

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. A.1</b>	<b>RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA</b>
------------------	---------------------------------------

**Aggiornamento: aprile 2021**

Il Committente:  
IMMOBILIARE NORDEST SPA

Il Progettista  
Arch. FABIO LEGISA

Collaboratori  
Arch. J Mattia Bressan  
Arch. Elena Colla

## **INDICE**

- Premessa
- Inquadramento Urbanistico e territoriale (rif. Elab. B.1)
- Analisi dei vincoli e relazioni al contorno (rif. Elab. B.2)
- Rilievo piani-altimetrico dello stato di fatto (rif. Elab. B.3)
- Planivolumetrico dei fabbricati esistenti (rif. Elab. B.4)
- Nuova zonizzazione con lotti d'intervento (rif. Elab. B.5)
- Planimetria di progetto (rif. Elab. B.6)
- Planivolumetrico di massima (rif. Elab. B.7)
- Progetto del verde e dettaglio piantumazioni (rif. Elab. B.8)
- Reti: fognatura e acque meteoriche (rif. Elab. B.9)
- Reti: acquedotto e gas metano (rif. Elab. B.10)
- Reti: Enel - Telecom (rif. Elab. B.11)
- Reti: illuminazione pubblica (rif. Elab. B.12)
- PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Allegati alla Relazione Tecnica

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### **Premessa**

L'area di progetto è collocata all'ingresso est della città, di fronte allo svincolo autostradale proveniente dal casello Monfalcone Est della A4.

Il fronte urbano su via C.A. Colombo (S.S. 14 Venezia - Trieste) ha uno sviluppo di 220.ml, risulta degradato e disomogeneo, in quanto composto dall'aggregazione di tre grandi fabbricati commerciali con caratteristiche e periodo di edificazione differenti. Inoltre, anche i differenti ingressi/uscite, le zone verdi e la viabilità tra i parcheggi, risultano poco funzionali.

Attualmente l'area ospita solo il negozio di Happy Casa Store nell'edificio centrale, che storicamente era sede della prima Cooperativa di distribuzione sul territorio.

Nel 2018 è stata realizzata la nuova rotatoria su via C.A. Colombo, che consente ora l'ingresso al Polo Commerciale anche dalla direzione Trieste–Monfalcone (mediante inversione di marcia e imbocco del controviale), tale elemento innesca nuove valutazioni in grado di proporre il riassetto urbanistico e il rilancio commerciale dell'area.

Gli obiettivi di rigenerazione funzionale e commerciale proposti dal P.R.P.C. in oggetto sono coerenti con le Direttive per il nuovo P.R.G.C. di Monfalcone (approvato con D.C. 6/05/2018) e prevedono in sintesi sull'area di progetto:

- la ripermimetrazione e riassetto urbanistico delle proprietà all'interno di una unica zona omogenea
- l'aggiornamento della tabella "Allegato A del Piano del Commercio", senza comportare modifiche al totale delle Superfici di Vendita della grande distribuzione
- il 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
- la riqualificazione del fronte urbano e dei fabbricati esistenti senza incremento del consumo di suolo, per ridurre il degrado all'ingresso della Città
- Il riassetto dei mix commerciali e lo sviluppo di nuove attività

### **Inquadramento urbanistico e territoriale** (rif. Elab. B.1)

L'area di progetto è situata tra la via C.A. Colombo - S.S. 14 e via Terza Armata sulla parte posteriore, strada che conduce alle zone artigianali e industriale del Lisert e al polo nautico sul canale est-ovest.

A livello territoriale il Polo commerciale di via Colombo dista circa 1,2 km dal Casello Monfalcone Est della A4, 2,4 km dal Centro Città, 1,7 km m dalla Stazione F.S., 2,1 km dal Porticciolo N. Sauro (Punto più a Nord Mediterraneo), 750 m da Piazzale Tommaseo (ingresso n.2 al Parco della Grande Guerra di Monfalcone).

L'estratto della planimetria individua le particelle catastali perimetrare all'interno del P.R.P.C. ed evidenzia le principali servitù esistenti sull'area, come meglio documentato nell'elaborato a firma del geom. P. Bressan.

**Analisi dei vincoli e relazioni al contorno** (rif. Elab. B.2)

Dall'estratto della zonizzazione di PRGC si evince che le aree del polo commerciale, ricadono in due zone urbanistiche differenti: le aree e i fabbricati ex Sandex sono classificate in H2, mentre la parte rimanente in zona Hgd1.

L'elaborato A4 del PRGC comunale indica che l'area di progetto è gravata in minima parte dal vincolo idrogeologico, pertanto l'elaborato A7 – Relazione Geologica riporta indicazioni in merito.

*L'estratto del Piani Paesaggistico regionale indica che l'area di progetto risulta esterna al perimetro di tutela paesaggistica, ma è gravata da un Uso civico sulla parte frontale e laterale est dei fabbricati ex Sandex, oltre alla Fascia di rispetto dell'elettrodotto. Tale vincolo viene ulteriormente descritta dall'elaborato fornito da Terna Group, da cui si evince la fascia di rispetto e le curve dell'isocampo a 3 microtesla calcolate su piani orizzontali riferiti alla quota di base del traliccio n.6, in cui sono consentite attività con permanenza inferiore alle 4 ore e prescritte altre specifiche indicate nell'allegato alla presente relazione.*

*La tavola infine illustra i percorsi e le fermate delle linee urbane Autobus APT, al fine di indicare i collegamenti attuali con il trasporto pubblico a perimetro dell'area di progetto.*

**Rilievo plani-altimetrico dello stato di fatto** (rif. Elab. B.3)

L'area del polo commerciale è interamente recintata, servita da tutte le reti tecnologiche principali allacciate alle utenze pubbliche

Il rilievo strumentale in sito, eseguito dal geom. Piero Bressan, attesta una superficie complessiva dell'Ambito pari a mq 32.000 (in luogo dei 30.911 mq catastali), interamente di proprietà del Proponente del Piano; a cui si aggiunge la p.c.n. 599/10 con mq 761 (in luogo degli 845 mq castali) in comproprietà con ENEL SPA. Tali superfici sono assunte quali valori di progetto.

Lungo via C.A. Colombo il suolo presenta una pendenza in costante aumento in direzione Trieste, mentre verso la parte posteriore di via Terza Armata si rileva un costante decremento delle quote altimetriche.

La fotogrammetria zenitale evidenzia lo stato di fatto con l'aggregazione dei fabbricati e delle loro aree esterne costruiti in epoche diverse.

Si nota infatti che le tre parti (ex Supermercato COOP, l'edificio ospitante Happy Casa Store e i fabbricati ex Sandex), sebbene limitrofi hanno ingressi e uscite separati e si relazionano in modo differente con il fronte della SS. 14.

In dettaglio:

- La parte verso Monfalcone è occupata dal fabbricato del supermercato Coop con al piano seminterrato e sulla parte retrostante ampi superfici di parcheggio e volumi tecnici. Questo immobile, per sua impostazione, si relaziona maggiormente con l'ingresso posteriore da via Terza Armata, piuttosto che con il fronte di via Colombo su cui non presenta vetrine espositive e le aree esterne sono occupate da superfici a verde; inoltre l'intero fronte ovest, verso il centro città, è ospita la zona di carico/scarico merci e raccolta rifiuti.
- La parte centrale, occupata da Happy Casa Store, è costituita da più edifici oggetto di ristrutturazione e ampliamento nel tempo che derivano dalla prima sede cooperativa insediata sul territorio. Questi immobili sono molto arretrati e quindi poco visibili dal fronte stradale, con apie superfici a parcheggio antistanti. Sul retro dell'area, al di sotto del traliccio dell'elettrodotto si trova un piazzale con i macchinari dell'autolavaggio, attività dismessa lo scorso anno.
- La parte verso Trieste (ex Sandex) è composta da tre capannoni, due negozi fronte strada, una palazzina a due piani e un piccolo giardino limitrofo; il retro è composto da una ampia area esterna in parte pavimentata. Questi immobili sono inutilizzati da molti anni e risultano in parte fatiscenti e fuori norma dal lato impiantistico. L'accesso posteriore avviene da una stradina laterale che conduce al magazzino e al deposito di Happy Casa.

La documentazione fotografica a corredo illustra ulteriormente le caratteristiche e lo stato di conservazione dei fabbricati e delle aree esterne.

#### **Stato di fatto dei fabbricati esistenti** (rif. Elab. B.4)

La tavola riporta le piante, i prospetti e le sezioni dei fabbricati esistenti sull'area e depositati presso gli archivi comunali.

Dalle analisi e confronto tra i diversi elaborati, si segnala che esiste una sostanziale conformità tra il perimetro dei fabbricati rilevati in sito, i progetti depositati e le planimetrie catastali.

Il sistema di calcolo delle volumetrie è riferito al prodotto delle superfici utili dei locali per l'altezza utile interna; non sono conteggiati i locali tecnici.

#### **Nuova Zonizzazione** (rif. Elab. B.5)

La tavola indica il perimetro del P.R.P.C. e i lotti funzionali di intervento per l'attuazione delle trasformazioni di progetto.

Sono indicate inoltre le aree oggetto di interventi esterni al perimetro di P.R.P.C. in cui saranno eseguite a carico dei proponenti lievi modifiche per ottimizzare gli ingressi e le uscite al futuro Complesso Commerciale (come specificato nell'Elab. A8 – verifica di impatto viabilistico).

La tavola riporta inoltre le tabelle di sintesi dei dati quantitativi di progetto e degli indici urbanistici.

### **Planimetria Progetto** (rif. Elab. B.6)

Il progetto di riassetto funzionale prevede 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 del complesso commerciale.

In dettaglio, come si evince dalla tavola di progetto, il nuovo ingresso principale si attesta su controviale della S.S. 14 e presenta una inclinazione mirata ad agevolare l'accesso veicolare e si collega alla strada che porta verso via Terza armata, dove sono posizionati anche la nuova fermata per il trasporto pubblico locale, l'infopoint turistico e la postazione di Bike Sharing; tali trasformazioni comportano lo spostamento di parte delle zone a verde con loro ricollocazione sulla parte posteriore, in particolare al posto dell'attuale autolavaggio e lungo il confine con la proprietà Enel, nel rispetto delle percentuali previste dalle norme urbanistiche. Ai lati della nuova strada di accesso vengono ampliati gli stalli di parcheggio, a servizio in particolare del nuovo ingresso alla piastra commerciale del lotto 1 (ex Coop) dotato di rampa inclinata e gradoni per accedere direttamente al livello dei negozi; l'attuale parcheggio interrato rimane in funzione ma con la viabilità di ingresso/uscita a senso unico, unitamente ai collegamenti interni al fabbricato.

Il Lotto 2 (ex Sandex) sarà interamente riorganizzato con la demolizione parziale dei fabbricati e il recupero dei primi tre magazzini con copertura a botte per l'insediamento di nuove attività commerciali. Sulla parte laterale e posteriore saranno realizzati nuovi parcheggi per fornire i relativi standard al fabbricato e consentire anche le eventuali trasformazioni del fabbricato 2 bis, con superfici di vendita interna ed esterna.

L'uscita su via C.A. Colombo di tutti i parcheggi avviene dal nuovo parcheggio laterale dell'ex Sandex.

L'insieme degli interventi consente di mettere in sinergia le attività e i servizi all'interno del complesso commerciale, infatti attorno al parcheggio centrale tutte le attività sono facilmente individuabili e collegate tra loro da passaggi pedonali ad elevata accessibilità.

Le modifiche alla viabilità sono state oggetto di analisi e attenta valutazione, a tale riguardo l'Elab. B8 Verifica di impatto sulla viabilità fornisce tutte le valutazioni necessarie a rendere sostenibile il riassetto delle superfici commerciali proposte dal Piano e dimostrare la funzionalità della viabilità in ingresso e uscita all'area di progetto.

Completa la tavola lo schema che illustra la quantità delle superfici di parcheggio (ampiamente dimensionati per supportare le superfici di vendita) e delle aree a verde, nel rispetto della percentuale pari al 50% delle superfici di parcheggio scoperto.

#### **Planivolumetrico di Massima** (rif. Elab. B.7)

La tavola illustra alcune simulazioni degli interventi sopradescritti e le soluzioni compositive ipotizzate del nuovo fronte urbano all'ingresso della città.

In particolare si notano le trasformazioni al fabbricato 1 con le nuove vetrine espositive fronte strada e la gradonata che consente l'accesso ai negozi direttamente dal parcheggio.

I fabbricati dell'ex Sandex sono ridotti nelle volumetrie e la sistemazione laterale del parcheggio consente l'allargamento e la riqualificazione della strada comunale.

I corpi di fabbrica lungo via C.A. Colombo sono connessi tra loro da grandi elementi metallici che fungono da portali al di sopra degli ingressi degli autoveicoli, implementando la visibilità dell'intero complesso commerciale nelle ore diurne e notturne.

L'immagine complessiva offre un sensibile miglioramento della situazione attuale, in particolare la vista dall'uscita dallo svincolo proveniente dall'autostrada evidenzia il radicale cambiamento.

Al centro delle quinte metalliche è posizionato un totem con insegne e display informativi, sui fabbricati saranno installati ulteriori insegne di esercizio (simulate con il termine LOGO).

#### **Progetto del verde e dettaglio piantumazioni** (rif. Elab. B.8)

La tavola riporta lo stato di fatto e di progetto al fine di indicare il nuovo riassetto delle aree a verde e delle piantumazioni, considerando le trasformazioni previste dal P.R.P.C. nel rispetto degli standard urbanistici e delle prescrizioni di Terna riguardo l'elettrodotta.

#### **RETI: Fognatura e Acque Meteoriche** (rif. Elab. B.9)

Considerando la conformità orografica del suolo, con marcata pendenza da nord a sud, tutte le acque meteoriche (derivanti dai piazzali e dalle coperture) e degli scarichi fognari provenienti dalle fosse biologiche dei fabbricati 1 e 2 sono raccolte attraverso una condotta principale posizionata a sud/ovest e connessa alla rete comunale mediante una centrale di sollevamento su via C.A. Colombo.

Sulla parte sud/ovest della condotta esistente saranno collegati soltanto le nuove reti fognarie del fabbricato 3.

Il progetto di sistemazione della rete fognaria non aumenta le superfici di deflusso di acque su tale condotta e il carico degli scarichi fognari risulta ridotto rispetto allo stato di fatto, come verificato da Irisacqua con apposito nullaosta dd. 21/10/2019.

**RETI acquedotto e gas metano** (rif. Elab. B.10)

La distribuzione dell'acqua potabile rimane sostanzialmente invariata.

Analogamente anche la rete gas rimane immutata per i fabbricati 1 e 2, mentre è previsto un nuovo allacciamento per il fabbricato 3, con diramazione dalla condotta interna all'area.

**RETI Enel e Telecom** (rif. Elab. B.11)

Come verificato con l'Ente di competenza, l'area è servita da tre cabine Enel MT di 500 kw, 200 kw e 160 kw, con possibilità di futuro eventuale potenziamento.

Gli interventi di progetto prevedono lo spostamento della cabina di trasformazione MT/BT del Lotto 2, di proprietà privata, al fine di realizzare l'ingresso al nuovo parcheggio laterale. Da questa cabina si diramano i nuovi allacciamenti per la fermata APT/infopoint, il Totem multimediale, il fabbricato 3 e le due postazioni di ricarica per i mezzi elettrici del nuovo parcheggio laterale.

La rete di allacciamento alle utenze telematiche avviene da due armadi lungo via C.A. Colombo e rimane immutata per i fabbricati 1 e 2. Le modifiche prevedono gli allacciamenti alla Fermata APT/Infopoint, al fabbricato 3 e al Totem multimediale del Complesso Commerciale.

**RETI Illuminazione esterna** (rif. Elab. B.12)

Gli interventi di progetto prevedono l'aggiornamento dell'impianto esistente con la sostituzione dei corpi illuminati e la messa in opera di componenti a LED di nuova generazione, perseguendo l'obiettivo di ridurre i costi di gestione e manutenzione in esercizio.

Il nuovo parcheggio posteriore della zona ex Sandex viene illuminato da una torre faro centrale, il parcheggio laterale è illuminato con tre corpi a parete.

All'esterno dell'ambito le opere convenzionate prevedono la posa del cavidotto interrato per la futura alimentazione dei primi due pali dell'illuminazione pubblica come concordato negli incontri con i responsabili del settore lavori pubblici.

Tutti gli accorgimenti saranno mirati a ottenere corretti requisiti di illuminazione artificiale nel rispetto delle vigenti norme sull'inquinamento luminoso.

*Si precisa che gli elaborati delle reti tecnologiche presentano lo schema indicativo dello stato di fatto desunto dalla verifica documentale dei progetti depositati e da una verifica preliminare in sito; maggiore e dettagliata mappatura sarà eseguita sulle condotte durante la stesura degli elaborati esecutivi delle pratiche edilizie autorizzative delle opere urbanistiche.*

*Considerando che tutti i principali allacciamenti alle reti tecnologiche sono già presenti sull'area e le modifiche del PRPC prevedono soltanto alcune implementazioni interne, con gli Enti di competenza saranno verificati gli elaborati esecutivi per la richiesta delle pratiche edilizie autorizzative.*

**PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

L'attuazione degli interventi di progetto prevede se le seguenti fasi e tempistiche di massima:

<i>Descrizione interventi</i>	<i>Tempistiche di massima (n° settimane lavorative)</i>
<b>LOTTO D'INTERVENTO n. 1</b>	
accantieramento	1
Modifica alle reti e sottoservizi	3
Rimozione e bonifica della zona ex autolavaggio	3
Scavi e riporti sulle aree a verde da ricollocare	4
Realizzazione di viabilità e parcheggi interni all'ambito	8
Realizzazione delle aree a verde e piantumazioni	1
Interventi di sostituzione/modifica dell'illuminazione	1
Realizzazione della fermata APT e infopoint/ bike sharing	4
Opere di finitura e segnaletica viabilità interna ed esterna	2
<b>Opere esterne all'ambito</b>	
Modifiche allo spartitraffico su via C.A. Colombo	2
Opere di finitura e segnaletica viabilità interna ed esterna	1
Completamenti e collaudi	1
<b>TOTALE LOTTO n.1</b>	<b>31</b>
<b>LOTTO D'INTERVENTO n. 2</b>	<i>Tempistiche di massima (n° settimane lavorative)</i>
accantieramento	1
Demolizione fabbricati esistenti	2
Modifica alla Cabina elettrica MT/BT	4
Realizzazione delle reti e sottoservizi	3
Scavi e riporti	2
Posa cavidotto illuminazione pubblica primi due pali	1
Realizzazione di viabilità e parcheggi interni all'ambito	8
Realizzazione delle aree a verde e piantumazioni	2
Interventi di realizzazione/modifica dell'illuminazione	1
Opere di finitura e segnaletica viabilità interna ed esterna	1
Completamenti e collaudi	1
<b>Opere esterne all'ambito (modifiche alla strada laterale)</b>	
Modifica alle reti e sottoservizi	2
Realizzazione di viabilità	2
Opere di finitura e segnaletica viabilità interna ed esterna	1
Completamenti e collaudi	1
<b>TOTALE LOTTO n. 2</b>	<b>32</b>

**Note**

- Alcune fasi potranno svolgersi contemporaneamente accorciando i tempi di realizzazione, in ogni caso il cronoprogramma potrà subire scostamenti dovuti a cause di forza maggiore non imputabili alle ditte appaltanti.
- Le opere saranno eseguite in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive previste nei progetti esecutivi delle opere d'urbanizzazione primaria, che saranno presentati e subordinati al parere formale degli enti preposti al controllo tecnico.
- Il QUADRO ECONOMICO degli interventi è inserito in calce all'Elab. A.8 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione esterne all'Ambito.

Monfalcone, 20 aprile 2021

il tecnico

Arch. Fabio Legisa  
Firmato in digitale

ALLEGATI alla Relazione:

- Lettera TERNA RETE ITALIA Spa sulla fascia di rispetto dell'elettrodotto