
N. verbale: 6

N. delibera: 39

dd. 5 ottobre 2022

Deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE adottata nella seduta del 5 ottobre 2022 alle ore 09.00 con la presenza dei signori:

1) Maria AMBROSI	P	14) Suzana KULIER	A
2) Luigi BASTONE	P	15) Cristiana MORSOLIN	P
3) Giovanni BATTAGLIA	P	16) Luis RESULI	P
4) Paolo BEARZI	P	17) Francesca ROMANI	P
5) Gabriele BERGANTINI	P	18) Kamrul Hasan Bhuiyan SANI	P
6) Antonio CALLIGARIS	A	19) Jahangir SARKAR	P
7) Maurizio CARADONNA	P	20) Denis SARTOR	P
8) Anna Maria CISINT	P	21) Alessandro SAULLO	A
9) Valentina CISINT	P	22) Davide STRUKELJ	A
10) Irene CRISTIN	P	23) Francesco TONEGUZZO	P
11) Ciro DEL PIZZO	P	24) Francesco VOLANTE	P
12) Paolo FRIENNA	P	25) Luca ZORZENON	P
13) Lucia GIURISSA	P		

Totale presenti: 21

Totale assenti: 4

Presiede il Consigliere - Presidente Paolo BEARZI

Assiste il Segretario Generale Luca STABILE

Proponente

Area: AREA TECNICA

Servizio: Pianificazione Urbanistica ed Edilizia

Unità Operativa: Urbanistica

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "RIGENERAZIONE DEL POLO COMMERCIALE DI VIA C.A. COLOMBO" CON CONTESTUALE VARIANTE AL PRGC E ADEGUAMENTO DEL PIANO DI SETTORE DEL COMMERCIO.

RELAZIONE

PREMESSO che:

- in data 21/05/2019, con prot. N. 23353, è stata presentata dal legale rappresentante della società IMMOBILIARE NORDEST S.p.A.), con sede a Reggio Emilia, istanza di approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata, con contestuale variante al PRGC, relativamente alla rigenerazione funzionale e commerciale dell'area situata tra la via C.A. Colombo - S.S. 14 e via Terza Armata;
- gli elaborati presentati a firma dell'arch. Fabio Legisa risultano integrati in data 19/05/2021 con prot. N. 26424/A ed in data 20/07/2021 e con prot. N. 37579/A, relativamente alla trasmissione della bozza di schema di convenzione;
- l'ultima integrazione, relativa al rispetto delle direttive emanate dall'Amministrazione Comunale a maggio 2021, è pervenuta in data 02/11/2021 con prot. N. 55164/A e consiste in una nota della proprietà con la quale il soggetto attuatore si obbliga a non insediare nel comparto oggetto di piano attuativo la destinazione commerciale di merceologia alimentare per un periodo di due anni dalla sottoscrizione della convenzione, in conformità alla misura di salvaguardia introdotte con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 31/05/2021 e relative al capitolo 6 del documento ove è riportato che *“devono essere limitate, specie gli alimentari, pertanto è necessario rideterminare le superfici di vendita massime e verificare la permanenza delle superfici di vendita per quelle attività commerciali cessate da più di un anno”*;
- la proposta progettuale prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica del comprensorio (ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d, della legge regionale 19/2009) ovvero interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa. Gli obiettivi di rigenerazione funzionale e commerciale che il proponente intende perseguire si sintetizzano come segue:
 - ripermetrazione e il riassetto urbanistico delle proprietà all'interno di una unica zona omogenea;
 - aggiornamento della tabella “Allegato A del Piano del Commercio”, senza comportare modifiche al totale delle Superfici di Vendita della grande distribuzione;
 - ridisegno delle aree esterne, degli ingressi/uscite, dei parcheggi e delle aree verdi per ottenere nuove con connessioni funzionali corrette tra le diverse attività commerciali;
 - riqualificazione del fronte urbano e dei fabbricati esistenti senza incremento del consumo di suolo, per ridurre il degrado all'ingresso della Città;
 - riassetto dei mix commerciali e lo sviluppo di nuove attività.
- Il progetto di riassetto funzionale prevede dunque sostanzialmente la riorganizzazione della viabilità, dei parcheggi e delle aree verdi per migliorare l'accesso, le uscite e i flussi di spostamento tra le zone di parcheggio, ai fini della creazione di un complesso commerciale destinato ad attività commerciali e ad altre funzioni accessorie, ai sensi della legge regionale n. 29/2005, articolo 2, comma 1, lettera l).

Preso atto che l'ambito interessato dal Piano attuativo corrisponde alle pp.cc. .4799/1, 599/15, 599/16, 600/4, .5073/2, .4799/2, 478/180, .4889, .5078, 478/191, 478/188 - F.M. 10 del C.C. di MONFALCONE, per una superficie complessiva pari a mq 32.000 e di proprietà della ditta IMMOBILIARE NORDEST S.P.A.

VISTE le asseverazioni sottoscritte dall'estensore del Piano, relativamente al rispetto dei limiti di cui alla L.R. 5 del 23.02.2007, e alla non presenza di beni tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004;

PRESO ATTO, che l'art. 63 quater, comma 1, della L.R. n. 5 del 23.02.2007 prevede che: *“In attuazione degli strumenti urbanistici generali comunali il PAC, il PRPC o altro strumento urbanistico attuativo comunque denominato ai sensi dell'articolo 25, può apportare modifiche al PRGC purché si rispettino le condizioni di cui all'articolo 63 sexies”*

Il PRPC in argomento costituisce variante al P.R.G.C. apportando le seguenti modifiche:

- ripermetrazione della zona omogenea Hgd1 in coincidenza con il perimetro delle particelle catastali di proprietà del proponente;
- estensione della zona Hgd1 sull'intera area;
- assoggettamento a piano attuativo sull'intera area di progetto
- la variante non apporta modifiche agli indici di edificabilità ed ai rapporti di copertura massima previsti.

VISTO lo schema di convenzione urbanistica predisposto ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9, comma 2 del D.P.Reg. n. 086/Pres del 20.03.2008 regolante i rapporti tra soggetto proponente e Comune in relazione all'attuazione del PRPC, presentato in data 20/07/2021 e successivamente integrato d'ufficio a seguito dell'ultima nota del 02/11/2021;

CONSIDERATO che la documentazione allegata all'istanza di approvazione, così come successivamente integrata, è conforme a quanto previsto all'art. 7 del D.P.R. 20.03.2008 n. 086/Pres ed è costituita dai seguenti elaborati:

- ELABORATO C – Variante Urbanistica
- BOZZA VARIANTE PIANO DEL COMMERCIO
- ALLEGATO RELATIVO ALLA RIDISTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI DI VENDITA AMBITI 17 E 18 - ALLEGATO “A” PIANO DI SETTORE DEL COMMERCIO

ELABORATI PRPC

- ELABORATI DESCRITTIVI:

Elab. A.1 – Relazione tecnico illustrativa

Elab. A.2 – Norme Tecniche di attuazione del P.R.P.C.

Elab. A.3 – Verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S.

Elab. A.4 – Verifica di incidenza ai sensi del D.P.R. 08.09.1997 n. 357

Elab. A.5 – Relazione geologica

Elab. A.6 – Verifica di impatto viabilistico

Elab. A.7 – Verifica di impatto acustico

Elab. A.8 – Computo Metrico Opere di Urbanizzazione esterne all'Ambito

- ELABORATI GRAFICI:

Elab. B.1 – Inquadramento Urbanistico e Territoriale
Elab. B.2 – Analisi dei vincoli e relazioni al contorno
Elab. B.3 – Rilievo plani-altimetrico dello stato di fatto
Elab. B.4 – Stato di fatto dei fabbricati esistenti
Elab. B.5 – Nuova zonizzazione con lotti di intervento
Elab. B.6 – Planimetria di progetto
Elab. B.7 – Planivolumetrico di massima
Elab. B.8 – Progetto del verde e dettaglio piantumazioni
Elab. B.9 – Reti: fognatura e acque meteoriche
Elab. B.10 – Reti: acquedotto e gas metano
Elab. B.11 – Reti: Enel – Telecom
Elab. B.12 – Reti: illuminazione pubblica

- Documentazione comprovante la proprietà (estratti tavolari)

- Asseverazioni e dichiarazioni

- Nulla Osta Preventivi di Irisacqua, APT e Parere positivo da parte della Regione FVG in merito alla verifica dell'impatto sulla rete stradale di primo livello ai sensi della L.R. 26/2012, art. 166, lett. a).

- Bozza di Convenzione Urbanistica presentata in data 20/07/2021 con aggiornamento d'ufficio conseguente alla nota del 02/11/2021

PRESO ATTO che il PRPC in argomento e la relativa contestuale variante al PRGC, giusta deliberazione della Giunta comunale n. _____ del _____ è stata esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui alla Parte II Titolo II del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. In ragione dell'evidente esiguità e non significatività degli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del PRPC medesimo;

RITENUTE condivisibili le conclusioni di non assoggettabilità V.A.S. contenute nella Deliberazione di cui sopra;

VISTA l'istruttoria del responsabile del procedimento, allegata alla presente per farne atto sostanziale, che attesta il rispetto dei parametri del PRGC da parte del PRPC, con contestuale modifica del PRGC stesso e del Piano di settore del Commercio, così come illustrato dettagliatamente nella stessa;

SENTITA la Commissione Urbanistica Consiliare competente;

RITENUTO pertanto di procedere all'adozione del PRPC di iniziativa privata denominato "RIGENERAZIONE DEL POLO COMMERCIALE DI VIA C.A. COLOMBO", con contestuale variante n. 65 al PRGC;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione in premessa;

Visto il parere tecnico favorevole di cui all'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 espresso dal Dirigente del Servizio Urbanistica ed Edilizia;

Visto il parere favorevole di regolarità contabile;

Considerato che per il sottoscrittore della proposta di deliberazione non sussistono le cause di astensione previste dal vigente Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza nel testo attualmente vigente, nè vi sono cause di conflitto di interesse anche potenziale di cui all'articolo 6-bis della legge n. 241/1990 e successive modificazioni;

Dato atto della regolarità tecnica e della correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art.147/bis del D.Lgs 267/00, così come modificato dal D.L. 174/12 convertito in Legge 213/12;

Atteso di adottare il presente provvedimento con immediata eseguibilità ai sensi dell'art.1, c. 19 della L.R. n. 21/2003 e successive modificazioni;

Visto il DUP 2022/2024, approvato con D.C. n.2 dd 17/01/2022;

Visto il Bilancio di Previsione 2022/2024 approvato con deliberazione consiliare n. 2 dd. 17/01/2022.

DELIBERA

- 1) di adottare, ai sensi dell'art. 25 e dell'art. 63 quater, comma 1, della L.R. n. 5/2007, il Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata denominato "RIGENERAZIONE DEL POLO COMMERCIALE DI VIA C.A. COLOMBO" costituente contestuale variante urbanistica n. 65 al P.R.G.C. redatto dall'arch.Fabio Legisa, costituito dagli elaborati richiamati in premessa, firmati digitalmente e allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- 2) di approvare altresì lo schema di convenzione urbanistica (Allegato alla documentazione costituente il PRPC) di cui all'art. 9 c. 2 del Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, approvato con D.P.Reg 20 marzo 2008, n. 086/Pres. disciplinante i rapporti tra l'amministrazione e il proponente e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) di precisare che la variante al P.R.G.C. stessa seguirà, ai fini dell'approvazione, le procedure di cui all'articolo 63 sexies della L.R: 5/2007 e s.m.i.;
- 4) di incaricare il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata di sovrintendere agli adempimenti conseguenti all'adozione del Piano ed in particolare di provvedere alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di adozione e deposito

nota di precisazione: la deliberazione giunta richiamata nelle premesse evidenziata in giallo e la N. 256 dd. 31.08.2022

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Visto che il presente atto non è soggetto al parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000

Dato atto che il presente provvedimento è stato esaminato dalla Commissione Consiliare II[^] in data 19.09.2022.

Preso atto della su estesa proposta di deliberazione.

*Udita l'illustrazione del provvedimento da parte dell'Assessore **Antonio Garritani**;*

Uditi gli interventi, sinteticamente riportati e registrati su supporto tecnologico, dei Consiglieri:

- **Cristiana Morsolin** del g.c. la Sinistra per Monfalcone: presenta, consegna e illustra un ordine del giorno collegato all'argomento in discussione.
Al termine dell'illustrazione, abbandona l'aula per motivi lavorativi*
- **Anna Maria Cisint** del g.c. Lega FVG per Salvini Presidente: si discute di un luogo di proprietà privata, dove c'è un progetto di iniziativa. Si è scongiurato un pericolo di delocalizzazione ulteriore. C'è una chiara visione per questa città. L'O.d.G. presentato pare non legittimo e lo voteremo sfavorevolmente;*
- **Paolo Frisenna** del g.c. Partito Democratico: rileva una opportunità mancata per un discorso globale a più ampio raggio, che dovrebbe coinvolgere il piano regolatore del Comune di Monfalcone, mentre si sta andando avanti con piccole varianti. È una scelta politica. Fa presente che se la proprietà deciderà di non fare nulla dopo aver ottenuto l'autorizzazione, resterà tutto così. Evidenzia una grossa perplessità su questo provvedimento;*
- **Maurizio Caradonna** del g.c. Cisint per Monfalcone: fa presente che questa proposta non si configura come il classico centro commerciale in quanto non è previsto il settore alimentare. Sull'O.d.G. non si può condividere;*
- **Gabriele Bergantini** del g.c. Cisint per Monfalcone: cita la Smart city ed evidenzia alcuni esempi; contrarietà all'O.d.G.;*
- **Lucia Giurissa** del g.c. Partito Democratico: non comprende l'ottimismo dell'A.C. in merito alle basi di questa operazione. Vi era una progettualità rimasta ferma da tre anni. Non comprende il motivo di questa scelta;*
- **Ciro Del Pizzo** del g.c. del g.c. Cisint per Monfalcone: si dichiara contrariato da certi interventi che insinuano sempre sospetti di irregolarità. Se ci sono prove che si denunci, altrimenti bisogna stare zitti. In merito all'O.d.G., ritiene non sia discutibile;*
- **Sindaco**: è intollerabile quanto appena sentito; se ci sono mezze certezze di quanto affermato si denunci perché altrimenti faccio io una querela. Il documento era fermo per la tutela di questa città. Non vogliamo un centro commerciale classico; noi siamo per la pari opportunità e ci riteniamo profondamente offesi. Il complesso commerciale di cui si sta parlando non è un centro commerciale e, tiene a precisare, la prima proposta formulata allora non ci andava bene.*

*Udito l'intervento dell'Assessore **Antonio Garritani**: si sta lavorando per il piano regolatore; la nostra visione è quella di uno sviluppo per questa città e nel merito abbiamo discusso con la proprietà. In commissione sono state riportate le attività che possono essere intraprese in quel luogo.*

Uditi gli interventi di replica dei Consiglieri:

- **Paolo Frisenna:** preoccupa la decisione di creare un ulteriore polo commerciale;
- **Lucia Giurissa:** tiene a precisare di non aver fatto accuse e si scusa se ha urtato la sensibilità di qualcuno. Ha fatto solamente notare che non ci sono stati atti di indirizzo per questo provvedimento come invece avvenuto per l'altra delibera all'esame di quest'oggi. Ribadisce che non ha posto in essere alcuna accusa.

Udite le dichiarazioni di voto dei Consiglieri:

- **Gabriele Bergantini:** su delega Capogruppo – dichiara il voto favorevole del gruppo;
- **Francesco Toneguzzo del g.c. Lega FVG per Salvini Presidente:** su delega Capogruppo – annuncia il voto favorevole del gruppo.

Il Presidente del Consiglio Paolo Bearzi, terminate le dichiarazioni di voto, pone in votazione il provvedimento che si tiene con il sistema elettronico presente in sala

Con

- **17 voti favorevoli**
- **3 voti contrari** (Sani, Frisenna, Giurissa)

Palesamente espressi da 20 consiglieri presenti

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione nella stesura sopra riportata

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Consigliere - Presidente
Paolo BEARZI

Il Segretario Generale
Luca STABILE