

Committente: V.AR.VIT. IMMOBILIARE SRL  
Via Lazzaretti 2/a - 42122 REGGIO EMILIA

SCALA:

**PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA  
PER MODIFICA PORZIONE DI VIABILITA' STRADALE  
(VIA DEI BAGNI A MONFALCONE)**

TAV:

**A06**

**PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA**

TITOLO ELABORATO:





**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**



**E4F S.r.l.**  
via Antonio Fossati 9 - 33170 Pordenone  
0434.554001 - e4f@e4f.it

CODICE ELABORATO: 380 C01 PRA A 06 0 DOC

0	07/03/2019	Prima Emissione				UT	PRG	DT
REV	DATA	OGGETTO REVISIONE				REDAZIONE	VERIFICA	APPROVAZIONE

   	Elaborato: <b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>			Data: <b>07/03/2019</b>
	380 Proposta di Variante Urbanistica per Modifica Porzione di Viabilità Stradale (via dei Bagni a Monfalcone)	Eseguito <b>UT</b>	Verificato <b>PRG</b>	Approvato <b>DT</b>

## SOMMARIO




1. PREMESSA.....	2
2. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE.....	4

**E4F Srl**

via Antonio Fossati, 9 – 33170 Pordenone (PN)

☎ 0434.554001 - ✉ [e4f@e4f.it](mailto:e4f@e4f.it) – PEC [e4f@legalmail.it](mailto:e4f@legalmail.it)

CF e P.IVA 01757510936

  	Elaborato: <b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>			Data: <b>07/03/2019</b>
	380 Proposta di Variante Urbanistica per Modifica Porzione di Viabilità Stradale (via dei Bagni a Monfalcone)	Eseguito <b>UT</b>	Verificato <b>PRG</b>	Approvato <b>DT</b>

## 1. PREMESSA




La presente relazione costituisce parte integrante della “Proposta di Variante per Modifica Porzione di Viabilità Stradale (Via dei Bagni a Monfalcone)”, che integra la richiesta già inoltrata all’amministrazione comunale in data 05/07/2018, con la quale la ditta V.AR.VIT. IMMOBILIARE SRL aveva richiesto che venisse predisposta “Variante al Piano Urbanistico” al fine di ottenere che l’intero lotto di proprietà (p.c. .4373/1, 729/2 e 719/2 del f.m. 9 del C.C. di Monfalcone) ricadesse in area di PRG D1f.

Queste le premesse rilevanti ai fini della comprensione dell’iter progettuale posto in essere:

- la V.AR.VIT. IMMOBILIARE SRL è proprietaria dell’immobile sito a Monfalcone (GO) in via dei Bagni n.55, distinto catastalmente alle p.c. .4373/1, 729/2 e 719/2 del f.m. 9 del C.C. di Monfalcone, per il quale in data 07/03/2018 è stata presentata una SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE, avente per oggetto le seguenti opere: “demolizione di fabbricati e realizzazione di nuovi stalli parcheggio a raso” e progetto per “taglio alberi”, autorizzato dall’Ente con documento del 26/03/2018 (N° Prat. SUAP 132/2018 P.E. 18/0075);
- la Società stessa **ha anche presentato in data 05/07/2018** al Comune di Monfalcone **richiesta di variante urbanistica** al fine di ottenere che l’intero lotto di proprietà (p.c. .4373/1, 729/2 e 719/2 del f.m. 9 del C.C. di Monfalcone) ricada in area di PRG D1f;
- la Società SBE VARVIT S.p.A, con sede in via Lazzaretti 2 A a Reggio Emilia, è proprietaria dell’immobile sito a Monfalcone (GO) in via dei Bagni n. 26, distinto catastalmente alle p.c.4894/1;
- fra la ditta V.AR.VIT. IMMOBILIARE SRL e la SBE - VARVIT - SOCIETÀ PER AZIONI in data 13/03/2018 è stato stipulato un contratto (Repertorio n. 4096, Raccolta n. 3165, Registrato a Trieste Il 04 aprile 2018 al n. 2519 serie 1T) con il quale è stata costituita una servitù a favore del fondo di proprietà della società SBE-VARVIT S.p.A. ed a peso del fondo di proprietà della società "V.AR.VIT. IMMOBILIARE S.R.L.", consistente nella messa a disposizione dello stabilimento industriale dei locali e dei parcheggi che saranno realizzati sulle pp.cc.nn. di proprietà della società "V.AR.VIT. IMMOBILIARE S.R.L.", a copertura dei parametri, indici e standard previsti dalla normativa di settore;
- al completamento dei lavori di realizzazione dei nuovi stalli parcheggio a raso nel lotto di proprietà della V.AR.VIT. IMMOBILIARE Srl, a fronte della servitù a favore del fondo di proprietà della SBE VARVIT Spa, esisterà un intenso flusso carrabile e pedonale che interesserà la porzione di via dei Bagni tra il lotto dello Stabilimento SBE VARVIT Spa in via dei Bagni 26 e il parcheggio di VARVIT IMMOBILIARE Srl in via dei Bagni 55;

**E4F Srl**

via Antonio Fossati, 9 – 33170 Pordenone (PN)  
 ☎ 0434.554001 - ✉ [e4f@e4f.it](mailto:e4f@e4f.it) – PEC [e4f@legalmail.it](mailto:e4f@legalmail.it)  
 CF e P.IVA 01757510936

  	Elaborato: <b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>			Data: <b>07/03/2019</b>
	380 Proposta di Variante Urbanistica per Modifica Porzione di Viabilità Stradale (via dei Bagni a Monfalcone)	Eseguito <b>UT</b>	Verificato <b>PRG</b>	Approvato <b>DT</b>

- in data 23/10/2018 la società V.AR.VIT. IMMOBILIARE S.R.L. ha inoltrato all'amministrazione Comunale di Monfalcone "*manifestazione di interesse*" affinché venisse effettuata una modifica della sede stradale relativa alla porzione di via dei Bagni nel tratto attualmente ricompreso tra il lotto dello Stabilimento SBE VARVIT Spa in via dei Bagni 26 e il parcheggio di VARVIT IMMOBILIARE Srl in via dei Bagni 55, con l'annessione dell'attuale porzione di sede stradale al lotto di proprietà della V.AR.VIT. IMMOBILIARE Srl (a fronte di cessione da parte della Società stessa e di SBE VARVIT S.p.A. di due porzioni di superficie sufficienti a garantire il ripristino della sede stradale e l'accesso alla porzione di via dei Bagni dislocata più a sud del territorio comunale), in modo da mettere in comunicazione diretta l'area destinata a parcheggio esterno a servizio dello Stabilimento SBE VARVIT S.p.A. con lo stesso opificio e garantire così maggiore sicurezza agli utenti del parcheggio e minore intralcio alla viabilità pubblica.

Ulteriori informazioni di cui bisogna tenere in considerazione per l'esame della pratica sono le seguenti:




- sulla porzione di via dei Bagni tra il lotto dello Stabilimento SBE VARVIT Spa in via dei Bagni 26 e il parcheggio di V.AR.VIT. IMMOBILIARE Srl in via dei Bagni 55 è attualmente dislocata la cabina elettrica di proprietà di ENEL a servizio dello Stabilimento SBE VARVIT S.p.a., e la stessa risulterà accessibile per gli eventuali interventi di manutenzione e controllo da parte dello stesso Ente;
- per l'area interessata dal progetto è stata redatta nel luglio 2018 una specifica relazione archeologica da parte del Dr. Archeologo Raffaella Bortolin, la quale afferma che la zona non sembra presentare allo stato attuale un potenziale archeologico; il documento è andato allegato alla "*manifestazione di interesse*" inoltrata in comune il 23/10/2018.
- a differenza di quanto prospettato nell'istanza principale (richiesta di variante urbanistica inoltrata il 05/07/2018), nella presente proposta progettuale è previsto che il lotto di VARVIT IMMOBILIARE nel suo stato finale (dopo l'acquisizione ad est del sedime stradale ex via dei bagni e la cessione a sud dell'area per la realizzazione del nuovo tracciato) **ricada tutto in zona D1ab** (si veda l'elaborato grafico A05 "*Zonizzazione Vigente e di Progetto*") e non già in zona D1f (ciò risulta possibile in quanto la nuova viabilità andrà a separare il lotto dall'esistente area D1f posta a sud).

**E4F Srl**

via Antonio Fossati, 9 – 33170 Pordenone (PN)

☎ 0434.554001 - ✉ [e4f@e4f.it](mailto:e4f@e4f.it) – PEC [e4f@legalmail.it](mailto:e4f@legalmail.it)

CF e P.IVA 01757510936

  	Elaborato: <b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>			Data: <b>07/03/2019</b>
	380 Proposta di Variante Urbanistica per Modifica Porzione di Viabilità Stradale (via dei Bagni a Monfalcone)	Eseguito <b>UT</b>	Verificato <b>PRG</b>	Approvato <b>DT</b>

## 2. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Come si è avuto modo di anticipare in premessa, la presente istanza è stata predisposta per richiedere l'introduzione di una variante al PRG che consenta di riconfigurare planimetricamente il percorso del ramo di Via Dei Bagni nel tratto immediatamente precedente all'innesto con Via dei Boschetti, al fine di consentire la futura acquisizione della sede stradale nella zona interessata ed evitare così che l'intenso traffico pedonale che vi sarà fra il parcheggio di proprietà V.AR.VIT. IMMOBILIARE S.R.L. e lo stabilimento SBE VARVIT debba passare attraverso la pubblica via.

La soluzione proposta è piuttosto razionale, e consente fra l'altro di migliorare il collegamento fra via dei bagni e via dei boschetti, in quanto l'intersezione fra i due rami stradali avviene attualmente con un angolo acuto, mentre in progetto è stato previsto un innesto quasi ortogonale.

In sostanza si propone una deviazione di via dei Bagni, facendola curvare lungo la direttrice est-ovest in prossimità della porzione sud del lotto V.AR.VIT. IMMOBILIARE S.R.L., all'interno del medesimo (a tal proposito è prevista la cessione di area privata, per consentire il passaggio della strada nel nuovo tracciato). La nuova sede stradale avrà una piattaforma più larga dell'attuale, calibrata sulla tipologia F (STRADA LOCALE URBANA) della classificazione riportata nel nuovo codice della strada, e pertanto avrà:

- n.2 carreggiate di m 2,75 di larghezza
- banchina di m 0,50 (almeno) di larghezza
- marciapiede di m 1,50 di larghezza

In prossimità dell'intersezione con via dei Boschetti è previsto che vi siano delle strisce pedonali che consentiranno il collegamento fra il nuovo marciapiede (posto sul lato nord della strada in progetto) e la banchina del lato opposto, questa contigua al marciapiede della viabilità principale.




I raggi minimi di curvatura della corona circolare (fascia d'ingombro) rispetteranno i requisiti di norma, e pertanto non scenderanno mai al di sotto di m 5.30, misurati in corrispondenza della striscia che separa la carreggiata dalla contigua banchina.

Nella zona in cui è previsto l'abbandono del vecchio tracciato e l'inserimento del nuovo, per consentire una corretta curvatura della sede stradale è prevista la cessione di una piccola porzione di terreno da parte di SBE VARVIT.

Tutto ciò premesso, si può affermare che l'intervento non si valuta possa avere alcun impatto negativo sul sito, anzi lo spostamento della sede stradale appare:

**E4F Srl**

via Antonio Fossati, 9 – 33170 Pordenone (PN)  
 ☎ 0434.554001 - ✉ [e4f@e4f.it](mailto:e4f@e4f.it) – PEC [e4f@legalmail.it](mailto:e4f@legalmail.it)  
 CF e P.IVA 01757510936

  	Elaborato: <b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>			Data: <b>07/03/2019</b>
	380 Proposta di Variante Urbanistica per Modifica Porzione di Viabilità Stradale (via dei Bagni a Monfalcone)	Eseguito <b>UT</b>	Verificato <b>PRG</b>	Approvato <b>DT</b>

- migliorare il flusso veicolare, evitando l'interferenza tra flusso pedonale (da e verso il parcheggio esterno e lo Stabilimento SBE VARVIT S.p.A) e il flusso veicolare lungo la pubblica via, incrementando sensibilmente la sicurezza del tratto stradale;
- migliorare la sede stradale pubblica in quanto il progetto prevede un allargamento del nuovo tratto stradale di via dei Bagni;
- riqualificare l'area nel suo complesso garantendo un miglioramento estetico dell'area.

Per una migliore comprensione:

- dello stato di fatto dell'area interessata
- delle superfici interessate a cessione / acquisizione
- della geometria del percorso stradale in progetto

si vedano le tavole grafiche allegate.

Data la sensibilità della zona sotto il profilo archeologico, in via preliminare è stato valutato l'impatto dell'intervento sull'interesse pubblico; la valutazione effettuata Dr. Archeologo Raffaella Bortolin (andata allegata alla "manifestazione di interesse" inoltrata in comune il 23/10/2018) non ha evidenziato controindicazioni in tal senso.

Con la presente pratica viene proposta una variante urbanistica che consenta la realizzazione delle opere sopradescritte, operando una redistribuzione delle aree ricadenti in zona "D1ab", "D1f" e "viabilità"; per il lotto di VARVIT IMMOBILIARE è previsto il passaggio dalle zone "D1f" e "viabilità" alla zona "D1ab".

**E4F Srl**

via Antonio Fossati, 9 – 33170 Pordenone (PN)

☎ 0434.554001 - ✉ [e4f@e4f.it](mailto:e4f@e4f.it) – PEC [e4f@legalmail.it](mailto:e4f@legalmail.it)

CF e P.IVA 01757510936