

REGIONE AUTONOMA - FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI GORIZIA

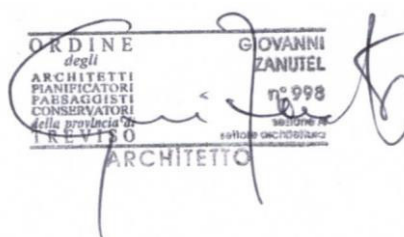
COMUNE DI GRADISCA D'ISONZO

P.R.P.C. di I. pr. SME GRADISCA

DITTA:
SVILUPPO IMMOBILIARE S.P.A.

ELABORATO:
RELAZIONE TECNICA

DATA:
LUGLIO 2018



PROGETTISTA:
ARCH. GIOVANNI ZANUTEL

Via Callalta Capoluogo 12
31045 Motta di Livenza
Treviso, Italia

Tel. +39 0422.766922
info@zanutelassociati.com
P.IVA 04099280267

www.zanutelassociati.com

zanutel
ASSOCIATI

INDICE:

Premessa

A – ANALISI

- 1.1 Inquadramento territoriale
- 1.2 Stato dei luoghi

B – PROGETTO

- 2.1 Obiettivi del piano
- 2.2 Proposta progettuale
- 2.3 Zonizzazione e normativa tecnica
- 2.4 Validità ed efficacia del PRPC SME GRADISCA

PREMESSA

La presente relazione illustrativa descrive ed integra gli elaborati relativi al Piano Particolareggiato di iniziativa privata "SME Gradisca" (di seguito PRPC SME GRADISCA), e ne definisce i seguenti contenuti:

- delimitazione dell'area interessata dal piano
- determinazione delle destinazioni d'uso e carature urbanistiche.

A. ANALISI

1.1 Inquadramento territoriale

- L'ambito assoggettato al PRPC corrisponde alla proprietà Sviluppo Immobiliare SPA, individuato catastalmente al Foglio 15 mappale 629/70 di Mq. 10.099, ma di Mq. 9.964 rilevati, di questi ricadono in Z.T.O. H3.1 Mq. 9.557.
- Attualmente esiste su quest'area un punto vendita del gruppo SME, insegna leader nel settore del commercio al dettaglio in Veneto e Friuli Venezia Giulia.
- Il gruppo è specializzato nella vendita di elettrodomestici, mobili, casalinghi e prodotti per il tempo libero.
- Con delibera del Consiglio Comunale n°30 del 18/10/2017 è stato approvato il nuovo Piano di settore del Commercio che consente alla ditta SME un aumento di superficie di vendita fino a 4.500 Mq. previo un progetto per la gestione dell'accesso al punto vendita, da concordare con l'ente gestore della SR 351 (FVG Strade). Il PRPC vigente consente la demolizione dell'attuale edificio non idoneo ad un ampliamento e la realizzazione di un nuovo fabbricato su due livelli.

Il Piano Regolatore Generale Comunale all'art. 37 delle NTA per le ZTO H3.1, *Insedimenti commerciali esistenti da confermare*, nel caso SME di via Palmanova n°3, impone che l'area sia soggetta a Piano Particolareggiato vista la necessità di regolamentare l'accesso dalla S.R.351, la vicinanza al fiume Isonzo che fa ricadere l'area all'interno della fascia di vincolo (D.lgs.42/2004), e la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico.

1.2 Stato dei luoghi

I confini della proprietà sono costituiti da:

- a est da una proprietà residenziale;
- a sud dall'argine del fiume Isonzo;
- a ovest da una proprietà artigianale;
- a nord dalla S.R. n°351 via Palmanova

Il terreno di progetto si estende su una superficie complessiva di proprietà di 9.964 Mq, attualmente è occupato dall'edificio commerciale, parcheggi e area carico scarico per circa 4.365 Mq e i rimanenti 5.599 Mq da uno spiazzo inghiaiato, di buone caratteristiche geomeccaniche, con un profilo altimetrico pianeggiante con un piano di campagna posto ad una quota media di +23,37 come indicato nell'elaborato A02.

Ai fini della realizzazione del PRPC sono state analizzate, oltre al sistema dell'accessibilità da via Palmanova, le opere di urbanizzazione e le reti esistenti, come pure quelle

necessarie per il nuovo insediamento, in particolar modo per quanto riguarda il sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

Il sistema dell'accessibilità da via Palmanova è oggetto di un progetto specifico redatto dall'ing. Honsell con nulla osta di FVG Strade, relativo alla gestione dell'accesso al punto vendita SME dei clienti e delle merci.

B. PROGETTO

2.1 Obiettivi del Piano

Gli obiettivi del PRPC SME GRADISCA derivano dall'art. 37 delle NTA del PRGC, ZTO H3.1 (insediamenti singoli) per l'attività in via Palmanova 3 (SME).

Il Piano si propone di riqualificare e razionalizzare l'intero ambito e indirizzare la proposta progettuale che sarà presentata.

Sul lato sud della zona prospiciente il fiume Isonzo sarà individuata una fascia con profondità non inferiore a 8 ml destinata a verde, con funzione di mascheramento allo scopo di mitigare l'impatto visivo dell'edificio.

Il piano prevede la sistemazione e la gestione dell'accesso all'area da via Palmanova, con un progetto secondo le direttive di FVG Strade, gestore della S.R. 351.

La proposta di progettuale rispetta caratteristiche, destinazioni d'uso ammesse, procedure d'intervento, indici e parametri urbanistici del vigente PRGC.

2.2 Proposta progettuale

L'assetto di zona e infrastrutturale viene illustrato graficamente negli elaborati: P01, P02, P03, P04, P05, P06, P06a.

In sintesi la proposta progettuale per l'attuazione dell'ambito del PRPC SME GRADISCA è così articolata:

1. Demolizione integrale dell'attuale edificio commerciale e di un piccolo rudere sul confine ovest;
2. Sistemazione del nuovo accesso da via Palmanova, creazione di un attraversamento pedonale protetto e di un marciapiede parallelo alla via lungo l'intera estensione della proprietà, secondo il nulla osta di FVG Strade.
3. Realizzazione di un parcheggio di uso pubblico dotato di illuminazione e segnaletica adeguata per il nuovo punto vendita;
4. Realizzazione di una fascia di verde di mitigazione tra l'unghia bassa dell'argine dell'Isonzo e il nuovo fabbricato commerciale.

La realizzazione del nuovo punto vendita SME porterà alla creazione di un polo specializzato nella vendita di generi casalinghi e costituirà un punto di riferimento per il commercio dell'intera zona Isontina.

2.3 Zonizzazione e normativa tecnica

La zonizzazione è rappresentata graficamente nell'elaborato P01 - Planimetria generale di zonizzazione.

La zona H3.1. è destinata all'alloggiamento delle funzioni commerciali al dettaglio del Comune con SV (superficie di vendita) non alimentare, sino a 4500 Mq. (di cui fino ad un massimo di 50 mq. per il settore alimentare)

La superficie da destinare a Parcheggio di relazione (PR) non dovrà essere inferiore al 200% della superficie di vendita (SV). Nel caso di vendita di prodotti non alimentari a basso impatto, tale limite viene ridotto al 60%.

Elaborati del PRPC:

Analisi

- A01 Estratto di Mappa Catastale – Estratto di P.R.G.C. – Estratto di P.A.I.
- A02 Rilievo Plani altimetrico ambito di intervento – viabilità esterna - stato di fatto
- A03 Rilievo Fotografico - stato di fatto
- A04 Rilievo Reti tecnologiche: elettrica - idrica- telefonica – gas - stato di fatto.

Progetto opere di urbanizzazione

- P01 Planimetria generale di zonizzazione;
- P02 Progetto Opere di urbanizzazione primaria – Planimetria generale parcheggi e sistemazione del verde – distanze - sezioni tipo - segnaletica stradale
- P03 Progetto Opere di urbanizzazione primaria – reti tecnologiche – particolari costruttivi – Illuminazione Pubblica
- P04 Progetto Opere di urbanizzazione primaria – Reti acque reflue e meteoriche – particolari costruttivi.
- P05 Profili generali di progetto
- P05a Comparazione profili generali
- P06 Viste prospettiche - modellazione 3d.
- P06a Viste prospettiche - modellazione 3d.
 - Relazione tecnica.
 - Relazione idraulica e idrogeologica
 - Norme tecniche di attuazione.
 - Relazione illuminotecnica
 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria.
 - Elenco prezzi unitari
 - Bozza di convenzione PRPC SME GRADISCA
 - Asseverazioni

Progetto per la gestione dell'accesso al punto vendita Sme S.R. 35 1- via Palmanova

- E01 Relazione tecnica
- E02 Relazione idraulica e idrogeologica
- E03 Computo metrico estimativo e quadro economico
- E04 Elenco prezzi unitari
- Tav.1 Planimetria stato di fatto
- Tav.2 Planimetria di progetto
- Tav.3 Planimetria di progetto con indicazione della segnaletica verticale
- Tav.4 Planimetria di progetto e nuova sistemazione del piazzale di parcheggio
- Tav.5 Planimetria di progetto verifica scuolabus (12m) e accesso mezzi pesanti da S.R.351
- Tav.6 Planimetria di progetto verifica transiti mezzi pesanti (svolte a destra)

Tav.7 Planimetria di progetto sovrapposta a ortofoto

Tav.8 Planimetria di progetto, planimetria di scarico acque meteoriche
Bozza di Convenzione Comune di Gradisca D'Isonzo – FVG Strade

2.4 Validità ed efficacia del PRPC SME GRADISCA

Il PRPC SME GRADISCA ha validità 7 (sette) anni ed entro il termine di tale data tutte le opere previste dovranno essere ultimate.

Esso ha efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione del Consiglio Comunale (art. 25, comma 7 della L.R.5/2007).