



Comune di Monfalcone

Provincia di Gorizia

piazza della Repubblica 8

I-34074 Monfalcone | Go

www.comune.monfalcone.go.it

Area 6 Area Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio Immobiliare - **Unità Operativa PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Piazza della Repubblica, 25
34074 MONFALCONE
☎ 0481/494250

urbanistica@comune.monfalcone.go.it
comune.monfalcone@certgov.fvg.it

OGGETTO: Approvazione Variante Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato “Zona O1 – Comprensorio ‘Ex Ospedale Civile’” - ISTRUTTORIA URBANISTICA

PREMESSE

In data **2 ottobre 2023** (ns. prot. n.54666/A dd. 03.10.2023) è stata presentata istanza per l’approvazione del P.A.C. di iniziativa privata (ai sensi dell’art.25 della L.R. 05/2007 così come modificata dalla L.R. 12/2008 e ss.mm.ii.) denominato “**Zona O1 – Comprensorio ex Ospedale Civile**” (di cui all’art.21 delle N.T.A, con rimando al “Quaderno degli ambiti Zone O” - Elaborato “Q1” del P.R.G.C. vigente).

L’istanza è presentata a nome di **TONON ROBERTO**, nato a Vittorio Veneto (TV) in data 6 giugno 1964, residente a Colle Umberto, 31014 (TV), in qualità di **legale rappresentante dell’Impresa “TONON s.p.a.”** con sede in Colle Umberto, 31014 (TV), via Menarè, n.25, CF/P.Iva 01424610267, il quale richiede:

- l’**approvazione diretta del P.A.C.** secondo quanto disposto dall’art.4, comma 7, della L.R. 12/2008 e ss.mm.ii.;
- di **attribuire al Piano valore di titolo abilitativo** ai sensi dell’art.25, comma 5 della L.R. 05/2007 e ss.mm.ii..

Il Piano è redatto dal tecnico incaricato **Arch. MORENA FRANCESCO**, iscritto all’Ordine A.P.P.C. della Provincia di Gorizia al n.77, con studio in via della Pietà, n.1, 34074, Monfalcone. L’Istanza è accompagnata dalla seguente documentazione:

- Elab.Aw001 – Relazione Illustrativa;
- Elab.Aw002 – Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab.Aw003 – Allegati fotografici;
- Elab.A1001 – Estratto catastale (Allegato elenco proprietà);
- Elab.A1002 – Rilievo particelle catastali;
- Elab.A1003 – Estratto P.R.G.C.;
- Elab.A1004 – Inquadramento territoriale e individuazione ambito;
- Elab.A1005 – Rilievo planialtimetrico;
- Elab.A1104 – Ridefinizione pac ambito “O1”;
- Elab.A1105 – Zonizzazione;
- Elab.A1106 – Profili;

- Elab.A1200 – Standards esistenti e previsti;
- Elab.A1300 – Opere di urbanizzazione esistenti: aree cedute al comune con P.R.P.C. n.32;
- Elab.A1301 – Opere di urbanizzazione esistenti: rete fognaria;
- Elab.A1302 – Opere di urbanizzazione esistenti: reti acquedotto e gas metano;
- Elab.A1303 – Opere di urbanizzazione esistenti: reti energia elettrica, illuminazione pubblica;
- Elab.A1304 – Opere di urbanizzazione esistenti: rete telefonica;
- Interrogazioni tavolari;
- Asseverazioni.

RELAZIONE

09.10.2023: l'U.O. Pianificazione Urbanistica procede all'avvio del procedimento (ai sensi degli art.7 e segg. della Legge n.241/90) e alla verifica dell'istanza e della documentazione pervenuta.

L'avvio del procedimento è stato notificato all'istante in data 09.10.2023 ns. prot. n.55887/P. Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente dell'AREA 6, **Arch. Marco Marmotti**, mentre il Responsabile dell'Istruttoria è l'**Arch. Nicola Vazzoler**. Il termine del procedimento e le modalità di adozione e approvazione del Piano attuativo di iniziativa privata sono indicati all'art.4 della L.R. 12/2008.

A seguire l'esito delle verifiche svolte:

- a) L'istanza risulta debitamente compilata, la marca da bollo di euro 16,00 è assolta virtualmente in data 02.10.2023 con identificativo n.01220935076139. **Non risulta fra gli allegati la ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria per un importo pari a euro 516,00.**
- b) Dalla verifica della corrispondenza fra la documentazione richiesta da modello di istanza e la documentazione allegata all'istanza stessa emergono le seguenti considerazioni:
 1. **“Documentazione catastale e tavolare”:** *PRESENTE (Elab.A1001), nell'allegato non è rappresentato l'estratto di mappa catastale in corso di validità. Si ritiene opportuno riportare in questo stesso elaborato l'indicazione del foglio, dei mappali e delle loro superfici così come fatto nell'allegato Elab.A1002 ove mancano le superfici delle pp.cc. e invece vengono riportate proprietà e destinazioni d'uso previste. Si ritiene invece corretto l'allegato Elab.A1002 che però, riportando già indicazioni di tipo progettuale, dovrà trovare opportuna posizione, all'interno dell'elenco elaborati, fra quelli progettuali.*
 2. **“Individuazione e localizzazione puntuale a livello urbanistico ed estratto del PRGC vigente”:** *PRESENTE, si richiede però che gli allegati Elab.A1003 e Elab.A1004 siano compresi all'interno di un'unica tavola, all'interno della quale devono essere riportati anche: l'estratto delle N.TA. di riferimento e la definizione delle tipologie edilizie prevalenti nell'immediato contesto del P.A.C..*
 3. **“Rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area”:** *PRESENTE, nell'allegato Elab.A1005 si rende necessario riportare le quote anche all'interno dell'ambito “b3”, parte integrante del PAC, e posto fra le vie Isonzo e Aquileia.*
 4. **“Documentazione fotografica”:** *PRESENTE (allegato Elab.Aw003).*
 5. **“Planimetria della zonizzazione di progetto”:** *PRESENTE (allegato Elab.A1105) si precisa che nella tabella non sono riportati gli indici di utilizzazione fondiaria.*

6. **“Schemi delle opere di urbanizzazione primaria”**: *PRESENTI, negli allegati Elab.A1301, Elab.A1302, Elab.A1303 e Elab.A1304 sono evidenziate le sole urbanizzazioni primarie già realizzate. Si rende necessario specificare all’interno degli allegati le opere di urbanizzazione primaria previste per l’ambito “b3”, parte integrante del P.A.C., e posto fra le vie Isonzo e Aquileia.*
7. **“Planimetria delle eventuali aree in cessione”**: *PRESENTE (nb: aree già cedute).*
8. **“Idonei elaborati grafici contenenti stato di fatto e stato di progetto”**: *ASSENTI.*
9. **“Relazione illustrativa”**: *PRESENTE (allegato Elab.Aw001).*
10. **“Norme Tecniche di Attuazione”**: *PRESENTI.*
11. **“Programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti”**: *ASSENTE.*
12. **“Definizione delle tipologie edilizie costruttive e d’uso da adottare”**: *PRESENTE, l’allegato Elab.A1106 non corrisponde all’elaborato richiesto, in tal senso si rende necessario redigere un planivolumetrico (a titolo esemplificativo la planimetria con i volumi disegnati a “fil di ferro”) in cui vengono anche specificate le tipologie costruttive e d’uso proposte.*
13. **“Stima dei costi delle opere di urbanizzazione”**: *Comparto già urbanizzato*
14. **“Autorizzazioni, pareri e nulla osta di Enti”**: *ASSENTI, seppur fra la documentazione allegata al PRPC “Zona O1” approvato con D.C. n.6 del 12.07.2006 fossero presenti copie dei pareri preventivi di Telecom Italia S.p.a., Enel Distribuzione S.p.a. e I.R.I.S. S.p.a. si rende necessario acquisire nuovi pareri da un lato per il tempo trascorso dalla loro emissione e dall’altro per le modifiche che la proposta di progetto potrebbero apportare, per esempio, ai sotto-servizi.*
15. **“Relazione contenente gli aspetti paesaggistici del Piano”**: *NON NECESSARIA.*
16. **“Relazione di coerenza e recepimento dei contenuti del PPR FVG”**: *ASSENTE.*
17. **“Relazione di verifica di significatività dell’incidenza o Screening di incidenza di Piano/Programma”**: *ASSEVERATO.*
18. **“Verifica di assoggettabilità o Screening di VAS di Piano/Programma”**: *ASSENTE*
19. **“Relazione geologica e/o asseverazione”**: *ASSEVERAZIONE in cui è assente il parere già reso. Il riferimento è il seguente: “in sede di Variante generale al P.R.G.C., adottato con D.C. n.32/1997 e approvato con D.C n.62/1999, è stato reso il parere favorevole della Direzione Regionale dell’Ambiente, Servizio Geologico, n.11/1998 con prot. AMB/12162-GO/PG/V”.*
20. **“Studio di compatibilità idraulica ai fini dell’invarianza idraulica”**: *ASSENTE.*
21. **“Rapporto con il P.G.R.A.”**: *ASSENTE.*
22. **“Relazione di verifica di compatibilità acustica delle previsioni contenute nel P.A.C.”**: *ASSENTE.*
23. **“Asseverazione del progettista in merito all’osservanza delle indicazioni del P.R.G.C. nonché il rispetto dei limiti di flessibilità”**: *PRESENTE.*
24. **“Asseverazione del progettista attestante assenza di vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004”**: *PRESENTE.*
25. **“Asseverazione del progettista attestante l’assenza di superfici considerate bosco”**: *PRESENTE.*
26. **“Schema di convenzione”**: *ASSENTE.*

Si rende necessario apportare le modifiche e le integrazioni richieste.

- c) L’istante si qualifica quale *“proprietario e delegato dagli altri privati coinvolti”*. All’interno del documento “Elab.A1001 - Estratto catastale”, così come nella “Relazione tecnica”, è

riportato l'elenco delle proprietà delle pp.cc. interessante e ricomprese all'interno dell'ambito "O1" e di seguito riportate:

f.m.	p.c.	proprietà	superficie (mq)
20	.4418/10	Aspiag service srl, Tonon srl, condomini	3.744
20	6696	Aspiag service srl	26
20	.4418/11	Aspiag service srl	4.503
20	.4418/9	Tonon srl, condomini	244
20	.4418/2	Tonon srl, condomini	2.548
20	.5949	Tonon srl, condomini	733
20	.4418/1	Tonon srl	3.319
20	.4418/3	Tonon srl	5.288
20	.4418/7	Tonon srl	5.589
20	.4418/4	Tonon srl	4.882
20	.4418/5	Tonon srl	462
20	.5721	E-distribuzione spa	12
20	.5948	E-distribuzione spa	26
20	.4418/6	Tonon srl	240
20	392/21	Tonon srl	185
20	1731	Tonon srl	397
20	443/2	Comune di Monfalcone	2.890
20	444/3	Malabotti Luciano e Prodan Loredana	339
20	444/4	Palma Raffaele	338
20	.1965	Moretto Susan	774
20	.2149/2	Gellussich Stefano	942
20	1732	Pianura isontina	210
20	1733	Pianura isontina	23
20	1738	Pianura isontina	11
20	1730/2	Comune di Monfalcone	5.996
20	1736	Comune di Monfalcone	3.442
20	1739	Comune di Monfalcone	127
20	935/37	Comune di Monfalcone	32
21	935/131	Comune di Monfalcone	20
21	935/130	Comune di Monfalcone	5
21	935/132	Comune di Monfalcone	63
25	935/133	Comune di Monfalcone	8

In sintesi i totali delle superfici con specifico riferimento alle proprietà sono le seguenti:

- Tonon srl con privati: **mq. 32.160;**
- Privati: **mq. 2.393;**
- Comune di Monfalcone: **mq. 12.583;**
- E-distribuzione spa: **mq. 38;**
- Pianura isontina: **mq. 244.**

Come si evince le pp.cc. interessate dal Piano non rimandano, nel complesso, direttamente alla IMPRESA TONON S.P.A.. In tal senso, fra la documentazione allegata all'istanza, non sono presenti le deleghe dei privati e degli Enti proprietari delle particelle catastali interessate.

Si rende necessario allegare tale documentazione.

- d) L'istante chiede l'**APPROVAZIONE DIRETTA DEL P.A.C.** in tal senso debbono essere rispettate tutte le condizioni previste dall'art.4, comma 7, della L.R. 12/2008 e ss.mm.ii., ovvero:

1. *i proprietari delle aree e degli edifici inclusi nell'ambito oggetto di pianificazione devono rappresentare la totalità del valore degli stessi;*
2. *il P.A.C. non deve apportare modifiche alle previsioni del P.R.G.C.;*
3. *l'ambito del P.A.C. non deve essere sottoposto da vincolo paesaggistico di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e non deve interessare complessi storici monumentali ed archeologici di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..*

1. Come già più sopra scritto e riportato, l'istante si qualifica quale "proprietario e delegato dagli altri privati coinvolti" l'elenco delle proprietà delle pp.cc. interessate non rimandano direttamente alla IMPRESA TONON S.P.A.. Come già osservato, fra la documentazione pervenuta non risultano presenti le deleghe dei privati interessati così come attestato dal richiedente. Si rende necessario produrre tale documentazione.

In tal senso il primo requisito di cui all'art.4, comma 7, della l.r. 12/2008 e ss.mm.ii. non è soddisfatto.

- e) L'istante chiede inoltre di **ATTRIBUIRE AL PIANO VALORE DI TITOLO ABILITATIVO**, ai sensi dell'art.25, comma 5 della L.R. 05/2007. In tal senso come specificato del modello di istanza, deve essere allegata alla stessa tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento del "Permesso di costruire" come da apposita modulistica regionale.

Dalle verifiche svolte tale documentazione non è allegata all'istanza.

CONCLUSIONI:

a seguito delle verifiche svolte sugli allegati di cui all'istanza di Approvazione del P.A.C. di iniziativa privata denominato "Zona O1 – Comprensorio 'Ex Ospedale Civile'" ricevuta in data 03.10.2023 (ns. prot. n.54666/A) si ravvisa la necessità di integrare e modificare la documentazione ricevuta e necessaria al proseguimento della presente istruttoria.

Il termine del procedimento amministrativo viene quindi sospeso fino all'acquisizione della documentazione richiesta.

20.10.2023: l'U.O. Pianificazione Urbanistica invia riscontro tramite PEC all'impresa TONON s.p.a. e al tecnico incaricato dalla stessa Arch. Francesco Morena (ns. prot. n.50008/P) la richiesta delle integrazioni e delle modifiche sopra riportate con contestuale interruzione dei termini procedurali riservandosi di ulteriori richieste nel caso gli elaborati formalmente presenti risultassero incompleti negli aspetti sostanziali.

18.12.2023: con nuova nota (ns. prot. n. 68902/P) l'U.O. Pianificazione Urbanistica comunica all'istante e al tecnico incaricato il termine per l'invio delle integrazioni e modifiche di cui sopra alla data del 17.01.2024, visto il tempo trascorso dalla presentazione dell'istanza di approvazione del P.A.C. in oggetto (02.10.2023) e dall'avvio del relativo procedimento (03.10.2023).

12.01.2024: il tecnico incaricato invia tramite PEC (ns. prot. n. 1976/A) parte delle integrazioni e delle modifiche agli elaborati richiesti a seguito di nostra ulteriore nota di data 18.12.2023 (ns. prot. n.68902/P). In particolare sono stati inviati i seguenti file:

- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1001 - ESTRATTO CATASTALE_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1001.1 - ESTRATTO CATASTALE - FM 20_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1001.2 - ESTRATTO CATASTALE - FM 20A_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1001.3 - ESTRATTO CATASTALE - FM 21_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1001.4 - ESTRATTO CATASTALE - FM 25_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1003 - ESTRATTO PRGC E INQUADRAMENTO_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1005 - RILIEVO_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1104 - RIDEFINIZIONE PAC_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1105 - ZONIZZAZIONE_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1106 - PROFILI_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1107 - PLANIVOUMETRICO_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1108 - COMPARATIVA_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1200 - STANDARDS_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1300 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE CEDUTE_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1301 - RETE FOGNARIA_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1302 - RETI ACQUEDOTTO E GAS_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1303 - RETI ENEL E ILLUMINAZIONE_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_A1304 - RETE TELEFONIA_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_AW001 - RELAZIONE TECNICA_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_AW002 - NTA_R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_AW003 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - R02.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_AW003 - RELAZIONE DI ADEGUAMENTO AL PPR_R01.PDF
- 392_MONF_NUOVO PAC O1_AW004 - RELAZIONE DI ADEGUAMENTO AL PPR_R02.PDF

Sono stati altresì condivisi:

- **scansione di marca da bollo di euro 16,00 (identificativo 01220935076139 di data 02.10.2023);**
- **ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria pari a euro 516,00 di data 02.10.2023.**

Contestualmente il tecnico incaricato ha fatto richiesta di proroga pari a 60 giorni lavorativi, con l'esclusione dei tempi tecnici necessari ad acquisire i pareri degli enti competenti, al fine di concludere la redazione dei seguenti elaborati:

- “Relazione di verifica di significatività dell'incidenza o Screening di incidenza di Piano/Programma”;
- “Verifica di Assoggettabilità o Screening di VAS di Piano/Programma”;
- “Relazione Geologica e/o asseverazione”;
- “Studio di compatibilità idraulica ai fini dell'invarianza idraulica”;
- “Rapporto con il P.G.R.A.”;
- “Relazione di verifica di compatibilità acustica delle previsioni contenute nel PAC”;
- “Studio di impatto viabilistico”;

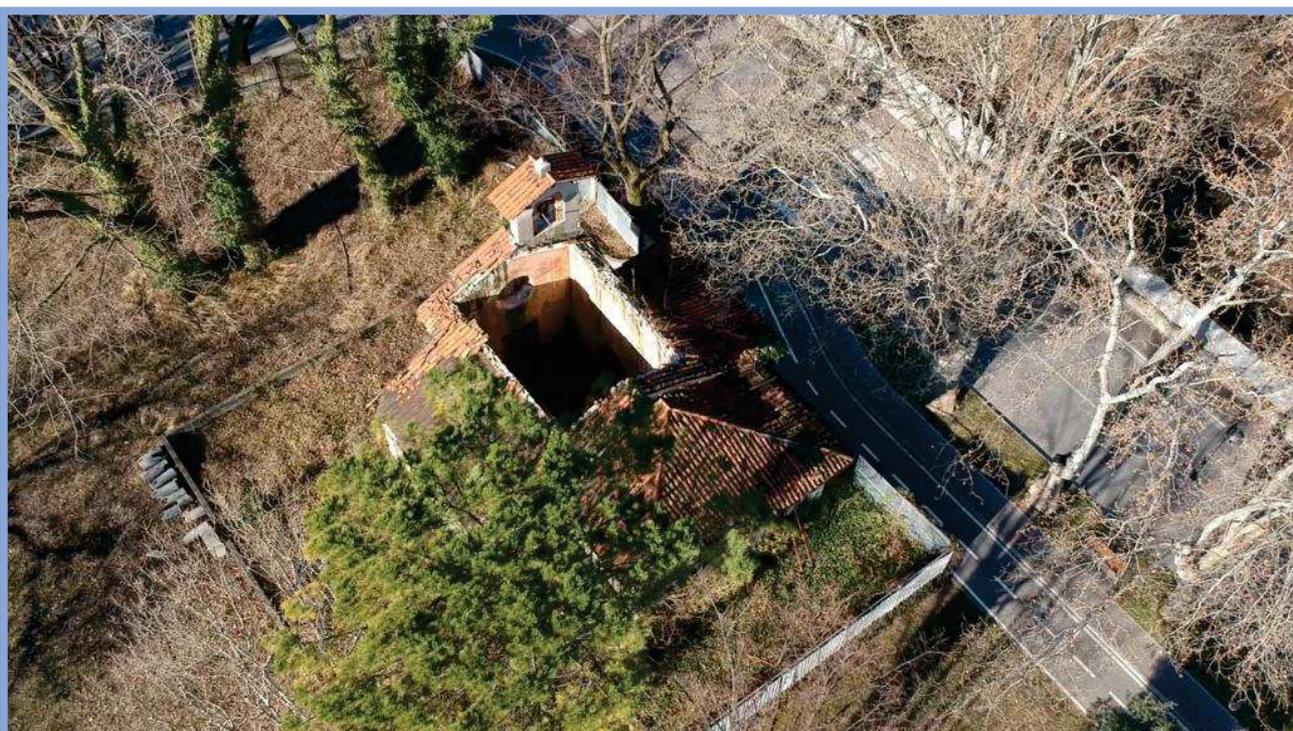
- autorizzazione/nulla osta degli enti gestori delle reti;
- deleghe dei proprietari privati.

18.01.2024: con nota inviata via PEC (ns. prot. n. 2815/P) l'U.O. Pianificazione Urbanistica, visionata la documentazione e presa in considerazione la richiesta di proroga, comunica all'istante e al tecnico incaricato che:

- fra i documenti condivisi e quelli in corso di redazione non risultano presenti il “Programma concernente le fasi e i tempi di attuazione degli interventi previsti” e lo “Schema di convenzione urbanistica”. Per quest'ultimo documento si rimanda allo “Schema tipo di convenzione” approvato con Deliberazione della Giunta comunale n.2 di data 3 gennaio 2024 e reperibile sul sito web istituzionale del Comune di Monfalcone alla pagina “Piani attuativi di iniziativa privata”.
- all'interno dell'istanza di attuazione del P.A.C. in oggetto si faceva richiesta di attribuire al Piano valore di titolo abilitativo ai sensi dell'art.25, comma 5 della L.R. 05/2007 e ss.mm.ii.. In tal senso si ricorda che deve essere presentata contestualmente tutta la documentazione necessaria ai fini dell'ottenimento del titolo come da apposita modulistica regionale.
- preso atto di quanto condiviso e della richiesta formulata dal tecnico incaricato si concede una proroga pari a **90 gg naturali e consecutivi** dalla data di ricezione della presente tenendo conto che, oltre alla chiusura degli elaborati sopra citati, si rende necessaria l'acquisizione dei pareri degli enti competenti.

30.01.2024: svolto sopralluogo in loco per saggiare lo stato di conservazione della chiesa che trova sede all'interno del PAC. A seguire foto che mettono in evidenza lo stato di degrado totale in cui versa l'immobile, in particolare la copertura è collassata al suo interno. In riferimento alla comunicazione di data 31 gennaio 2002 da parte di SABAPFVG la chiesa si può considerare tutelata in quanto lo scrivente informa che *“visto il Decreto Legislativo n.490/1999 conferma il vincolo unicamente a carico della Chiesetta, posta al limite ovest del comprensorio (...) si prescrive da ultimo che vengano immediatamente messe in atto tutte le misure necessarie ad evitare ulteriori crolli della*

7



chiesetta con la potenziale perdita della stessa". Non sono presenti però Decreti di vincolo che interessano l'immobile.



8





01.02.2024: incontro con tecnico incaricato Arch. Francesco MORENA e Avv. Michele STECCANELLA in merito alla modalità di presentazione della domanda in particolare in relazione alla proprietà delle pp.cc.. l'avvocato Steccanella propone informalmente soluzione in merito.

28.02.2024: incontro con i professionisti incaricati e l'U.O. SUAP e Commercio al fine di comprendere come il nuovo P.A.C. possa influire sul Piano del Commercio. È emersa una

discordanza fra la proposta di piano ovvero l'insediamento di 1.500 mq di attività commerciale per ciascun comparto c1 e c2 così come dettagliato negli elaborati grafici e testuali di piano. Tale metratura è in contrasto con la norma del P.R.G.C. e può in tal senso modificare il Piano del Commercio. La proposta informalmente in data 01.02.2024 considera la metratura complessiva prevista divisa in due sub-comparti.

26.03.2024: l'U.O. Pianificazione Urbanistica con nota inviata via PEC (ns. prot. n. 15823/P) trasmetteva la seguente nota di proroga e richiesta di modifica dell'istanza di approvazione del P.A.C.:

“Con riferimento all'istanza pervenuta in data 02.10.2023 (ns. prot. n.54666/A dd. 03.10.2023), alla sospensione del procedimento amministrativo (ns. prot. n.58008/P dd. 20.10.2023) e alla proroga concessa per la consegna di tutti gli elaborati costituenti il P.A.C. in oggetto (ns. prot. n. 2815/P dd. 18.01.2024), si comunica quanto segue.

Al fine di adempiere ad ulteriori e necessarie verifiche relative all'insediamento di attività commerciale nei comparti c1 e c2 (sub-ambiti O1a), così come dettagliato negli elaborati grafici e testuali di piano, con la presente si comunica una ulteriore proroga pari a 60 giorni naturali e consecutivi ad integrazione della proroga di cui sopra.

Si chiede altresì di formalizzare la modifica dell'istanza così come avanzata dall'Avv. Michele STECCANELLA durante l'incontro di data 01.02.2024”.

10

26.06.2024: a seguito della scadenza dei termini di proroga (16.06.2024) il tecnico incaricato dall'impresa TONON, Arch. Morena, inviava tramite PEC (nostri protocolli n.35051/A, n.35052/A, n.35054/A) nuova documentazione utile per l'approvazione del P.A.C. oggetto di questa istruttoria. In particolare sono stati inviati i seguenti file (così come elencati nella lettera di accompagnamento):

- **Richiesta di approvazione PAC** (sostituita in data 26.07.2024, prot.35052/A);
- Tav. A1001 – Estratto Catastale;
- Tav. A1001.1 – Estratto Catastale – FM 20;
- Tav. A1001.2 – Estratto Catastale – FM 20A;
- Tav. A1001.3 – Estratto Catastale – FM 21;
- Tav. A1001.4 – Estratto Catastale – FM 25;
- Tav. A1003 – Estratto PRGC e Inquadramento;
- Tav. A1004 – Rilievo;
- Tav. A1104 – Ridefinizione ambito PAC;
- Tav. A1105 – Zonizzazione;
- Tav. A1106 – Profili;
- Tav. A1107 – Planivolumetrico;
- Tav. A1108 – Comparativa;
- Tav. A1200 – Standards;
- Tav. A1300 – Opere di urbanizzazione e Aree Cedute;
- Tav. A1301 – Rete fognaria;
- Tav. A1302 – Reti acquedotto e gas;
- Tav. A1303 – Reti Enel e illuminazione;
- Tav. A1304 – Rete Telefonica;
- Elab. Aw001 – Relazione Tecnica;
- **Elab. Aw002 – Norme Tecniche di Attuazione** (sostituito in data 27.06.2024, prot.35289/A);

- Elab. Aw003 – Allegati Fotografici;
- Elab. Aw004 – Relazione di Adeguamento al PPR;
- Asseverazioni:
 - Allegato 2 - asseverazione inerente il rispetto delle previsioni di PRGC;
 - Allegato 3 - asseverazione attestante l'assenza di vincoli di cui alla parte II e III del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
 - Allegato 4 - asseverazione attestante la non assoggettabilità alle procedure di valutazione di incidenza ambientale;
 - Allegato 5 - asseverazione attestante la compatibilità alle condizioni geologiche del territorio;
 - Allegato 6 - asseverazione attestante l'assenza di superfici considerate bosco di cui alla LR n.9/2007 - norme in materia di risorse forestali e ss.mm.ii.;
- Rel. - 23015-AM-RE-00-01_SCI-PACMonfalcone (studio di compatibilità idraulica);
- Tav 01 - 23015-AM-EG-00-01_SCI-PACMonfalcone (studio di compatibilità idraulica);
- All. 23015_Attestato di rischio HeroLite (attestato di rischio idraulico);
- Rel. - 23015-VI-RE-00-01_Microsimulazioni_PACMonf - Studio di Impatto Sulla Viabilità;
- Note relative allo studio di sostenibilità viaria + elenco allegati;
- Rel. - 20240102_Valutazione Previsionale Impatto Acustico - Studio di Impatto Acustico;
- Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (D.lgs 3.4.2006, n. 152 art.12) – Rapporto preliminare;
- Relazione di esclusione dalla verifica di incidenza ambientale (D.P.R. 357/97, art.5 e s.m.i.);
- Interrogazioni tavolari;
- Visure catastali;
- **Bozza Schema di Convenzione** (sostituita in data 26.07.2024, prot.35052/A);
- Rel. 1 - Studio di Impatto Sulla Viabilità.

11

Gli allegati alle PEC ricevute coincidono nel numero e nell'oggetto a quelle elencate nella lettera di accompagnamento.

27.06.2024: Con protocollo n. 35289/A il tecnico incaricato, causa un refuso nell'elaborato "392_Nuovo PAC Zona O1_Aw002 - NTA_R05.pdf" indicato nell'elenco come "Elab Aw002 – Norme Tecniche di Attuazione" (condiviso in data 26.06.2024), inviava in sostituzione dello stesso l'elaborato **392_Nuovo PAC Zona O1_Aw002 - NTA_R05_27-06-2024**.

L'U.O. Pianificazione Urbanistica procede alla verifica dell'istanza:

- a) L'istanza, datata 25.06.2024, risulta debitamente compilata e firmata. È presente la **marca da bollo di euro 16,00** (identificativo n.0122030210280 di data 26.06.2024). La **ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria**, per un importo pari a euro 516,00 e riportante data 02.10.2023, era già stata inviata in data 12.01.2024. In tal senso si può considerare che, trattandosi del medesimo procedimento (i cui termini sono stati sospesi con nota in data 20.10.2023, ns. prot. n.50008/P), i diritti di segreteria risultino i medesimi. Si conferma invece corretta l'apposizione di una nuova marca da bollo in quanto l'istanza è stata modificata come richiesto con precedente nota di data 26.03.2024 (ns. prot. n. 15823/P). La marca da bollo non ha data antecedente alla firma ma ha data contestuale alla protocollazione dell'istanza e può quindi ritenersi valida.
- b) L'istante, il Sig. Roberto TONON, si qualifica come **proprietario e delegato da altri privati coinvolti** delle pp.cc. ricadenti entro il perimetro del P.A.C. denominato "Zona O1 – Comprensorio ex Ospedale Civile" (di cui all'art.21 delle N.T.A, con rimando al "Quaderno

degli ambiti Zone O” - Elaborato Q1 del P.R.G.C. vigente) compreso tra via Terenziana, via Aquileia, Via L. Da Vinci e via G. Rossini. L’istante elenca le particelle catastali che identificano il P.A.C. e allega documento in cui sono presenti le interrogazioni tavolari delle stesse. Fra la documentazione allegata non è compresa nessuna forma di delega da parte dei proprietari delle pp.cc. ricadenti nell’ambito di P.A.C.

c) **L’istante dichiara inoltre che sul P.A.C. non gravano vincoli, in particolare quelli elencati nel modello.** In tal senso:

- nell’allegato n.3, debitamente compilato e firmato, il professionista incaricato assevera, in data 22.06.2024, sotto propria responsabilità, l’assenza di vincoli, insistenti sull’area, di cui alla Parte II e III del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.,
- nell’allegato n.6, debitamente compilato e firmato, il professionista incaricato assevera, in data 22.06.2024, sotto propria responsabilità, l’assenza di superfici considerate bosco di cui alla L.R. 9/2007 e ss.mm.ii.;

d) Nell’istanza non viene specificata la Z.T.O. in cui ricade il P.A.C., aspetto ininfluente in questo caso perché ai sensi del P.R.G.C. vigente l’area è denominata O1 e viene più volte richiamata nell’istanza.

e) Nell’istanza vengono riportati gli **estremi del progettista del Piano ovvero l’Arch. Francesco MORENA iscritto all’Albo dell’OAPPC di Gorizia al numero 77.**

f) L’istante fa richiesta di **APPROVAZIONE DIRETTA DEL P.A.C.** secondo quanto disposto dall’art.4, comma 7, della L.r: 12/2008 e ss.mm.ii.. In tal senso debbono essere rispettate tutte le condizioni previste dall’art.4, comma 7, della L.R. 12/2008 e ss.mm.ii., ovvero:

1. *i proprietari delle aree e degli edifici inclusi nell’ambito oggetto di pianificazione devono rappresentare la totalità del valore degli stessi;*
2. *il P.A.C. non deve apportare modifiche alle previsioni del P.R.G.C.;*
3. *l’ambito del P.A.C. non deve essere sottoposto da vincolo paesaggistico di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e non deve interessare complessi storici monumentali ed archeologici di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..*

1. Come già più sopra scritto e riportato, l’istante si qualifica quale “*proprietario e delegato dagli altri privati coinvolti*” l’elenco delle proprietà delle pp.cc. interessate non rimandano direttamente alla IMPRESA TONON S.P.A.. Come già osservato, fra la documentazione pervenuta non risultano presenti le deleghe dei privati interessati così come attestato dal richiedente.

2. Nell’allegato n.2, debitamente compilato e firmato, il professionista incaricato assevera, in data 22.06.2024, sotto propria responsabilità, che le previsioni del P.A.C. in oggetto osservano: le indicazioni del P.R.G.C. vigente; le indicazioni delle eventuali Direttive approvate in regime di salvaguardia; le indicazioni delle eventuali varianti adottate in regime di salvaguardia. Le previsioni del P.A.C. rispettano, altresì, i limiti di flessibilità del P.R.G.C. vigente.

3. Come già più sopra riportato, nell’allegato n.3 il professionista incaricato assevera l’assenza di vincoli, insistenti sull’area, di cui alla Parte II e III del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

g) L’istante dichiara inoltre che ai fini del rilascio del titolo abilitativo verranno presentate successive istanze. **Al Piano non viene quindi attribuito valore di titolo abilitativo ai sensi dell’art.25, comma5, della L.R. 05/2007 e ss.mm.ii.** In tal senso, infatti, fra gli allegati alla

richiesta di approvazione del P.A.C. in oggetto è assente qualsiasi documentazione necessaria per l'ottenimento del "Permesso di costruire" come da apposita modulistica regionale.

Stante quanto sopra riportato l'istanza non può essere accolta in quanto il Sig. Roberto TONON non è proprietario della totalità delle pp.cc. ricadenti dell'ambito del P.A.C. in oggetto e sono assenti le necessarie deleghe degli altri proprietari. Si rimanda però il rigetto dell'istanza alla chiusura delle analisi da effettuarsi sulla documentazione allegata.

01.07.2024: l'Ufficio procede alla verifica della documentazione allegata all'istanza pervenuta in data 26.06.2024 (nostri protocolli n.35051/A, n.35052/A, n.35054/A) e 27.06.2024 (ns. prot. n.35289/A). A seguire l'esito delle verifiche formali svolte al fine di riscontrare la corrispondenza fra la documentazione inviata e la documentazione minima richiesta ed elencata nel modulo dell'istanza:

1. **"Documentazione catastale e tavolare":** PRESENTE (Elab.: A1001; A1001.1; A1001.2; A1001.3), si ritiene che le richieste di modifiche e integrazioni di data 20.10.2023 (ns. prot. n.50008/P) possano ritenersi soddisfatte.
2. **"Individuazione e localizzazione puntuale a livello urbanistico ed estratto del P.R.G.C. vigente":** PRESENTE (Elab. A1003), si ritiene che le richieste di modifiche e integrazioni di data 20.10.2023 (ns. prot. n.50008/P) possano ritenersi soddisfatte.
3. **"Rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area":** PRESENTE (Elab. A1004), si ritiene che le richieste di modifiche e integrazioni di data 20.10.2023 (ns. prot. n.50008/P) possano ritenersi soddisfatte.
4. **"Documentazione fotografica":** PRESENTE (Elab.Aw003).
5. **"Delimitazione delle aree interessate da Piano e determinazione della destinazione d'uso delle medesime":** PRESENTE (Elab.A1104);
6. **"Planimetria della zonizzazione di progetto":** PRESENTE (Elab.A1105) si ritiene che le richieste di modifiche e integrazioni di data 20.10.2023 (ns. prot. n.50008/P) possano ritenersi soddisfatte.
7. **"Schemi delle opere di urbanizzazione primaria":** PRESENTI (Elab.: A1301; A1302; A1303; A1304) si ritiene che le richieste di modifiche e integrazioni di data 20.10.2023 (ns. prot. n.50008/P) possano ritenersi parzialmente soddisfatte. Si rende infatti necessario specificare all'interno degli elaborati le opere di urbanizzazione primaria previste per l'ambito "b3", parte integrante del P.A.C., e posto fra le vie Isonzo e Aquileia.
8. **"Schemi delle opere di urbanizzazione secondaria":** ASSENTE.
9. **"Planimetria delle eventuali aree in cessione":** PRESENTE (Elab.: A1300). Si annota che la tavola intitolata "opere di urbanizzazione esistenti" mette in evidenza le opere di urbanizzazione primaria già cedute.
10. **"Idonei elaborati grafici contenenti stato di fatto e stato di progetto":** PRESENTE (Elab.: A1108).
11. **"Relazione illustrativa":** PRESENTE (Elab.Aw001).
12. **"Norme Tecniche di Attuazione":** PRESENTI (Elab. Aw002 dd. 27.06.2024 ns. prot. 35289/A).
13. **"Programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti":** ASSENTE.
14. **"Definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare":** PRESENTE (Elab.: A1106; A1107).
15. **"Stima dei costi delle opere di urbanizzazione":** COMPARTO GIÀ URBANIZZATO.
16. **"Autorizzazioni, pareri e nulla osta di Enti":** ASSENTI, seppur fra la documentazione allegata al P.R.P.C. "Zona O1" approvato con D.C. n.6 del 12.07.2006 fossero presenti copie

13

dei pareri preventivi di Telecom Italia S.p.a., Enel Distribuzione S.p.a. e I.R.I.S. S.p.a. si rende necessario acquisire nuovi pareri da un lato per il tempo trascorso dalla loro emissione e dall'altro per le modifiche che la proposta di progetto potrebbero apportare, per esempio, ai sotto-servizi.

17. **“Relazione contenente gli aspetti paesaggistici del Piano”**: NON NECESSARIA, asseverazione del professionista incaricato, dd. 22.06.2024, relativa all'assenza di vincoli, insistenti sull'area, di cui alla Parte II e III del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Allegato 3 all'istanza).
18. **“Relazione di coerenza e recepimento dei contenuti del PPR FVG”**: PRESENTE (Elab. Aw004).
19. **“Relazione di verifica di significatività dell'incidenza o Screening di incidenza di Piano/Programma”**: PRESENTE, relazione (datata maggio 2024) di esclusione della verifica di incidenza ambientale (D.P.R. 357/97, art. 5 e ss.mm.ii.) a firma del Dott. Pian. Daniele ORZAN. A questa si somma l'asseverazione del professionista incaricato, dd. 22.06.2024, attestante la non assoggettabilità alle procedure di valutazione di incidenza ambientale (Allegato 4 all'istanza).
20. **“Verifica di assoggettabilità o Screening di VAS di Piano/Programma”**: PRESENTE, relazione (datata maggio 2024) di verifica di assoggettabilità ambientale strategica V.A.S. (D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, art.12) a firma del Dott. Pian. Daniele ORZAN.
21. **“Relazione geologica e/o asseverazione”**: PRESENTE asseverazione del professionista incaricato, dd. 22.06.2024, attestante la compatibilità alle condizioni geologiche del territorio (Allegato 5 all'istanza). NB: nell'asseverazione è assente il riferimento al parere già reso. Come più sopra specificato, il riferimento è il seguente: “in sede di Variante generale al P.R.G.C., adottato con D.C. n.32/1997 e approvato con D.C n.62/1999, è stato reso il parere favorevole della Direzione Regionale dell'Ambiente, Servizio Geologico, n.11/1998 con prot. AMB/12162-GO/PG/V”.
22. **“Studio di compatibilità idraulica ai fini dell'invarianza idraulica”**: PRESENTE, relazione e tavola a firma dell'ing. Matteo COLAUTTI, datate maggio 2024.
23. **“Rapporto con il P.G.R.A.”**: PRESENTE “Attestato di rischio idraulico” elaborato dall'Ing. Matteo COLAUTTI in data 26.04.2022 chiave e2ef524fbf3d9fe611d5a8e90fefdc9c. NB. Errore formale nella data dell'elaborazione.
24. **“Relazione di verifica di compatibilità acustica delle previsioni contenute nel P.A.C.”**: PRESENTE relazione dal titolo “Valutazione previsionale preliminare di impatto acustico del rumore conseguente al nuovo traffico veicolare indotto” a firma del Dott. Ing. Guido Vales e dal Dott. Ing. Marco Grazioli.
25. **“Asseverazione del progettista in merito all'osservanza delle indicazioni del P.R.G.C. nonché il rispetto dei limiti di flessibilità”**: PRESENTE asseverazione del professionista incaricato, dd. 22.06.2024, inerente il rispetto delle previsioni del P.R.G.C. (Allegato 2 all'istanza)
26. **“Asseverazione del progettista attestante assenza di vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004”**: PRESENTE asseverazione del professionista incaricato, dd. 22.06.2024, inerente l'assenza di vincoli di cui alla Parte II e III del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Allegato 3 all'istanza).
27. **“Asseverazione del progettista attestante l'assenza di superfici considerate bosco”**: PRESENTE asseverazione del professionista incaricato, dd. 22.06.2024, attestante l'assenza di superfici considerate bosco di cui alla L.R. n.9/2007 (Allegato 6 all'istanza).
28. **“Schema di convenzione”**: PRESENTE, compilato secondo il modello approvato con Delibera di Giunta n.2 dd.03.01.2024.

Altra documentazione consegnata:

1. **“Micro-simulazioni dei flussi viari nell’area di influenza”**: Relazione datata 18.05.2024 ed elaborata dall’Ing. Matteo COLAUTTI con relativa nota che si riporta a seguire: *“Lo studio ha avuto la finalità della valutazione degli effetti dei flussi veicolari incrementali teorici conseguenti all’attuazione del PAC, sulla rete viaria d’influenza e nei nodi più significativi. Si è condotta innanzitutto l’analisi della viabilità e delle condizioni esistenti del traffico e si sono poi effettuate le valutazioni previsionali in più scenari temporali. La quantificazione delle componenti del traffico indotto dal PAC è avvenuta sulla base dei dati relativi alla potenziale utenza della struttura commerciale, nonché di parametri urbanistici caratterizzanti le altre destinazioni d’uso previste, sviluppando i calcoli sui livelli di funzionalità in rapporto all’ipotesi insediativa più gravosa. Allo scopo è stato utilizzato un modello di macro-simulazione della mobilità, e successivamente anche un modello di micro-simulazione applicato alla rete perimetrale del PAC, comprendendo sempre anche i nodi più significativi. Effettuate le verifiche sugli elementi stradali maggiormente influenzati, ottenendo buoni riscontri anche nelle situazioni di maggior sollecitazione complessiva, si è così posto in evidenza che le condizioni di deflusso permarranno adeguate per effetto dell’attuazione del PAC. Ciò, senza necessità di modificare l’assetto della rete, né le modalità di circolazione. Si conclude pertanto che il PAC in argomento risulta sostenibile in termini di efficienza del sistema infrastrutturale viario”*.
2. **“Studio di impatto sulla viabilità”**: Relazione datata 20.05.2024 ed elaborata dall’Ing. Fiorella HONSELL.

Si conclude che la documentazione minima richiesta, elencata nella domanda di istanza, è stata presentata al netto delle “Autorizzazioni, pareri e nulla osta di Enti” per i quali era stata concessa ulteriore proroga alla presentazione della documentazione con nostra nota di data 18.01.2024 (prot. n.2815/P). A prescindere della vetustà dei pareri preventivi già espressi da Telecom Italia S.p.a., Enel Distribuzione S.p.a. e I.R.I.S. S.p.a. dagli enti preposti e allegati al P.R.P.C. “Zona O1” (approvato con D.C. n.6 del 12.07.2006) si rende necessaria una verifica relativa alle modifiche che la proposta di progetto potrebbero apportare, per esempio, ai sottoservizi.

15

02.07.2024: incontro con tecnico incaricato Arch. Francesco MORENA, rappresentante della società TONON e Avv. Michele STECCANELLA in merito allo “Schema di Convenzione urbanistica” presentato (ns. prot. n. 35052/A dd. 26.06.2027). In tal senso si è convenuto di condividere le modalità di calcolo del valore delle urbanizzazioni secondarie ai fini di comprendere il valore da attribuire al restauro e futura cessione al patrimonio del Comune di Monfalcone della “chiesetta” ricompresa nel perimetro del compendio e facente parte del vecchio ospedale (unica e ultima testimonianza rimasta). È stata richiesta una modifica e una integrazione dell’articolato della convenzione secondo modello approvato con D.G. n.2 dd.03.01.2024. Altresì, gli uffici hanno fatto notare l’errore presente nell’istanza (come più sopra specificato) e l’assenza dei pareri degli Enti di competenza. Il tecnico incaricato si premurerà di un inoltra della documentazione corretta o mancante e contestualmente invierà la bozza di convenzione modificata secondo richieste così come il metodo di calcolo per la definizione del valore delle opere di urbanizzazione secondaria.

19.07.2024: L’ufficio inviava all’Arcidiocesi di Gorizia la nota a seguire (ns. prot. n. 39164/P): *“Al fine di proseguire con un procedimento urbanistico in atto con la presente nota si richiede al Vs. spettabile Ente se la chiesa sita fra via Aquileia e via dell’Istria, in Monfalcone, risulti ad oggi ancora consacrata. La chiesa, che faceva parte dell’ex complesso ospedaliero di via Rossini oggi non più esistente, versa in condizioni di degrado, anche statico (a titolo esemplificativo la copertura è crollata), e risulta essere di proprietà privata, ovvero dell’impresa Tonon s.p.a.”*

26.07.2024: Con protocollo n.40195/A, di data 25.07.2024, il tecnico incaricato inviava documentazione così come concordato durante l'incontro di data 02.07.2024. A seguire l'elenco degli allegati alla nota:

- a) 392_RICHIESTA_APPROVAZIONE_PAC_240719_R3
- b) 392_RETI_-_DICHIARAZIONE_240724
- c) 392_IRISACQUA_-_PARERE_RETI_H2O_E_FOGNATURA_324233
- d) 392_PARERE_RETE_E-DISTRIBUZIONE_77408451
- e) SCHEMA_CONVENZIONE_PAC_REV_11-7-2024

A seguire le considerazioni in merito a quanto sopra elencato:

- a) l'istanza di approvazione del P.A.C. in oggetto risulta corretta e sostituisce, di fatto, quanto inviato in data 26.06.2024 (nostri protocolli n.35051/A, n.35052/A, n.35054/A).
- b) la dichiarazione in merito alle reti Telecom Italia e gas, assunta qui come asseverazione del tecnico incaricato, informa che: *“per quanto concerne la Rete Telecom Italia, le condizioni storiche dell'Ente sono cambiate rispetto al PRPC del 2006 in quanto esistono molti Enti erogatori in concorrenza e, da disposizione della Presidenza del Consiglio dei Ministri del Governo Italiano, la Rete Telecom è sotto procedura di vendita. Ritengo pertanto superata la necessità di richiesta di rinnovo parere per tale Ente, considerando anche il dato di fatto che In tutto il FVG la rete citata non risponde alle richieste. Per quanto riguarda la Rete Gas, nel rispetto delle direttive l'U.E. concernenti il divieto di utilizzo di caldaie a gas dal 2029 (bozza di revisione del Regolamento Ecodesign 813/2013/UE), la progettazione dei nuovi edifici previsti dal P.A.C. in oggetto sarà ecocompatibile e priva dell'utilizzo di Gas”*. Allegate alla dichiarazione i pareri espressi precedentemente da Telecom Italia (di data 27.09.2005 e 27.10.2006). Si ritengono valide le motivazioni riportate nella dichiarazione e pertanto per l'approvazione del P.A.C. in oggetto non risultano necessari i pareri citati.
- c) Parere di irisacqua srl che si cita a seguire: *“(…) con la presente si confermano le prescrizioni riportate nel parere espresso ad eccezione che nel caso di impianto antincendio, questo deve essere dotato, con l'installazione da parte dell'utente, di una valvola disconnettrice a zona di pressione ridotta controllabile, al fine di impedire il reflusso dell'acqua nella rete, posta subito a valle del contatore”*. Si rimanda ai pareri degli uffici competenti.
- d) Parere e-distribuzione spa che si cita a seguire: *“(…) Nell'esecuzione di lavori in prossimità dei ns. impianti di in servizio vi raccomandiamo di porre in atto tutte le cautele, diligenza e prudenza del caso, ricorrendo, se necessario, allo scavo a mano (…)”*.
- e) Lo “Schema di convenzione urbanistica” così come presentato recepisce le indicazioni condivise durante l'incontro di data 02.07.2024. Si ritengono superate le riserve sul documento al netto della valutazione da parte dell'Amministrazione relativa all'art. 3 “Urbanizzazione secondaria a scomputo e conguagli”, ovvero la cessione al patrimonio dell'Ente della chiesa recuperata ricompresa nell'ambito del P.A.C. in oggetto. Si rimanda a fase successiva una valutazione in merito allo schema di convenzione.

16

Per quanto sopra riportato il procedimento può ritenersi non più sospeso. Si precisa che: la richiesta di approvazione del P.A.C. è datata 02.10.2023; la comunicazione di avvio del procedimento è datata 9.10.2023; la comunicazione di interruzione dei termini procedurali è datata 20.10.2023; il riavvio del procedimento è datato 26.07.2024. In tal senso i termini fissati per la chiusura dello stesso sono fissati in 180 giorni complessivi (data arrivo documentazione - data adozione e/o approvazione piano) comprendendo anche l'emissione di pareri di altri Enti.

29.07.2024: tramite mail ordinaria (ns. prot. n. 40490/A) l'Arcidiocesi di Gorizia dava riscontro a ns. nota di data 19.07.2024: *“Buongiorno, come anticipato dalla collega telefonicamente si comunica che l'edificio in oggetto non è consacrato”*. **Se ne prende atto.**

In medesima data, l'ufficio proseguiva con la verifica degli allegati presentati con l'istanza di data 26.06.2024 (nostri protocolli n.35051/A, n.35052/A, n.35054/A) e 27.06.2024 (ns. prot. n.35289/A) e delle integrazioni di data 25.07.2024 (ns. prot. n.40195/A).

Dalla **“Relazione illustrativa”** (Elab.Aw001) si desume come l'Impresa TONON Spa intenda procedere al completamento dell'edificazione di sua competenza all'interno del perimetro del P.A.C. in oggetto intervenendo nei comparti previsti dal Piano attuativo approvato con l'introduzione di varianti rispetto alle previsioni dello stesso. I comparti (riferiti al Piano così come modificato con Determina dirigenziale n.96 dd. 24.01.2018) di cui l'istante chiede la modifica sono i seguenti:

- **b1** – “Area destinata ad attrezzature alberghiere ricettive e/o residenziali” (di cui all'art.7 delle NTA del P.R.P.C. 2018);
- **b2** – “Area destinata ad attrezzature alberghiere ricettive e/o residenziali” (di cui all'art.7 delle NTA del P.R.P.C. 2018);
- **c1** – “Area destinata a residenze e uffici” (di cui all'art.8 delle NTA del P.R.P.C. 2018);
- **c2** – “Area destinata a residenze e uffici” (di cui all'art.8 delle NTA del P.R.P.C. 2018);
- **f** – “Area di culto” (di cui all'art.13 delle NTA del P.R.P.C. 2018).

Le pp.cc. ricadenti all'interno dei succitati comparti, o coincidenti con gli stessi, sono le seguenti:

- **.4418/1**, Sez. A, Fg.20, C.C. di Monfalcone;
- **.4418/4**, Sez. A, Fg.20, C.C. di Monfalcone;
- **.4418/3**, Sez. A, Fg.20, C.C. di Monfalcone;
- **.4418/7**, Sez. A, Fg.20, C.C. di Monfalcone;
- **.4418/5**, Sez. A, Fg.20, C.C. di Monfalcone.



A seguire le visure catastali, svolte dall'ufficio in data 03.07.2024, sulle pp.cc. sopracitate:

- **.4418/1**, categoria F/1, consistenza 3.319mq, intestazione IMPRESA TONON S.P.A. (CF 01424610267) sede in Colle Umberto (TV) con diritto di proprietà per 1/1 derivato dall'atto del 21.12.2010 pratica n. GO0179680 in atti dal 21.12.2012 variazione per modifica identificativo (n.46186.1/2010);
- **.4418/4**, categoria F/1, consistenza 4.882mq, intestazione IMPRESA TONON S.P.A. (CF 01424610267) sede in Colle Umberto (TV) con diritto di proprietà per 1/1 derivato dall'atto del 21.12.2010 pratica n. GO0179683 in atti dal 21.12.2010 variazione per modifica identificativo (n.46189.1/2010);
- **.4418/3**, categoria F/1, consistenza 5.288mq, intestazione IMPRESA TONON S.P.A. (CF 01424610267) sede in Colle Umberto (TV) con diritto di proprietà per 1/1 derivato dall'atto del 21.12.2010 pratica n. GO0179682 in atti dal 21.12.2010 variazione per modifica identificativo (n.46188.1/2010);
- **.4418/7**, categoria F/1, consistenza 5.589mq, intestazione IMPRESA TONON S.P.A. (CF 01424610267) sede in Colle Umberto (TV) con diritto di proprietà per 1/1 derivato dall'atto del 21.12.2010 pratica n. GO0179685 in atti dal 21.12.2010 variazione per modifica identificativo (n.46191.1/2010);
- **.4418/5**, categoria E/7, intestazione IMPRESA TONON S.P.A. (CF 01424610267) sede in Colle Umberto (TV) con diritto di proprietà per 1/1 derivato dall'atto del 21.12.2010 pratica n. GO0179686 in atti dal 21.12.2010 variazione per modifica identificativo (n.46192.1/2010).

Se ne desume, e si conferma quindi, che l'intervento proposto all'interno del P.A.C. richiesta dalla TONON Spa interessa esclusivamente pp.cc. di proprietà della stessa. VIENE MENO QUANTO ESPRESSO IN DATA 27.06.2024.

18

I comparti citati, e ricadenti nelle pp.cc. sopra elencate, modificano destinazione d'uso come di seguito elencato:

- **b1** – “Area residenziale e/o alberghiera” (di cui all'art.5, comma 1, lett. a) e c) della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.);
- **b2** – “Area destinata a residenze protette o altre tipologie di strutture residenziali assistite e/o residenziale” (di cui all'art.5, comma 1, let. e), par.2 e Art.5, comma 1, lett. a) della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.);
- **c1** – “Area residenziale destinata a strutture residenziali o compatibili con la residenza e alberghiere” (di cui all'art.5, comma 1, lett. a) della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.);
- **c2** – “Area residenziale e commerciale destinata a strutture residenziali o compatibili con la residenza e attrezzature commerciali (di cui all'art.5, comma 1, lett. a) e f) della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.);
- **f** – “Area di culto” destinata dal P.A.C. a nuovo intervento di urbanizzazione secondaria.

Dal punto di vista dei parametri e indici si riporta una tabella di sintesi che mette a confronto quanto previsto dal P.R.P.C. del 2018 con quanto previsto nella nuova proposta di P.A.C. dalle N.T.A. (*elab. Aw002*), evidenziate in rosso le differenze riscontrate:

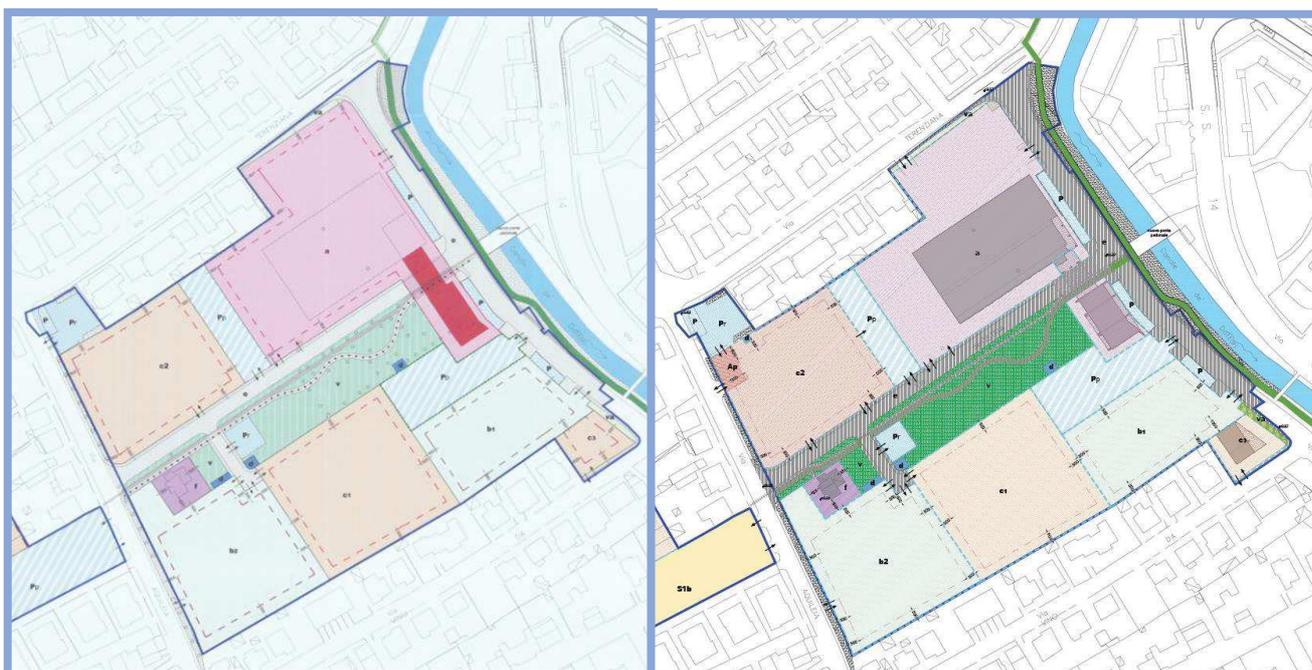
	Destinazione d'uso precedente	Indici e parametri P.R.P.C. 2018	Nuova destinazione prevista	Nuovi indici e parametri previsti
b1	Area destinata ad attrezzature alberghiere ricettive e/o residenziali	Vol. max: 15.200 mc ; DC: 5,00 m; DS min.: 5,00 m; DEF min: 10,00 m; H max: 20,00 m.	Area residenziale e/o alberghiera	Vol. max: 10.000 mc ; DC: 5,00 m (salvo aderenza); DS min.: 5,00 m; DEF min: 10,00 m; H max: 20,00 m.

	(di cui all'art. 7 delle N.T.A. P.R.P.C. 2018)		(di cui all'art. 9 delle nuove N.T.A.)
b2	Area destinata ad attrezzature alberghiere ricettive e/o residenziali	Vol. max: 15.000 mc ; DC: 5,00 m; DS min.: 5,00 m; DEF min: 10,00 m; H max: 20,00 m. (di cui all'art. 7 delle N.T.A. P.R.P.C. 2018)	Area destinata a residenze protette o altre tipologie di strutture residenziali assistite e/o residenziale
c1	Area destinata a residenze e uffici	Vol. max: 19.328 mc ; DC: 5,00 m; DS min.: 5,00 m; DEF min: 10,00 m; H max: 20,00 m. (di cui all'art. 8 delle N.T.A. P.R.P.C. 2018)	Area residenziale destinata a strutture residenziali o compatibili con la residenza e alberghiere
c2	Area destinata a residenze e uffici	Vol. max: 19.329 mc ; DC: 5,00 m; DS min.: 5,00 m; DEF min: 10,00 m; H max: 20,00 m. (di cui all'art. 8 delle N.T.A. P.R.P.C. 2018)	Area residenziale e commerciale destinata a strutture residenziali o compatibili con la residenza e attrezzature commerciali
f	Area di culto	Rif. art. 13 delle N.T.A. P.R.P.C. 2018	Area di culto
			Rif. art. 16 delle nuove N.T.A.

19

Il volume previsto nei comparti con il P.R.P.C. del 2018 è pari a **68.857 mc** mentre quello previsto dalla nuova proposta è pari a **62.300 mc** con una riduzione pari a **6.557 mc**.

A seguire si propone la comparazione fra gli estratti delle tavole grafiche relative alla zonizzazione del Piano così come modificato con Determina dirigenziale n.96 dd. 24.01.2018 e la proposta di zonizzazione inviata in data 26.06.2024 (ns. prot. n. 35051/A – *elab. A1105*).



A sx: zonizzazione così come modificata da Determina dirigenziale del 2018. A dx: proposta di zonizzazione.

Nella nuova zonizzazione vengono evidenziati, oltre il perimetro del piano attuativo approvato con D.C. n.32 dd. 12.07.2006 (per una superficie pari a 47.292 mq), anche i perimetri dei comparti di intervento.

In sintesi la nuova proposta vede inalterata la distribuzione dei comparti sopra citati così come le superfici fondiarie. A seguire si riportano, in tabella, le comparazioni fra le Sf dei singoli comparti interessati dalla nuova proposta dimostrando che le stesse rimangono inalterate:

	Sf - P.R.P.C. 2018 (mq)	Sf - P.A.C. 2024 (mq)
b1	3.341	3.341
b2	4.962	4.962
c1	5.383	5.383
c2	4.640	4.640
f	-	-

In zonizzazione, all'interno del comparto **c2**, è individuata un'area destinata ad uso pubblico, denominata "**Ap**". In tal senso, nelle nuove N.T.A., all'art.23, si legge che in tale area viene ricavato un nuovo accesso da via Aquileia a servizio del parcheggio pubblico esistente (denominato "**P**" – art. 19 delle nuove N.T.A.) e del parcheggio di pertinenza residenziale (denominato "**Pr**" – art. 20 delle nuove N.T.A.). La proposta risolve l'attuale problema di circolazione veicolare nei pressi dell'incrocio semaforico via Aquileia – via Terenziana ove in prossimità dello stesso è presente l'accesso ai parcheggi citati rendendo difficoltosa l'immissione nel traffico veicolare per chi esce dall'area di sosta. Dalla zonizzazione emergono nuove previsioni di accesso e uscita che riguardano esclusivamente il comparto "**c2**".

20

In riferimento agli standard per parcheggi stanziali e di relazione, distinti per categorie di destinazione d'uso, si elencano in tabelle le differenze:

categorie	Parcheggi - P.R.P.C. 2018 (art.4 delle N.T.A.)		Parcheggi - P.A.C. 2024 (allegato B delle N.T.A.)	
	Pertinenziali	Stanziali	Stanziali	Relazione
Strutture residenziali	1,5 per alloggio	1 per alloggio	-	-
Attrezzature commerciali	>400mq di sup. di vendita: in misura non inferiore al 200% della sup. di vendita	<= 400mq di sup. di vendita: in misura non inferiore al 60% della sup. di vendita 400 > 1.500 mq di sup di vendita: in misura non inferiore al 100% della sup. di vendita	-	-
Uffici e servizi privati	Stanziali: 1 ogni 2 addetti Relazione: 80% sup. utile di pavimento	-	-	-
Uffici e servizi pubblici	80% sup. utile di pavimento	-	-	-
Attrezzature alberghiere ricettive	In misura non inferiore a 1mq ogni 10mc di costruzione e comunque non inferiori a quelli previsti dalle vigenti leggi in ordine a specifiche categorie alberghiere	-	-	-
Attrezzature direzionali	-	1 ogni 2 addetti	-	In misura non inferiore al 100% della superficie utile imponente
Attrezzature ricettive, di ristorazione e locali di spettacolo	-	In misura non inferiore a 1 mq ogni 10mc di costruzione	-	-
Sport, fitness, tempo libero	-	1 ogni 2 addetti	-	1 ogni 2 utenti

Altresi, dal confronto delle tavole di zonizzazione emerge che:

1. il comparto “a” (art.8 delle N.T.A.), destinato ad attrezzature commerciali, uffici e servizi anche pubblici di livello e residenza, **risulta già edificato** (così come si evince dal documento “Allegati fotografici” – Aw003);
2. il comparto “c3” (art.12 delle N.T.A.), destinato a strutture residenziali o compatibili con la residenza, **risulta già edificato** (così come si evince dal documento “Allegati fotografici” – Aw003);
3. il comparto “e” (art.15 delle N.T.A.), destinato alla viabilità pubblica, **risulta attuato** (così come si evince dal documento “Allegati fotografici” – Aw003). Le aree risultano già cedute al Comune di Monfalcone come evidenziato dalla tabella a pag. 4 della presente istruttoria. In particolare:
 - a. la **p.c. 1736**, corrispondente al comparto “e” su via G. Rossini, è intestata al Comune di Monfalcone;
 - b. una porzione della **p.c. 1730/2**, corrispondente alla strada interna al comparto (via dell’Istria), è intestata al Comune di Monfalcone.
4. Il comparto “v” (art.17 delle N.T.A.), destinato a nuclei elementari di verde, **risulta attuato** (così come si evince dal documento “Allegati fotografici” – Aw003). L’area a parco, con relativa pista ciclabile prevista da Piano (in raccordo con la pista ciclabile esistente lungo il canale “De Dottori”), corrisponde ad una porzione della **p.c. 1730/2**, come già visto, intestata al Comune di Monfalcone;
5. il comparto “S1b” (art.22 delle N.T.A.), destinato a parcheggio pubblico di relazione, **risulta attuato**. L’area corrispondente alla **p.c. 443/2** (si veda tabella a pag. 4 della presente istruttoria) è intestata al Comune di Monfalcone;
6. i quattro comparti “P” (art.19 delle N.T.A.), destinati a parcheggi pubblici, **risultano attuati** (così come si evince dal documento “Allegati fotografici” – Aw003). Le aree risultano già cedute al Comune di Monfalcone come evidenziato dalla tabella a pag. 4 della presente istruttoria. In particolare:
 - a. i 3 comparti posti lungo via G. Rossini sono ricompresi all’interno della **p.c. 1736** che come visto risulta intesta al Comune di Monfalcone;
 - b. il comparto posto nei pressi dell’incrocio semaforico fra via Aquileia e via Terenziana e censito dalla **p.c. 1739** intestata al Comune di Monfalcone. L’area è ricompresa all’interno di un più ampio parcheggio censito dalla **p.c. 1731** intestata alla società Tonon srl (in zonizzazione identificato con la sigla “Pr”);
7. i due comparti “Pr” (art.21 delle N.T.A.), destinati a parcheggi di pertinenza residenziale, **risultano attuati** (così come si evince dal documento “Allegati fotografici” – Aw003). In particolare:
 - a. il parcheggio citato al punto precedente posto nei pressi dell’incrocio semaforico ed in continuità con quello pubblico;
 - b. il comparto posto lungo via dell’Istria adiacente alla pista ciclabile e censito dalla **p.c. .4418/6** di proprietà della società Tonon srl;
8. i due comparti “va” (art.18 delle N.T.A.), destinati a verde di arredo urbano (uno lungo via Terenziana e uno lungo via G. Rossini), **risultano attuati**;
9. i due comparti “Pp” (art.20 delle N.T.A.) sono destinati a parcheggi privati. **Quello previsto su via G. Rossini risulta attuato mentre quello lungo via dell’Istria non è stato realizzato**;
10. il comparto “c4” (art.13 delle N.T.A.) è un’area destinata a strutture residenziali pertinenti **non attuata**. Il comparto rientra all’interno del perimetro dell’ambito “O1” ma viene escluso dalle previsioni delle nuove N.T.A. rimandando alla relativa disciplina del P.R.P.C. così come modificato con Determina dirigenziale n.96 dd. 24.01.2018. Il comparto in oggetto è costituito dalle porzioni delle **pp.cc. 444/3, 444/4**,

21

.1965 e .2149/2 di proprietà di privati cittadini (si rimanda alla tabella a pag.4 per ulteriori specifiche);

11. il comparto “**F**” (art.16 delle N.T.A.) è un’area entro la quale ricade la chiesa del vecchio complesso ospedaliero. L’edificio attualmente dismesso e come visto sconsecrato (si veda in tal senso nota inviata dall’Arcidiocesi di Gorizia di data 29.07.2024, ns. prot. n.40490/A) è in pessimo stato di conservazione (si veda sopralluogo di data 30.01.2024).

Per quanto riguarda il comparto “**F**”, così come scritto nelle N.T.A., nella relazione illustrativa e nello “Schema di convenzione urbanistica” (ns. prot. n.40195/A, di data 25.07.2024), l’area viene a rappresentare intervento di urbanizzazione secondaria del P.A.C. a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per gli interventi edilizi ai sensi dell’art.29, comma 2, della L.R. 19/2009 e fino a concorrenza dell’importo di euro 240.000. L’area, di proprietà della Società Tonon (p.c. .4418/5 - si rimanda alla tabella a pag.4 per ulteriori specifiche), verrà ceduto quindi al Comune di Monfalcone previo suo recupero edilizio. **Si rimane in attesa del calcolo sommario di tale recupero per le dovute verifiche.**

Per quanto riguarda il comparto “**c2**”, entro il quale dovrebbero insediarsi strutture residenziali o compatibili con la residenza e attrezzature commerciali, il P.A.C. prevede un volume massimo realizzabile pari a 15.000mc. In particolare, la previsione riguarda, in alternativa o parziale aggiunta alle destinazioni residenziale e direzionale già previste dal P.R.P.C., una o più strutture di vendita con superficie complessiva fino a 1.500mq senza aumento dell’edificabilità complessiva assegnata all’ambito O1. La destinazione commerciale al dettaglio è consentita dal P.R.G.C. vigente (rif. Elaborato “Q1” del P.R.G.C. vigente, “Quaderno delle Z.T.O. O”), che sancisce l’ammissibilità di una MSV fino al massimo di 1.500mq di SV in ciascuno dei lotti compresi tra via Aquileia, via dell’Istria e via Rossini, subordinando l’introduzione della relativa previsione all’acquisizione di studio di impatto viabilistico e acustico ove le SV da insediare siano superiori a 600mq. La superficie di vendita massima complessiva (art. 11, comma 5, delle nuove N.T.A. del P.A.C.) potrà essere distribuita in due sub-comparti per l’insediamento di due MSV di superficie pari a 750mq ciascuno (una per ciascun sub-comparto). La suddivisione del comparto “**c2**” in sub-comparti, con previsione di insediamento in ciascuno di essi di una MSV di 750mq, è compatibile con le previsioni del P.R.G.C. vigente (e sopra richiamate) che consentono, come visto, l’inserimento nell’originario comparto “**c2**” di una SV massima pari a 1.500mq da sviluppare con la tipologia di esercizio di media struttura. Quindi una media struttura di vendita complessiva pari a 1.500mq corrispondente, in questo caso a due MSV di 750mq ciascuna. Essendo, in ogni caso e più in generale, le SV superiori a 600mq si rende necessario fare le dovute verifiche, da parte degli uffici comunali competenti, agli studi di impatto viabilistico e acustico entrambi allegati alla richiesta di approvazione del P.A.C. (“Microsimulazioni dei flussi viari nell’area di influenza” a firma del tecnico Matteo Colautti – ns. prot. n.35052/A dd. 26.06.2024; “Studio di impatto sulla viabilità” a firma del tecnico Fiorella Honsell – ns. prot. n.35054/A dd. 26.06.2024; “Valutazione previsionale preliminare di impatto acustico del rumore conseguente al nuovo traffico veicolare indotto” a firma dei tecnici Guido Vales e Marco Grazioli – ns. prot. n.35052/A dd. 26.06.2024).

In sintesi l’istante intende procedere a completare l’edificazione intervenendo nei succitati comparti si sua proprietà con l’introduzione di alcuni elementi di variane rispetto alle previsioni del P.R.P.C. decaduto. Tali elementi non vanno a modificare l’edificabilità complessiva prevista per l’interno ambito “O1”, né quella spettante ai comparti in tutto o in parte di attuale proprietà di soggetti terzi rispetto all’istante. Per tali comparti rimarranno

invariate e valide in toto le previsioni del P.R.P.C. così come aggiornato nel 2018 ed ora decaduto, ivi comprese quelle relative alle aliquote delle diverse destinazioni ivi insediabili. In generale, e come esplicitato nella “Relazione illustrativa” (elab. Aw001), il completamento dell’edificazione dell’ambito in oggetto, in conformità alla disciplina del P.R.P.C., non necessita di per sé di nuovo piano attuativo, potendo essere attuato direttamente. Un nuovo P.A.C. si rende necessario per la parte in cui vanno introdotti gli elementi di variante come sopra individuati, i quali, pur essendo coerenti con la disciplina del P.R.G.C., vanno ad innovare la disciplina del P.R.P.C. **La proposta della società Tonon s.p.a riguardo il piano attuativo, per le proposte di modifica avanzate, necessita di variante in quanto vengono alterate le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal piano, ai sensi dell’art.4, comma 6, della L.R. 12/2008.** Il nuovo P.A.C., pur venendo per ragioni di coerenza col P.R.G.C. formalmente esteso all’intero ambito “O1” (in quanto strumento finalizzato e funzionale al completamento di un processo attuativo in parte già a suo tempo avvenuto in esecuzione del P.R.P.C.) e per il resto comunque ancora validamente disciplinato dal P.R.P.C. decaduto, se ne deduce che ha due distinte e differenziate valenze giuridiche:

- **di mera ricognizione**, rispetto:
 - alle opere di urbanizzazione già realizzate, collaudate e cedute, nonché rispetto all’edificazione già attuata dall’Impresa TONON spa conformemente alle previsioni del P.R.P.C. e trasferita in tutto o in parte a soggetti terzi;
 - alle previsioni del P.R.P.C. decaduto non ancora attuate e di cui non sono previste modifiche, riguardino esse proprietà di soggette terzi o dell’impresa;
- **di nuova pianificazione attuativa**, relativamente alla sola parte dell’ambito costituita da quei comparti non attuati di esclusiva proprietà dell’istante, per i quali è prevista l’introduzione di modifiche di disciplina rispetto a quella recata dal P.R.P.C. decaduto.

L’impianto del nuovo P.A.C., destinato a mera ricognizione della disciplina urbanistica vigente per tutte le porzioni dell’ambito di proprietà anche solo in parte di terzi, si riflette logicamente e sostanzialmente sulla legittimazione soggettiva a promuoverne la formazione. Infatti, essendo la disciplina urbanistico-edilizia delle proprietà dei soggetti diversi dall’Impresa TONON spa implicate nell’ambito, destinata anche a seguito del nuovo P.A.C. a rimanere invariata e identica a quella attuale, il fatto che il nuovo strumento intervenga o meno rimane per detti soggetti un fatto del tutto neutro ed indifferente.

Dal punto di vista paesaggistico e culturale, ai sensi dell’art.63 sexies, comma 1 bis, della L.R. n.5/2007 è previsto che: *“Prima dell’adozione della variante il Comune (...) qualora il progetto di variante interessi beni tutelati ai sensi della parte III del Decreto Legislativo 42/2004, ne dà comunicazione al competente organo periferico del Ministero della cultura al fine di acquisire il parere di cui all’articolo 14, comma 8, delle norme tecniche di attuazione del PPR; a questo fine il Comune provvede alla valutazione di adeguamento degli aspetti paesaggistici della variante ai sensi dell’articolo 57 quater, comma 3”*. **All’interno dell’ambito non sono presenti elementi riconducibili alla “parte statutaria”, “parte strategica” e alla categoria “altri contesti” del Piano Paesaggistico Regionale FVG così come dichiarato dal tecnico incaricato, Arch. Morena, nelle asseverazioni all’allegate all’istanza. In tal senso, come previsto dalla norma regionale, non si rende necessaria la dovuta comunicazione alla SABAP FVG di cui sopra.** Si ricorda come sulla “chiesetta” non sia stato apposto vincolo con Decreto.

Dal punto di vista ambientale, allegati all’istanza sono presenti la “Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, art.12)” e la “Relazione di esclusione dalla verifica di incidenza ambientale (D.P.R. 357/97, art.5 e ss.mm.ii)” a firma del tecnico Daniele Orzan (ns. prot. n.35052/A dd. 26.06.2024). Per quanto riguarda il Rapporto

preliminare ambientale (V.A.S.) le conclusioni riportano che “*il piano in esame non produce potenziali effetti significativi sull’ambiente e pertanto non si ritiene necessario assoggettare il piano medesimo a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, come definita negli artt. Da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.*”. Per quanto riguarda invece l’esclusione dalla V.I.N.C.A. le conclusioni contenute nel documento predisposto evidenziano che: “*In considerazione della distanza dai siti protetti sopra elencati e della tipologia di piano si ritiene di poter escludere potenziali impatti ambientali su tali aree sensibili*”. L’articolo 4 della L.R. n. 16 del 12.12.2008 disciplina gli aspetti procedurali relativi alla valutazione ambientale strategica dei piani urbanistici ed in particolare:

- la lettera c) del comma 1 definisce la Giunta Comunale come autorità competente alla valutazione ambientale strategica;
- la lettera a) del comma 2 identifica come piccole aree a livello locale, ai sensi del comma 3 dell’art. 6 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., le aree oggetto di varianti non sostanziali agli strumenti urbanistici comunali di cui all’art. 63 comma 5 della L.R. 23/02/2007 n. 5;
- il comma 3 dispone che l’autorità competente valuti, sulla base della relazione allegata al piano, redatta dal proponente con i contenuti di cui allegato I della parte II del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., se le previsioni derivanti dall’approvazione del piano possano avere effetti significativi sull’ambiente;
- il comma 3 non prevede l’obbligo di consultare i soggetti competenti in materia ambientale al fine di verificare l’assoggettabilità della variante al P.R.G.C. alla procedura di valutazione ambientale strategica.

In tal senso la Giunta comunale dovrà esprimersi, tramite deliberazione, in merito all’assoggettabilità a V.A.S. della variante al Piano attuativo in quanto autorità competente alla valutazione ambientale strategica.

24

Fra gli allegati alla richiesta di approvazione del P.A.C. in oggetto sono presenti infine:

- “Studio di compatibilità idraulica” (a firma del tecnico Matteo Colautti – ns. prot. n.35052 dd. 26.06.2024) che propone soluzioni progettuali atte a realizzare il principio dell’invarianza idraulica all’interno del bacino oggetto dello studio stesso. In particolare le soluzioni progettuali proposte riguardano i comparti “b1”, “b2”, “c1”, “c2” e “c4” nonché l’area di parcheggio pertinenziale per residenza e uffici e servizi anche pubblici di livello comunale e sovracomunale a lato del comparto “c2” ovvero l’area contrassegnata dal codice identificativo “Pp”. **Tali soluzioni progettuali dovranno essere debitamente tenute in considerazione nel momento dell’attuazione dei singoli comparti;**
- “Attestato di rischio idraulico” (ns. prot. n.35052 dd. 26.06.2024) in cui il tecnico Matteo Colautti dichiara di aver utilizzato il software HEROLite versione 2.1.0.1 secondo le condizioni d’uso e di aver correttamente utilizzato le banche dati messe a disposizione da parte dell’Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali create in data 26.04.2022 chiave “e2ef524fbf3d9fe611d5a8e90fefdc9c”;
- Asseverazione del tecnico Francesco Morena, di data 22.06.2024, attestante la **compatibilità alle condizioni geologiche del territorio.**

Ai sensi dell’art.16, comma 1, della L.R. n.16/2009 la struttura competente in materia di geologia esprime il **parere di compatibilità geologica** volto alla verifica della compatibilità con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche, sismiche e valanghive del territorio relativamente:

- ai nuovi strumenti urbanistici generali;

- alle varianti allo strumento urbanistico generale che introducano nuove previsioni insediative o infrastrutturali, oppure prevedano ampliamenti della zonizzazione urbanistica ovvero attengano a modifiche delle norme di attuazione, con incidenza sulle previsioni insediative o infrastrutturali.

Il piano attuativo in oggetto non rientra nelle fattispecie di cui al comma 1 e in tal senso il parere di compatibilità geologica è sostituito da una dichiarazione asseverata nella quale il professionista estensore dello strumento urbanistico o della variante dichiara l'insussistenza dei presupposti per chiedere il rilascio di tale parere (comma 7).

Con l'approvazione delle "Linee guida concernenti i contenuti dello studio geologico", approvate con D.G.R n. 1542 dd. 18.10.2024 è venuto a cessare il regime transitorio stabilito dalla L.R. 3/2004, art. 92, comma 3 e trovano piena applicazione le disposizioni di cui agli artt. 14, 14bis e 16 della L.R. 16/2009. In tal senso, come visto più sopra, **il tecnico incaricato, Arch. Francesco Morena, ha allegato all'istanza di approvazione del P.A.C. regolare asseverazione attestante la compatibilità alle condizioni geologiche del territorio.**

Il regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio di invarianza idraulica (di cui alla L.R. 11, del 29 aprile 2015, art.14, comma 1, lettera k), prevede che l'ambito di applicazione di tale disciplina riguardi, in riferimento alla presente istruttoria, anche i piani attuativi comunali che comportano trasformazioni urbanistico-territoriali (art.2, comma 1, lettera b). Per trasformazioni urbanistico-territoriali si intendono, sempre ai sensi il regolamento in parola: *"le trasformazioni [...] che prevedono nuove o differenti previsioni insediative o infrastrutturali"*.

Per quanto riguarda il P.A.C. in oggetto trattasi di comparto già infrastrutturato in quanto le opere di urbanizzazione primaria sono già state realizzate, collaudate e cedute al Comune di Monfalcone. Infatti, in riferimento all'art. 10 della Convenzione urbanistica del Piano attuativo decaduto, di data 22.12.2006 (Rep. n. 70971, Racc. n.9932), il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare e a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate:

- Viabilità carraia, pedonale, ciclabile nonché parcheggi pubblici da realizzare lungo il prolungamento di via Rossini per complessivi mq 6.037 presunti;
- Nucleo elementare di verde che comprende anche l'area verde esistente di mq 3.068 presunti;
- Verde di arredo urbano su via Rossini e via Terenziana di mq 250 presunti;
- Fascia di parcheggi pubblici esistenti all'incrocio tra via Terenziana e via Aquileia di mq. 107 presunti.

Altresì il soggetto attuatore si impegnava a:

- A cedere a titolo gratuito al Consorzio di Bonifica Pianura Isontina la fascia di area all'imbocco del prolungamento di via Rossini con via Terenziana corrispondente ad una porzione di pista ciclabile e verde annesso;
- Realizzare le aree per alloggiamento cabine Enel/Gas come da indicazione degli Enti gestori e non quantificabili nel P.R.P.C. in termini di superficie e che dovranno essere cedute gratuitamente agli enti stessi dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

A seguito del collaudo, con atto Rep. n. 73333, Racc. n.11622 il soggetto attuatore ha ceduto al Comune di Monfalcone le opere spettanti e di cui sopra. Altresì l'attuale proposta del soggetto attuatore, come visto più sopra, prevede in difetto le cubature realizzabili all'interno dell'ambito che mantiene immutati i comparti entro i quali sono previsti i successivi interventi edilizi. **In tal senso si ritiene che il nuovo P.A.C. non comporti trasformazioni urbanistico-territoriali e quindi non necessiti di relativo parere regionale in merito.**

A chiusura della verifica della documentazione inoltrata si evidenzia che si rendono necessari:

- una integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano in quanto gli articoli relativi ai comparti non compresi nella variante rimandano al vecchio strumento e si rende quindi necessario riportare gli articoli relativi, sia che si tratti di comparti attuati o meno;
- assumere i pareri degli uffici competenti riguardo gli aspetti viabilistici, ambientali, funzionamento sotto-servizi e costi per il recupero del comparto "F", la chiesetta, a scomputo delle opere di urbanizzazione secondaria.

Altresì d'ufficio andrà ad essere modificato ed integrato la Schema di Convenzione urbanistica.

16.09.2024: tramite mail ordinaria interna sono state inviate richieste di parere di competenza in merito agli elaborati condivisi all'"U.O. Mobilità, Traffico e TPL" (per quanto riguarda gli studi di impatto viabilistico) e all'"U.O. Ambiente" (per quanto riguarda gli studi di impatto acustico) del Comune di Monfalcone.

18.09.2024: il tecnico incaricato, Arch. Francesco Morena, invia tramite PEC (ns. prot. n. 48836/A) il documento denominato "Aw005 - Stima preliminare recupero e restauro chiesetta". Il documento risulta di prioritaria importanza in quanto a titolo di urbanizzazione secondaria e a scomputo degli oneri l'istante ha proposto la cessione al Comune di Monfalcone, previo recupero edilizio, del fabbricato adibito a edificio di culto ricadente all'interno del perimetro del P.A.C., attualmente dismesso, sconosciuto (si veda in tal senso nota inviata dall'Arcidiocesi di Gorizia di data 29.07.2024, ns. prot. n.40490/A) e in pessimo stato di conservazione (si veda sopralluogo di data 30.01.2024). Nella stessa data tramite mail ordinaria interna è stata inviata richiesta di parere di competenza in merito al documento in parola al "Servizio OO.PP. e Mobilità" del Comune di Monfalcone.

26

23.09.2024: tramite mail ordinaria interna è stata inviata richiesta di parere di competenza all'"U.O. Edilizia privata" del Comune di Monfalcone, in merito al calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria al fine di verificare lo scomputo degli stessi tramite cessione dell'immobile adibito a edificio di culto previo suo recupero.

Ricevuto via posta interna dall'"U.O. Ambiente", a firma del Titolare di P.O. Eva Porciani, il parere relativo alla matrice acustica di cui si riportano le conclusioni: "*Per quanto premesso, a seguito della documentazione agli atti, si comunica che, in base alle informazioni disponibili, non si ravvisano motivi ostativi all'attuazione del P.A.C. in parola*".

02.10.2024: a seguito della ricezione del parere da parte dell'"U.O. Edilizia Privata" si è condivisa nota (ns. prot. n.51863/P) con l'istante e con il tecnico incaricato con la richiesta di "*chiarimenti in merito alle modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, al fine di consentire all'ufficio le dovute verifiche di competenza. In particolare, si chiede che vengano forniti i dati necessari per la verifica del calcolo, ovvero la previsione delle superfici imponibili, così come individuate dalla L.R. 19/2009, divise per destinazione d'uso e lotto funzionale di appartenenza se presenti differenti indici fondiari. Inoltre, con riferimento alla convenzione precedente, si chiede di specificare in maniera analitica quali siano gli importi già corrisposti con i precedenti interventi*".

07.10.2024: incontro presso uffici del Comune con i tecnici incaricati dall'impresa TONON s.p.a.. Si è convenuto che la cifra pari a euro 240.000,00, utile al recupero e restauro dell'edificio di culto che verrà ceduto al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, non corrisponde alla cifra complessiva di questi ultimi. Si rende, altresì, necessario modificare d'ufficio lo schema di Convenzione urbanistica ricevuto in data 26.07.2024 (ns. prot. n. 40195/A) al fine di rendere più chiaro l'articolato ovvero: **la cifra pari a 240.000,00 euro corrisponde ad una parte degli oneri di urbanizzazione secondaria complessivi che verranno determinati a seguito della presentazione della documentazione utile all'ottenimento del titolo edilizio.** L'ufficio rimane in attesa del parere di competenza dell'AREA 3 al fine di comprendere se tale cifra risulta essere sostenibile per il recupero e il restauro dell'edificio di culto oggetto di scomputo.

08.10.2024: viene modificato d'ufficio lo Schema di Convenzione urbanistica inviato dal tecnico incaricato (ns. prot. n. 40195/A dd. 26.07.2024). Lo schema così modificato viene condiviso con il proponente e con il tecnico incaricato in data 10.09.2024 (ns. prot. n. 53734/P) con la richiesta di *“visionare il documento trasmesso, firmarlo digitalmente e restituirlo via PEC”*.

15.10.2024: il tecnico incaricato invia e sottopone all'ufficio, via mail ordinaria, lo schema di Convenzione urbanistica revisionato dall'Avv. Steccanella.

22.10.2024: ricevuto via posta interna parere di competenza del Servizio OO.PP. e Mobilità a firma dell'Responsabile di P.O. Andrea Ceschia e del Dirigente dell'AREA 3 Ing. Enrico Englaro (di data 21.10.2024). Di seguito si riportano i punti essenziali:

- rete sotto-servizi: assenza parere Irisacqua riferito alla rete fognaria;
- assenza asseverazione del professionista in merito alla conformità delle soluzioni adottate di progetto al rispetto dei principi dell'invarianza idraulica;
- recupero e restauro “chiesetta” (ambito “f”): l'importo proposto non risulta congruo.

25.10.2024: incontro con professionista incaricato presso gli uffici comunali al fine di dare soluzione alle criticità sollevate dal parere di cui sopra. All'interno dello stesso incontro l'ufficio ha ribadito la necessità di modifica delle N.T.A. del Piano con la richiesta di integrare gli articoli relativi ai comparti esterni alle proprietà dell'impresa Tonon. Nella stessa data il tecnico incaricato ha inviato via PEC (nostri prot. n.57077/A e n.56953/A):

- richiesta di parere inviata a Irisacqua in merito alla rete idrica e alla rete fognaria e relativo riscontro (che risulta essere già acquisito agli atti);
- N.T.A modificate come da richiesta;
- Relazione di stima per il recupero della chiesa (comparto “f”) così come concordato con l'Ing. Englaro durante l'incontro, in cui la stima complessiva dei lavori previsti ammonta a euro 274.200,00, cifra che come visto più sopra verrà scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

30.10.2024: L'ing. Matteo Colautti invia tramite PEC (ns. prot. n.57808/A) l'asseverazione a sua firma relativa alla conformità delle soluzioni adottate di progetto al rispetto dei principi dell'invarianza idraulica.

04.11.2024: lo Schema di Convenzione urbanistica, modificato d'ufficio (alla luce anche della stima complessiva dei lavori previsti per il recupero della "chiesetta" che insiste sul comparto "f"), viene condiviso con il proponente e con il tecnico incaricato (ns. prot. n. 58647/P) con la richiesta di "visionare il documento trasmesso, firmarlo digitalmente e restituirlo via PEC".

06.11.2024: incontro con il tecnico incaricato presso gli uffici comunali per la discussione dello Schema di Convenzione urbanistica di cui sopra in merito ed in particolare alla stima dei lavori di restauro della chiesa entro la quale non veniva considerato il parere eventuale della SABAPFVG. L'ufficio rimane in attesa da parte dell'Arch. Morena della nuova stima preliminare per il recupero e il restauro della "chiesetta", al fine di modificare lo schema di convenzione, e del parere mancante di Irisacqua riferito alla rete fognaria.

12.11.2024: invio da parte del tecnico incaricato dello Schema di Convenzione urbanistica (firmata digitalmente dal legale rappresentate dell'Impresa Tonon s.p.a.) e della nuova stima preliminare per il recupero e il restauro della "chiesetta" (ns. prot. n.60310/A) che prevede una stima complessiva delle opere pari a euro 274.200,00 nonché le voci di spesa eventuali per ulteriori opere che la SAPABFVG dovesse richiedere in sede di approvazione del progetto e pari a euro 106.000,00. **Il tal senso lo Schema di Convenzione urbanistica prevede quindi uno scomputo delle opere di urbanizzazione secondaria pari a euro 380.200,00. Si rimane in attesa del parere di Irisacqua riferito alla rete fognaria.**

28

14.11.2024: il tecnico incaricato condivide il parere espresso da Irisacqua srl (ns. prot. n.60866/A) in merito alla rete fognaria. In questa sede si riportano le prescrizioni vincolanti espresse dall'ente:

- *per quanto riguarda la rete fognaria da realizzare su strada pubblica dovranno essere impiegati tuvi in PVC con classe di rigidità minima SN8 e pozzetti di linea con classe di carico minima D400;*
- *la rete di progetto di competenza della scrivente dovrà riguardare esclusivamente lo scarico di acque nere. Non saranno ammessi carichi di acque meteoriche nella rete di acque nere;*
- *le acque meteoriche e di piattaforma dovranno, pertanto, essere tassativamente smaltite in rete separata dedicata a tale scopo e dovranno essere recapitate al suolo o in corpo idrico superficiale.*

A seguito dell'istruttoria fin qui redatta e assunti i pareri tecnici richiesti agli uffici comunali e agli enti competenti, l'"U.O. Pianificazione Urbanistica" **ritiene di poter procedere con la proposta di approvazione della variante al Piano attuativo in oggetto.** A seguire quindi l'ufficio procede con la redazione degli atti utili all'approvazione in seduta pubblica previa approvazione da parte della Giunta Comunale della "Verifica di assoggettabilità a V.A.S." in quanto autorità competente in materia ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 16/2008.

La variante del Piano attuativo in oggetto potrà essere approvata dalla Giunta comunale in seduta pubblica in quanto la stessa rispetta tutte le condizioni previste dall'art.4, comma7, della L.R. 12/2008 e ss.mm.ii., ovvero:

1. i proprietari delle aree e degli edifici inclusi nell'ambito oggetto di pianificazione rappresentano la totalità del valore degli stessi (come scritto trattasi di variante che modifica i soli comparti dell'istante);

2. il P.A.C. non apporta modifiche alle previsioni del P.R.G.C.;
3. l'ambito del P.A.C. non è sottoposto da vincolo paesaggistico di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e non interessa complessi storici monumentali ed archeologici di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Monfalcone, 18 novembre 2024

Il Responsabile dell'Istruttoria urbanistica
Arch. Nicola Vazzoler*



Relazione dirigenziale

Il Piano Attuativo oggetto della proposta di approvazione, riguarda un ambito dell'estensione di circa 47.292 mq classificato come zona omogenea "O1" dal vigente PRG di Monfalcone, che lo disciplina specificamente assoggettandolo a piano attuativo. Questa porzione di territorio comunale, era un tempo sede dell'Ospedale Civile di Monfalcone, ed è già stata oggetto di pianificazione attuativa con PRPC approvato con DCC n. 6/32 dd 12 luglio 2006.

In esecuzione di tale Piano, l'allora Soggetto Proponente Impresa Tonon Spa, ha completamente attuato le opere di urbanizzazione dal medesimo previste per l'intero ambito (inclusa la bonifica generale dell'amianto), realizzando altresì, fuori ambito, un nuovo ponte pedonale sul Canale De' Dottori; ed il tutto, a seguito di regolare collaudo, è stato ceduto al Comune di Monfalcone in data 24.10.2008, tramite atto notarile.

Quanto all'edificazione prevista, essa, entro i termini di validità dello strumento, è stata eseguita soltanto parzialmente, ed in parte ceduta a soggetti terzi.

Ad oggi, ai sensi dell'art. 9 comma 7 del DPR n. 86/2008, dopo la scadenza dei piani attuativi di iniziativa privata che hanno una validità di 10 anni dall'approvazione, le relative previsioni continuano a rimanere in vigore per il rilascio dei titoli edilizi.

Ciò comporta che nella fattispecie, essendo state realizzate, collaudate e cedute tutte le opere di urbanizzazione primaria programmate dallo strumento, l'ulteriore edificazione dell'ambito rispetto a quanto già costruito, può ancora oggi essere attuata mediante rilascio diretto del titolo edilizio, senza necessità alcuna di dover procedere alla formazione di un nuovo piano attuativo per poterla completare.

Un tanto vale, peraltro, a condizione che quanto di ulteriore rispetto al realizzato si intenda edificare, sia conforme e coerente alla disciplina recata dal PRPC.

Diversamente, per le parti dell'ambito in cui si voglia intervenire in maniera diversa da quanto il PRPC ormai scaduto di validità prevede, la relativa edificazione deve essere assistita da un nuovo piano attuativo, non potendo venire assentita con il rilascio di un titolo edilizio diretto.

Come evidenziato nell'attività istruttoria, l'istante intende procedere a completare l'edificazione intervenendo nei comparti di sua proprietà, non ancora attuati, con l'introduzione di alcuni elementi di variante rispetto alle previsioni di PRPC decaduto, ovvero:

- previsione di insediare nel comparto "c2", in alternativa o parziale aggiunta alle destinazioni residenziale e direzionale già previste dal PRPC decaduto una o più strutture di vendita per generi non alimentari con superficie di vendita complessiva di fino a 1.500 mq.
- redistribuzione delle destinazioni tra alcuni dei detti comparti di proprietà esclusiva dell'Impresa proponente, con conseguenti riassegnazione delle volumetrie ai medesimi già attribuite.

L'introduzione di tali elementi di variante rispetto al PRPC decaduto, come sopra precisato, comporta la necessità della formazione di un nuovo piano attuativo comunale. Le nuove previsioni non vanno a modificare l'edificabilità complessiva prevista per l'interno ambito "O1", né quella spettante ai comparti in tutto o in parte di attuale proprietà di soggetti terzi rispetto all'istante. Per tali comparti rimarranno infatti invariate e valide in toto le previsioni del P.R.P.C. già approvato e ora scaduto. In generale, e come esplicitato nella "Relazione illustrativa" del Piano proposto (elab. Aw001), il completamento dell'edificazione dell'ambito in oggetto, pur risultando coerente con la disciplina del P.R.G.C. vigente, va ad innovare la disciplina del P.R.P.C. La proposta della società Tonon s.p.a riguardo il piano attuativo, per le proposte di modifica avanzate, necessita pertanto di variante in quanto vengono alterate le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal piano, ai sensi dell'art.4, comma 6, della L.R. 12/2008.

Il nuovo Piano Attuativo, pur venendo per ragioni di coerenza col P.R.G.C. formalmente esteso all'intero ambito "O1" (in quanto strumento finalizzato e funzionale al completamento di un processo attuativo in parte già a suo tempo avvenuto in esecuzione del P.R.P.C.) e per il resto comunque ancora validamente disciplinato dal P.R.P.C. scaduto, presenta due distinte e differenziate valenze giuridiche:

- di mera ricognizione, rispetto alle opere di urbanizzazione già realizzate, collaudate e cedute, nonché rispetto all'edificazione già attuata dall'Impresa TONON spa conformemente alle previsioni del P.R.P.C. e trasferita in tutto o in parte a soggetti terzi o a quella ancora in previsione;
- di nuova pianificazione rispetto alle previsioni del P.R.P.C. scaduto non ancora attuate relativamente alla sola parte dell'ambito costituita da quei comparti di esclusiva proprietà dell'istante, per i quali è prevista l'introduzione di modifiche di disciplina urbanistica.

Tale modo di essere del Piano proposto, destinato a recare soltanto una ricognizione della disciplina urbanistica vigente per tutte le porzioni dell'ambito "O1" di proprietà anche solo in parte di soggetti terzi rispetto all'Impresa, si riflette sulla legittimazione dell'istante a promuoverne la formazione.

30

Il comma 7 della legge regionale 12/2008 prevede che il PRPC predisposto dai proprietari delle aree e degli edifici contermini inclusi entro l'ambito individuato dallo strumento di pianificazione generale comunale, che rappresentano la totalità del valore delle aree e degli edifici in esso compresi, e che non apportino modifiche alle previsioni dello stesso, né interessi beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, o complessi storici monumentali e archeologici, sottoposti al vincolo della parte II del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, è approvato dalla Giunta comunale o dal Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 25, comma 1, della legge regionale 5/2007, salva diversa indicazione dello statuto comunale, con l'esclusivo rispetto dell'obbligo di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione.

Vista l'istruttoria predisposta dall'ufficio, si formula parere favorevole all'approvazione del Piano.

20/11/2024

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Marco Marmotti*



*Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme correlate