

---

N. verbale: 3

N. delibera: 11

dd. 14 marzo 2018

---

Deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE adottata nella seduta del 14 marzo 2018 alle ore 10.00 con la presenza dei signori:

1) Silvia ALTRAN	A	14) Suzana KULIER	A
2) Massimo ASQUINI	P	15) Elisabetta MACCARINI	P
3) Paolo BEARZI	P	16) Cristiana MORSOLIN	P
4) Paola BENES	A	17) Giuseppe NICOLI	P
5) Maurizio BON	P	18) Sergio PACOR	P
6) Anna Maria CISINT	P	19) Gualtiero PIN	P
7) Antonio DE LIETO	A	20) Federico RAZZINI	P
8) Ciro DEL PIZZO	A	21) Mauro STEFFE'	P
9) Annamaria FURFARO	P	22) Marina TURAZZA	A
10) Giuliana GARIMBERTI	P	23) Paolo VENNI	P
11) Antonio GARRITANI	P	24) Francesco VOLANTE	P
12) Lucia GIURISSA	A	25) Marianna ZOTTI	A
13) Omar GRECO	A		

Totale presenti: 16

Totale assenti: 9

Presiede il Consigliere-Presidente Paolo BEARZI

Assiste il Segretario Generale Francesca FINCO

***Proponente***

Area: AREA TECNICA

Servizio: Pianificazione Urbanistica ed Edilizia

Unità Operativa: Urbanistica

---

**OGGETTO: Adozione PRPC di iniziativa privata denominato "ex Hyppodrome" in variante n. 56 al PRGC**

---

## 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 data 13 aprile 1983 è stata conseguentemente sottoscritta la relativa convenzione urbanistica.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/722 del 25 settembre 1987 è stata approvata una variante al predetto piano di lottizzazione relativa alla modifica del confine tra il verde e il lotto edificabile e la modifica di alcuni parametri edilizi. Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 28 febbraio 1992 è stato altresì approvato un atto integrativo della convenzione urbanistica che ha prorogato i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fino al 13/04/1993;

Le opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione hanno trovato parziale realizzazione, mancando quelle relative al verde attrezzato. Il parcheggio pubblico doveva essere ceduto dopo il collaudo effettuato in data 25/07/1985; la ditta allora proprietaria, non avendo proceduto con le opere a verde, non ha mai formalizzato la cessione, nonostante i solleciti da pari e dell'Amministrazione comunale.

Nel 2006, 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. allora vigente; detto piano è stato approvato ed è scaduto il 21/03/2017 per decorrenza decennale dei termini. La convenzione urbanistica non è mai stata stipulata.

Visto il degrado in cui versa l'area, gli attuali proprietari, hanno manifestato la volontà di riqualificare la stessa nel suo insieme presentando una nuova proposta di PRPC di iniziativa privata che prevede la demolizione del fabbricato esistente per dare nuovo spazio ad un insediamento commerciale.

Il nuovo piano attuativo richiama gli adempimenti di cui alla originaria convenzione prevedendo la risistemazione delle aree di parcheggio e di viabilità di via Atleti Azzurri d'Italia e la conseguente cessione all'Amministrazione Comunale.

Rispetto al piano approvato nel 2006, è prevista la costruzione di un nuovo edificio commerciale per lo spostamento fisico dell'attività LIDL in tale sito 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 tra l'altro nel Piano del Commercio vigente ai 1.500 mq. (media struttura di vendita).

L'attuale edificio della LIDL sarà destinato in parte a due o più attività commerciali di media struttura ed una parte destinato a sede di un'Associazione sportiva dilettantistica.

Come da normativa di PRGC, è stato redatto un piano della viabilità che prevede la realizzazione di una rotonda su via Boito; tale opera che si rende necessaria per il flusso ed il deflusso del traffico dall'area commerciale, sarà in grado di regolare il traffico anche per l'accesso agli impianti sportivi di via Boito.

La proposta di piano attuativo, comporta contestualmente anche una modifica al PRGC (NTA) per i seguenti aspetti:

- La prima è intesa a dare 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 si rende necessaria per consentire al PRPC, in deroga alle prescrizioni della normativa vigente, una diversa localizzazione delle aree verdi piantumate e delle siepi arbustive entro l'ambito stesso con l'obiettivo di organizzare "il verde" secondo la conformazione dei luoghi e nel rispetto dell'interesse paesaggistico che riveste l'area.

Nell'ambito dello studio viabilistico, nel prendere atto dell'esigenza manifestata dall'Amministrazione Comunale di ristrutturare il tratto di via Boito tra le rotatorie di via Portorosega e quella di via Timavo, i proponenti hanno ritenuto di presentare il progetto di sistemazione del citato tratto.

Tale opera, ancorché non sia prettamente funzionale all'attuazione del PRPC, è assunta liberamente e unilateralmente dai proponenti allo scopo di contribuire al miglioramento dell'assetto territoriale in un'ottica di natura etica all'interno della visione strategica d'impresa e comporta il restringimento del cordolo esistente per la realizzazione di due corsi di marcia in direzione di Trieste.

Ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii., con deliberazione giunta n.282 del 20/12/2017 l'Autorità Competente in materia Ambientale ha stabilito che il progetto di PRPC debba essere sottoposto al parere di non assoggettabilità a procedura di VAS da parte degli Enti competenti individuando: l'Azienda sanitaria, l'ARPA e la Regione – Direzione Ambiente ed Energia.

Gli Enti competenti, esaminato il Rapporto Preliminare Ambientale, hanno ritenuto che il piano non richieda l'assoggettamento a procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) in quanto non introduce potenziali effetti significativi sull'ambiente tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura, non mancando però di suggerire o raccomandare alcuni aspetti ambientali che sono stati accolti ed inseriti nella normativa di PRPC al fine di migliorarne l'aspetto ambientale al momento della realizzazione degli interventi.

A seguito di ciò, l'Autorità Competente con proprio atto n. 38 del 07/02/2018, ha concluso il procedimento di verifica ed ha stabilito che il PRPC di iniziativa privata denominato "Ex Hippodrome" in variante n. 56 al PRGC non sia assoggettabile a procedura di VAS.

Il PRPC ricade in ambito paesaggistico e come prevede l'art. 8 comma 7 della LR 21/2015 è stata redatta una valutazione degli aspetti paesaggistici tenuto conto dei criteri generali previsti dal DPCM 12-12-2005, la quale, afferma che lo sviluppo del territorio risulti coerente o comunque non in contrasto con uno sviluppo sostenibile dal punto di vista paesaggistico.

Il PRPC infine non contrasta con le Direttive e non contrasta con gli obiettivi e le strategie del PRGC e non modifica il Piano Struttura e segue le procedure di adozione, pubblicazione ed approvazione ai sensi dell'art. 8 della LR 21/2015.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che in ordine alla presente deliberazione sono stati richiesti e favorevolmente espressi i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DPGR 052/Pres del 1° marzo 2000, in vigore dal 23 marzo 2000;

Vista la Legge Regionale n. 5/2007 e s.m.i., il DPreg. 086/2008, e successive modificazioni ed integrazioni e la recente LR 21/2015;

Atteso che il presente PRPC che costituisce variante allo strumento urbanistico generale comunale ai sensi della LR 21/2015 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 per i motivi citati in premessa;

Visto il progetto di PRPC e relativa variante urbanistica, redatto dall'arch. Paolo Declara dell'ordine dei Pianificatori di Udine e costituito dai seguenti elaborati che fanno parte integrante del presente atto:

**Stato di fatto**

*S01 – Inquadramento territoriale di data 19/05/2017*

*S02 – Inquadramento fotografico di data 19/05/2017*

*S03 – Rilievo piano altimetrico di data 19/05/2017*

*S04 – Uso del suolo di data 19/05/2017*

*S05 – Reti tecnologiche di data 19/05/2017*

**Progetto**

*P01 – Zonizzazione di data 06/12/2017*

*P02 – Caratteristiche dell'edificazione di data 06/12/2017*

*P03 – Planivolumetrico di data 19/05/2017*

*P04 – Planimetria degli interventi di manutenzione delle aree viabilità e parcheggi in cessione di data 06/12/2017*

*P05 – Opere di trasformazione a rotatoria intersezione tra via Boito e via Atleti Azzurri d'Italia di data 06/12/2017*

*P06 – Opera pubblica a spese del proponente - Ristrutturazione Via Boito di data 06/12/2017*

*P07 – Struttura del verde di data 06/12/2017*

*P08 – Planimetria su base catastale delle aree da cedere di data 06/12/2017*

*P09 – Proposta numerazione civica di data 06/12/2017*

**Elaborati redazionali**

*R00 – Variante Urbanistica di data 19/05/2017*

*R01 – Relazione tecnica illustrativa di data 22/02/2018*

*R02 – Norme tecniche di attuazione di data 22/02/2018*

*R03 – Relazione paesaggistica DPCM 12/12/2005 di data 06/12/2017*

*R04 – Rapporto preliminare ambientale (VAS) di data 06/12/2017*

*R05 – Documentazione catastale – estratti tavolari - Dichiarazione attestante la proprietà di data 19/05/2017*

*R06 – Computo metrico estimativo – opere di urbanizzazione di data 06/12/2017*

*R07 – Computo metrico estimativo opera pubblica a spese del proponente di data 06/12/2017*

*R08 – Cronoprogramma degli interventi di data 06/12/2017*

*R09 – Asseverazioni di data 19/05/2017*

*R010 – Schema di convenzione urbanistica di data 22/02/2018*

*Studio di impatto sulla viabilità di data 06/12/2017*

*Studio di impatto acustico di data 19/05/2017*

*Relazione Geologica di data 19/05/2017*

Atteso che il presente piano in variante non sostanziale al PRGC segue le procedure di adozione ed approvazione di cui all'art. 8 della LR 21/2015;

Atteso che il PRPC ricade in ambito paesaggistico e come prevede l'art. 8 comma 7 della LR 21/2015 è stata relata una valutazione degli aspetti paesaggistici tenuto conto dei criteri generali previsti dal DPCM 12-12-2005, la quale, afferma che lo sviluppo del territorio previsto risulti coerente o comunque non in contrasto con uno sviluppo sostenibile dal punto di vista paesaggistico.

Vista l'asseverazione geologica che si allega al presente atto, sulla compatibilità fra le previsioni dello strumento urbanistico in oggetto relative ai contenuti del progetto e della contestuale variante e le condizioni geologiche del territorio, ai sensi dell'art. 10 comma 4° ter della LR 27/88 come introdotto dall'art. 4 della LR 15/92 e del Piano di Assetto Idrogeologico Regionale;

Vista l'asseverazione di non incidenza del PRPC che prende atto che, le previsioni di piano sia per la distanza, sia per la tipologia delle modifiche introdotte dal piano, non possano comportare interferenze funzionali o azioni causa di possibili incidenze negative significative su habitat e specie tutelati dei Siti

Natura 2000 tanto da non risultare necessaria la verifica di significatività o la valutazione d'incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e della DGR 1323/2014.

Vista la deliberazione n. 282 del 20/12/2007 con la quale l'Autorità competente in materia ambientale ha stabilito, previa acquisizione dei pareri di cui all'art. 12 del DLgs 152/2006 la non assoggettabilità del PRPC alla procedura di VAS e la successiva deliberazione n. 38 del 07/02/2018 con la quale, visti i pareri pervenuti da parte degli Enti competenti in materia ambientale è stato concluso il procedimento con la non assoggettabilità a VAS del PRPC in oggetto;

Vista la relazione sottoscritta e asseverata dal progettista incaricato, ovvero dal responsabile del procedimento dimostrante il rispetto delle condizioni di cui all'articolo 3, dei limiti di soglia di cui all'articolo 4 e delle modalità operative di cui all'articolo 5, ai sensi dell'art. 8 comma 9 della LR 21/2015.

## **DELIBERA**

- 1) di adottare, ai sensi dell'art. 8 comma 1 della LR 21/2015 il PRPC di iniziativa pubblica denominato "ex Hippodrome" in variante n. 56 al PRGC, costituito dai seguenti elaborati redatti dall'arch. Paolo Declara che fanno parte integrante del presente atto:

### ***Stato di fatto***

*S01 – Inquadramento territoriale di data 19/05/2017*

*S02 – Inquadramento fotografico di data 19/05/2017*

*S03 – Rilievo piano altimetrico di data 19/05/2017*

*S04 – Uso del suolo di data 19/05/2017*

*S05 – Reti tecnologiche di data 19/05/2017*

### ***Progetto***

*P01 – Zonizzazione di data 06/12/2017*

*P02 – Caratteristiche dell'edificazione di data 06/12/2017*

*P03 – Planivolumetrico di data 19/05/2017*

*P04 – Planimetria degli interventi di manutenzione delle aree viabilità e parcheggi in cessione di data 06/12/2017*

*P05 – Opere di trasformazione a rotatoria intersezione tra via Boito e via Atleti Azzurri d'Italia di data 06/12/2017*

*P06 – Opera pubblica a spese del proponente - Ristrutturazione Via Boito di data 06/12/2017*

*P07 – Struttura del verde di data 06/12/2017*

*P08 – Planimetria su base catastale delle aree da cedere di data 06/12/2017*

*P09 – Proposta numerazione civica di data 06/12/2017*

### ***Elaborati redazionali***

*R00 – Variante Urbanistica di data 19/05/2017*

*R01 – Relazione tecnica illustrativa di data 22/02/2018*

*R02 – Norme tecniche di attuazione di data 22/02/2018*

*R03 – Relazione paesaggistica DPCM 12/12/2005 di data 06/12/2017*

*R04 – Rapporto preliminare ambientale (VAS) di data 06/12/2017*

*R05 – Documentazione catastale – estratti tavolari - Dichiarazione attestante la proprietà di data 19/05/2017*

*R06 – Computo metrico estimativo – opere di urbanizzazione di data 06/12/2017*

*R07 – Computo metrico estimativo opera pubblica a spese del proponente di data 06/12/2017*

*R08 – Cronoprogramma degli interventi di data 06/12/2017*

*R09 – Asseverazioni di data 19/05/2017*

*R010 – Schema di convenzione urbanistica di data 22/02/2018*

*Studio di impatto sulla viabilità di data 06/12/2017*

*Studio di impatto acustico di data 19/05/2017*

*Relazione Geologica di data 19/05/2017*

- 2) di fare proprie la deliberazione n..282 del 20/12/2017 con la quale l'Autorità competente in materia ambientale ha stabilito di acquisire i pareri di cui all'art. 12 del DLgs 152/2006 e la successiva deliberazione n. 38 del 07/02/2018 con la quale, visti i pareri pervenuti da parte degli Enti competenti in materia ambientale è stato concluso il procedimento con la non assoggettabilità a VAS del PRPC in oggetto, che non vengono allegati al presente atto;
  - 3) di dichiarare che in base alla valutazione degli aspetti paesaggistici, redatta secondo i criteri generali
  - 4) previsti dal DPCM 12-12-2005, lo sviluppo del territorio previsto dal PRPC risulta coerente o comunque non in contrasto con uno sviluppo sostenibile dal punto di vista paesaggistico.
- di incaricare il Dirigente dell'UO Urbanistica ed Edilizia di sovrintendere a tutti gli adempimenti successivi all'adozione.

---

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

*Visto il parere tecnico favorevole espresso dal Dirigente ad interim Servizio "Pianificazione Urbanistica ed Edilizia" dell'Area Tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000.*

*Visto che il presente atto non necessita del parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000.*

*Dato atto che il presente provvedimento è stato esaminato dalla II<sup>a</sup> Commissione Consiliare, nella seduta tenutasi il giorno 23 febbraio 2018.*

*Preso atto della su estesa proposta di deliberazione.*

*Udita l'illustrazione del provvedimento da parte dell'Assessore all'Urbanistica **Giuseppe Nicoli**, il quale si avvale di slide con l'ausilio di video proiettore; proseguono nell'illustrazione tecnica i professionisti incaricati, **Paolo de Clare** e ing. **Novarin**;*

*Uditi gli interventi, come sinteticamente riportato e come registrato su supporto tecnologico agli atti dell'ufficio:*

- *Consigliere **Gualtiero Pin** del g.c. Movimento 5 Stelle: esprime delle perplessità in merito alla localizzazione dell'area che ha diverse criticità; questo piano ha cercato di dare delle risposte, ma questa scelta, in quell'area, lascia parecchi dubbi;*
- *Consigliera **Cristiana Morsolin** del g.c. La Sinistra per Monfalcone: chiede quali saranno le attività aggregative in quell'area;*
- *Consigliere **Maurizio Bon** del g.c. Partito Pensionati: chiede il mantenimento della scalinata banchine piano superiore e se vi è un piano di rendering degli edifici da costruire;*
- *Sindaco **Anna Maria Cisint**: ricorda il pregresso e lo storico con la Coop, precisando che la situazione è stata ereditata ma ha determinato dei diritti acquisiti che non possono essere azzerati;*
- *Assessore all'Urbanistica **Giuseppe Nicoli**: risponde alle questioni poste e conferma che si tratta di una zona con peculiarità importanti; ci sono stati incontri con associazione canale Valentinis e vi è disponibilità ad aprire ad altre associazioni.*
- *Il progettista **de Clare** risponde tecnicamente al Consigliere Bon.*

*Udito l'intervento di replica del Consigliere **Gualtiero Pin**, il quale fa presente che non si può portare sempre il passato come fardello; quell'area non può accettare una volumetria di questo tipo. Voteremo contrario.*

*Udite le dichiarazioni di voto dei consiglieri:*

- **Giuseppe Nicoli** del g.c. Forza Italia: è stato evidenziato uno stato di fatto; viene data un'alternativa a questo sito importante;*
- **Sergio Pacor** del g.c. Lega Nord: esprime il voto favorevole,*
- **Giuliana Garimberti** del g.c. Cisint Sindaco Monfalcone sei Tu: esprime il voto favorevole*

*Esaurite le dichiarazioni di voto, il Presidente del Consiglio **Paolo Bearzi** pone in votazione il provvedimento:*

**Con**

**12** *voti favorevoli*

**4** *voti contrari (**Morsolin** del g.c. La Sinistra per Monfalcone; **Furfaro** del g.c. La Nostra Città; **Maccarini, Pin**, del g.c. Movimento 5 Stelle)*

*Palesamente espressi da 16 Consiglieri presenti*

### **DELIBERA**

***di approvare la proposta di deliberazione nella stesura sopra riportata.***

Letto, approvato e sottoscritto.

***Il Consigliere-Presidente***  
*Paolo BEARZI*

***Il Segretario Generale***  
*Francesca FINCO*