

Regione **Friuli Venezia Giulia**

COMUNE di **MONFALCONE**

**Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di Iniziativa privata denominato**

**“RIGENERAZIONE DEL POLO COMMERCIALE DI VIA C.A. COLOMBO”**

sulle pp.cc. nn. .4799/1, 599/15, 599/16, 600/4, .5073/2, .4799/2, 478/180, .4889, .5078,

478/191, 478/188 – F.M. 10 del CC. di MONFALCONE

<b>Elab. C</b>	<b>VARIANTE URBANISTICA</b>
----------------	-----------------------------

**aggiornamento: ottobre 2020**

Il Committente:  
IMMOBILIARE NORDEST SPA

Il Progettista  
Arch. FABIO LEGISA

Collaboratori  
Arch. J Mattia Bressan  
Arch. Elena Colla

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Come indicato nell'elaborato A.1 – Relazione tecnico-illustrativa di P.R.P.C., il progetto prevede la ripermetrazione e il riassetto urbanistico delle proprietà all'interno di un'unica zona omogenea di destinazione urbanistica.

L'attuale zonizzazione di PRGC prevede due zone urbanistiche differenti: le aree e i fabbricati ex Sandex sono classificati in H2, mentre la parte rimanente in zona Hgd1, regolamentate dall'art. 18 delle N.T.A..

Inoltre la zonizzazione attuale non coincide esattamente con il perimetro delle proprietà della Società Immobiliare Nordest S.p.a..

La variante urbanistica eseguirà quindi le seguenti modifiche:

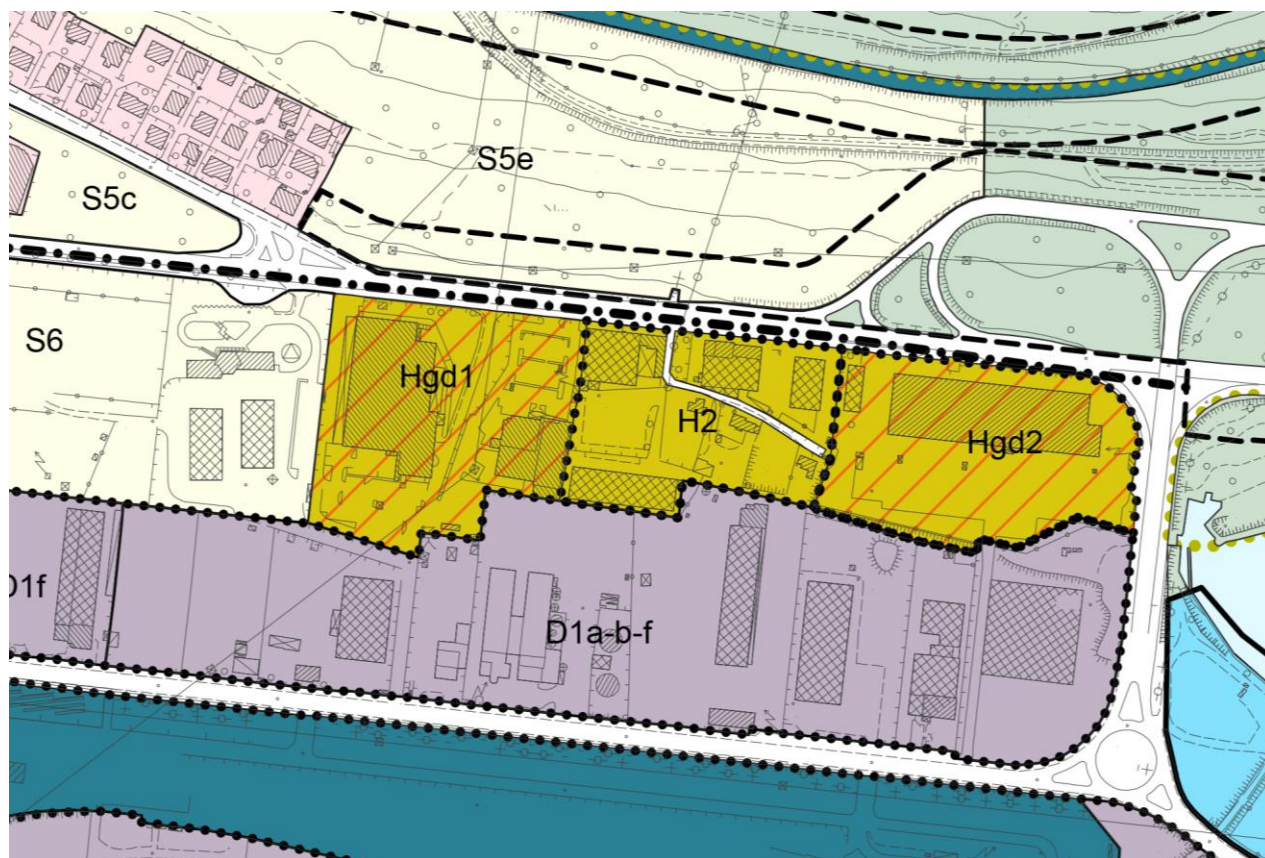
- ripermetrazione della zona omogenea in coincidenza con il perimetro delle particelle catastali di proprietà del proponente
- estensione della zona Hgd1 sull'intera area
- assoggettamento a piano attuativo sull'intera area di progetto

Il riassetto urbanistico comporterà inoltre conseguentemente alcune modifiche all'esterno dell'area di progetto:

- l'esclusione della p.c.n. .4799/4 (cabina Irisacqua su via C.A. Colombo) con nuova destinazione urbanistica S6 – Servizi tecnologici
- ripermetrazione della zona H2 limitrofa, che tuttavia mantiene una superficie maggiore di 2.500 mq

Conseguentemente viene modificato in alcune parti l'art. 18 delle N.T.A. per aggiornarlo alla nuova zonizzazione e a quanto previsto dal progetto di P.R.P.C..

**ELABORATO GRAFICO VIGENTE**



**LEGENDA**

ZONE OMOGENEE



D1 - INDUSTRIALE DI INTERESSE REGIONALE, AMBITI DI OPERATIVITA' DEL CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI MONFALCONE



H2/H2a - ATTREZZATURE COMMERCIALI DI INTERESSE COMUNALE



Hgd - STRUTTURE PER LA GRANDE DISTRIBUZIONE CON S.C.C. < 15.000 MQ



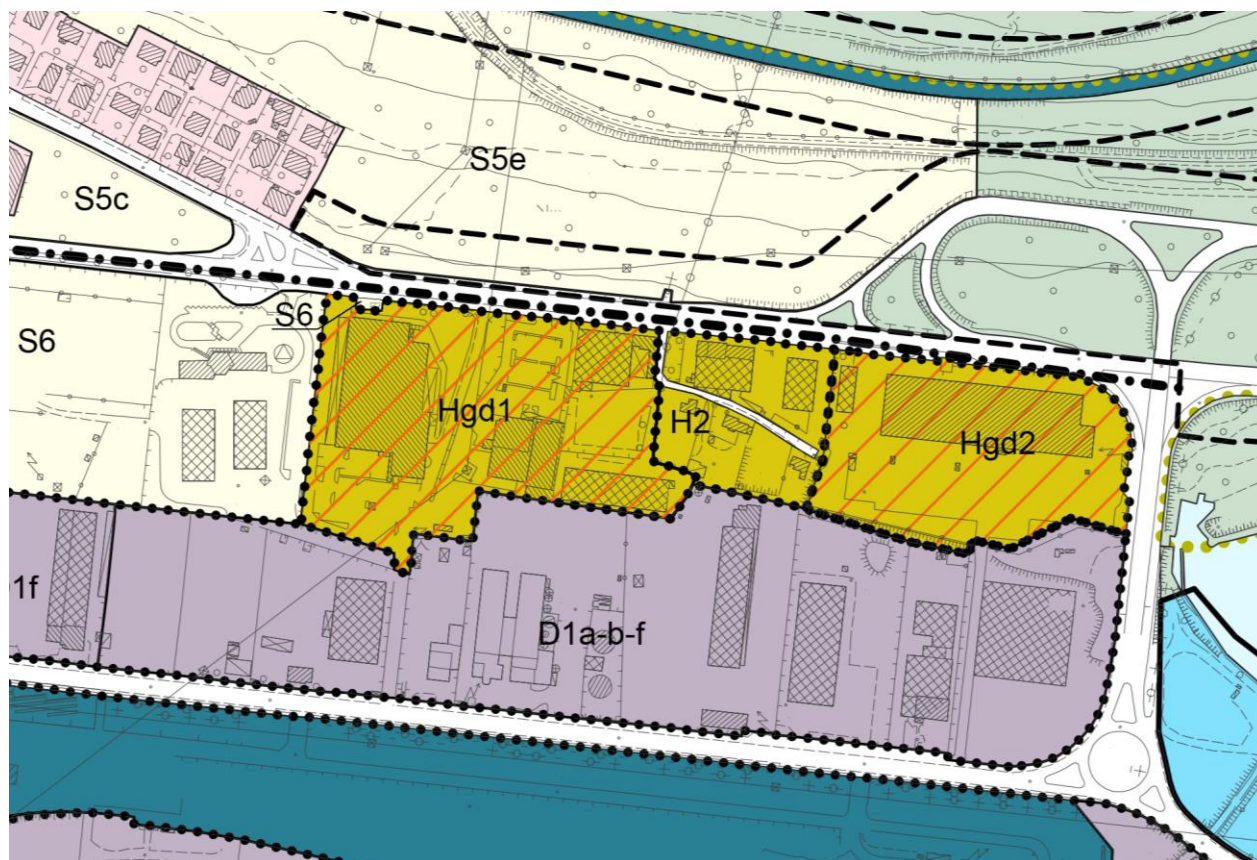
SERVIZI S6 - SERVIZI TECNOLOGICI

PERIMETRO AMBITI



AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

**ELABORATO GRAFICO DI VARIANTE**



**LEGENDA**

ZONE OMOGENEE



D1 - INDUSTRIALE DI INTERESSE REGIONALE, AMBITI DI OPERATIVITA' DEL CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI MONFALCONE



H2/H2a - ATTREZZATURE COMMERCIALI DI INTERESSE COMUNALE



Hgd - STRUTTURE PER LA GRANDE DISTRIBUZIONE CON S.C.C. < 15.000 MQ



SERVIZI S6 - SERVIZI TECNOLOGICI

PERIMETRO AMBITI



AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

## **ESTRATTO N.T.A. DI VARIANTE**

### LEGENDA MODIFICHE

**Testo** = stralci  
**Testo** = integrazioni

#### **ART. 18 - Zona territoriale omogenea H: Commerciale.**

(...)

##### **5. Zona H2**

(...)

##### **6. Zona H2a**

(...)

##### **7. Zona Hgd**

7.1. Sono le zone già edificate, destinate alle attrezzature commerciali di interesse comunale e comprensoriale, con edifici a destinazione totalmente o prevalentemente commerciale e superficie coperta complessiva commerciale inferiore a 15.000 mq. Sono così individuate:

- zona Hgd 1 in via C. A. Colombo **identificata come "Complesso Commerciale via C.A. Colombo"**;
- zona Hgd 2 in via C. A. Colombo/innesto svincolo autostradale;
- zona Hgd 3 area via Grado.

7.2. Sono ammessi, il commercio all'ingrosso e al dettaglio, concessionari di automezzi, macchinari ed attrezzature di vario tipo, esercizi al dettaglio di grande distribuzione, magazzini e depositi, attività direzionali, autorimesse, alberghi, locali pubblici e di spettacolo, sale da ballo, **attività di ristorazione e artigianale di servizio**, distributori di carburante e servizi alla viabilità, eventuale abitazione del custode nel limite di una abitazione per lotto **o complesso** commerciale, con volume non superiore a 400 mc.

7.3. Per gli edifici esistenti anche con destinazione diversa dalla commerciale, esclusi gli edifici residenziali, è ammessa la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione e l'ampliamento nei limiti di cui al successivo comma 7.3.1. e, nel rispetto dei parametri seguenti.

- Distanza tra edifici: m 10
- distanza dalla strada: m 20 o come esistente
- distanza dai confini: m 10 o come esistente
- altezza massima: mantenimento altezza esistente nel caso di demolizione e ricostruzione fedele oppure modifica dell'altezza fino al raggiungimento dell'altezza massima consentita di m. 13
- indice di fabbricabilità territoriale: recupero volumetrico edifici esistenti, **nel rispetto dell'indice volumetrico massimo di 2,00 mc/mq**
- rapporto di copertura: 0,50
- parcheggi: secondo quanto previsto dal precedente art. 5.
- distanza tra pareti finestrate di edifici principali ml. 10;

7.3.1. In assenza di piano attuativo, è autorizzabile esclusivamente un aumento fino al 10% del volume esistente e nel rispetto dell'indice volumetrico massimo di 2,00 mc/mq;

7.3.2. Per aumenti della superficie di vendita oltre il 10% è' obbligatorio il ricorso al piano attuativo nel rispetto dei parametri previsti ai precedenti commi.

**7.3.3 Nella zona Hgd1 si interviene tramite strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, estesa all'intero ambito indicato nel piano, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione; i parametri da rispettare sono quelli descritti al punto 7.3.**

7.4. Per gli edifici situati in zone di rispetto stradale, tutti gli interventi di cui sopra sono consentiti salvo il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

7.5. Per i nuovi interventi, lungo i perimetri dei lotti, e ad una distanza minima di 3 mt. delle recinzioni che delimitano i confini di proprietà andranno collocati alberi d'alto fusto alla distanza di mt. 10 una dall'altra, nonché siepi arbustive.

7.6. In linea di massima, gli spazi coperti destinati a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni filtranti; gli spazi destinati a deposito all'aperto di materiali devono distare almeno m 10 dai confini e dalle strade, e devono essere ubicati su piattaforme impermeabili ed indeformabili, rialzate ai bordi per impedire la fuoriuscita di acque meteoriche e di qualsiasi liquido; detti liquidi devono essere raccolti in apposite vasche, e destinati ai trattamenti di depurazione disposti dalle norme vigenti; è vietato l'impiego di pozzi perdenti.

7.7. Le aree scoperte devono essere destinate a verde, accessibili al pubblico, per una superficie pari al 50% di quelle destinate a parcheggio.

7.8. Le aree a verde devono essere piantumate con essenze locali ad alto fusto nella proporzione di un'essenza arborea ogni 100 mq.

7.9. Nelle more dell'adeguamento di cui all'art. 20, comma 3, lettera d) del Regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 nel caso di esercizi con superficie coperta complessiva superiore a metri quadrati 5.000, sono esclusi attraversamenti di corsia, sia in entrata che in uscita dalla rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui si intende localizzare l'esercizio commerciale, nella zona Hgd3 non potranno essere consentiti ampliamenti delle attività esistenti oltre il suddetto limite, fintanto che non saranno attuati gli interventi necessari ad impedire gli attraversamenti di corsia, sia in entrata che in uscita dalla rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui sono localizzati gli esercizi commerciali.

## **8. Zona Hg – Centro Commerciale esistente**

(...)

Monfalcone, 05 ottobre 2020

il tecnico

Arch. Fabio Legisa  
Firmato in digitale