

COMUNE DI
MONFALCONE

PROVINCIA DI
GORIZIA

**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE
DI INIZIATIVA PRIVATA
DELL'AMBITO C2b DI VIA DEL BEN
A MONFALCONE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTA

COMMITTENTE

Monfalcone, li 22 marzo 2010

A1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INQUADRAMENTO DEL P.R.P.C. NEL P.R.G.C.

1. Attualmente la zona, come tutto il territorio comunale, è soggetta al vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.P.G.R. n° 052/Pres del 01/03/2000, adeguato alla Variante n. 31 approvata in data 02 luglio 2009 con DC n. 20/52.

Il comparto oggetto del presente Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata è individuato nella tavola P6 nord – zonizzazione come ambito appartenente alla zona omogenea C2 – residenziale estensiva di espansione. Esso si attua mediante piano esteso all’ambito perimetrato nelle tavole grafiche e contraddistinto dalla sigla C2b.

2. Le destinazioni d’uso ammesse sono:

- residenza
- attività artigianali compatibili con la residenza o comunque non classificate insalubri
- attività direzionali e servizi pubblici e privati compatibili con la residenza
- attrezzature per la ricettività e la ristorazione
- attività compatibili con la residenza, quali negozi, pubblici esercizi

3. Inserimento nel contesto comunale.

Il comparto è costituito da due particelle catastali, tutte inedificate, ed inserite in un ambito che, con un perimetro articolato si insinua in una operazione di ricucitura, almeno parziale, di un contesto già edificato.

In particolare esso comparto è compreso tra la via Petrarca, la via Del Ben, e la via Ariosto tutte nel rione Aris - San Polo.

4. Quest’area della città ha, da tempo, dimostrato una sua vocazione residenziale con preesistenze di maggiore impegno volumetrico verso est e verso sud (interventi di edilizia popolare di via Del Ben e di edilizia convenzionata di via Petrarca) e di minore densità (edifici monofamiliari singoli o accostati e piccole costruzioni condominiali) verso ovest.

5. L’area assomma a perimetrati nel P.R.G.C. mq. 3.645,10 ed ospiterà, con un indice di fabbricabilità di 12.000 mc/ha una volumetria di mc 4.374,12 per complessivi n. 44 nuovi abitanti insediati.

6. Il comparto, innestato sul proseguimento di una viabilità storicamente attrezzata (via Del Ben) è dotato, in loco, di tutti gli impianti a rete che, con il presente progetto, si estenderanno fisiologicamente anche al suo interno, tranne che l'allacciamento Enel che proverrà, invece, da sud dalla via Petrarca, non essendovi potenza sufficiente sulla via del Ben.

FATTORI CONDIZIONANTI IL PROGETTO

1. L'area si presenta con un perimetro articolato, conseguenza, come già evidenziato, del fatto che essa risulta " ritagliata " all'interno di un contesto di preesistenze di carattere residenziale ed agricolo in configurazione isolata.

Questa era forse anche la volontà della Amministrazione che così intendeva proporre una operazione di sutura del territorio edificato circostante, con l'inserimento della presente zona C2b, da dotarsi di una ampia porzione di spazio destinata al parcheggio pubblico delle autovetture.

Questo fatto, come l'aver inserito nell'ambito una porzione di una proprietà edificata e destinata a verde privato, costituiscono i due principali fattori condizionanti il progetto.

Infatti la previsione di un ampio parcheggio di mq. 1.350 (pari al 35% dell'intero ambito) da posizionarsi ragionevolmente lungo la viabilità esistente, condiziona pesantemente le previsioni relative all'impianto della nuova edificazione, oltreché costringere e frammentare l'area edificabile di sedime dei nuovi edifici.

In questo senso la simulazione del nuovo insediamento costituito da due edifici a tre piani trova ragione di sussistere solamente se lo standard di parcheggio pubblico previsto in mq. 1.350 viene ridimensionato mediante una variante al P.R.G.C. portandolo a mq. 1.100. Questo nuovo valore consente di realizzare una viabilità, dotata di parcheggi pubblici, coerente con le indicazioni della Amministrazione Comunale di Monfalcone e, pertanto dotata di due nuovi marciapiedi della larghezza di ml. 1,50 cadauno, due fasce a parcheggio, la prima, della larghezza di ml. 5,00 e la seconda di ml. 2,00 a ricomprendere due carreggiate della larghezza ciascuna di ml. 3,25.

Come risulta dalla descrizione soprastante il tutto consegnerebbe alla amministrazione una nuova viabilità di rango ampiamente superiore all'esistente in via del Ben e, sicuramente, più che idoneo ad una viabilità in zona di frangia semintensiva, pur con la possibilità di una sua prosecuzione nel futuro.

Ciò soltanto consentirà la edificazione della parte rimanente dell'ambito.

PROGETTO

Considerate le premesse contenute nei paragrafi precedenti, a questo punto diviene agevole passare alla descrizione del progetto.

Infatti si prevede la realizzazione di una arteria veicolare e pedonale che proseguendo dal termine attuale di via Del Ben ne costituisca la logica conclusione: tale ampia viabilità costituisce al contempo lo spazio di manovra di un comodo parcheggio contenente ben n. 28 stalli di parcheggio.

Tutto ciò pur con la variante di ridimensionamento del parcheggio da mq. 1.350 a mq. 1.100.

Senza contare che la viabilità di nuovo impianto potrà, nel proseguo, a sua volta innervare una nuova area di espansione lungo la sua prosecuzione.

L'edificazione avverrà su 2 nuovi lotti edificabili, quanti ne prevede il progetto, che individua anche un terzo lotto, destinato a verde privato, che non è dotato di volumetrie proprie ed è destinato a rimanere di proprietà degli attuali possessori.

Dicevamo due lotti, previsti in configurazione simmetrica, per la realizzazione di due interventi coordinati o in chiave di due palazzine poste a cavallo di un accesso auto veicolare privato o in chiave di un unico edificio costruito in aderenza lungo un confine comune.

Si tratta di due lotti con previsioni planivolumetriche che costituiscono la naturale continuazione della edificazione esistente lungo la via Del Ben. Gli edifici, infatti, potranno essere costituiti da tre livelli abitabili, avranno caratteristiche di edificio a schiera, a blocco o in linea e saranno di tipo condominiale.

Le aree destinate al soddisfacimento degli standards di parcheggio di relazione della residenza si prevede, come già illustrato, vengano collocati lungo la nuova arteria e in tal modo si renderanno fruibili anche da parte degli abitanti già insediati.

Ricapitolando il progetto di piano attuativo si compone di n. 17 tavole illustrative e cioè:

- Tav. B1 – estratto catastale
- Tav. B2 – rilievo dello stato di fatto ed estratto del P.R.G.C.
- Tav. B3 – P.R.P.C. zonizzazione
- Tav. B4 – P.R.P.C. norme edilizie
- Tav. B5 – P.R.P.C. ipotesi planovolumetrica
- Tav. B6 – Opere di Urbanizzazione – planimetria generale
- Tav. B6.1 – Opere di Urbanizzazione – impianti a rete – planimetria della fognatura e dell'acquedotto
- Tav. B6.2 – Opere di Urbanizzazione – impianti a rete – profilo della fognatura

- Tav. B6.3 – Opere di Urbanizzazione – impianti a rete – planimetria del gas
- Tav. B7 – Opere di Urbanizzazione – impianti a rete – planimetria dell’energia elettrica (Enel)
- Tav. B8 – Opere di Urbanizzazione – impianti a rete – planimetria della illuminazione pubblica
- Tav. B8.1 – Opere di Urbanizzazione – impianti a rete – particolari illuminazione pubblica
- Tav. B9 – Opere di Urbanizzazione – impianti a rete – planimetria rete telefonica (Telecom)
- Tav. B10 – Opere di Urbanizzazione – planimetria della strada
- Tav. B11 - Opere di Urbanizzazione – profilo della strada e sezione trasversale tipo
- Tav. B12 – Opere di Urbanizzazione – sezioni trasversali della strada
- Tav. B13 – Opere di Urbanizzazione – particolari incroci condotte

- Tavola Unica – Variante al P.R.G.C. per il ridimensionamento del parcheggio e la ripermimetrazione dell’ambito con esclusione del canale del Consorzio di Bonifica e mantenimento della superficie.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le Tavole da B6 a B13 illustrano esecutivamente le reti ed il tracciato della nuova strada con gli annessi spazi di parcheggio.

Si tratta di una strada a fondo cieco con piazzola per l’inversione del senso di marcia, dotata di doppio marciapiedi della larghezza di ml. 1,50.

Le reti fognaria, di acqua, gas e telefono sono distaccate da quelle esistenti sulla Via Del Ben..

La rete della energia elettrica proviene da via Petrarca.

La nuova arteria sarà naturalmente dotata di illuminazione pubblica su pali per tutto il suo sviluppo.

La strada sarà dotata di una naturale e lieve pendenza verso la via Del Ben, oltre che trasversale onde consentire una raccolta e uno smaltimento efficaci delle acque meteoriche.

Si prevede la realizzazione di una eco-piazzola in posizione baricentrica.

VARIANTE AL P.R.G.C. PER LA RIPERIMETRAZIONE DELL'AMBITO A PARITA' DI SUPERFICIE E

LA RIDUZIONE DELLA SUPERFICIE DEL PARCHEGGIO DA MQ. 1.350 A MQ. 1.100

Relazione Illustrativa

La variante al P.R.G.C. che viene richiesta contestualmente alla approvazione del presente P.R.P.C. riguarda due argomenti: il primo la necessità di riperimetrare, a parità di superficie edificabile, l'ambito in questione ed il secondo il ridimensionamento dell'area destinata a parcheggio pubblico per renderne la superficie coerente alle aspettative della Amministrazione Comunale di Monfalcone, senza penalizzare le future realizzazioni edilizie ed i lotti ad esse destinati.

La necessità di procedere alla riperimetrazione dell'ambito, mantenendone, però, la superficie inalterata, proviene dall'aver riscontrato in fase di rilievo dello stato di fatto una maggiore estensione della proprietà oggetto del P.R.P.C. e tale da sconfinare rispetto al perimetro stabilito dal P.R.G.C.

Inoltre il perimetro originario, e da modificare, ricomprendeva al suo interno un tratto di un canale irriguo che, certamente l'estensore del piano non aveva inserito volontariamente. La variante fa giustizia anche di questo fatto.

La seconda motivazione a sostegno della necessità di procedere ad una variante è rappresentata dalla originaria previsione, sicuramente fuori scala rispetto alla dimensione complessiva dell'ambito, di un'area di parcheggio pubblico di mq. 1.350 corrispondente a quasi il 40% della superficie dell'intero ambito.

In un confronto con l'Amministrazione è emerso questo fatto e si è convenuto di ridimensionare quest'area facendola corrispondere alle aspettative della Amministrazione in termini di reale superficie di parcheggio e numero di stalli disponibili.

La nuova superficie pari a mq. 1.100 consente di realizzare un marciapiede da ognuno dei due lati, due file di parcheggio pubblico, una a pettine ed una in linea ed una arteria a due carreggiate di ml. 3,25 cadauna, per una sezione complessiva di ben ml. 16,50.

Una superficie maggiore avrebbe incrementato solamente la larghezza della carreggiata, peraltro già maggiorata rispetto alla via del Ben sulla quale si innesta.

Questo intervento in modifica del P.R.G.C. è consentito in quanto rientrante nelle norme relative alla flessibilità.