
Regione
FRIULI VENEZIA GIULIA
Comune di
MONFALCONE



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**

Agg. Agosto 2020



SOMMARIO

DEFINIZIONI GENERALI DI LETTURA DELLE SCHEDE	3
Caratteristiche tecniche della viabilità e flussi veicolari.....	3
Calcolo superfici di vendita massime teoriche (non prescrittive).....	3
1. ZONA Hg – CENTRO COMMERCIALE VIA POCAR	5
2. ZONA H2 – EX AGRARIA DI VIA ARIS.....	7
3. ZONA H2 – EX GAS COMPRESSI ORA SUPERMERCATO EUROSPIN	9
4. ZONA H2 – EX MERCATO COPERTO	11
5. ZONA H2a – EX GRANDE MELA	13
6. ZONA H2 - COOP ALLEANZA 3.0.....	15
7. ZONA H2 - PAROVEL	17
8. ZONA H2 – CENTRO COMMERCIALE LA VELA	19
9. ZONA H2 – VIA GRADO LOTTI LIBERI	21
10. ZONA Hgd3 –VIA GRADO 48-54.....	23
11. ZONA H2 – EX FIAT	25
12. ZONA H2 – AREA LIDL ELIMINATA.....	27
13. ZONA H2 – EX HIPPODROME (+ LIDL) COMPLESSO COMMERCIALE VIA BOITO 41 E 49.....	28
14. ZONA H2 – MAGAZZINI DELTA	30
15. ZONA H2 – IPERSIMPLY E DISTRIBUTORE.....	32
16 - ZONA H2 – AREA ALBERGO ITALIA/SAKSIDA/PRAGOTECNA COMPLESSIVA	34
16a - ZONA H2 – AREA ALBERGO ITALIA/FORD/Ecc.	35
16b - ZONA H2 – SAKSIDA/PROGOTECNA	36
17. ZONA Hgd1 –VIA COLOMBO 33 E 35	39
18. ZONA H2 - PNEUSYSTEM.....	41
19. ZONA Hgd2 –VIA COLOMBO N. 51.....	43



DEFINIZIONI GENERALI DI LETTURA DELLE SCHEDE

Caratteristiche tecniche della viabilità e flussi veicolari

OTTIMA

Strade ristrutturare, dotate di sezioni adeguate e con intersezioni a rotatoria che consentono le svolte a destra, necessarie alle attività commerciali.

BUONA

Strade con sezioni appropriate ai flussi veicolari e che consentono l'accesso da destra alle attività commerciali.

SUFFICIENTE

Strade con sezioni appropriate ma che comunque hanno bisogno di essere ristrutturate ai fini commerciali.

NON SUFFICIENTE

Strade locali o urbane o comunque con caratteristiche e con sezioni geometriche ed intersezioni che garantiscono le manovre in sicurezza ma non consone ad ospitare attività commerciali di grande distribuzione.

Il numero indicato riguarda il numero di veicoli transitante in un'ora (v/h) per quella strada in orari di punta e per senso di marcia.

Calcolo superfici di vendita massime teoriche (non prescrittive)

Per tutte le zone elencate le superfici di vendita massime ipotizzabili sono state calcolate in questo modo:

A) per costruzioni ad un piano solo:

- Superficie coperta massima calcolata da Piano regolatore, verificando le distanze dai confini e dagli altri fabbricati e dalle strade.
- Da questa superficie viene detratta una percentuale convenzionale del 10% (murature esterne e tramezzature interne) e a sua volta la superficie risultante può essere decurtata ulteriormente a seconda che la categoria possa essere alimentare o non alimentare.
- Per generi alimentari convenzionalmente è stato preso come riferimento il 40% di superficie a magazzino, uffici, spogliatoi, eventuali ingressi; e il 60 % di superficie per la vendita.
- Per generi NON alimentari convenzionalmente è stato preso come riferimento il 30% di superficie a magazzino, uffici, spogliatoi, e il 70% a superficie di vendita.
- L'altezza massima dei fabbricati per PRGC è di 13 mt. (tranne Emisfero che ha un'altezza di 10 mt.).
- Sul territorio di Monfalcone, i fabbricati ad uso commerciale variano da un'altezza di 4,50 circa a 7-8 mt. circa su un piano.
- Si assume, ai fini del calcolo della superficie di vendita massima ipotizzabile, un'altezza utile pari a 6 mt.



B) se le costruzioni e le altezze garantiscono anche un numero di piani superiore ad uno:

- Volumetria massima utile (meno murature) diviso l'altezza di PRGC e moltiplicando per il numero di piani ipotizzabile

La superficie di vendita massima ipotizzabile è stata calcolata prendendo in esame tutti e due i parametri di PRGC: la massima superficie utile ipotizzabile ai fini della vendita, e il volume utile. Le superfici sono state calcolate prendendo come riferimento i nuovi metodi di calcolo derivanti dalle recenti normative regionali in materia edilizia.

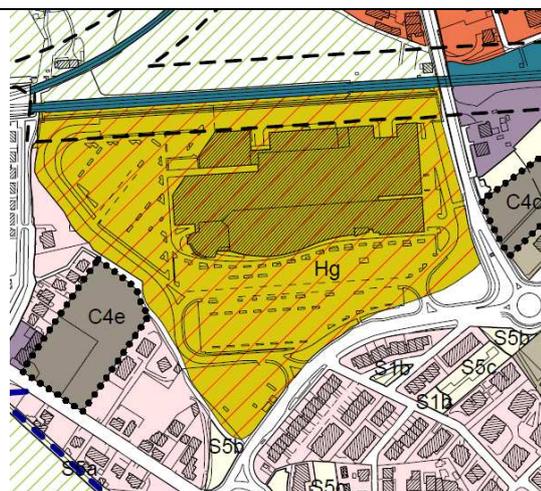
In tutti i casi ipotizzati, in ogni caso, la superficie di vendita massima effettiva ed autorizzabile deriverà dai progetti soggetti a permesso di costruire e sarà subordinata alla verifica delle quantità di parcheggio previsto dall'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.

Senza piani attuativi e senza studio viabilistico possono essere concessi ampliamenti della superficie di vendita esistente fino ad un massimo del 10% in più. Gli studi viabilistici sono in ogni caso obbligatori sopra i 1.500 mq. di vendita, fatti salvi i casi in cui è comunque obbligatorio presentarli come risulta dalle presenti schede.

1. ZONA Hg – CENTRO COMMERCIALE VIA POCAR

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA POCAR
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	OTTIMA
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	536 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	OTTIMA
UTILIZZO CORRENTE	CENTRO COMMERCIALE CON IPERMERCATO E ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO



Mappa	Estratto dal PRGC – Zona commerciale “Hg – centro commerciale esistente”
Descrizione:	E' Situato tra la via I° Maggio (SS 14) e la via San Polo (SS 305). collegate attraverso la via Pocar.

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	100.575
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	50.288
Volume massimo edificabile (mc)	201.150
Altezza massima da rispettare (mt.)	10

Viabilità

Tre sono le rotonde, una sulla via I° Maggio una sulla via San Polo ed una centrale, che consentono l'accesso al centro commerciale esclusivamente da destra:

- chi arriva da Ronchi dei Legionari e chi arriva da Monfalcone attraverso via San Polo, impegna la rotonda e poi percorrendo la via Pocar svolta a destra attraverso la nuova rotonda centrale;
- chi arriva da Monfalcone da via I° Maggio, ma anche chi arriva da Ronchi attraverso il cavalcavia ferroviario, impegna la rotonda sulla via I° Maggio, percorre la via Pocar fino ad arrivare alla rotonda centrale per poi immettersi a destra nel centro commerciale.

La nuova viabilità, già in funzione, è stata realizzata in pochi mesi a partire da gennaio 2013 a seguito dell'approvazione di un nuovo piano attuativo per l'ampliamento della volumetria fino



alla saturazione di quella di PRGC. Infatti oltre al centro commerciale sono previsti due lotti di intervento:

- il nuovo Mc Drive, già realizzato ed operativo;
- un lotto commerciale a nord del fabbricato principale, per il momento solo in previsione.

La realizzazione di una terza rotatoria sull'asse di via Pocar ha migliorato notevolmente la viabilità da e per il centro commerciale. La rotatoria baricentrica ha di fatto eliminato le code che si formavano sulla rotatoria di via San Polo. Infatti la rotatoria di San Polo raccoglieva il traffico proveniente da Monfalcone centro e diretto verso Ronchi – Gorizia - Udine, e quello proveniente da Ronchi- Gorizia – Udine diretto a Monfalcone centro (il flusso verso il centro commerciale era dotato di una corsia preferenziale con l'accesso diretto). In più raccoglieva contemporaneamente i due flussi di traffico verso il centro commerciale sia da Monfalcone centro, sia da via I° Maggio e da Ronchi Sud, i cui veicoli erano costretti a percorrere tutta la via Pocar fino alla rotatoria di San Polo.

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	PIANO ATTUATIVO VIGENTE
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	NO. Già presentato in sede di piano attuativo.

Situazione esistente vigente

Ampliamento previsto dal PAC vigente

Superficie del lotto (mq)	100.575	SI		
Superficie coperta costruita (centro commerciale e distributore)(mq)	27.483	Superficie coperta ancora da realizzare per arrivare al 50% della superficie del lotto) (mq)	22.805	
Volume realizzato	179.512	Volume ancora da realizzare per arrivare al massimo previsto dal PRGC - 2,00 mc/mq	21.638	
Altezza massima fabbricati	<=10	PREVISTO DAL PAC	Superficie coperta (mq)	Volume (mc)
Con il PAC si prevede l'uso massimo della volumetria disponibile.		Ampliamento 1 (Mc Drive)	650	2.650
		Ampliamento 2	3.500	16.788

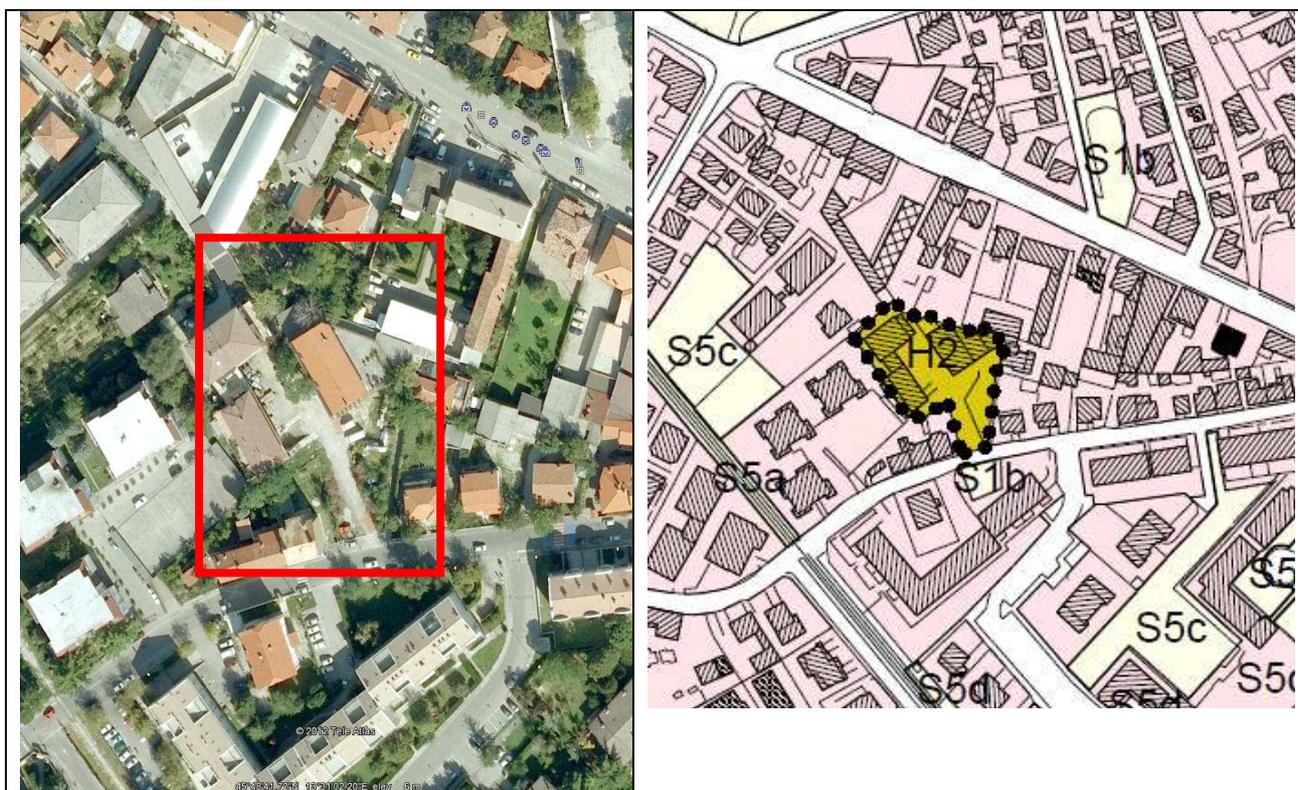
Superficie di vendita massima ipotizzabile (in mq)

EMISFERO		Mc DRIVE ampliamento 1		Ampliamento 2	
Esistente	14.000	Piani 1	520	Non ipotizzabile più di un piano	2.200
Totale	14.000	NO VENDITA - ristorazione		Totale	2.200
TOTALE PER LA ZONA Hg				Mq. 16.200	

2. ZONA H2 – EX AGRARIA DI VIA ARIS

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA ARIS
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	RESIDENZIALE
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	NON SUFFICIENTE
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	Locale – 474 v/h dovuti anche alla presenza di due scuole.
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	NO
APPETIBILITA' COMMERCIALE	SCARSA o NULLA
UTILIZZO CORRENTE	NON UTILIZZATO



Mappa	Estratto dal PRGC
Descrizione:	Si tratta di un piccolo lotto inserito in zona commerciale H2 – ora in fase di abbandono. Utilizzato in passato come Agraria.

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	3.235
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	1.618
Volume massimo edificabile (mc)	6.471
Altezza massima da rispettare (mt.)	13
Non essendoci dati della situazione esistente, si prende come riferimento la previsione di piano regolatore.	

Viabilità

Vi si accede dalla via Aris, classificata dal Piano del Traffico quale strada urbana locale interzonale.



Essendo degli edifici ormai obsoleti, si potrebbe prevederne la demolizione completa ed edificare previa approvazione di un piano attuativo solo se l'area è pari o superiore a mq. 2.500.

In questo caso è possibile, ma per la particolare conformazione del lotto e per l'impossibilità di prevedere adeguati accessi ed uscite in sicurezza in una via già in sofferenza per le esigue dimensioni geometriche non è ipotizzabile alcuna previsione commerciale di media o grande distribuzione, se non esercizi di vicinato. Sono fatti salvi comunque i parcheggi necessari e l'accesso (ingresso/uscita) dal lotto.

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	<i>SI con demolizione degli edifici esistenti. NO per ampliamento superficie di vendita fino ad un massimo del 10% e nel rispetto dei parametri di PRGC</i>
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	<i>SI – sarebbe necessario soprattutto in caso di piano attuativo</i>

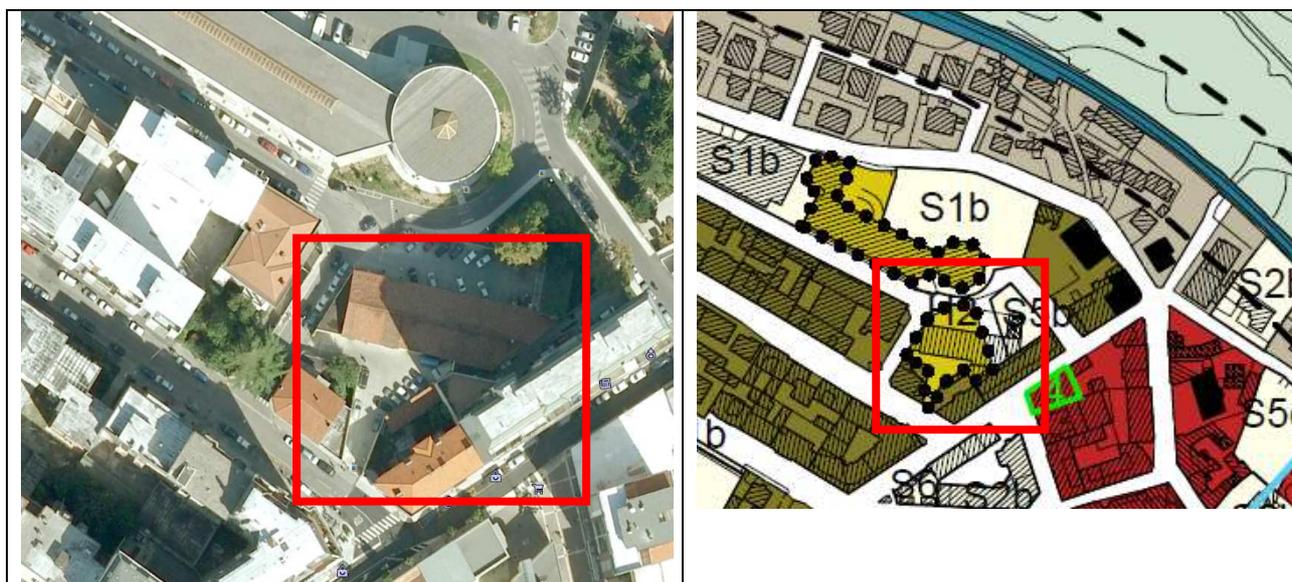
Superficie di vendita massima ipotizzabile (in mq)

INTERVENTI AMMISSIBILI	Superficie massima (mq)	Superficie di vendita (mq)
Demolizione fabbricati esistenti e riqualificazione area (con parametri di PRGC: distanze dalle strade, dai confini, dagli edifici) - Piani 1 (visto l'intorno)	800	da 0 a 400 mq.
Mantenimento fabbricati esistenti (un piano)	400	
<i>Per la ridotta conformazione del lotto la più probabile soluzione è quella del mantenimento degli edifici esistenti che potrebbero generare una superficie di vendita di vicinato, fatta salva la superficie di parcheggio.</i>		
TOTALE PER LA ZONA H2	Mq. 400 (vicinato)	

3. ZONA H2 – EX GAS COMPRESSI ORA SUPERMERCATO EUROSPIN

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA DELLA RESISTENZA
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	ZONA DI CENTRO CITTA'
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	SUFFICIENTE
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	Locale – 232 v/h – presenza di due parcheggi pubblici
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA – di riferimento per il Quartiere
UTILIZZO CORRENTE	SUPERMERCATO



Mappa

Estratto dal PRGC

Descrizione: Il lotto commerciale H2 (ex fabbrica gas compressi) si trova nella zona centrale della città a pochi metri dalla Piazza della Repubblica e a pochi metri dalla zona pedonale.

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	1.379
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	690
Volume massimo edificabile (mc)	2.758
Altezza massima da rispettare (mt.)	13
<p>Le norme di piano regolatore prevedono che si possano recuperare gli edifici esistenti con un'aggiunta di volumetria tale da raggiungere il massimo previsto. Oppure, si può prevedere la demolizione completa dei fabbricati, da edificare tramite preventivo piano attuativo solo se l'area è pari o superiore a mq. 2.500. In questo caso l'area è inferiore a quella prevista dal PRGC per un piano attuativo.</p>	

Viabilità

Dai primi anni '90 è adibito a supermercato della catena "Spesa intelligente" a cui si accede o da via XXV Aprile o da via della Resistenza attraverso due cancelli distinti. Il supermercato è dotato di un piccolo parcheggio di pertinenza.



NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	NO. Non attuabile viste le dimensioni del lotto.
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	NO

Situazione esistente

Superficie del lotto (mq)	1.379
Superficie coperta costruita (mq)	Dati non disponibili
Volume realizzato	Dati non disponibili
Altezza massima fabbricati	Dati non disponibili

L'edificio può essere solo recuperato ed eventualmente ampliato fino al 10% in più della superficie di vendita, fatta salva la verifica della volumetria massima prevista dal PRGC e se vengono rispettati i parametri di parcheggio e di accessibilità.

Data l'ubicazione del lotto, gli edifici circostanti e le altezze di questi, la previsione da PRGC di un passaggio pedonale pubblico che colleghi la via Plinio con la via della Resistenza, si può presumibilmente supporre che la superficie di vendita non venga modificata rispetto quella attuale. (624 mq)

Superficie di vendita massima ipotizzabile (in mq)

TOTALE PER LA ZONA H2	Massimo Mq. 624 (media struttura)
------------------------------	--

4. ZONA H2 – EX MERCATO COPERTO

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA DELLA RESISTENZA
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	RESIDENZIALE di centro città
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	SUFFICIENTE
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	Locale – 232 v/h – presenza di due parcheggi pubblici
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	NO
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA
UTILIZZO CORRENTE	Utilizzato per mostre ed eventi



Mappa

Estratto dal PRGC

Descrizione: Il lotto commerciale H2 si trova nella zona centrale della città a pochi metri dalla Piazza della Repubblica e a pochi metri dalla zona pedonale.

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	3.659
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	1.830
Volume massimo edificabile (mc)	7.318
Altezza massima da rispettare (mt.)	13

Situazione esistente vigente

Possibilità di ampliamento

Superficie del lotto (mq)	3.659	NO
Superficie coperta costruita (mq)	1.830	
Volume realizzato	16.198	
Altezza massima fabbricati	<=13	



L'edificio esistente ha una volumetria maggiore di quella massima prevista dal PRGC in quanto è stato costruito per altri scopi (mercato coperto pubblico nuovo).

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	NO in quanto l'area commerciale copre solo il sedime dell'edificio.
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	NO

La situazione di fatto, rimane anche per il futuro.

Superficie di vendita massima ipotizzabile (in mq)

TOTALE PER LA ZONA H2	Massimo Mq. 1.500 (media struttura)
------------------------------	--

5. ZONA H2a – EX GRANDE MELA

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA GRADO
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO – industria- artigianato - agricola
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	OTTIMA
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	8o8 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA
UTILIZZO CORRENTE	Commercio al dettaglio, esercizio pubblico



Mappa

Estratto dal PRGC

Descrizione: Il lotto commerciale H2 si trova lungo il lato nord della SP19 – via Grado.

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	12.264
Superficie coperta massima 30% della superficie del lotto (mq)	3.680
Volume massimo edificabile (mc)	12.264
Altezza massima da rispettare (mt.)	6

Viabilità

La via Grado è una direttrice ad alta capacità di traffico classificata quale strada urbana interquartiere nel Piano del Traffico che recentemente è stata sistemata nella sua geometria con la realizzazione di alcune rotonde che consentono l'accesso a tutte le realtà commerciali presenti lungo la via.

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	NO come da normativa di PRGC
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	NO



Situazione esistente vigente

Ampliamento previsto dal PRGC vigente

Superficie del lotto (mq)	12.264	SI	
Superficie coperta costruita (mq)	1.488	Superficie coperta ancora da realizzare per arrivare al 30% (mq)	2.192
Volume realizzato	2.315	Volume ancora da realizzare per arrivare al massimo previsto dal PRGC	9.949
Altezza massima fabbricati	<=6		

Superficie di vendita massima ipotizzabile (in mq)

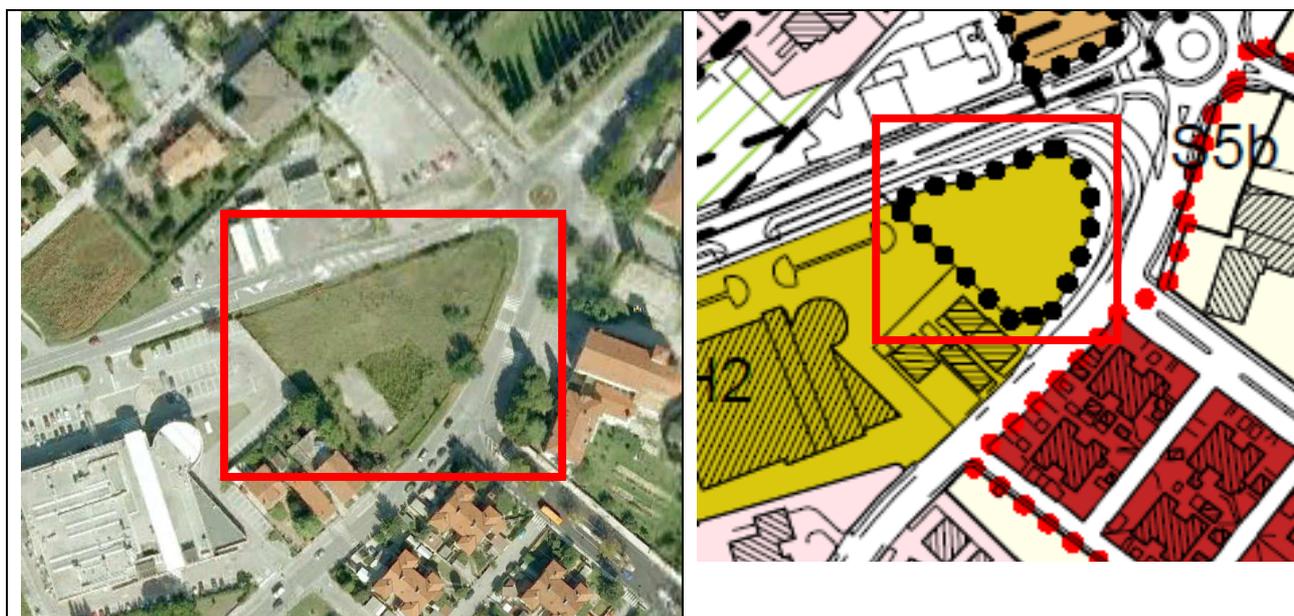
TOTALE PER LA ZONA H2a	Massimo Mq. 1.500 (media struttura) (459 mq, esistenti + 1.041 mq nuovi)
-------------------------------	---

L'intervento può essere realizzato tramite permesso di costruire.

6. ZONA H2 - COOP ALLEANZA 3.0

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	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA
UTILIZZO CORRENTE	AREA EDIFICATA



Mappa

Estratto dal PRGC

Descrizione: Con permesso di costruire è stato realizzato l'edificio commerciale. L'area era già urbanizzata per cui non c'è stata necessità della preventiva approvazione di un piano attuativo.

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	2.500
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	1.250
Superficie coperta effettiva tenendo conto della distanza dai confini e dalle strade (10 metri per questo lotto) prevista dal PRGC	810
Volume massimo edificabile (mc)	5.000
Altezza massima da rispettare (mt.)	13

Viabilità

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

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	NO
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	NO



Superficie di vendita massima ipotizzabile (in mq)

Superficie di vendita 1 piano	800 mq
TOTALE PER LA ZONA H2a	Massimo Mq. 800 (media struttura)

L'edificio commerciale è stato realizzato ad un piano con una minima superficie su un secondo piano solo per contenere gli spogliatoi e i servizi per gli addetti. L'edificio non riduce il cono "visivo" della Chiesa B.V. Marcelliana.

L'area di parcheggio è stata realizzata in base al progetto ed alla superficie di vendita prevista.

7. ZONA H2 - PAROVEL

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA BAGNI
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	Commercio. Residenziale, artigianale
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	SUFFICIENTE
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	398 v/h – presenza di fabbriche
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	SCARSA
UTILIZZO CORRENTE	Abitazioni, attività artigianale (VELERIA)

Mappa	Estratto dal PRGC
Descrizione:	Area edificata attigua alla precedente. Sono presenti in questa zona: un'attività artigianale (veleria) e due o tre edifici residenziali inseriti in zona commerciale da sempre.

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	1.657
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	1.828
Volume massimo edificabile (mc)	3.134
Altezza massima da rispettare (mt.)	13

Situazione esistente

Superficie del lotto (mq)	1.657
Superficie coperta costruita (mq)	-
Volume realizzato	-
Altezza massima fabbricati	-

L'area non consente di intervenire con piano attuativo in quanto ha una superficie inferiore ai 2.500 mq. minimi.



La normativa di piano regolatore consente per gli edifici residenziali esistenti in zona commerciale di usufruire di una volumetria in deroga pari a 100 mc. per alloggio.

Situazione pressoché immutabile visto che il lotto consta di 3 edifici, due residenziali e uno (Parovel) artigianale.

La conformazione e la superficie del lotto, nonché i parametri delle distanze di PRGC non consentono alcun intervento commerciale, a meno che non vengano demolite tutte le costruzioni e il lotto associato ad uno dei due lotti commerciali limitrofi.

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	NO trattandosi di soli edifici esistenti anche a destinazione residenziale
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	NO

Superficie di vendita massima ipotizzabile

TOTALE PER LA ZONA H2a	Mq. 0
-------------------------------	--------------

8. ZONA H2 – CENTRO COMMERCIALE LA VELA

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA GRADO – VIA BAGNI
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	OTTIMA
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	808 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	OTTIMA
UTILIZZO CORRENTE	EDIFICIO COMMERCIALE CON SUPERMERCATO, ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO, ATTIVITA' ARTIGIANALI, INTRATTENIMENTO E SVAGO

Mappa	Estratto dal PRGC
Descrizione:	Edificio commerciale su due piani con galleria interna di collegamento, ultimato nel 1993. Ha due accessi, uno da via Grado con innesto a destra in ambedue le direzioni percorrendo la rotonda sita un centinaio di metri più avanti in direzione Grado e l'altro dalla via Bagni.

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	9.537
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	4.769
Volume massimo edificabile (mc)	19.074
Altezza massima da rispettare (mt.)	13



Situazione esistente vigente

Possibile ampliamento

Superficie del lotto (mq)	9.537	SI	
Superficie coperta costruita (mq)	3.638	Superficie coperta ancora da realizzare per arrivare al 50% (mq)	Viste le dimensioni del lotto attuale dopo la sistemazione di via Grado non si ipotizza aumento di superficie coperta.
Volume realizzato	18.962	Volume ancora da realizzare per arrivare al massimo previsto dal PRGC	Nessun volume
Altezza massima fabbricati	<=13	mq. di vendita futura: quella per saturare l'edificio	
Superficie di vendita attuale (mq)	2.500		
<p>Visto l'edificio e la sua conformazione NON PARE PROBABILE l'ampliamento in altezza dello stesso per usufruire della massima cubatura ancora disponibile. La saturazione degli spazi interni siano essi commerciali o no, appare possibile, salvo il reperimento dei necessari parcheggi.</p>			

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	NO, piano attuativo già concluso.
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	NO

Superficie di vendita massima ipotizzabile

TOTALE PER LA ZONA H2a	Mq. 4.300
-------------------------------	------------------

9. ZONA H2 – VIA GRADO LOTTI LIBERI

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA GRADO
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	OTTIMA
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	808 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	NON ANCORA ATTUATO L'INTERVENTO
APPETIBILITA' COMMERCIALE	OTTIMA
UTILIZZO CORRENTE	AREA LIBERA

<p>Mappa</p> <p>Descrizione: Si tratta di due lotti in zona H2, completamente liberi, situati tra la zona commerciale del Briko e del Kinemax (Hgd3) e il centro commerciale "La Vela", con un unico accesso da via Grado.</p>	<p>Estratto dal PRGC</p>

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	11.428
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	5.714
Volume massimo edificabile (mc)	22.856
Altezza massima da rispettare (mt.)	13

Situazione esistente vigente

Superficie del lotto (mq)	11.428
Superficie coperta max	0
Volume realizzato	0
Altezza massima fabbricati	0



Intervento realizzabile tramite piano attuativo. I parametri di PRGC (distanze) consentono di applicare la superficie coperta max di mq. 5.500 circa salvo reperimento parcheggi necessari.

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	SI. <i>Piano attuativo complessivo oppure per lotti di intervento con superficie minima di mq. 2.500. Per il lotto più interno si dovrà dimostrare l'accesso e l'uscita in sicurezza degli automezzi.</i>
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	SI <i>OBBLIGATORIO per quanto riguarda gli accessi del lotto verso via Bagni</i>

SUDDIVISIONE IN DUE LOTTI DISTINTI:

LOTTO 1 - verso via Grado;

LOTTO 2 - verso il Briko;

Superficie di vendita massima ipotizzabile LOTTO 1

Superficie lotto (circa)	5.580
Superficie coperta	2.500
Volume massimo ammissibile mc.	11.160
Superficie di vendita	
A) alimentari	1.000
B) non alimentari	1.200
Ipotizzato solo su un piano	
TOTALE GENERALE IPOTIZZATO LOTTO 1	mq.1.200

Superficie di vendita massima ipotizzabile LOTTO 2

Superficie lotto (circa)	5.848
Superficie coperta	2.924
Volume massimo ammissibile mc.	11.696
Superficie di vendita	
A) alimentari	1.053
B) non alimentari	1.200
Ipotizzato solo su un piano	
TOTALE GENERALE IPOTIZZATO LOTTO 2	mq.1.200

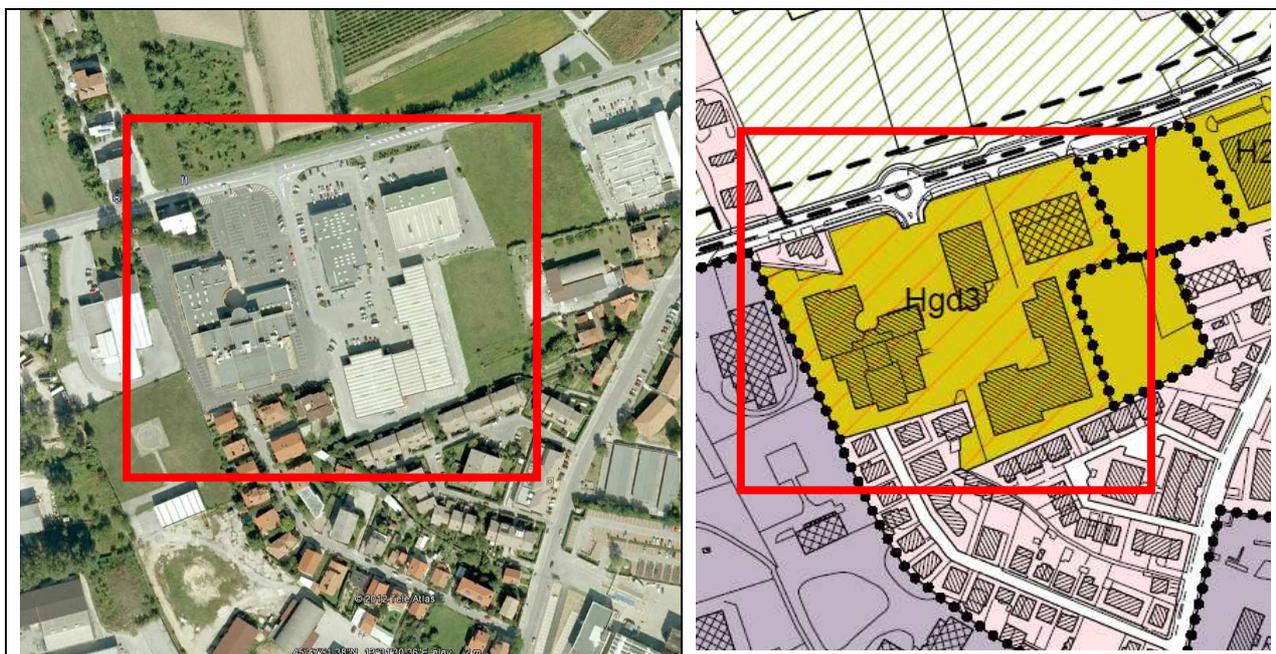
Superficie di vendita massima ipotizzabile

TOTALE PER LA ZONA H2	Mq. 2.400
------------------------------	------------------

10. ZONA Hgd3 --VIA GRADO 48-54

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA GRADO
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	OTTIMA
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	808 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	OTTIMA
UTILIZZO CORRENTE	EDIFICI COMMERCIALI CON SUPERMERCATO, RISTORAZIONE, ATTIVITA' DIREZIONALI, CINEMA MULTISALA



Mappa	Estratto dal PRGC
Descrizione:	La zona Hgd3 è una zona commerciale già costruita ed è l'unione di aree già oggetto di due distinti piani di lottizzazione approvati negli anni '90: il piano denominato "Ferrojulia" e il piano denominato "Pahor".

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	29.590
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	14.795
Volume massimo edificabile (mc)	59.180
Altezza massima da rispettare (mt.)	13

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	NO. Piano attuativo già concluso
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	NO



Situazione esistente vigente

Possibile ampliamento

Superficie coperta		NO	
Ferrojulia	1.603		
Pahor	8.552		
complessivi	10.155	Superficie coperta ancora da realizzare per arrivare al 50% (mq)	4.640 mq. NON IPOTIZZABILE in pianta
Volume costruito		Volume ancora da realizzare per arrivare al massimo previsto dal PRGC	
Ferrojulia	9.432		
Pahor	43.673		
complessivi	53.105		
Altezza massima fabbricati	<=13		

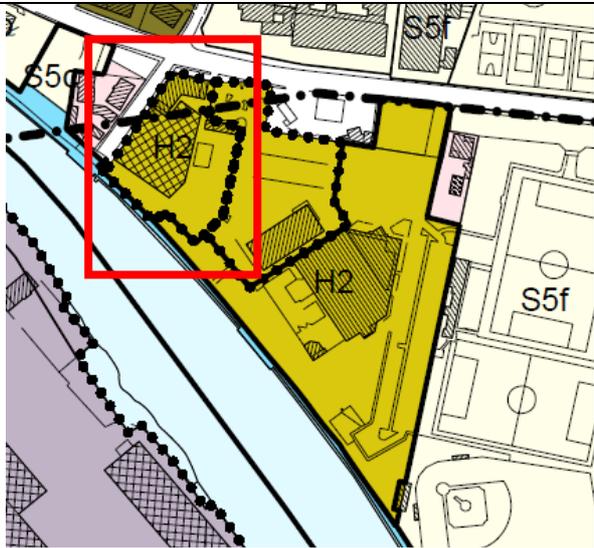
Superficie di vendita massima ipotizzabile

Superficie di vendita esistente mq.	3.400
Previsioni attuale Piano di settore	3.400
NON SI IPOTIZZANO ALTRI AUMENTI DI SUPERFICIE DI VENDITA RISPETTO QUELLI IPOTIZZATI	
TOTALE PER LA ZONA Hgd3	Mq. 3.400 (esistente)

11. ZONA H2 – EX FIAT

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA BOITO – VIA S. ANNA
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO, RESIDENZA
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	SUFFICIENTE. L'accesso avviene da una strada statale verso una strada locale. Da verificare la possibilità di accesso direttamente dalla strada statale.
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	939 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA
UTILIZZO CORRENTE	EX CAPANNONE CONCESSIONARIA FIAT ora utilizzato come sede di un'attività commerciale - artigianale

 	
Mappa	Estratto dal PRGC
Descrizione:	L'area è situata lungo la via Boito e la via S. Anna. Comprende anche un condominio residenziale di 7 piani con al piano terra locali commerciali (ex concessionaria Fiat) e un'area più grande sede dell' ex magazzino-officina Fiat su via Sant'Anna

Situazione esistente (dati presunti)

Superficie lotto (mq)	5.965
Superficie coperta (mq)	
Condominio	549
Ex Fiat	2.115
complessivi	2.664
Volume costruito (mc)	
Condominio	7.212
Ex Fiat	15.303
complessivi	22.515 (di PRGC mc. 11.930)
Indice di PRGC	2 mc/mq
Indice effettivo	3,77 mc/mq
VOLUMETRIA SATURA	



Solo per il condominio (ammesso che si possa applicare) c'è la possibilità di ampliamento in deroga di 100 mc per alloggio.

Per quanto riguarda il magazzino-officina solo con demolizione totale dello stesso e con la presentazione di un piano attuativo complessivo per l'intera area potrebbe attuarsi parzialmente la volumetria detraendo da quella globale, quella del condominio. In questo caso la possibile volumetria da edificare sarebbe al massimo di mc. 4.718, rispettando il PRGC, ovvero mc. 10.585 in meno di quelli attuali.

L'ipotesi non è commercialmente appetibile.

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	<i>SI con demolizione degli edifici esistenti ma non commercialmente sostenibile. La volumetria nuova sarebbe di molto inferiore a quella esistente. NO per ampliamento dell'esistente fino ad un massimo del 10% della superficie di vendita e nel rispetto dei parametri di PRGC</i>
NECESSITA' DI STUDIO VIABILISTICO	<i>SI nel caso di totale demolizione</i>

Superficie di vendita massima ipotizzabile solo nell'edificio esistente ex Fiat

Interventi ammissibili	Superficie di vendita
A) Riutilizzo edificio capannone ex Fiat esistente	120 vendita attuale
B) Demolizione capannone e ricostruzione con parametri di PRGC (volume max 4.718; superficie coperta max mq. 2.434; piani 1;	NON REALIZZABILE per la volumetria esigua
C) Aumento del 10% della superficie di vendita – permesso di costruire	132 mq.
<i>E' fatta salva l'area di parcheggio.</i>	
TOTALE PER LA ZONA H2	Mq. 132 (con riutilizzo fabbricato - vicinato)

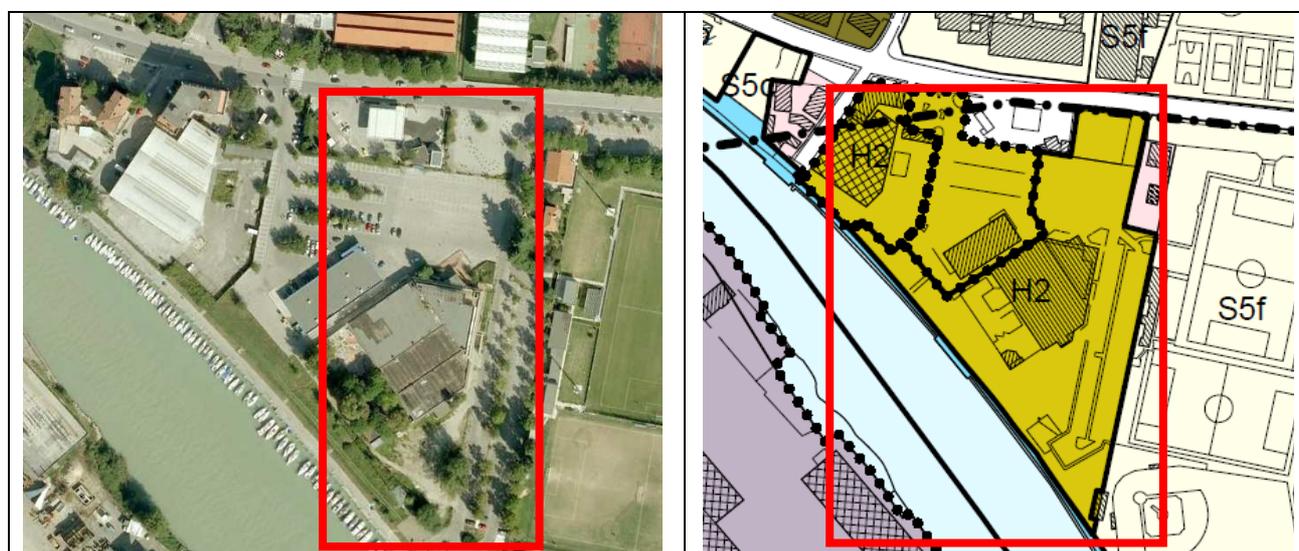


12. ZONA H2 – AREA LIDL ELIMINATA

13. ZONA H2 – EX HIPPODROME (+ LIDL) COMPLESSO COMMERCIALE VIA BOITO 41 E 49

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA BOITO 41 e 49
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	SUFFICIENTE Accesso a destra da chi proviene da Monfalcone centro. Accesso a destra per chi proviene da Trieste in quanto è prevista una nuova rotonda
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	939 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA
UTILIZZO CORRENTE	EDIFICIO EX DISCOTECA. DEMOLITO. PIANO ATTUATIVO APPROVATO, CONVENZIONE STIPULATA.



Mappa Estratto dal PRGC

Descrizione: IL PIANO ATTUATIVO IN VIGORE PREVEDE LA PERIMETRAZIONE DI TUTTA L'AREA EX HYPPODROME E LIDL.

Dati di Piano Regolatore (PRGC) con piano attuativo vigente:

Superficie del lotto (mq) COMPLESSIVA	28.615,66
Superficie di proprietà comunale	797,37
Superficie via Atleti Azzurri d'Italia aperta al pubblico	5.471
SUPERFICIE NETTA LOTTO EDIFICABILE (EX HYPPODROME E LIDL)	22.347,29
Superficie coperta massima (mq)	8.819,04
Volume massimo edificabile (mc)	45.098,86
Altezza massima da rispettare (mt.)	13

Situazione esistente vigente LIDL attuale Situazione futura nuovo LIDL

Superficie coperta		Superficie coperta	
Fabbricato esistente	1.061	NUOVO LIDL	2.223,81
Volume		Volume da realizzare	
Fabbricato esistente	4.276	NUOVO LIDL	8.976,24
Altezza massima fabbricato	<=13	Altezza massima fabbricato	<=13



Superficie coperta	Unità di misura
<i>Superficie coperta complessiva dei due fabbricati</i>	<i>Mq. 3.284,81</i>
<i>Volume complessivo dei due fabbricati</i>	<i>Mc. 13.252,24</i>

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	SI - APPROVATO E VIGENTE
NECESSITA' DI STUDI VIABILISTICI	SI OBBLIGATORIO APPROVATO E VIGENTE

Superficie di vendita complessiva per i due fabbricati

<i>Interventi ammissibili</i>	<i>Superficie di vendita</i>	
<i>Superficie coperta massima per i due interventi mq. 3.284,81</i>	A) alimentare	965
	B) non alimentare	1.603
	C) aumento previsto dal PRPC	282
TOTALE GENERALE	mq. 2.850	

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



Mappa	Estratto dal PRGC
Descrizione:	Area attestata sulla SR 14 di via Boito e al sedime dell' ex ferrovia Friuliana di via Portorosega

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.	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		

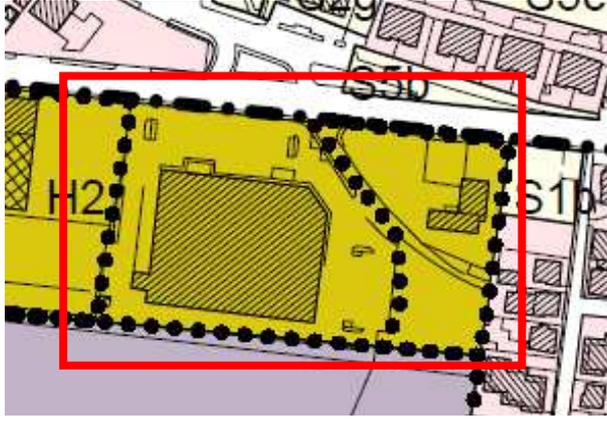
Superficie di vendita ipotizzabile

Ipotesi A				Ipotesi B		
Edificio esistente	Sup. cop. Mq. 1.653	Ad un piano (esistente)	598	Edificio nuovo	Sup. cop. Mq.	7.565
Ampliamento	Sup. cop. Mq. 484	Ad un piano (esistente più ampliamento 10%)	658		Ad un piano	3.200
					Ipotizzabile anche su due piani	6.400 (3.200 per piano)
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. 598+2.602 = mq. 3.200 Ipotesi massima utilizzo di due piani mq. 6.799		
TOTALE GENERALE PER LA ZONA H2				Mq. 6.799 (nella situazione più favorevole)		

15. ZONA H2 – IPERSIMPLY E DISTRIBUTORE

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA VALENTINIS
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	SUFFICIENTE per chi proviene da Monfalcone centro, semaforo con svolta a destra; per chi arriva da Trieste, semaforo con corsia appositamente dedicata con svolta a sinistra. Uscita in una sola direzione attraverso una viabilità secondaria che si interseca con via Portorosega e da qui verso il semaforo sulla via Boito. In fase di progettazione una rotatoria tra la via Boito e la via Portorosega da parte di FVG strade.
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	939 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA
UTILIZZO CORRENTE	IPERMERCATO

	
Mappa	Estratto dal PRGC
Descrizione:	Si tratta dell'area dell'attuale supermercato Ipersimply e di quella attigua ove ha collocazione un distributore di carburanti. Il fabbricato è già stato oggetto di piano attuativo risalente ai primi anni '90.

Viabilità

In base alla convenzione urbanistica il soggetto proponente il piano ha modificato la viabilità con opere stradali:

- per chi proviene da Monfalcone centro, al semaforo trova la svolta a destra;
- per chi arriva da Trieste, trova al semaforo una corsia appositamente dedicata con svolta a sinistra.
- Il percorso all'interno dell'area del supermercato si snoda attorno all'edificio. L'uscita è in una sola direzione: lungo una viabilità secondaria creata apposta all'epoca della costruzione dell'edificio che si interseca con la via Portorosega (strada locale che porta ad un ingresso secondario della Centrale Termoelettrica). Dalla via Portorosega il semaforo sulla via Boito separa tre direzioni, anche se è in stato di avanzato progetto una rotatoria tra via Boito e via Portorosega da parte di FVG strade.

Dati di Piano Regolatore (PRGC) per la zona H2:

Superficie del lotto (mq)	17.765
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	8.883
Volume massimo edificabile (mc)	35.530
Altezza massima da rispettare (mt)	13

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	NO piano attuativo già concluso
NECESSITA' DI STUDI VIABILISTICI	NO

Situazione esistente

Superficie coperta costruita (mq)	
Ipersimply supermercato	4.757,91
Distributore	837,52
complessivi	5.595,43
Volume costruito (mc)	
Ipersimply supermercato	23.733,19
distributore	2.178,30
complessivi	25.911,49
Altezza massima fabbricati	<=13

Superficie di vendita ipotizzabile

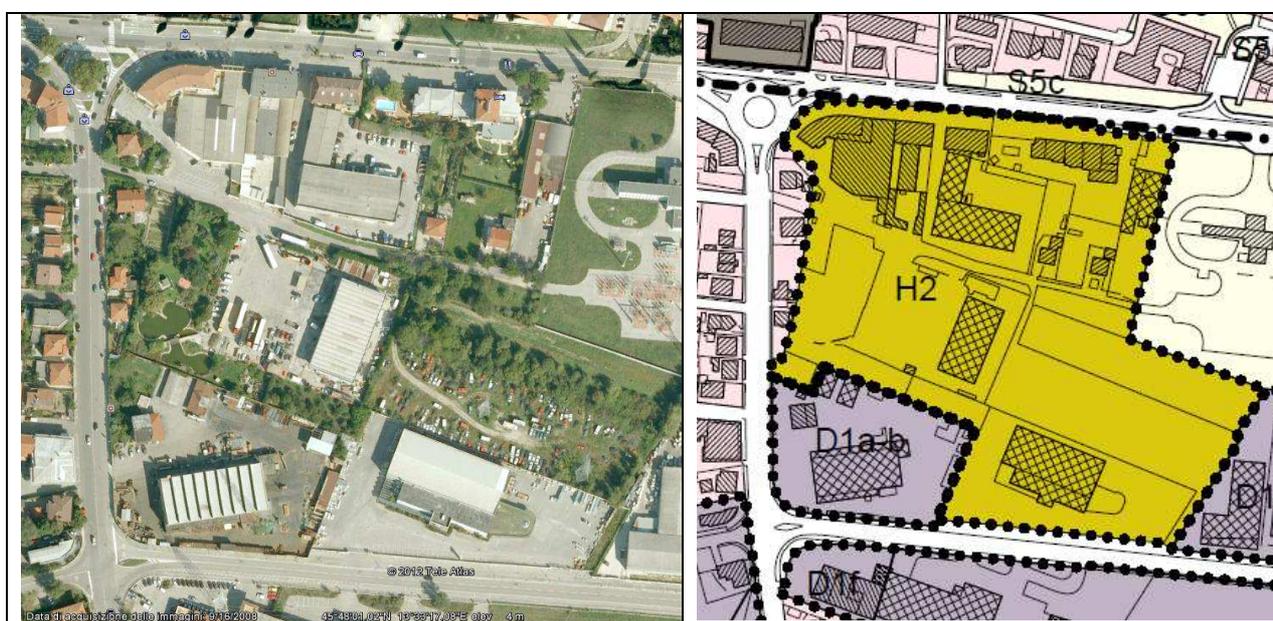
TOTALE GENERALE PER ZONA H2	mq. 2.914(esistente)
------------------------------------	-----------------------------

In base alla conformazione del lotto e dell'edificio costruito, NON SI IPOTIZZANO ampliamenti di vendita per la zona.

16 - ZONA H2 – AREA ALBERGO ITALIA/SAKSIDA/PRAGOTECNA COMPLESSIVA

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA C.A. COLOMBO, VIA TIMAVO – TIMAVO int.
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO, ARTIGIANALE, RESIDENZA, RICETTIVITA'
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	BUONA: via III [^] Armata SUFFICIENTE: via Timavo, via C.A. Colombo; NON SUFFICIENTE: via Timavo interna
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	850 v/h su via Colombo
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA
UTILIZZO CORRENTE	ESERCIZI COMMERCIALI ED ARTIGIANALI E RICETTIVI



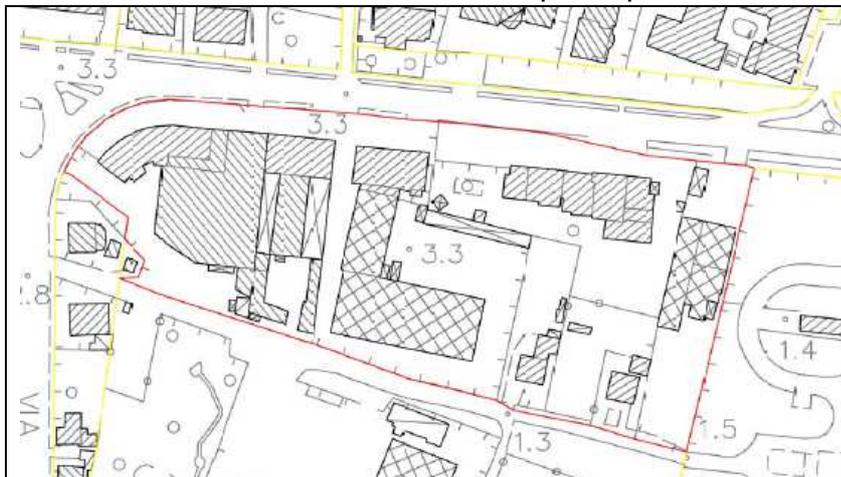
Mappa	Estratto dal PRGC
Descrizione:	<p>L'area in questione è parzialmente edificata con costruzioni lungo la viabilità principale di tipo commerciale, residenziale, artigianale e anche un albergo.</p> <p>All'interno dell'area, attraverso una via che non ha le caratteristiche necessarie per servire attività commerciali è presente un edificio contenente mezzi del soccorso stradale e veicoli sequestrati.</p> <p>Lungo la via III[^] Armata invece (strada di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale) esiste un fabbricato commerciale con accesso ed uscita dalla medesima via.</p> <p>Nel mezzo tra la via C.A. Colombo e la via III[^] Armata ci sono dei lotti liberi.</p>

Dati di Piano Regolatore (PRGC) complessiva:

Superficie del lotto (mq)	56.159
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	28.080
Volume massimo edificabile (mc)	112.318
Altezza massima da rispettare (mt)	13

Si ipotizzano diverse soluzioni essendo questa una zona parzialmente edificata.

16a - ZONA H2 – AREA ALBERGO ITALIA/FORD/Ecc.



Mappa

Descrizione: Da via C.A. Colombo a via Timavo interna.

Situazione esistente

Superficie (mq)	20.451
Superficie coperta costruita presunta (mq)	8.059
Rapporto di copertura	39%
Volume costruito presunto (mc)	42.200
Indice esistente	2,05 (> di 2,00 mc/mq)
Altezza massima fabbricati	Da 3 a 10 mt.

VOLUMETRIA SATURA

Non si ipotizzano soluzioni diverse da quella del mantenimento degli edifici esistenti.

Superficie di vendita ipotizzabile

SUPERFICIE DI VENDITA	Mq 1.719 (esistente)
------------------------------	-----------------------------

16b - ZONA H2 – SAKSIDA/PROGOTECNA



Mappa

Descrizione:	Da via Timavo – Timavo interna a via III [^] Armata. Area parzialmente edificata con due attività (capannone deposito mezzi sequestrati e soccorso stradale e attività commerciale)
--------------	---

Per quest'area si ipotizzano diverse soluzioni.

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

Ipotesi 1 - Situazione esistente

Superficie (mq)	35.708
Superficie coperta costruita presunta (mq)	4.118
Rapporto di copertura	12%
Volume costruito (mc) presunto	28.300
Indice esistente	0,8 mc/mq
Altezza massima fabbricati	Da 3 a 8 mt. circa

Superficie di vendita ipotizzabile

TOTALE	Mq. 582 (esistente – Pragotecna)
---------------	---

Ipotesi 2 – Situazione esistente con ampliamento

Superficie di vendita ipotizzabile

TOTALE	Mq. 640 (esistente – Pragotecna + 10% ampl.)
---------------	---

Ipotesi 3 - Piano attuativo dell'area perimetrata in mappa con capannoni esistenti

Superficie (mq)	35.708
Superficie coperta max (mq) 50%	17.854
Volume max (mc)	71.416
Indice	2,00 mc/mq
Altezza massima fabbricati da rispettare	13 mt
Superficie coperta Capannoni esistenti	4.118
Superficie coperta da realizzare	13.736
Volume esistente	28.300
Volume da realizzare (mc)	43.116

Superficie di vendita ipotizzabile

Interventi ammissibili	Superficie di vendita	
Superficie coperta massima mq. 17.854	Pragotecna	582
	Nuova a 1 piano	
	A) alimentari	3.800
	B) non alimentari	4.500
Non Ipotizzabile su due piani e fatta salva l'area di parcheggio e la distanza dai confini e dalle strade e dagli edifici		
TOTALE GENERALE	mq. 5.082 (situazione più favorevole)	

Ipotesi 4 - piano attuativo solo lotti liberi retrostanti la Pragotecna

Superficie presunta (mq)	12.700
Superficie coperta max 50% (mq)	6.350
Volume max presunto (mc)	25.400
Indice	2,00 mc/mq
Altezza massima fabbricati da rispettare	13 mt

Superficie di vendita ipotizzabile

Interventi ammissibili	Superficie di vendita	
Superficie coperta massima mq. 6.350	A un piano	
	A) alimentari	2.250
	B) non alimentari	2.600
Non ipotizzabile anche su due piani Fatta salva l'area di parcheggio e fatta salva la viabilità di accesso ed uscita esclusivamente da via III ^a Armata in quanto la viabilità di via Timavo interna non consente flussi di traffico sostenuti.		
TOTALE GENERALE	mq. 2.600	

Sintesi superfici di vendita ipotizzabili

16a Albergo Italia ecc.	Mantenimento esistente	Superficie di vendita massima ipotizzabile (quella esistente) mq. 1.719
16b Saksida/Pragotecna		
Ipotesi 1)	Mantenimento esistente	Superficie di vendita massima ipotizzabile (quella esistente) mq. 582
Ipotesi 2)	Esistente più 10% di sup. di vendita con intervento diretto	582+58.2 = mq. 640,2



Ipotesi 3)	Piano attuativo complessivo compresi i capannoni esistenti	Superficie di vendita massima ipotizzabile situazione più favorevole mq. 5.082 (comprendenti anche la sup. di vendita esistente 582 + 4.500)
Ipotesi 4)	Piano attuativo solo lotti liberi più mantenimento dell'esistente (aree ed edifici)	Superficie di vendita massima ipotizzabile Mq. 2.600 + Mq. 582 = mq. 3.182
TOTALE GENERALE		mq. 5.082 -situazione più favorevole

17. ZONA Hgd1 –VIA COLOMBO 33 E 35

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA C.A. COLOMBO
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	BUONA Rotatoria di FVG Strade che impegna parte della via Romana, parte della via C.A. Colombo e parte dell'area Enel già realizzata che sicuramente migliorerà l'accesso al fronte commerciale.
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	850 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA
UTILIZZO CORRENTE	IPERMERCATO DISMESSO E ALTRA ATTIVITA' COMMERCIALE DI GRANDE DISTRIBUZIONE



Mappa

Estratto dal PRGC

Descrizione: L'area è già edificata. Si tratta dell'ultima parte della via C.A. Colombo interessata anche da una viabilità complanare di penetrazione ai lotti commerciali-artigianali. Già oggetto di piano attuativo risalente agli anni '90 l'area della EX COOP (ora trasferita nell'area di via Grado e via Bagni) e della vicina Happy casa è servita appunto dalla complanare da cui si accede da destra con provenienza Monfalcone, mentre esiste un altro ingresso/uscita attraverso una viabilità promiscua (con la vicina sottostazione Enel) su via III[^] Armata per chi arriva da Trieste o uscita verso destra dalla via III[^] Armata per chi torna a Monfalcone.

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	24.233
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	12.116
Volume massimo edificabile (mc)	48.466
Altezza massima da rispettare (mt.)	13

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	NO piano attuativo già concluso. SI se per eventuale nuovo piano attuativo per riqualificazione area complessiva
NECESSITA' DI STUDI VIABILISTICI	NO. SI se per eventuale nuovo piano attuativo per riqualificazione area complessiva



Situazione esistente

Possibile ampliamento

Superficie (mq)		NO	
Superficie coperta costruita	8.233,79		
complessivi	8.233,79	Superficie coperta ancora da realizzare per arrivare al 50%) (mq)	3.882,21
Volume (mc)		Volume ancora da realizzare per arrivare al massimo previsto dal PRGC mc	VOLUMETRIA GIA' SATURA
Volume costruito	51.407		
complessivi	51.407		

Superficie di vendita esistente

Interventi ammissibili	Superficie di vendita
Ex COOP (fabbricato dismesso)	2.456 già autorizzata
HAPPY CASA STORE srl	1.822
TOTALE GENERALE ZONA Hgd1	mq. 4.278

18. ZONA H2 - PNEUSYSTEM

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA C.A. COLOMBO
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO - ARTIGIANALE
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	BUONA Rotatoria di FVG Strade che impegna parte della via Romana, parte della via C.A. Colombo e parte dell'area Enel già realizzata che sicuramente migliorerà l'accesso al fronte commerciale.
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	850 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA
UTILIZZO CORRENTE	ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO E ARTIGIANALI



Mappa	Estratto dal PRGC
Descrizione:	In via C. A. Colombo sono presenti diverse costruzioni anche di tipo artigianale e anche abitazioni per le quali la normativa consente l'utilizzo in deroga di 100 mc per alloggio. L'area in questione è situata in adiacenza a quella della COOP – Expert e misura mq. 18.886 alla quale per calcolare la volumetria, bisogna togliere mq. 754 corrispondente alla strada di proprietà comunale (vecchio tracciato della via C.A. Colombo).

Dati di Piano Regolatore (PRGC)

Superficie del lotto (mq)	18.886
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	9.443
Volume massimo edificabile (mc) – senza strada	36.264
Altezza massima da rispettare (mt)	13

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	NO per ampliamento dell'esistente fino ad un massimo del 10% della superficie di vendita e nel rispetto dell'indice di PRGC SI nel caso di ristrutturazione urbanistica
NECESSITA' DI STUDI VIABILISTICI	NO mantenimento esistente + 10% SI nel caso di ristrutturazione edilizia



Situazione esistente		Possibile ampliamento	
Superficie (mq)		NO	
Superficie costruita	5.971,98		
complessivi	5.971,98	Superficie coperta ancora da realizzare per arrivare al 50% (mq)	3.471,02
Volume (mc)		VOLUMETRIA GIA' SATURA	
Volume costruito	39.956		
complessivi	-		
SUPERFICIE DI VENDITA ATTUALE			
mq. 44			

Superficie di vendita ipotizzabile con piano attuativo

Dalla superficie territoriale va esclusa la presenza di tre casette residenziali (circa 2.400 mc complessivi) e la strada pubblica (di proprietà comunale). L'area commerciale si divide quindi in due parti, ciascuna con superficie maggiore di mq. 2.500 e quindi con potenzialità di piano attuativo.

LOTTO 1 – dato dai manufatti limitrofi all'Expert.

Superficie mq. 7.806 circa

Superficie coperta calcolata tenendo conto del 50% della superficie del lotto e delle distanze dalla strada e dai confini : mq. 3.900

LOTTO 2 – dato dai manufatti Pneusystem e altri.

Superficie mq. 5.186 circa

Superficie coperta calcolata tenendo conto del 50% della superficie del lotto e delle distanze dalla strada e dai confini : mq. 2.300

Demolizione e ricostruzione capannoni esistenti		
Lotto 1)	mc. 15.612	Superficie di vendita massima ipotizzabile: - alimentari mq. 1.400 - non alimentari mq. 1.600
Lotto 2)	mc. 10.372	Superficie di vendita massima ipotizzabile: - alimentari mq. 934 - non alimentari mq. 1.090
TOTALE GENERALE		mq. 2.690 - situazione più favorevole per tutti e due i lotti

19. ZONA Hgd2 –VIA COLOMBO N. 51

Caratteristiche insediative

UBICAZIONE	VIA C.A. COLOMBO
CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ZONA	COMMERCIO
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA VIABILITA'	BUONA Rotatoria di FVG Strade che impegna parte della via Romana, parte della via C.A. Colombo e parte dell'area Enel già realizzata che sicuramente migliorerà l'accesso al fronte commerciale.
CONSISTENZA DEI FLUSSI VEICOLARI	850 v/h
PRESENZA COMMERCIO AL DETTAGLIO	SI (in stand by stante la recente chiusura del punto vendita)
APPETIBILITA' COMMERCIALE	BUONA
UTILIZZO CORRENTE	ATTIVITA' DI GRANDE DISTRIBUZIONE NON ALIMENTARE



Mappa

Estratto dal PRGC

Descrizione: Zona già edificata. Gli accessi avvengono a destra da via C.A. Colombo e da via III[^] Armata.

Dati di Piano Regolatore (PRGC) per la zona Hgd2:

Superficie del lotto (mq)	22.238
Superficie coperta massima 50% della superficie del lotto (mq)	11.119
Volume massimo edificabile (mc)	44.476
Altezza massima da rispettare (mt.)	13

NECESSITA' DI PIANO ATTUATIVO	NO non è ipotizzabile alcun ampliamento
NECESSITA' DI STUDI VIABILISTICI	NO

Situazione esistente

Possibile ampliamento

Superficie (mq)		NO	
Mercatone esistente	5.945,47	Superficie coperta ancora da realizzare per arrivare al 50%) (mq)	5.173,53
complessivi	5.945,47		
Volume (mc)		Volume ancora da realizzare per arrivare al massimo previsto dal PRGC (mc)	VOLUMETRIA GIA' SATURA
Mercatone esistente	50.250		
complessivi	-		



Superficie di vendita ipotizzabile

<i>Interventi ammissibili</i>	<i>Superficie di vendita</i>	
<i>Superficie coperta massima mq. 11.119</i>	<i>A un piano</i>	<i>4.892 (esistente)</i>
<i>Fatta salva l'area di parcheggio e fatta salva la viabilità di accesso ed uscita</i>		
TOTALE GENERALE IPOTIZZATO DI VENDITA MAX	mq. 4.892	

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 -Hg - Centro Commerciale - via Pocar	SI	Via Pocar	si	si	Non necessaria	14.000	2.200*	2.200*	NO	2.200	16.200
8 - Centro commerciale 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 - Hgd3 via Grado 48 - 54	SI	Via Grado	si	si	Non necessaria	3.400	0	0	NO	0	3.400
13 Complesso commerciale via Boito 41 e 49	NO	Via Boito	si	si	si	2.568	282	0	SI	0	2.850
14 - Delta	NO	Via Boito	si	si	si	598	60	60	SI/NO***	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 via Colombo 33 e 35	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 via Colombo 51	SI	Via C.A. Colombo	si	si	si	4.892	0	0	NO	0	4.892
TOTALE						35.776	4.404	4.122		19.747	55.805

- * 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	UBICAZI ONE 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 (MASS 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 - COOP ALLEANZA 3,0	NO	Via Grado	si	si	Non necessaria	798	0	800	NO	2	800
12 - LIDL											
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						3.600	2.712	3.512		2.714	6.143

- * 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	sì	120	12	12	NO	12	132
TOTALE						120	412	412		412	532

TABELLA RIASSUNTIVA – agg. Luglio 2019

	Superficie di vendita esistente	Superficie di vendita Aggiuntiva futura	Superficie di vendita massima ipotizzabile
GRANDE DISTRIBUZIONE	35.776	19.747	55.805
MEDIA DISTRIBUZIONE	3.600	2.714	6.143
ALTRO	120	412	532
Totali	39.496	22.873	62.480

Agg. Agosto 2020