

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

Elab. A.2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
------------------	-------------------------------------

Aggiornamento: aprile 2021

Il Committente:
IMMOBILIARE NORDEST SPA

Il Progettista
Arch. FABIO LEGISA

Collaboratori
Arch.J. Mattia Bressan
Arch. Elena Colla

Art. 1 - Documentazione del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (PRPC) di Iniziativa Privata:

Il presente Piano Regolatore Particolareggiato Comunale si compone dei seguenti elaborati:

- Elab. A.1 – Relazione tecnico illustrativa
- Elab. A.2 – Norme tecniche di attuazione del P.R.P.C.
- Elab. A.3 – Verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S.
- Elab. A.4 – Verifica di incidenza ai sensi del D.P.R. 08.09.1997 n. 357
- Elab. A.5 – Relazione geologica
- Elab. A.6 – Verifica di impatto viabilistico
- Elab. A.7 – Verifica di impatto acustico
- Elab. A.8 – Computo Metrico Opere di Urbanizzazione esterne all'Ambito

ELABORATI GRAFICI:

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

ALLEGATI:

- ✓ Documentazione comprovante la proprietà (estratto tavolare o autocertificazione)
- ✓ Asseverazioni e dichiarazioni
- ✓ Nulla Osta preventivi di IRISACQUA e della APT
- ✓ Bozza di Convenzione Urbanistica

Art. 2 – Ambito del piano

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (PRPC) di iniziativa privata riguarda l'area commerciale sita in via C.A. Colombo a Monfalcone, collocata all'ingresso est della città.

L'area interessa le seguenti particelle catastali: .4799/1, 599/15, 599/16, 600/4, .5073/2, .4799/2, 478/180, .4889, .5078, 478/191, 478/188 – F.M. 10 del Comune Censuario ed Amministrativo di Monfalcone, per una superficie rilevata sulla base del perimetro indicato negli elaborati, al netto della p.c. 599/10 in comproprietà con ENEL spa non interessata dal presente PRPC.

Art. 3 – Prescrizioni generali

L'area di progetto è classificata dal vigente PRGC in parte in Zona Hgd1 e in parte in zona H2. Attraverso la Variante Urbanistica proposta dal presente PRPC (rif. Elab. C), tutta l'area sarà perimetrata in zona Hgd1.

Tale ridefinizione scorpora dal perimetro di Piano la p.c. .4799/4 occupata dalla cabina IRISACQUA sita sul controviale via C.A. Colombo.

I dati quantitativi di progetto sono conformi a quanto disciplinato dall'art. 18 del Vigente P.R.G.C., opportunamente aggiornati con l'ultima Variante Urbanistica approvata, alla quale si fa riferimento per quanto non specificato dalle presenti "Norme di attuazione di PRPC".

Per la definizione dei metodi di misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento allo Strumento Urbanistico Generale Comunale (P.R.G.C.) e alle vigenti normative regionali.

Nel caso in cui al PRPC di iniziativa privata venga attribuito valore di titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art. 25 comma 5, della L.R. 05/2007, il Piano deve contenere l'indicazione di tutti i pareri, autorizzazioni ed i nulla osta ottenuti e per i quali è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Al piano sono allegati tutti gli elaborati progettuali previsti dal regolamento edilizio comunale relativamente al titolo abilitativo richiesto.

Le superfici e le quote riportate negli elaborati B.5 e B.6, sono modificabili a seguito della perimetrazione e del successivo riassetto catastale/tavolare con una tolleranza in eccesso o in difetto del 10% senza che ciò costituisca oggetto di variante al PRPC.

Art. 4 - Interventi, tipologie edilizie e destinazioni d'uso ammesse

Nell'Ambito dell'intervento di Piano sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: 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 commerciale, con volume non superiore a 400 mc.

I parcheggi di standard commerciale, di servizio e di intrattenimento sono regolamentati dalla L.R. 29/2005 e s.m.i., per le altre attività si fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale.

All'interno del PRPC sono ammesse le tipologie edilizie e le relative indicazioni definite dalle NTA del PRGC vigente.

Art. 5 - Disciplina dell'edificabilità all'interno del PRPC

Gli interventi all'interno del PRPC, potranno essere realizzati con i diversi titoli abilitativi o in edilizia libera, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n.19 del 18.11.2009 e successive modifiche ed integrazioni.

In generale gli interventi all'interno dell'ambito potranno essere completati anche per fasi successive con rilascio o l'aggiornamento parziale dell'agibilità sui singoli fabbricati, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici richiesti a riguardo; in tale caso l'area di cantiere sarà delimitata sulla parte rimante dell'ambito d'intervento, mantenendo la propria piena operatività.

Gli interventi di riqualificazione previsti dal PRPC, realizzeranno sull'area un nuovo Complesso Commerciale. Il riassetto delle aree esterne prevede nuove superfici di parcheggio in aggiunta a quelle esistenti, e le aree verdi soddisfano gli standard di Piano per le attività commerciali e terziarie.

Nello specifico all'interno dei lotti d'intervento le trasformazioni avverranno in conformità ai dati dimensionali riportati nelle Tabelle e alle seguenti norme:

1. L'elab. B.5 riporta:
 - ✓ per ogni singolo lotto funzionale d'intervento il perimetro, l'estensione della superficie fondiaria, la sagoma dei fabbricati esistenti e le attuali distanze dai confini e/o dalle strade esterne;
 - ✓ la posizione e la conformazione puramente indicativa degli elementi architettonici di unificazione del fronte urbano su via C.A. Colombo presenti sulle simulazioni dell'Elab. B.7, potrà essere realizzata anche in modo differente senza comportare modifica al PRPC. Tali elementi dovranno essere progettati e autorizzati con apposito titolo edilizio, correlato da relazione strutturale per garantire la stabilità e la sicurezza all'azione degli agenti atmosferici.
2. La distanza limite degli ampliamenti sul fabbricato lotto 1 (ex Supermercato COOP) rispetto via C.A. Colombo potrà essere pari a 3 m rispetto la cabina di sollevamento di Irisacqua.
3. Le insegne di esercizio o display informativi posizionati sul fronte di via C.A. Colombo potranno essere installati direttamente sui fabbricati e sul totem principale, come indicativamente e non vincolante illustrato sull'Elab. B.7- Planivolumetrico di massima. La tipologia, i materiali e le caratteristiche tecniche di sicurezza delle insegne di esercizio e degli altri sistemi informativi dovranno essere conformi al Codice della Strada D. Lgs. 285/92 e al relativo decreto di Attuazione Dpr 495/92. Tali prescrizioni sono applicate in deroga all'attuale Regolamento Edilizio e sue future modifiche e integrazioni.
4. L'area di PRPC è fornita attualmente da n.3 Cabine Enel, sufficientemente dimensionate per gli attuali e future forniture di energia, si prescrive che l'eventuale modifica della loro dimensione e collocazione non comporteranno modifica al PRPC, ma sarà sottoposta a nullaosta dell'Ente preposto e ad eventuale titolo edilizio abilitativo.
5. Come indicato nell'elab. B.2, parte dell'area di PRPC è sottoposta a fascia di rispetto da elettrodotto; pertanto come indicato dalla comunicazione di TERNA Spa (in allegato

alla Relazione tecnica illustrativa - Elab. A.1), al di sotto di tale fascia non è possibile lo svolgimento di attività con permanenza di persone maggiore alle quattro ore.

Inoltre al di sotto dei cavidotti dell'elettrodotta non è possibile la messa a dimora e la permanenza di piante ad alto fusto.

6. Le trasformazioni edilizie previste da PRPC sono finalizzate alla riqualificazione degli edifici o dei locali interni attualmente non utilizzati. Mentre è prevista la demolizione di parte dei fabbricati del Lotto n.2 per la realizzazione di un nuovo parcheggio e l'allargamento della strada laterale, con cessione gratuita del sedime ampliato alla Amministrazione Comunale.

Si prescrive pertanto che gli oneri urbanistici per gli eventuali ampliamenti volumetrici non saranno conteggiati sino a compensazione delle volumetrie demolite.

L'eventuale costo degli oneri inerenti il cambio di destinazione d'uso sarà conteggiato nelle singole pratiche autorizzative.

Art. 6 - Disciplina delle Superfici di vendita e delle altre attività all'interno del PRPC

- Le superfici di vendita potenziali del Complesso Commerciale ammontano a mq 5.878, considerando l'accorpamento dell'area Ex Sandex nell'Ambito n.17 dell'allegato A del Piano di Settore del Commercio per l'individuazione della Grandi Superfici di Vendita, e il conseguente scorporo della stessa dall'Ambito n.18 dello stesso elaborato, come da modifica già apportata nell'elaborato A2 dello Studio di Settore del Commercio "Schede tecniche di analisi dei comparti individuati dallo strumento urbanistico generale in zone destinate alle funzioni commerciali – ipotesi di insediamento della grande distribuzione" (scheda n° 18 - agg. Agosto 2020 in allegato).
- Le superfici complessive di parcheggio all'interno del PRPC sono pari a mq 12.790 (suddivise come da schema in Elab. B.6) e supportano l'ampliamento delle superfici di vendita attuali, garantendo lo standard del 200%.
- Nel caso di insediamento all'interno del PRPC di altre attività diverse dal commercio al dettaglio, le superfici di parcheggio di loro pertinenza saranno detratte dal totale dei parcheggi all'interno del PRPC con conseguente verifica degli standard.
- Le superfici di vendita sono riconosciute indifferentemente all'interno del Complesso Commerciale, pertanto si applica la flessibilità nella loro distribuzione all'interno dei singoli fabbricati, senza modifica al PRPC o al Piano del Commercio Comunale.
- All'interno del PRPC le attività commerciali dovranno essere plurime, con il limite massimo di mq. 4.000 di S.D.V. per l'attività principale collocata all'interno del fabbricato n.1.
- L'organizzazione delle autorizzazioni commerciali del nuovo Complesso Commerciale sarà disciplinata con il rilascio di una Autorizzazione madre a cui seguiranno distinte autorizzazioni figlie, per ogni singola attività di vendita al dettaglio che sarà attivata anche con tempistiche differenti.

Le superfici di parcheggio complessive, saranno individuate e assegnate per ogni attività commerciale al dettaglio o di altro genere consentito sull'area mediante una tavola grafica e una tabella quantitativa allegata alla Licenza Madre; tali elaborati saranno riaggiornati al rilascio/modifica di ogni attività insediata sull'area.

- L'attività di ristorazione, individuata all'interno del fabbricato n. 3 del lotto n. 2 e all'interno del fabbricato n. 1 del lotto n. 1 con caratteristiche di piccolo bar come indicato nell'elaborato B6 Planimetria di progetto, dovrà preferibilmente avere caratteristiche differenti dal fast food.

Art. 7 – Caratteristiche tipologiche norme particolari per le costruzioni da realizzarsi all'interno del PRPC

Nella realizzazione degli interventi saranno adottati i criteri previsti N.T.A. del vigente P.R.G.C.

In generale l'edificazione dovrà avere l'obiettivo di realizzare edifici con caratteristiche e finiture esterne coerenti con il contesto, al fine di generare fronti urbani quanto più omogenei.

Nella realizzazione degli interventi saranno utilizzati tutti gli accorgimenti necessari ad inserire elementi o finiture architettoniche atti a qualificare e valorizzare le nuove edificazioni e quelle esistenti.

E' ammessa la realizzazione di pareti strutturali tipo curtain-wall, l'uso di sistemi a facciata continua, frangisole, rivestimenti con piante rampicanti ed altri componenti di controllo delle radiazioni solari.

Sono ammesse la realizzazione di serre solari, verande, tende/strutture frangisole qualora facenti parti di un progetto unitario dell'edificio. Tali elementi tecnici dovranno essere autorizzati con le modalità previste dal regolamento edilizio comunale.

Per quanto concerne gli interventi di "edilizia libera" ed altri interventi di modifica alle parti ed aree esterne dei fabbricati, essi dovranno prevedere un progetto unitario al fine di ottenere una immagine unificata e coerente del Complesso Commerciale.

Terminali impiantistici quali pannelli solari, unità esterne degli impianti di condizionamento, canne fumarie, ecc. dovranno essere collocati in posizione quanto più integrata e nascosta, al fine di non alterare le caratteristiche architettoniche degli edifici.

Analogamente è fatto divieto di apporre in facciata antenne, parabole ed ogni altro manufatto estraneo all'architettura dei fabbricati.

Per la posa in copertura si fa riferimento a quanto previsto nelle prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Le specifiche inerenti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti urbani fanno riferimento alle indicazioni ed ai parametri forniti dall'Ufficio Ambiente e/o dall'Ente o Società incaricata della raccolta.

Le attività commerciali, in riferimento ai volumi e tipologia di rifiuti generati, saranno dotate di autonome aree di raccolta, stoccaggio ed eventuale compattazione all'interno delle proprie zone di deposito.

Art. 8 – Dati edilizi e urbanistici di progetto

Dalla verifica degli indici urbanistici indicati dalle N.T.A. del P.R.G.C., i dati di progetto rispettano sostanzialmente gli stessi parametri come indicato nella sottostante tabella e visualizzato nell'Elab. B.5:

DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO	
SUPERFICIE RILEVATA DELLA PROPRIETÀ = SUPERFICIE P.R.P.C.	32.000 mq
CUBATURA MASSIMA REALIZZABILE (2,00 mc/mq)	64.000 mc
VOLUMETRIA ESISTENTE STATO DI FATTO (rif. Elaborato B.4)	41.920 mc
SUPERFICIE COPERTA STATO DI FATTO	11.120 mq (≈ 35 % del totale ambito)
LOTTO DI INTERVENTO 1	23.910 mq
LOTTO DI INTERVENTO 2	8.090 mq
AREA ESTERNA AL P.R.P.C. FUNZIONALE ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO	770 mq
PARTE IN CESSIONE GRATUITA - per allargamento strada comunale	66 mq

TABELLA INDICI URBANISTICI	
P.R.P.C. "RIGENERAZIONE DEL POLO COMMERCIALE DI VIA C.A. COLOMBO"	
ZONA OMOGENEA Hgd1 - COMPLESSO COMMERCIALE VIA C.A. COLOMBO	
INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	recupero volumetrico edifici esistenti - indice volumetrico massimo 2,00 mc/mq
RAPPORTO DI COPERTURA	50%
ALTEZZA MASSIMA FABBRICATI	altezza esistente oppure altezza massima consentita 13 m
DISTANZA TRA EDIFICI e TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI PRINCIPALI	10 m
DISTANZA DALLA STRADA	20 m o come esistente
DISTANZA DAI CONFINI	10 m o come esistente
PARCHEGGI	- secondo quanto previsto dall'art. 5 delle N.T.A. e da L.R. 29 - 2005 - per Complesso Commerciale = 200% della superficie di vendita - per generi non alimentari a basso impatto riduzione del 50% degli standard
AREE A VERDE	min. 50% della superficie di standard di parcheggio scoperto
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	- 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
NOTA: per edifici esistenti è ammessa la RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA anche con demolizione e ricostruzione e ampliamento nel rispetto dei parametri precedenti	

Le destinazioni d'uso sopra indicate potranno essere aggiornate, senza variante al PRPC, recependo le modifiche normative del PRGC e del Piano del Commercio per le Grandi Strutture di Vendita.

Art. 9 – Prescrizioni geologiche

Tutti gli interventi all'interno dell'ambito in oggetto dovranno conformarsi alle indicazioni contenute nella Relazione geologica, Elaborato A.5, con particolare riferimento ai piani interrati per i quali si dovranno adottare tutte le soluzioni tecniche atte ad impedire possibili infiltrazioni di acque da risalita.

Art. 10 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione di nuova realizzazione saranno eseguite secondo le caratteristiche dimensionali e tipologiche generali indicate negli Elaborati di PRPC e saranno oggetto di progetti esecutivi che verranno predisposti per l'ottenimento del relativo titolo autorizzativo in conformità ai pareri definitivi resi dagli enti gestori. Modifiche alle opere di urbanizzazione non costituiscono variante al PRPC, purché non alterino la sostanza dello stesso.

Le modifiche che si rendessero necessarie in corso dei lavori o in fase di progettazione degli edifici, costituiranno soltanto variante finale agli atti autorizzativi delle stesse.

Art. 11 - Attuazione, validità, ed efficacia del PRPC

La realizzazione delle opere previste dal P.R.P.C. dovrà avvenire, anche in più fasi d'intervento, secondo le modalità ed i tempi stabiliti ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.5 del 23.02.07.

La convenzione stabilirà anche i termini di validità massima del piano di lottizzazione, termini entro i quali le opere previste dal progetto dovranno essere ultimate (entro 10 anni).

Le presenti Norme di Attuazione del P.R.P.C. si compongono di n. 11 (undici) articoli

Monfalcone, 20 aprile 2021

Il Progettista del P.R.P.C.

Firma digitale

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