1304168
P IVA e Cod. Fisc. 02070840208
Capitale Sociale: 20.000,00 €

LIDL Italia S.r.l.

Lidl Italia S.R.L. Via Cornia, 1/a - 33018 Corno al Reghena/PN
Tel. 0434.421311 - Fax 0434.421312
sede in Arcole, Via A. Ruffo n° 36
Codice Fiscale e Partita IVA 02275030233
CF-PI: 02275030233
BNDON 0040947
N. Registro AEE IT000300001777

Progettista

Dott. Urb. Paolo De Clara

Collaboratori

Dott. Ing. Maria Camilla Bortolotti

Dott. Ing. Stefania Bonanno

appc udine

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

paolo de clara
albo sez. A/b - numero 1434
pianificatore

Data: Febbraio 2017

Revisione

Rev.01 - 18 maggio 2017

La presente variante urbanistica viene predisposta contestualmente alla formazione del PRPC di iniziativa privata denominato "Ex Hippodrome" e attiene ad un'integrazione alle norme tecniche di attuazione del vigente PRGC.

In particolare si prevede di inserire un nuovo comma all'art. 18 "zona territoriale omogenea H: Commerciale" sottozona H2, al fine di riguardare una duplice finalità nell'ambito delle previsioni di sviluppo delineate dal Piano particolareggiato.

La prima è intesa a consentire la possibilità di estendere il limite di inviluppo dell'edificato del PRPC a confine con la Via Atleti Azzurri d'Italia con l'obiettivo di consentire una distribuzione delle previsioni edilizie in modo armonico ed unitario rispetto agli spazi per la sosta, la viabilità ed il verde.

La seconda è intesa a consentire al PRPC, in deroga alle prescrizioni di cui ai commi 5.7 e 5.10 dell'art. 18, la previsione dell'esatta localizzazione delle aree verdi piantumate e delle siepi arbustive entro l'ambito stesso e non per singolo lotto, con l'obiettivo di organizzare "il verde" secondo la conformazione dei luoghi e nel rispetto dell'interesse paesaggistico che riveste l'area.

Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 63 quater comma 1 della LR 5/2007 e dell'art. 7 comma 1 lettera f) della LR 21/2015, si procede pertanto di seguito all'individuazione della modifica normativa proponendo un estratto dell'art. 18 delle NTA nella versione vigente e nella versione modificata:

VIGENTE

ART. 18 - Zona territoriale omogenea H: Commerciale.

(omissis)

5. Zona H2

(omissis)

5.4. La strumentazione attuativa dovrà rispettare i seguenti parametri:

- **indice fabbricabilità territoriale: mc./ha. 20.000;**
- **altezza massima: ml. 13;**
- **distanza tra edifici: ml. 10;**
- **distanza dalla strada: ml. 20 o in linea sui fronti esistenti in caso di sopraelevazione;**
- **distanza dai confini m 10;**
- **rapporto di copertura 50% della superficie del lotto;**
- **parcheggi: secondo quanto previsto dall'articolo 5 delle presenti norme.**

5.5. Esclusivamente per l'unico lotto commerciale posto in corrispondenza all'intersezione della via Grado con la via Bagni, è ammessa la riduzione della distanza dalle due strade a ml. 10. Nello stesso lotto, per l'esigua superficie e forma, in deroga alle prescrizioni di cui al successivo comma 5.7, la collocazione di siepi ed alberi si intende negli spazi verdi e nelle aiuole, mentre, in deroga al successivo comma 5.10, le aree scoperte destinate a verde dovranno essere nella quantità pari al 10% di quelle destinate a parcheggio.

(omissis)

5.7. Per nuovi interventi, lungo i perimetri del lotto, e ad una distanza minima di ml. 3 delle recinzioni che delimitano i confini di proprietà andranno collocati alberi d'alto fusto alla distanza di ml. 10 una dall'altra, nonché siepi arbustive.

5.8. Gli spazi destinati a deposito all'aperto dovranno distare almeno ml. 10 dai confini e dalle strade, e dovranno essere ubicati su piattaforme impermeabili ed indeformabili, rialzate ai bordi per impedire la fuoriuscita di acque meteoriche e di qualsiasi liquido; detti liquidi dovranno essere raccolti in apposite vasche, e destinati ai trattamenti di depurazione disposti dalle norme vigenti; è vietato l'impiego di pozzi perdenti.

5.9. I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni filtranti.

5.10. Le aree scoperte dovranno essere destinate a verde, accessibile al pubblico, per una superficie pari al 50% di quelle destinata a parcheggio, ed essere piantumate con essenze locali di alto fusto nella misura di 1 essenza ogni mq. 100.

5.11. Negli edifici all'interno delle zone commerciali con destinazione residenziale ed esistenti al 21-07-1997, sono consentiti "una tantum" per migliorie igieniche o funzionali, interventi di ampliamento entro i limiti di mc. 100 per ciascun alloggio, purché lo stesso non abbia già usufruito di aumenti volumetrici in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

5.12. Nelle aree di pertinenza di edifici residenziali esistenti alla data del 21-07-1997, è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile o di 50 mc. di volumetria e comunque di altezza non superiore a 2,80 ml.

VARIANTE

(l'integrazione normativa è in grassetto e sottolineata)

ART. 18 - Zona territoriale omogenea H: Commerciale.

(omissis)

5. Zona H2

(omissis)

5.4. La strumentazione attuativa dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità territoriale: mc./ha. 20.000;
- altezza massima: ml. 13;
- distanza tra edifici: ml. 10;
- distanza dalla strada: ml. 20 o in linea sui fronti esistenti in caso di sopraelevazione;
- distanza dai confini m 10;
- rapporto di copertura 50% della superficie del lotto;
- parcheggi: secondo quanto previsto dall'articolo 5 delle presenti norme.

5.5. Esclusivamente per l'unico lotto commerciale posto in corrispondenza all'intersezione della via Grado con la via Bagni, è ammessa la riduzione della distanza dalle due strade a ml. 10. Nello stesso lotto, per l'esigua superficie e forma, in deroga alle prescrizioni di cui al successivo comma 5.7, la collocazione di siepi ed alberi si intende negli spazi verdi e nelle aiuole, mentre, in deroga al successivo comma 5.10, le aree scoperte destinate a verde dovranno essere nella quantità pari al 10% di quelle destinate a parcheggio.

(omissis)

5.5.1 Per l'ambito dell'ex discoteca di Via Boito e relativo ambito antistante, è ammessa la riduzione della distanza dalla viabilità pubblica di penetrazione interna fino al limite di proprietà.

In deroga alle prescrizioni di cui ai successivi commi 5.7 e 5.10, il Piano attuativo dovrà prevedere l'esatta localizzazione delle aree verdi piantumate e delle siepi arbustive entro l'ambito stesso, ferma restando la quantità complessiva pari ad almeno il 50% delle aree destinate a parcheggi all'interno dei lotti.

(omissis)

5.7. Per nuovi interventi, lungo i perimetri del lotto, e ad una distanza minima di ml. 3 delle recinzioni che delimitano i confini di proprietà andranno collocati alberi d'alto fusto alla distanza di ml. 10 una dall'altra, nonché siepi arbustive.

5.8. Gli spazi destinati a deposito all'aperto dovranno distare almeno ml. 10 dai confini e dalle strade, e dovranno essere ubicati su piattaforme impermeabili ed indeformabili, rialzate ai bordi per impedire la fuoriuscita di acque meteoriche e di qualsiasi liquido; detti liquidi dovranno essere raccolti in apposite vasche, e destinati ai trattamenti di depurazione disposti dalle norme vigenti; è vietato l'impiego di pozzi perdenti.

5.9. I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni filtranti.

5.10. Le aree scoperte dovranno essere destinate a verde, accessibile al pubblico, per una superficie pari al 50% di quella destinata a parcheggio, ed essere piantumate con essenze locali di alto fusto nella misura di 1 essenza ogni mq. 100.

5.11. Negli edifici all'interno delle zone commerciali con destinazione residenziale ed esistenti al 21-07-1997, sono consentiti "una tantum" per migliorie igieniche o funzionali, interventi di ampliamento entro i limiti di mc. 100 per ciascun alloggio, purché lo stesso non abbia già usufruito di aumenti volumetrici in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

5.12. Nelle aree di pertinenza di edifici residenziali esistenti alla data del 21-07-1997, è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile o di 50 mc. di volumetria e comunque di altezza non superiore a 2,80 ml.

Relazione ai sensi dell'art. 8 co. 9 lettera b) della LR 21/2015

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 8 co. 9 lettera b) della LR 21/2015 per la proposta di variante alle norme tecniche di attuazione del vigente PRGC e contestuale al PRPC di iniziativa privata denominato "Ex Hippodrome".

Le previsioni della variante sono riconducibili ad una integrazione al testo normativo di cui all'art. 18 delle vigenti norme tecniche di attuazioni del PRGC del Comune di Monfalcone prevedendo un nuovo comma ai cui è assegnato l'identificativo "5.5.1".

Le motivazioni che stanno alla base del nuovo comma sono le seguenti:

- la riduzione della distanza dalla viabilità pubblica di penetrazione interna fino al limite di proprietà, al fine di consentire l'edificazione a confine con la Via Atleti Azzurri d'Italia. Con tale integrazione lo sviluppo dell'area potrà beneficiare di una organizzazione degli spazi per la viabilità interni e per la sosta privati organizzati in forma coordinata con gli spazi analoghi già esistenti a servizio dell'attività commerciale in esercizio;
- la possibilità di individuare le aree verdi piantumate e le siepi arbustive, con una localizzazione strutturata per ambito e non per singolo lotto, con l'obiettivo di organizzare "il verde" secondo la conformazione dei luoghi e nel rispetto dell'interesse paesaggistico che riveste l'area.

L'integrazione dell'art. 18 rientra nelle disposizioni del capo II della Lr 21/2015, ovvero, tra le varianti di livello comunale in quanto:

- rientra nella casistica delle "altre varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici dotati di rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura", di cui all'art. 7, comma 1, lettera f) della medesima legge.

La variante è riconducibile all'art. 7, comma 1, lettera f) in quanto modifica le norme tecniche di attuazione che disciplinano la zona H2 rispettando i carichi insediativi, gli obiettivi e le strategie, nonché gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura massimi previsti dal vigente PRGC.

 **COMUNE DI MONFALCO**
Protocollo N. 0023006 / A
Data reg.: 19/05/2017
Class: 10-09 /

Il sottoscritto dott. urb. Paolo De Clara, in qualità di progettista abilitato, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine con posizione n. 1434, per quanto sopra riconducibile alla variante normativa al Piano regolatore generale comunale del Comune di Monfalcone, variante di livello comunale redatta contestualmente al Piano particolareggiato "Ex Hippodrome",

ATTESTA

che la variante normativa rientra e rispetta la casistica delle "altre varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici dotati di rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura", di cui all'art. 7 comma 1 lett f) della LR 21/2015 in quanto modifica le norme tecniche di attuazione che disciplinano la zona H2 rispettando i carichi insediativi, gli obiettivi e le strategie, nonché gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura massimi previsti dal vigente PRGC.

PROGETTISTA

dott. urb. Paolo De Clara

ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine



paolo de clara
albo sez. A/b - numero 1434
pianificatore

La sottoscritta dott. arch. Marina Bertotti, in qualità di responsabile dell'Unità operativa Urbanistica e SIT del Comune di Monfalcone e di responsabile del procedimento riguardante la proposta di variante urbanistica normativa unitamente al Piano particolareggiato regolatore comunale denominato "ex Hippodrome", per quanto riconducibile alla variante normativa al Piano regolatore generale comunale del Comune di Monfalcone,

ASSEVERA

che la variante normativa rientra e rispetta la casistica delle "altre varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici dotati di rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura", di cui all'art. 7 comma 1 lett f) della LR 21/2015 in quanto modifica le norme tecniche di attuazione che disciplinano la zona H2 rispettando i carichi insediativi, gli obiettivi e le strategie, nonché gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura massimi previsti dal vigente PRGC, così come sopra attestato dal progettista incaricato della redazione dello strumento urbanistico.

RESPONSABILE del PROCEDIMENTO

dott. arch. Marina Bertotti