



Comune di Monfalcone

Provincia di Gorizia

piazza della Repubblica 8

I-34074 Monfalcone | Go

www.comune.monfalcone.go.it

Area 3 AREA TECNICA
Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata
Unità operativa urbanistica

Piazza della Repubblica, 25
34074 MONFALCONE
☎ 0481/494250

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

NUMERO FASCICOLO: 10.9.

OGGETTO: Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata denominato C2c sito in via Canova. **Istruttoria urbanistica**

PREMESSA

In data 07/06/2021 con prot. n.29212/A è stata presentata istanza per l'approvazione del PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO C2c.

L'istanza è presentata a nome di:

- CAPIZZANO DEBORA, nata a Cosenza il 20 agosto 1977 residente a Monfalcone in viale Cosulich n. 2;
- MARZANO MICHELE, nato a Monfalcone il 27 maggio 1970, residente a Monfalcone in viale Cosulich n. 2;
- MARZANO MARIANGELA, nata a Monfalcone il 23 novembre 1974, residente a Monfalcone in via Canova n.7;
- CALUCCI DONATELLA, nata a Venezia il 4 gennaio 1954, residente a Udine in via Ermes di Colloredo n. 8;

07/06/2021 presentazione istanza

17/09/2021: presentazione documentazione volontaria aggiornamento tavola 3 e tavola 4 a seguito dei pareri preventivi forniti da Iris acqua, e dal servizio mobilità e lavori pubblici del Comune;

11/10/2021 richiesta integrazioni da parte dell'ufficio che si riporta di seguito:

In riferimento all'oggetto, con la presente si chiede di modificare e/o integrare la seguente documentazione:

- *l'istanza del 07/06/2021, firmata digitalmente dal tecnico progettista, dovrà essere integrata mediante dichiarazione comprovante il titolo per formulare la richiesta di approvazione del Piano, contenente l'indicazione dell'eventuale presenza di aggravi sul fondo oggetto dell'intervento, resa sotto forma di atto notorio secondo quanto previsto dall'art. 38 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, corredata da copia fotostatica del documento d'identità dei proponenti.*
- *La proposta di Piano Attuativo, così come prefigurato, comporterebbe una variante urbanistica al vigente PRGC, così come previsto dall' art. 63 quater della L.R. 5/2007 in quanto la superficie riportata nel quaderno degli ambiti delle zone omogenee "C" del vigente PRGC, per l'area in oggetto non corrisponde a quella*

indicata negli elaborati depositati. Pertanto qualora s'intenda procedere con la variante urbanistica, necessita depositare la relativa documentazione.

- *Studio di compatibilità idraulica in merito alle disposizioni per l'applicazione del principio d'invarianza idraulica di cui all' art. 4 del D.PR 27/03/2018 n. 083/Pres;*
 - *Valutazione d'incidenza ai sensi del DPR 08/09/1997 n. 357.*
 - *cartiglio relativo agli elaborati descrittivi e le norme di attuazione.*
- Per il contenuto delle tavole presentate, si evidenzia:*

ELABORATI GRAFICI

Tav. 1 - Inquadramento urbanistico e catastale; documentazione fotografica

- *La figura rilevata necessita di un congruo intorno che evidenzi l'edificato limitrofo su tutti i lati dell'area oggetto dell'intervento;*
- *Le quote altimetriche devono essere inequivocabilmente indicate nelle tavole grafiche di progetto e riferite in natura ad un caposaldo facilmente individuabile.*
- *Dalla figura rilevata vanno evidenziate almeno 2 sezioni trasversali (in corrispondenza alle vie Palladio e Sansovino) ed una longitudinale quotate nello stesso elaborato.*
- *Riportare l'indicazione dell'orientamento cardinale sulle tavole grafiche*

Tav. 2 - Zonizzazione e norme edilizie;

- *per quanto riguarda le superfici dell'ambito come per la tav.1*
- *Eliminare dal titolo dell'elaborato la dicitura "E norme edilizie"*
- *Nella tavola vanno eliminate le tabelle relative ai dati di PRGC e di proprietà non necessari in tale elaborato. Queste fanno parte integrante delle NTA*
- *La zonizzazione necessita di un congruo intorno che evidenzi l'edificato limitrofo su tutti i lati dell'area oggetto dell'intervento al fine del rispetto dei 10 metri tra pareti finestrate.*
- *La tavola della zonizzazione deve indicare le servitù presenti e future. (metanodotto). Considerato che Via Canova è a fondo cieco, è opportuno che vi sia la possibilità per i mezzi di soccorso e per quelli di ISA Ambiente di effettuare l'inversione di marcia*
- *Indicare gli accessi carrai previsti*

Tav. 3 – Opere di urbanizzazione: impianti a rete sostituito in data 17/09/2021

- *Particolare rete acqua e gas: in legenda rete idrica esistente e di progetto hanno lo stesso retino. La dicitura dell'ultimo retino "...a cura ente gestore (enam)" va corretta.*
- *Va evidenziato sia in planimetria sia attraverso un particolare costruttivo il raccordo del nuovo marciapiede di via Canova con la viabilità esistente.*
- *Va evidenziato sia in planimetria sia attraverso un particolare costruttivo il raccordo del nuovo marciapiede di via Canova con la viabilità esistente.*

Tav. 4 – Opere di urbanizzazione: parcheggio sostituito in data 17/09/2021

- *La quota strada 0.00 dovrebbe avere un punto di riferimento definito;*
Presentare la tavola con le opere di urbanizzazione primaria in cessione e far riferimento alla tavola, con opportuna numerazione delle singole opere in previsione, nel relativo articolo delle NTA e nel computo metrico. Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere anche esterne al perimetro del piano attuativo, se connesse all'attuazione del piano e funzionali all'intervento di trasformazione. Non si considerano opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura – compresa la viabilità – di esclusivo interesse privato. Considerare nel computo metrico estimativo, relativo alle opere di urbanizzazione, solamente la quota relativa alle opere di urbanizzazione primaria in cessione all'Amministrazione Comunale o agli enti preposti alla gestione. Eliminare pertanto gli oneri che non ricadono in tale fattispecie;
Predisporre l'elaborato contenente la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi ai sensi dell'art. 7, punto c) del Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica ai sensi della L.R. 5/2007 (D.P.Reg. 20 marzo 2008 n. 86/Pres.)

ELABORATI TECNICI

Relazione generale

- *Al capitolo 4 – Quadro programmatico e progettuale il carico volumetrico di 200 mc a persona non corrisponde al parametro di riferimento del calcolo degli standard urbanistici che è fissato a 100 mc/persona. Pertanto la volumetria prevista di 5.900 mc comporta un carico insediativo*

di circa 50 persone e non 24 come evidenziato in relazione. Conseguentemente a tale parametro andranno valutati i carichi delle reti di approvvigionamento.

- Il capitolo relativo alle opere di urbanizzazione primarie (definito erroneamente come capitolo 2) non tiene conto dei pareri e delle indicazioni dei vari enti gestori e/o erogatori rispetto alla situazione esistente di contorno e delle minime caratteristiche di materiali, diametri, sezioni, quote ecc. pertanto eventuali modifiche ed indicazioni in merito sono soggette ai pareri preventivi da ottenere da parte degli enti stessi.
- Il termine "Autorizzazione edilizia a lottizzare" non è corretta.
- Mancano indicazioni minime relativamente all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Norme tecniche di attuazione

- Le norme proposte risultano piuttosto scarse in quanto da una lettura generale non sono descritte le tipologie degli edifici (riportate erroneamente negli elaborati grafici), i criteri e modalità per l'attuazione degli interventi previsti e contenenti, accanto alla tabella degli indici edilizi – urbanistici relativi ai singoli lotti edificabili, le tipologie edilizie e i tipi d'intervento proposti, i materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni, nelle recinzioni, nonché nelle opere di sistemazione esterna tenendo in particolare evidenza gli aspetti di qualità edilizia e un uso razionale delle risorse energetiche idriche e dei materiali
- Deve essere normata la localizzazione di spazi destinati al posizionamento dei cassonetti destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti con caratteristiche di unitarietà e relativo dimensionamento previa acquisizione del parere da parte dei servizi ambiente di ISAmbiente.
- Integrare gli elaborati riguardanti la zonizzazione e le norme tecniche di attuazione con una tabella prescrittiva dei parametri urbanistico-edilizi (con valori numerici per le opportune verifiche) previsti per l'attuazione dell'ambito dal PRGC
- Nelle norme vanno indicate quelli che sono gli elaborati prescrittivi.
- Per l'impianto di pubblica illuminazione, si evidenzia: L'impianto di illuminazione pubblica del nuovo parcheggio sarà collegato elettricamente all'impianto di illuminazione esistente in Via Canova. Tale impianto è alimentato da un quadro elettrico esistente in Via Aquileia che è dotato di un regolatore di tensione. I nuovi corpi illuminanti dovranno essere a LED, ed opportunamente programmati, in classe di isolamento 2, dotati di scaricatore/limitatore delle sovratensioni che dovrà essere collegato a terra ed ottemperare quanto prescritto dalla L.R. 15/2007. Le sezioni dei cavi elettrici dovranno corrispondere a quelle esistenti. I pali dovranno essere prodotti da azienda certificata UNI EN ISO 9001 e dovranno essere del tipo conico laminato a caldo a sezione circolare, zincati a caldo, con marcatura CE ed innestati in apposito plinto completo di pozzetto con chiusino in ghisa. I pali dovranno essere dotati di guaina protettiva alla base, asole di entrata/uscita cavi, morsettiera ad incasso in classe di isolamento 2 per cavi ingresso uscita fino a 4x16mmq con fusibili di protezione. Non dovranno essere eseguiti giunti nei pozzetti ma i collegamenti dovranno essere diretti da una morsettiera all'altra. I cavi elettrici dovranno essere unipolari tipo fg16r16 0,6/1 kv isolati in gomma etilpropilenica ad alto modulo di qualità g16 con guaina esterna in pvc, conformi alle norme cei 20-13, cei 20-67, cei unel 35318-35322-35016, cei en60502, cpr ue305/11, en 50575:14 e en 50575:16. posati entro cavidotti in doppia parete di diametro minimo 110mm.

A lavori ultimati dovrà essere rilasciata la seguente documentazione:

- a) Dichiarazione di esecuzione a regola d'arte degli impianti realizzati, redatta dalla ditta installatrice e sottoscritta dal responsabile tecnico della stessa
- b) copia del progetto elettrico corrispondente all'eseguito (planimetrie, particolari, schema elettrico e schema del quadro elettrico, calcoli elettrici, calcoli cadute di tensione), sottoscritto dal progettista e dal responsabile tecnico della ditta installatrice completo di relazione riportante i risultati delle prove della misura dell'isolamento e delle cadute di tensione sulle singole linee. Tali prove dovranno essere eseguite alla presenza del personale elettricista del Comune che in tale circostanza dovrà prendere conoscenza dell'impianto, al fine di poterlo gestire nel tempo.

- c) *copia del progetto illuminotecnico a verifica della rispondenza del progetto alle normative UNI 11248 e UNI 13201/1-2-3-4 ed alla Legge Regionale 18 giugno 2007 n. 15.*
- d) *copia dei fascicoli tecnici delle apparecchiature e materiali (anche edili) installati attestanti, tra l'altro, la conformità alla L.R. F.V.G. 15/2007 in materia di inquinamento luminoso nonché la classificazione di appartenenza al gruppo privo di rischi fotobiologico secondo lo standard CEI EN 62471/2010.*
- e) *L' Autorizzazione all'esercizio" rilasciata dal Ministero delle Comunicazioni.*
- f) *L'allacciamento elettrico alla linea esistente alla rete pubblica e quindi l'attivazione dell'impianto potrà avvenire prima del collaudo Amministrativo e della cessione formale delle aree pubbliche a condizione che sia accertata la sua idoneità tecnica ed amministrativa mediante l'osservanza delle disposizioni sopra specificate.*
- *Come richiesto dall' ufficio opere pubbliche:*
- a) *La pavimentazione del parcheggio dovrà essere in elementi drenanti prefabbricati di calcestruzzo specificando la tipologia dell'elemento scelto. La posa in opera deve prevedere un sottofondo di posa in materiale (sabbia) drenante dello spessore minimo di cm. 10.*
- b) *Il sottofondo del parcheggio deve avere un spessore minimo di cm. 50 escluso lo spessore della pavimentazione drenante e del sottofondo di posa.*
- c) *la pavimentazione stradale dovrà essere di tipo drenante come gli stalli;*
- d) *I marciapiedi sia del parcheggio, sia su via Canova dovranno avere una pendenza verso il parcheggio e verso la strada di circa l' 1% (massimo 1,5%) per il deflusso delle acque meteoriche;*
- e) *i passi carrai, dovranno evitare la formazione di pendenze trasversali superiori all' 1,5% nel rispetto della normativa disabili.*

Pertanto dovrà essere aggiornata la relazione e il computo metrico.

- *I documenti informatici dovranno avere la stessa dicitura riportata sulle corrispondenti tavole. Gli elaborati di progetto devono essere trasmessi anche in digitale VETTORIALE, nei formati AutoCAD (".dwg") oppure in SHAPE file (".shp") georeferenziati, atti ad implementare le banche dati esistenti.*
- *Necessita depositare il parere di Irisacqua per la rispondenza della rete di fornitura e smaltimento delle acque.*

Diritti di segreteria pari ad euro 516,00; il versamento potrà essere effettuato presso la Banca Intesa San Paolo, -Filiale di Monfalcone, Servizio Tesoreria, via IX Giugno n.56, Monfalcone – specificare la causale di versamento CODICE IBAN IT33 0300 6912 3441 0000 0300 014 intestato a "Comune di Monfalcone – Servizio Tesoreria" - 34074 – Monfalcone – specificare la causale

- *allegata bozza di convenzione urbanistica.*
- **28 e 29 ottobre 2021:** *presentato aggiornamento relazione tecnica illustrativa, norme di attuazione, relazione di verifica e di significatività dell'incidenza, relazione di compatibilità idraulica, computo metrico, tavola grafiche 1,2,3,4,5*
- **6/04/2022:** *presentato aggiornamento computo metrico, convenzione urbanistica, relazione di verifica assoggettabilità a VAS e cronoprogramma opere di urbanizzazione;*
- **02/05/2022** *Richiesta integrazioni da parte dell'ufficio; la richiesta rispetto agli elaborati presentati. Si evidenzia che il computo metrico presentato riporta riferimenti ad un ambito di Staranzano, che vanno opportunamente corretti, e si resta in attesa della congruità sui prezzi e le voci di computo da parte dell'ufficio OOPP.*

Ad ulteriore integrazione degli elaborati presentati, necessita:

- 1- *Integrare e modificare la relazione di assoggettabilità a VAS depositata in data 06/04/2022 riportando riferimenti normativi vigenti in conformità ai criteri dell'Allegato I al d. lgs. 152/2006*

- 2- *Rivedere il cronoprogramma per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in conformità alla bozza di convenzione presentata in data 06/04/2022 che prevede l'inizio dei lavori entro un anno dalla stipula della convenzione e l'ultimazione entro 5 anni dall'inizio stesso; fermo restando che le opere di urbanizzazione in previsione dovranno essere ultimate prima della richiesta di agibilità degli edifici collegati funzionalmente alle opere stesse.*
- 3- *Rivedere il computo metrico rettificando i riferimenti non corretti (nel titolo è riportato il riferimento del comune di Staranzano); resta salva la verifica di congruità da parte dell'ufficio opere pubbliche*
- 4- *Gli elaborati di progetto devono essere trasmessi anche in digitale VETTORIALE, nei formati AutoCAD (".dwg") oppure in SHAPE file (".shp") georeferenziati, atti ad implementare le banche dati esistenti, così come previsto dal vigente Regolamento Edilizio comunale.*
- 5- *Ripresentare la bozza di convenzione controfirmata con le modifiche e specificazioni introdotte d'ufficio.*
- 6- *Inserire la data aggiornata delle modifiche nei cartigli degli elaborati presentati.*

- **20/05/2022:** presentati elaborati aggiornati;
- **14/06/2022** richiesta da parte dell'ufficio di completamenti rispetto agli elaborati presentati:
 - *i prezzi unitari indicati nel computo metrico e riferiti ai codici del Prezziario FVG 2021 sono difforni da quelli del prezziario stesso;*
 - *i prezzi "extra Prezziario FVG" devono essere debitamente giustificati e derivati da un'analisi dei prezzi;*
 - *le quantità totali indicate, non derivando da singoli fattori/misure, non sono riscontrabili negli elaborati grafici;*
 - *si ritiene che nella predisposizione del computo metrico debba essere tenuto in considerazione anche il notevole aumento dei costi dei materiali e le disposizioni di cui al DL n.50/2022 (cd. Decreto Aiuti) in materia di appalti pubblici di lavori, entrato in vigore il 17/05/2022.*
- **11/07/2022** presentate integrazioni richieste;
- **10/08/2022** richiesta integrazioni:

In riferimento all'oggetto, e alla documentazione depositata l'11 luglio 2022, si segnala che con delibera della Giunta regionale n. 1052 del 15 luglio 2022 è stata approvata l'edizione 2022 del prezziario regionale dei lavori pubblici in attuazione dell'articolo 40 della legge regionale 14/2002 recante la "Disciplina organica dei lavori pubblici". Pertanto necessita depositare il computo metrico estimativo aggiornato al prezziario vigente.

Necessita inoltre depositare l'aggiornamento degli elaborati grafici con l'indicazione della proprietà così come risulta dall'atto di compravendita di data 04/05/2022 redatto dal notaio Berti rep. 469/410, congiuntamente alla procura speciale sottoscritta dalla proprietà.

- **02/09/2022 e 06/09/2022** presentate integrazioni richieste

Risulta composto dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnico illustrativa
2. Relazione riguardante i criteri per l'applicazione invarianza idraulica di cui art. 14, comma1, lettera k, di cui DPR del 27/03/2018, 083/Pres.
3. Relazione d'incidenza;
4. Norme tecniche di attuazione
5. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e QTE
6. Relazione verifica assoggettabilità a VAS e asseverazione VAS
7. **Asseverazione PRGC**
8. Asseverazione geologica
9. Asseverazione impianti a rete
10. Schema di convenzione
11. Cronoprogramma

ELABORATI GRAFICI

Tav. 1 - Inquadramento urbanistico e catastale; documentazione fotografica

Tav. 2 - Zonizzazione

Tav. 3 - Opere di urbanizzazione: impianti a rete

Tav. 4 - Opere di urbanizzazione: parcheggio

Tav. 5 - Ipotesi planivolumetrica –

La proprietà risulta della soc. C.R.E. Service srl con sede in San Canzian d'Isonzo in via dell'Industria 17 – legale rappresentante Cacace Mariagrazia residente a Staranzano in via Trieste 149. Che ha firmato la procura speciale al tecnico incaricato arch. Giancarlo Pelosi.

Tutti gli elaborati sono firmati digitalmente dal tecnico incaricato.

Sui cartigli gli elaborati riportano 05/2021, manca l'asseverazione PRGC aggiornata, nell'asseverazione geologica si fa riferimento al PAIR mentre andrebbe richiamato il Piano di rischio alluvioni vigente. .

Per il resto la documentazione allegata rispetta l'ALLEGATO B – Documentazione tecnica per i PRPC del vigente Regolamento Edilizio Comunale

- **INQUADRAMENTO E STATO DI FATTO DELL'AREA**

L'area oggetto di pianificazione attuativa è ubicata tra via Canova e via Canaletto.

L'accesso avviene da via Aquileia attraverso via Canova, strada a fondo cieco, da via Sansovino e via Palladio, e catastalmente è identificata dalle pp.cc. 48/5 (superficie catastale 4833 mq), 42/10 (superficie catastale 152 mq), F.M. 6 CC di San Polo.

Nel vigente PRGC l'area è individuata come zona C2c ed i parametri urbanistici ed edilizi sono descritti nel "Quaderno degli ambiti zone omogenee "C"

La superficie rilevata complessiva delle due particelle è pari a 4.977 mq, di cui quella ricompresa nel perimetro di piano attuativo, così come perimetrata nel PRGC, è pari a mq 4833 mq.

Il lotto di forma regolare rettangolare è compreso nel centro abitato di Monfalcone in una zona con destinazione prevalentemente residenziale, già urbanizzata, caratterizzata da una edificazione bassa con case unifamiliari e piccole palazzine di 2 o 3 piani. Sul lato sud è presente il tracciato dell'ex ferrovia che collegava la rete di RFI al cantiere navale di Monfalcone; su questo sedime

l'amministrazione che ha acquisito la proprietà, intende realizzare un percorso ciclopedonale (vedi concorso d'idee).

Per l'area in oggetto nel 2011 è stato approvato un piano attuativo d'iniziativa privata (pubblicazione BUR n.19 dd 11/05/2011). Non è mai stata firmata la convenzione urbanistica e pertanto il piano è decaduto poiché non può tutelarsi un affidamento generico al mantenimento delle capacità edificatorie di un comparto, mai convenzionato e attuato.

Avverso la delibera di approvazione, nel 2011, era stato anche presentato un ricorso al TAR da parte di alcuni proprietari di immobili contermini a quelli oggetto del Piano. La sentenza del TAR FVG 524/2015 ha visto comunque soccombere i ricorrenti.

PROPOSTA PROGETTUALE

L'area di intervento ha una superficie complessiva di mq. 4833. Rispetto alle norme del piano regolatore generale con il piano particolareggiato si prevede e riduzione dell'indice fondiario da 1,2 mc/mq a 1,00 mc/ mq. e pertanto con una volumetria massima pari a 4833 mc. Nel merito si evidenzia che con il nuovo criterio di calcolo del volume ai sensi della LR 19/2019, la riduzione proposta non modifica di fatto la percezione del futuro involucro edilizio. E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di 800 mq come indicato dal quaderno degli ambiti del PRGC vigente; il parcheggio è posto in prossimità di via Canaletto dove sono previsti l'ingresso e l'uscita. L'area sarà raggiungibile da via Palladio e da via Canova tramite un percorso pedonale. La volumetria è distribuita su due lotti; il planivolumetrico indica 5 fabbricati di progetto.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le urbanizzazioni previste, riguardano la realizzazione delle seguenti opere:

- realizzazione di un parcheggio di 800,00 mq prospiciente il sedile dell'ex ferrovia con accesso da via Canaletto;
- realizzazione di un percorso pedonale che collega il parcheggio stesso a via Canova e via Palladio;
- realizzazione dell'illuminazione pubblica del parcheggio;
- realizzazione di un marciapiede lungo via Canova;
- realizzazione di una nuova condotta idrica che chiuda ad anello la rete esistente in via Palladio e via Canaletto (Per tali opere è previsto il contributo di Irisacqua per un importo pari a € 14.190.000, come da nota protocollo n. 28871 del 07/06/2022).

Tutte le reti e tutti gli stacchi di progetto si allacceranno alle reti esistenti innestate sulle vie che perimetrano l'area di intervento.

Tra le opere a rete considerate come opere di urbanizzazione non vengono correttamente inclusi i nuovi allacci in previsione alle singole unità immobiliari poiché gli allacciamenti non hanno nulla a che vedere con le opere di urbanizzazione, malgrado la loro connessione con i servizi a rete. Le opere di urbanizzazione primaria invece sono quelle al servizio del comparto, della zona, del nucleo o di qualunque altro ambito territoriale, comunque denominato, che siano di interesse della collettività o di una generalità indistinta di cittadini.

PREVISIONI DEL PRGC PER L'AMBITO IN QUESTIONE

L'ambito di intervento ricade nella zona omogenea C, sottozona C.2c. Di seguito l'estratto di mappa del vigente PRGC e NTA:



Localizzazione:

L'area con una superficie di PRGC di circa mq. 4.832,80 è compresa tra la via Canova e la Ferrovia "Fincantieri" nel Rione di Aris- S. Polo.

Dati quantitativi e previsionali

- indice di fabbricabilità territoriale massimo: mc/ha 12.000;
- parcheggi per la residenza: minimo mq. 800; (da localizzarsi in sede propria nella parte prospiciente la ferrovia);
- rapporto massimo di copertura riferito ai singoli lotti edificabili: 30%;
- altezza massima ml. 10;
- numero massimo di piani: 3;
- distanza dai confini laterali e posteriori: ml. 5;
- distanza dalla strada: ml. 5;
- tipologie costruttive: singole o abbinate; a schiera; in linea; a blocco.

Destinazioni d'uso: residenza; attività artigianali compatibili con la residenza o comunque non classificate insalubri; attività direzionali e servizi pubblici e privati compatibili con la residenza; attrezzature per la ricettività e la ristorazione; attività compatibili con la residenza, quali negozi, pubblici esercizi.

E' esclusa qualsiasi attività inquinante.

VINCOLI

L'area risulta non risulta sottoposta a vincoli e fasce di rispetto.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), a livello nazionale, è regolata dalla Parte seconda del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 così come modificata e integrata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 e dal D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128.

Come stabilito nel decreto sopracitato, la valutazione di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

La presentazione dell'elaborato è prevista come obbligatoria dal vigente Regolamento Edilizio, ma per quanto attiene l'impostazione generale del documento, si richiama il "principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali", in base al quale il D.Lgs. 152/2006 ha stabilito che (Art. 12) "la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati".

La relazione presentata il 02/09/2022 contiene solo alcuni dati previsti dall'Allegato I al d. lgs. 152/2006. Mancano le conclusioni del progettista e non può essere sottoposta all'attenzione della giunta.

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE DISPOSIZIONE INVARIANZA IDRAULICA

A seguito della richiesta di completamenti del 11/10/2021, è stata presentata la relazione a firma del geologo Comar; le conclusioni sono:

"si osserva che l'intervento avrà un impatto decisamente contenuto in merito all'invarianza idraulica, con i parametri sudesposti per calcolare il sistema di allontanamento delle acque reflue. Si ricorda di applicare le buone pratiche costruttive. Il terreno in sito presenta una buona permeabilità, con la falda posta a qualche metro di profondità"

RICHIESTA DI COMPLETAMENTI DEL 10/08/2022 e relativo riscontro

Rispetto alla richiesta, gli elaborati sono stati firmati con l'indicazione della nuova proprietà ed è stato integrato il computo metrico. Tuttavia rispetto alla versione precedente, sui cartigli gli elaborati

riportano 05/2021, manca l'asseverazione PRGC aggiornata, nell'asseverazione geologica si fa riferimento al PAIR mentre andrebbe richiamato il Piano di rischio alluvioni vigente

17/10/2022 richiesta integrazioni

In riferimento all'oggetto, e alla documentazione depositata in data 02/09/2022 e 06/09/2022, si segnala che:

- Nella asseverazione geologica viene richiamato il PAIR e non si fa riferimento al Piano di rischio Alluvioni;
- il cartiglio riporta una data non è corretta riferita ai primi elaborati consegnati nel 2021;
- la lettera di Irisacqua non chiarisce se liquiderà direttamente le fatture al soggetto attuatore;
- I documenti di riferimento per la predisposizione del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità o screening di VAS (SCV) sono:
 - l'Allegato I del d.lgs. 152/2006 Criteri per la verifica di assoggettabilità di P/P di cui all'art.12
 - Indicazioni operative a supporto della valutazione e redazione dei documenti della VAS (Manuale e Linee Guida ISPRA 24/2015)
<http://www.isprambiente.gov.it/it/pubblicazioni/manuali-e-linee-guida/indicazioni-operative-a-supporto-della-valutazione-e-redazione-dei-documenti-della-vas>
 - Catalogo obiettivi-indicatori per la VAS (ISPRA 2011)
<http://www.isprambiente.gov.it/it/temi/autorizzazioni-e-valutazioni-ambientali/valutazione-ambientale-strategica-vas/il-catalogo-obiettivi-indicatori-2011>

Il Rapporto preliminare dovrà comprendere indicativamente le seguenti sezioni:

1. Informazioni generali
2. Caratteristiche del P/P
3. Caratteristiche delle aree interessate
4. Individuazione degli effetti ambientali del P/P e valutazione della loro significatività
5. Relazione di verifica di significatività dell'incidenza su aree della Rete Natura 2000 (capitolo da inserire in caso di P/P la cui area di competenza confina o comprende anche parzialmente uno o più siti Natura 2000, ai sensi della DGR 1323/2014)
6. Conclusioni (valutazioni complessive e eventuali proposte di mitigazione).

- **21/10/2022** presentate integrazioni richieste

- **24/10/2022** richiesta integrazioni

In riferimento all'oggetto, e alla documentazione depositata in data 21/10/2022, si segnala che:

- nell'elaborato grafico "TAV 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO CATASTALE" il cartiglio riporta una data non corretta e non conforme agli altri elaborati e documenti depositati;
- nel medesimo elaborato sulla colonna di destra nel riquadro denominato "VISTA AEREA" è saltata l'immagine di riferimento è visibile solo il link testuale all'immagine stessa;
- i contenuti del documento denominato "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" replica quanto riportato nel documento "RELAZIONE DI INCIDENZA";
- la lettera di Irisacqua non chiarisce se liquiderà direttamente le fatture al soggetto attuatore.

- **26/10/2022** presentate integrazioni richieste

Monfalcone, 07/11/2022

Il Responsabile dell'Istruttoria
Geom. Giorgio Pinelli

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