

5	25/06/2024	REV 05	MAoffice	F.M.
4	21/06/2024	REV 04	MAoffice	F.M.
3	05/04/2024	REV 03	MAoffice	F.M.
2	08/11/2023	REV 02	MAoffice	F.M.
1	20/07/2023	REV 01	I.S.	F.M.
N	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	APPR.

STATO DEF	FILE	SCALA
---------------------	------	-------

LOCALIZZAZIONE
Monfalcone (GO)

COMMITTENTE
IMPRESA TONON S.P.A.



via menarè 25, 31014 COLLE UMBERTO (TV)
Tel. 04387200227 Fax. 0438394832
www.tonon-group.it

PROGETTAZIONE

Arch. Francesco Morena



v. Pietà 1, 34074 M
Tel. 0481791433
e-mail: info@maoff
www.maoffice.it

PROGETTO

**Nuovo PAC
"Zona O1 - Comprensorio
ex Ospedale Civile"**

TITOLO
**RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA**

ELABORATO N.
Aw001

INDICE

Considerazioni preliminari

A - ANALISI

1.1 Inquadramento storico e stato dei luoghi

Allegato: documentazione fotografica

1.2 La strumentazione urbanistica e il regime vincolistico

Allegato: Estratto zonizzazione PRGC e Norme Tecniche di attuazione

*Allegato: Estratto tavole A4_c "Zone SIC, SIN e BIOTIPI" e A4_a "VINCOLI
NORD" del PRGC VIGENTE*

B - PROGETTO

2.1 Obiettivi del piano e proposta progettuale

2.2 La zonizzazione e la normativa tecnica

Allegati: Asseverazioni

- *All. 2: asseverazione inerente il rispetto delle previsioni di PRGC;*
- *All. 3: asseverazione attestante l'assenza di vincoli di cui alla parte II e III del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;*
- *All. 4: asseverazione attestante a non assoggettabilità alle procedure di valutazione di incidenza ambientale;*
- *All. 5: asseverazione attestante la compatibilità delle condizioni geologiche del territorio;*
- *All. 6: asseverazione attestante l'assenza di superfici considerate bosco di cui alla L.R. n.9/2007 - norme in materia di risorse forestali e ss.mm.ii.;*

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

1) Il Piano Attuativo Comunale (PAC) di cui la presente Relazione Illustrativa costituisce elaborato, riguarda un ambito dell'estensione di circa 47.292 mq individuato come ambito "O1" dal vigente PRG di Monfalcone, che lo disciplina specificamente assoggettandolo a piano attuativo nell'elaborato Q1 – Quaderno degli ambiti zone omogenee "O".

Tale porzione di territorio comunale, un tempo sede dell'Ospedale Civile di Monfalcone, ha già formato oggetto di pianificazione attuativa: nel febbraio 2006 il Consiglio Comunale adottava infatti un PRPC di iniziativa privata relativo all'Ambito O1, proposto da Impresa Tonon Spa, che veniva poi definitivamente approvato con DCC n. 6/32 dd 12 luglio 2006.

Esso è stato successivamente aggiornato, ai sensi dell'art. 9 comma 6 del DPR n. 86/2008, con determina dirigenziale n. 96 del 24.01.2018.

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 gratuitamente al Comune di Monfalcone in data 24.10.2008, tramite atto notarile.

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

2) Ai sensi dell'art. 9 comma 7 del DPR n. 86//2008, dopo la scadenza dei piani attuativi di iniziativa privata, 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 programmate dallo strumento, l'ulteriore edificazione dell'ambito rispetto a quanto già costruito, può ancor'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, ovvero per le parti in cui si voglia intervenire in maniera diversa da quanto il PRPC decaduto prevede, la relativa edificazione deve essere assistita da un nuovo piano attuativo, non potendo venire assentita con il rilascio di un titolo edilizio diretto, pur se conforme alla disciplina prevista dal vigente Piano Regolatore Generale.

3) Impresa Tonon Spa è tutt'ora esclusiva proprietaria delle seguenti aree comprese nell'ambito "O1" di cui si tratta:

- Fg. 20, Mapp. .4418/1
- Fg. 20, Mapp. .4418/4
- Fg. 20, Mapp. .4418/3
- Fg. 20, Mapp. .4418/7
- Fg. 20, Mapp. .4418/5

Tali aree di proprietà esclusiva dell'Impresa corrispondono ai seguenti comparti previsti dal PRPC (quale come sopra aggiornato nel 2018):

- comparto b1
- comparto b2
- comparto c1
- comparto c2
- comparto f

L'Impresa intende procedere a completare l'edificazione di sua competenza intervenendo nei predetti comparti, ma 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 con superficie di vendita complessiva di fino a 1.500 mq.
- redistribuzione delle destinazioni tra alcuni dei detti comparti di proprietà esclusiva dell'Impresa, con conseguenti riassegnazione delle volumetrie ai medesimi già attribuite.

4) L'introduzione di tali elementi di variante rispetto al PRPC decaduto, come precisato sopra sub 2), richiede la formazione di un nuovo piano attuativo comunale (PAC).

Essi tuttavia non vanno a modificare l'edificabilità complessiva prevista per l'intero Ambito "O1" dal PRPC, né quella spettante ai comparti in tutto o in parte di attuale proprietà di soggetti terzi rispetto all'Impresa (siano essi già edificati oppure no); per tali comparti rimarranno pertanto invariate e valide in toto le previsioni del PRPC così come aggiornato nel 2018 ed ora decaduto, ivi comprese quelle relative alle aliquote delle diverse destinazioni ivi insediabili.

Il nuovo PAC, pur venendo per ragioni di coerenza col PRG formalmente esteso all'intero ambito "O1" (trattasi infatti di strumento finalizzato e funzionale al completamento del relativo processo attuativo, in parte già a suo tempo avvenuto in esecuzione del PRPC

decaduto e per il resto comunque ancora validamente disciplinato da esso), avrà pertanto due distinti e differenziati contenuti:

- di mero rinvio al PRPC decaduto, rispetto alle opere di urbanizzazione già realizzate, collaudate e cedute al Comune, nonché rispetto all'edificazione già attuata dall'Impresa conformemente alle previsioni del PRPC e trasferita in tutto o in parte a soggetti terzi;
- di mero rinvio al PRPC decaduto, relativamente alle tutt'ora vigenti previsioni del PRPC decaduto non ancora attuate e di cui non sono previste modifiche, riguardanti proprietà di soggetti terzi;
- di nuova pianificazione attuativa, relativamente alla sola parte dell'ambito costituita dai comparti non ancora trasformati di esclusiva proprietà dell'Impresa.

5) Tale modo di essere del nuovo PAC, 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 a promuoverne la formazione.

Infatti, essendo la predetta disciplina urbanistica vigente relativa a tutte le porzioni dell'ambito "O1" di proprietà anche solo in parte di soggetti terzi (ivi compreso il Comune) destinata a rimanere invariata ed identica anche a seguito del nuovo PAC, che esso intervenga o meno rimane per costoro un fatto del tutto neutro ed indifferente.

Si ritiene pertanto, in ossequio ai principi di economicità e di buona amministrazione, che tali soggetti non si debbano considerare tenuti a promuovere e/o a partecipare all'iniziativa pianificatoria.

E poiché gli elementi di nuova pianificazione introdotti dal nuovo PAC rispetto alla vigente disciplina recata dal PRPC decaduto riguardano unicamente porzioni dell'ambito "O1" di esclusiva proprietà di Impresa Tonon Spa, la sua presentazione da parte di tale Soggetto Proponente consente di considerare il piano in questione "totalitario", anche agli effetti di quanto dispone l'art. 4 comma 7 della L.R. 12/2008, e della legittimazione ad assumere nei confronti dell'Amministrazione gli obblighi previsti dalla convenzione urbanistica accedente al Piano.

A. ANALISI

Inquadramento storico e stato dei luoghi

Inquadramento storico

L'ambito interessato dal PAC ha un'estensione di circa 47.292 mq, ed è individuato come Ambito "O1" dal PRG vigente, che lo disciplina nell'elaborato Q1 – Quaderno degli ambiti zone omogenee "O", assoggettandone le trasformazioni a strumento urbanistica attuativo.

Tale disciplina di livello generale era già in atto nell'anno 2006, quando il Consiglio Comunale adottò PRPC relativo all'Ambito successivamente descritto, che venne poi definitivamente approvato con Del. Cons. n°6/32 dd 12 luglio 2006.

Con determina dirigenziale n. 96 del 24.1.2018, il PRPC è stato poi modificato ai sensi dell'art. 9 comma 6 del DPR n. 86/2008, inserendosi nella disciplina del lotto A, in sostituzione della prevista destinazione direzionale, quella residenziale.

Il Soggetto Proponente, Impresa Tonon, ha realizzato tutte le Opere di Urbanizzazione previste dal PRPC per l'intero ambito di piano, inclusa la bonifica generale dell'amianto. Aggiuntivamente, è stato realizzato un nuovo ponte pedonale sul Canale De' Dottori. Il tutto, a seguito di regolare Collaudo, è stato ceduto gratuitamente al Comune di Monfalcone in data 24.10.2008 tramite Atto Notarile.

L'edificazione dell'ambito di PRPC, invece, è avvenuta soltanto in parte.

Il PRPC è allo stato decaduto, ma ai sensi dell'art. 9 comma 7 del DPR n. 86/2008 la relativa complessiva disciplina continua a trovare applicazione per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Stato dei luoghi

I confini dell'Ambito sono:

Via Rossetti a est, Via Terenziana e alcuni fabbricati residenziali a nord, Via Aquileia a ovest, una serie di fabbricati residenziali di piccole dimensioni a sud. L'ambito si completa inoltre con un'area parcheggio posta a ovest di via Aquileia, da alcuni lotti ineditati e dalla via dell'Istria che costituisce dorsale viabilistica dell'intervento già realizzata come opera di urbanizzazione.

Il terreno di progetto si presenta di carattere morfologico omogeneo di buone caratteristiche geomeccaniche (vedi allegata tavola geologica PRGC) e con una situazione altimetrica pianeggiante.

All'interno dell'area è stata mantenuta una grande zona a verde dove sono presenti

numerose essenze arboree di sicuro pregio naturalistico ambientale.

Vi è inoltre presente una chiesetta che attualmente versa in stato di degrado.

Ai margini dell'Ambito sono presenti aree B4 residenziali estensive ed aree B2 residenziali di trasformazione mentre al di là del Canale de Dottori insistono aree B1 residenziali.

I comparti denominati come "a" e "c3" costituiscono lotti già edificati, con destinazione rispettivamente Commerciale, residenziale/direzionale e residenziale.

Il quadro riassuntivo della dotazione infrastrutturale realizzata come opera di urbanizzazione dal PRPC del 2006 risulta il seguente:

RETE FOGNARIA: attualmente le aree previste dal PRPC 2006 che vengono mantenute analoghe nella zonizzazione del PAC e quindi sono regolarmente servite come si evince dagli elaborati di progetto

RETE IDRICA: attualmente le aree previste dal PRPC 2006 che vengono mantenute analoghe nella zonizzazione del PAC e quindi sono regolarmente servite come si evince dagli elaborati di progetto

RETE ENERGIA ELETTRICA: attualmente le aree previste dal PRPC 2006 che vengono mantenute analoghe nella zonizzazione del PAC e quindi sono regolarmente servite come si evince dagli elaborati di progetto

RETE GAS METANO: attualmente le aree previste dal PRPC 2006 che vengono mantenute analoghe nella zonizzazione del PAC e quindi sono regolarmente servite come si evince dagli elaborati di progetto

RETE TELEFONICA: attualmente le aree previste dal PRPC 2006 che vengono mantenute analoghe nella zonizzazione del PAC e quindi sono regolarmente servite come si evince dagli elaborati di progetto

RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA: attualmente realizzata come da progetto delle opere di urbanizzazione del PRPC 2006.

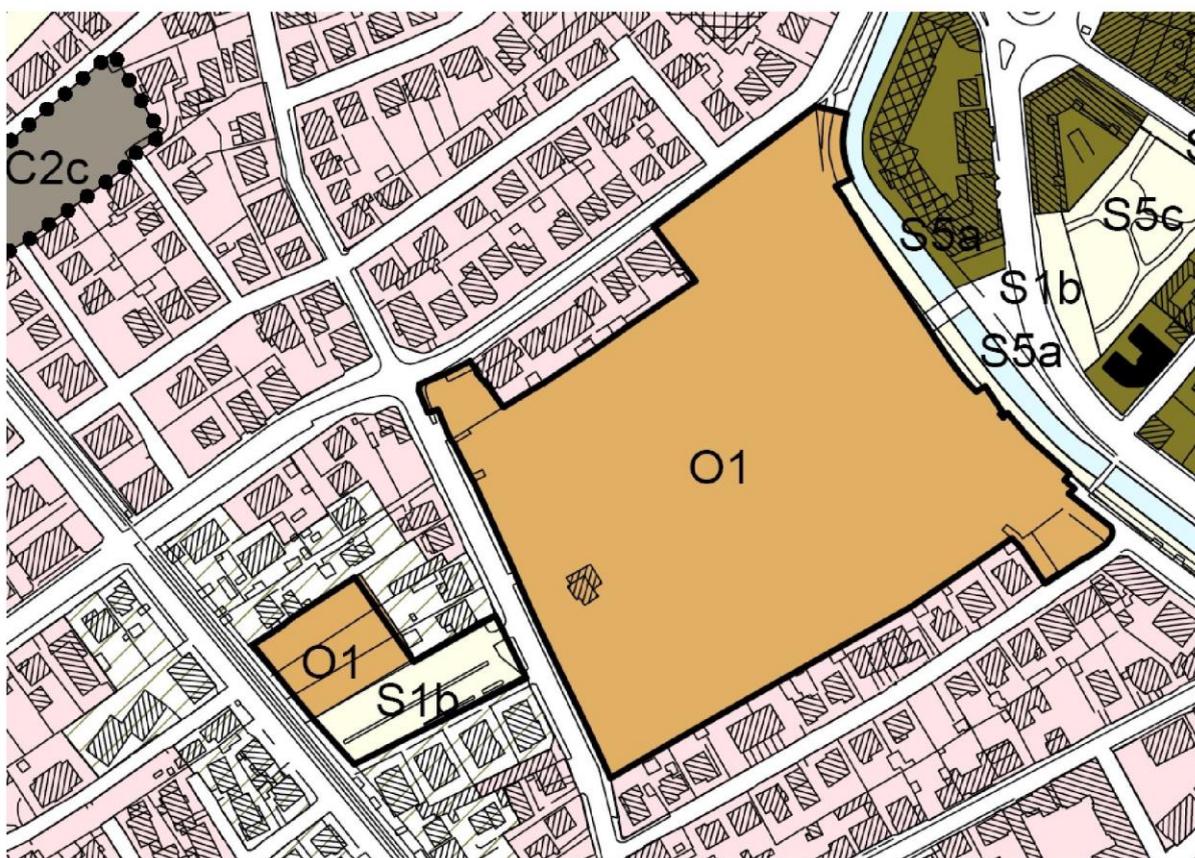
Vedi Allegato: elab. Aw003 - Documentazione fotografica

1.1 La strumentazione urbanistica ed il regime vincolistico

La strumentazione urbanistica

Il PAC è progettato in conformità alle prescrizioni del PRG ed è normato da Legge Regionale 19/2009 e s.m.e i., dalla Legge Regionale n. 5/2007 e s.m.e.i. e dalla L.R. 29/2005 e s.m.e.i..

Allegato: Estratto da Q1 “quaderno degli ambiti zone omogenee “O” del PRGC vigente



Vedi elab. A1003 – Estratto PRGC e Inquadramento territoriale

Regime vincolistico

Ai fini della relazione del PAC è stata operata una ricognizione dei vincoli territoriali e ambientali presenti, rispetto all'ambito in oggetto non sono stati registrati vincoli territoriali ed ambientali; in quanto:

- **vincolo archeologici, architettonici e paesaggistici**

Per quanto riguarda lo stato di fatto delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, Nuovo PAC “ex Ospedale” - Comprensorio ex Ospedale Civile

Pag. 7

non sono presenti beni vincolati



Estratto da PRGC tavola A4_c "Zone SIC, SIN e BIOTIPI"

Legenda:



PARCHI, RISERVE E TERRITORI DI PROTEZIONE ESTERNA DEI PARCHI



SITI D'IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC)

- 1 IT3330003 - "LAGHI DI DOBERDO' E PIETRAROSSA"
- 2 IT3340004 - "FOCE DEL TIMAVO"
- 3 IT3330007 - "CAVANA DI MONFALCONE"



SITI D'IMPORTANZA NAZIONALE (SIN)

- 3 IT3332001 - "CANNETO DEL LISERT"



BIOTOP

- 4 N.15 - "PALUDE DEL FIUME CAVANA"
- 5 N.22 - "RISORGIVE DI SCHIAVETTI"

- **Vincolo idrogeologico**

L'intera area non è inclusa tra quelle sottoposte a vincolo idrogeologico

Rispetto ad un congruo intorno dell'area oggetto di PAC è stata verificata l'assenza di ulteriori vincoli ambientali.

- **vincolo aeronautico**

Per quanto riguarda lo stato di fatto delle aree sottoposte a vincolo aeronautico, sono presenti limiti in altezza, comunque maggiori rispetto a quanto previsto dal presente PAC



Estratto da PRGC tavola A4_a “VINCOLI NORD”

VINCOLO AEREONAUTICO

-  altezza massima m 55.5 s.l.m. - pendenza 1/40
-  altezza massima m 55.5 s.l.m. - pendenza 1/20
-  altezza massima m 55.5 s.l.m.

B. PROGETTO

2.1 Obiettivi del Piano e proposta progettuale.

Gli obiettivi specifici del PAC di seguito esplicitati, sono derivati dagli obiettivi generali desunti dal PRGC che sono sostanzialmente quelli di completare le dotazioni urbanistiche residenziali, direzionali e commerciali dell'area, in modo tale da saldare il tessuto urbano del territorio evitando il permanere di zone non edificate che impediscono uno sviluppo urbano omogeneo. Gli obiettivi del PAC dettati dalla strategicità della zona O1 all'interno del

territorio comunale si possono così sintetizzare:

- Il PAC si propone di completare il tessuto urbano esistente dando complessità e ricchezza insediativa all'area.
- L'approccio filosofico di progetto è multifunzionale, mirando ad evitare uno sviluppo non completo dell'attività umana al suo interno. Da tali considerazioni discende uno sforzo compositivo volto a creare ed innestare nuovi processi aggregativi e di sviluppo tali da migliorare la qualità complessiva della vita all'interno della città di Monfalcone.
- Il PAC si propone completare il processo iniziato col PRPC del 2006, mettendo in relazione l'Ambito col resto della città, e ricuperando a funzione pubblica l'edificio attualmente dismesso e degradato presente al suo interno, già costituente luogo di culto a servizio dell'ospedale e residua testimonianza "storica" delle originarie funzioni del tessuto urbano di cui trattasi.
- La proposta progettuale rispetta specificatamente le caratteristiche, destinazioni d'uso ammesse, procedure d'intervento, indici e parametri, tipologie e criteri d'intervento, prescritte dalla sopra riportata scheda di PRGC.
- Ogni ulteriore specificazione del caso è prevista nell'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione"

2.2 La Zonizzazione e la normativa tecnica

La zonizzazione del PAC è rappresentata graficamente nell' *Elab.A1105 Zonizzazione*.

Le aree comprese entro il perimetro del piano sono classificate secondo le seguenti destinazioni d'uso:

Area destinata a strutture commerciali e direzionali

Area destinata a strutture commerciali e residenziali

Area destinata a strutture residenziali e/o convenzionate

Area destinata a strutture residenziali e/o alberghiere

Area destinata a strutture residenziali

Area destinata a strutture residenziali e/o direzionali di tipo assistenziale e sanitario

Area destinata a parcheggio privato

Area per opere di pertinenza residenziale o assimilabili alla residenza

Area per impianti tecnologici

Area destinata a viabilità

Area destinata a verde

La normativa tecnica che regola l'attuazione degli interventi previsti dal Piano, organizzata per titoli, è così riassumibile:

TITOLO I - Norme generali_ relativo alle modalità di attuazione e presupposti giuridici e alla natura ed efficacia del Piano, al campo di applicazione, ecc

TITOLO II - Norme per la disciplina d'uso del suolo e degli edifici_ relativo alla definizione della zonizzazione e alla previsione della specifica disciplina delle singole zone omogenee (Comparti).

oltreché alla determinazione degli standard relativi a parcheggi e verde

TITOLO III - Norme per l'edificazione_ relativo alla definizione delle modalità attuative e costruttive dei manufatti edilizi e delle aree non edificate, alla suddivisione dei lotti d'intervento, ai limiti dell'intervento edilizio, agli standard a verde e parcheggio, alle opere di urbanizzazione e impianti tecnologici, alla regolamentazione degli accessi, recinzioni e pavimentazioni esterne, alle prescrizioni tipologiche, per la tutela e la valorizzazione del verde, ecc.

Allegati: Asseverazioni

- *All. 2: asseverazione inerente il rispetto delle previsioni di PRGC;*
- *All. 3: asseverazione attestante l'assenza di vincoli di cui alla parte II e III del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;*
- *All. 4: asseverazione attestante a non assoggettabilità alle procedure di valutazione di incidenza ambientale;*
- *All. 5: asseverazione attestante la compatibilità delle condizioni geologiche del territorio;*
- *All. 6: asseverazione attestante l'assenza di superfici considerate bosco di cui alla L.R. n.9/2007 - norme in materia di risorse forestali e ss.mm.ii.;*