

Regione
FRIULI VENEZIA GIULIA
Provincia di
Gorizia



Comune di
MONFALCONE



ESTRATTO STUDIO DI SETTORE DEL COMMERCIO

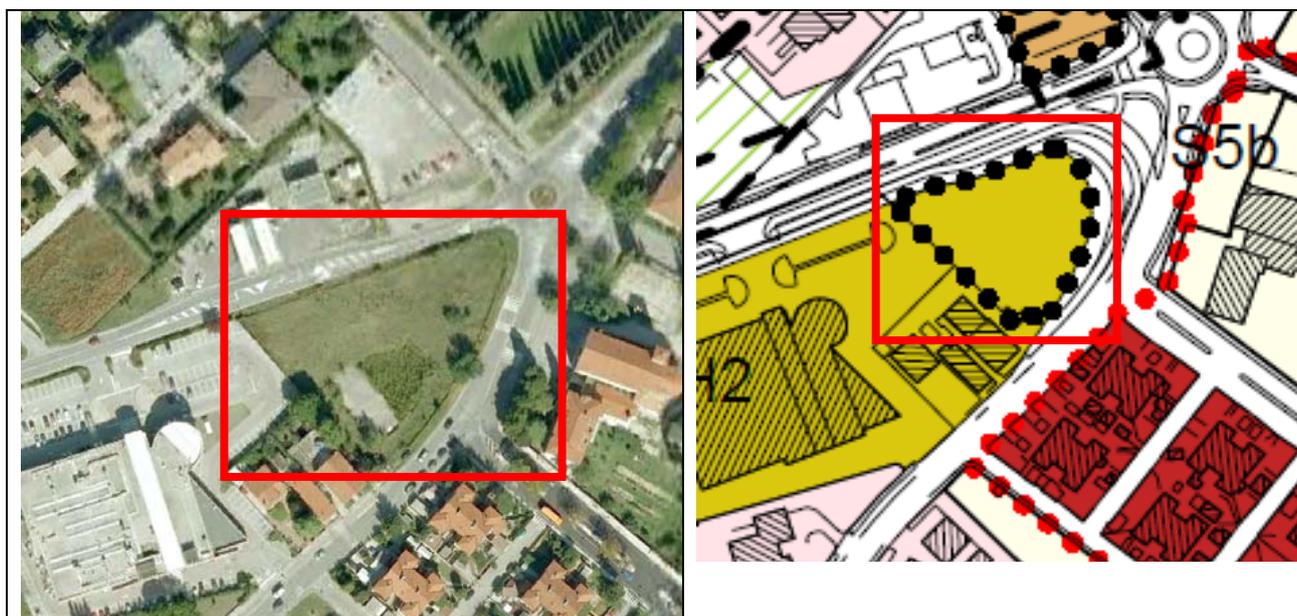
ai fini dell'approvazione del Piano di settore del Commercio per l'individuazione delle Grandi strutture di vendita (art. 15 L.R. 29/2005) e dei Criteri e modalità per il rilascio delle autorizzazioni delle medie strutture di vendita (art. 12 L.R. 29/2005)

**SCHEDE TECNICHE DI ANALISI DEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLO STRUMENTO
URBANISTICO GENERALE IN ZONE DESTINATE ALLE FUNZIONI COMMERCIALI –
IPOTESI DI INSEDIAMENTO DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE**

6. ZONA H2 - EX VALDADIGE

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA GRADO – VIA BAGNI
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	Commercio - residenziale
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	OTTIMA
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	808 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	NO
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA
UTILIZZO CORRENTE	AREA INEDIFICATA



Mappa	Estratto dal PRGC
Descrizione:	Trattasi di un terreno libero sito tra la via Grado e la via dei Bagni che è stato ridimensionato a seguito dei lavori sulla via Grado e per far posto alla rotonda della Marcelliana. E' stato presentato un piano attuativo, ma non ha avuto seguito.

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	2.500 3.358
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	1.250 1.679
Superficie coperta effettiva tenendo conto della distanza dai confini e dalle strade (10 metri per questo lotto) prevista dal PRGC	840 1.500
Volume massimo edificabile (mc)	5.000 6.716
Altezza massima da rispettare (mt.)	13

Viabilità

Il lotto è situato tra via Grado e via Bagni con possibilità di duplice accesso.

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	SI NO <i>Perché l'area è già urbanizzata</i>
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	NO



Superficie di vendita massima ipotizzabile (in mq)

Superficie di vendita + piano	600 800 mq.
TOTALE PER LA ZONA H2	Massimo Mq. 600 800 (media struttura)

~~Non è ipotizzabile (anche se fattibile) realizzare l'edificio su due piani in quanto la Soprintendenza (ai fini dell'approvazione del PRGC attuale) ha decretato il vincolo prescrittivo di "cono visivo" della Chiesa della BV Marcelliana.~~

Qualora fosse realizzato un edificio su due piani, dovrà essere salvaguardato il cono visivo della chiesa della B.V. Marcelliana come prescritto dalla Soprintendenza ai fini dell' approvazione del vigente PRGC.

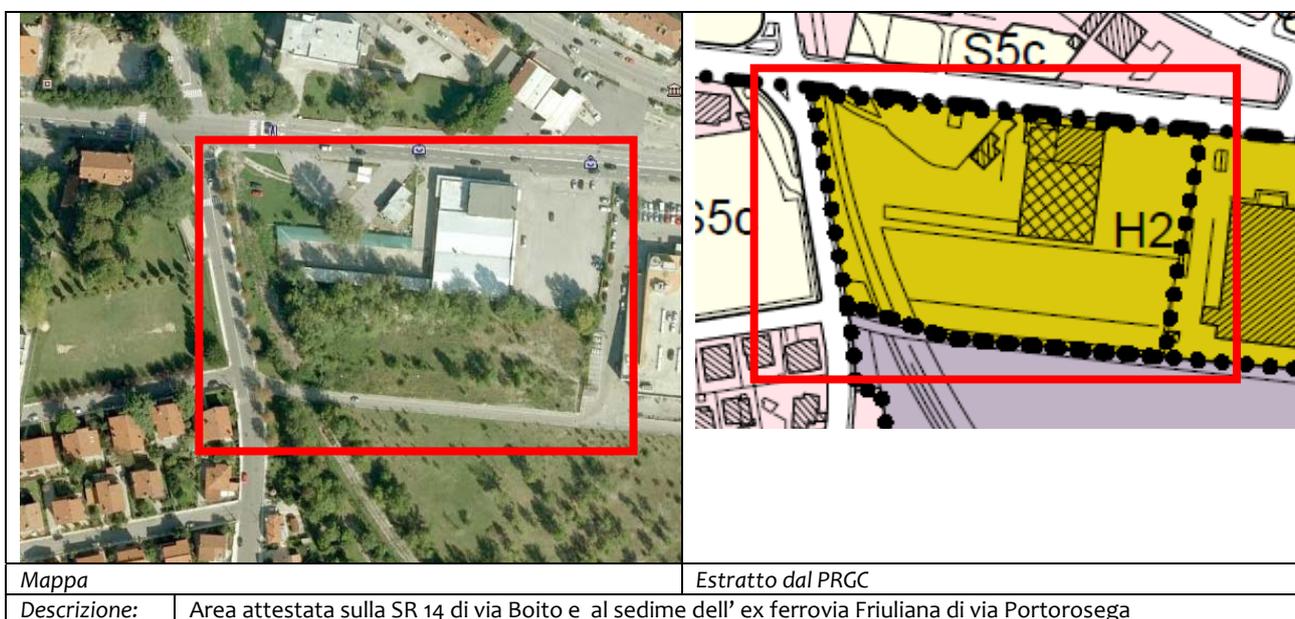
Situazione particolare sia per le esigue dimensioni del lotto che per la distanza dalle strade che coprono i tre lati del lotto. E' sempre fatta salva l'area di parcheggio da realizzare e da determinare in base al progetto dell'edificio.

Omissis..

14. ZONA H2 – MAGAZZINI DELTA

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA VALENTINIS
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	SUFFICIENTE Accesso a destra da chi proviene da Monfalcone centro. Accesso con attraversamento della carreggiata da chi proviene da Trieste
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	939 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA
UTILIZZO CORRENTE	ESERCIZIO COMMERCIALE AL DETTAGLIO



Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	15.130
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	7.565
Volume massimo edificabile (mc)	30.260
Altezza massima da rispettare (mt.)	13

Situazione esistente

Superficie coperta costruita (mq)	
distributore	100
Magazzini Delta	1.653
complessivi	1.753
Volume costruito (mc)	
distributore	300
Magazzini Delta	9.086,71
complessivi	9.387
Altezza massima fabbricati	<=13
Superficie di vendita attuale mq.	399 598



NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	SI con demolizione degli edifici esistenti NO per ampliamento dell'esistente fino ad un massimo del 10% della superficie di vendita e nel rispetto dei parametri di PRGC
NECESSITA' DI STUDI VIABILISTICI	SI OBBLIGATORIO nel caso di piano attuativo

Soluzioni possibili

A) Mantenimento edificio esistente e ampliamento del fabbricato nella misura in cui copre il 10% della superficie di vendita attuale		B) Demolizione totale e nuovo piano attuativo	
Edificio esistente	mq. 1.653	Superficie coperta max (con parametri di PRGC)	mq. 7.565
Ampliamento complessivo ipotizzato	mq. 2.137 (esistente e nuovo) di cui: mq. 1.653 esistenti mq. 484 nuovi	Volume nuovo	mc. 30.260
Volumetria da realizzare	mc. 2.904 nuovi		

Superficie di vendita ipotizzabile

Ipotesi A				Ipotesi B		
Edificio esistente	Sup. cop. Mq. 1.653	Ad un piano (esistente)	399 598	Edificio nuovo	Sup. cop. Mq.	7.565
Ampliamento	Sup. cop. Mq. 484	Ad un piano (esistente più ampliamento 10%)	439 658		Ad un piano	3.200 3.399
					Ipotizzabile anche su due piani	6.400 6.799
Sono fatti salvi i parametri di parcheggio e di distanza con altri fabbricati.						
TOTALE GENERALE IPOTIZZATO DI VENDITA MAX				IPOTESI A) mq. 598 + 60 = 658 IPOTESI B) mq. 3.399 Ipotesi massima utilizzo di due piani mq. 6.799		
TOTALE GENERALE PER LA ZONA H2				Mq. 6.799 (nella situazione più favorevole)		



Tabella di sintesi sulla verifica dell'idoneità all'insediamento delle GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV) negli ambiti commerciali individuati dal PRGC

Ambito	GSV all'interno comparto	UBICAZIONE sul territorio	Comparto su viabilità primaria	Compatibilità con attuali accessi ai lotti	Possibilità Miglioramento viabilità	Superficie di vendita esistente (a)	Superficie di vendita autorizzabile aggiuntive senza piani attuativi (10% della superficie di vendita esistente) (b)	Superficie di vendita autorizzabile senza interventi di viabilità (c)	Necessità di piani attuativi	Superficie di vendita futura aggiuntiva(MAS SIMA IPOTIZZABILE) con interventi di viabilità e con P.A. dove necessario (d)	Somma (a+d) Sup. vendita complessiva futura
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA											
1 - Emisfero	SI	Via Pocar	si	si	Non necessaria	14.000	2.200*	2.200*	NO	2.200	16.200
8 - La vela	SI	Via Grado	si	si	Non necessaria	2.500	1.800*	1.800*	NO	1.800	4.300
9 - Lotti liberi (Ornella)	NO	Via Grado	si	si	Non necessaria	0	0	0	SI	2.400**	2.400
10 - Pahor-ferrojulia	SI	Via Grado	si	si	Non necessaria	3.000	0	0	NO	0	3.000
13 - Ex Hyppodrome	NO	Via Boito	si	si	si	0	0	0	SI	3.150**	3.150
14 - Delta	NO	Via Boito	si	si	si	399 598	40 60	40 60	SI/NO***	6400 6.201**	6.799
15 - Ipersimply	SI	Via Boito	si	si	si	2.914	0	0	NO	0	2.914
16b - Pragotecna	SI	Via III Armata	no	no	si	582	58	58	SI/NO***	4.500**	5.082
17 - Hgd1 Coop expert	SI	Via C.A. Colombo	si	si	si	4.278	0	0	NO	0	4.278
18 - Pneusystem e altri	NO	Via C.A. Colombo	si	si	si	44	4	4	SI	2.646***	2.690
19 - Hgd2 Mercatone	SI	Via C.A. Colombo	si	si	si	4.892	0	0	NO	0	4.892
TOTALE						32.808	4.122	4.122		22.897	55.705

* Superficie di vendita aggiuntiva derivata da piani attuativi vigenti o con edifici già realizzati

** GD o vendita in generale ammessa ESCLUSIVAMENTE con modifica alla viabilità e agli accessi e con studio impatti viabilistici

*** SI/NO: il piano attuativo è necessario od opportuno (SI) per edificare quanto previsto dal PRGC. Senza piano attuativo (NO) può essere autorizzato solo il 10% in più della superficie di vendita esistente.



Tabella di sintesi sulla verifica dell'idoneità all'insediamento delle MEDIE E PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA (MSV) negli ambiti commerciali individuati dal PRGC

Ambito	GSV all'interno comparto	UBICAZIONE sul territorio	Comparto su viabilità primaria	Compatibilità con attuali accessi ai lotti	Possibilità Miglioramento viabilità	Superficie di vendita esistente (a)	Superficie di vendita autorizzabile aggiuntiva senza piani attuativi (10% della superficie di vendita esistente) (b)	Superficie di vendita autorizzabile senza interventi di viabilità (c)	Necessità di piani attuativi	Superficie di vendita futura aggiuntiva(MASS IMA IPOTIZZABILE) con interventi di viabilità e con P.A. dove necessario (d)	Somma (a+d) Sup. vendita complessiva futura
MEDIA DISTRIBUZIONE											
3 - Eurospin	NO	Via XXV Aprile	no	no	no	624	0	0	NO	0	624
4 - Ex mercato	NO	Via Resistenza	no	si	no	0	1.500*	1.500*	NO	1.500	1.500
5 - Grande Mela	NO	Via Grado	si	si	Non necessaria	459	1.041	1.041	NO	1.041	1.500
6 - Valdadige	NO	Via Grado	si	si	Non necessaria	0	0	600 800	SI	600 800	600 800
12 - Lidl	NO	Via Boito	si	si	si	959	96	96	SI/NO***	391	1.350***
16a - Zona Albergo Italia negozi singoli accostati che non hanno le caratteristiche di complesso commerciale	NO	Via C.A. Colombo	si	si	si	1.719	171	171	NO	171	1.719***
TOTALE						3.761	2.808	3.608		3.903	7.493

* Superficie di vendita aggiuntiva derivata da piani attuativi vigenti o con edifici già realizzati

** GD o vendita in generale ammessa ESCLUSIVAMENTE con modifica alla viabilità e agli accessi e con studio impatti viabilistici

*** SI/NO: il piano attuativo è necessario od opportuno (SI) per edificare quanto previsto dal PRGC. Senza piano attuativo (NO) può essere autorizzato solo il 10% in più della superficie di vendita esistente.



Ambito	GSV all'interno comparto	UBICAZIONE sul territorio	Comparto su viabilità primaria	Compatibilità con attuali accessi ai lotti	Possibilità Miglioramento viabilità	Superficie di vendita esistente (a)	Superficie di vendita autorizzabile aggiuntive senza piani attuativi (10% della superficie di vendita esistente) (b)	Superficie di vendita autorizzabile senza interventi di viabilità (c)	Necessità di piani attuativi	Superficie di vendita futura aggiuntiva (MASSIMA IPOTIZZABILE) con interventi di viabilità e con P.A. dove necessario (d)	Somma (a+d) Sup. vendita complessiva futura
ALTRO											
2 - Ex Agraria	NO	Via Aris	no	no	no	0	400	400	SI/NO***	400**	400
7 - Parovel	NO	Via Bagni	no	no	no	0	0	0	NO	0	0
11 - Ex Fiat	NO	Via Boito	no	no	si	120	12	12	NO	12	132
TOTALE						120	412	412		412	532

* Superficie di vendita aggiuntiva derivata da piani attuativi vigenti o con edifici già realizzati

** GD o vendita in generale ammessa ESCLUSIVAMENTE con modifica alla viabilità e agli accessi e con studio impatti viabilistici

*** SI/NO: il piano attuativo è necessario od opportuno (SI) per edificare quanto previsto dal PRGC. Senza piano attuativo (NO) può essere autorizzato solo il 10% in più della superficie di vendita esistente.

TABELLA RIASSUNTIVA

	Superficie di vendita esistente	Superficie di vendita Aggiuntiva futura	Superficie di vendita massima ipotizzabile
GRANDE DISTRIBUZIONE	32.609 32.808	23.096 22.897	55.705
MEDIA DISTRIBUZIONE	3.761	3.703 3.903	7.464 7.493
ALTRO	120	412	532
Totali	36.490 36.689	27.211 27.212	63.701 63.730

Agg. 06-2015