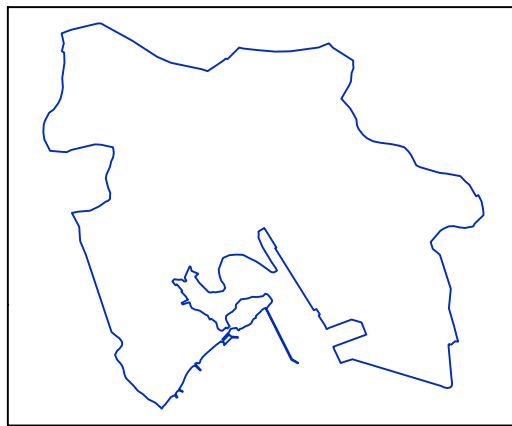


REGIONE AUTONOMA FRIULI - VENEZIA GIULIA

COMUNE DI MONFALCONE

Piano Regolatore Generale Comunale



<p>Titolo Elaborato</p> <p>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p>	<p>n.</p> <p>N1</p>
<p>Agg. con variante n. 60</p>	<p>Data</p> <p>Luglio 2019</p>



STRALCIO ELABORATO N1 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 7 - Destinazione d'uso.

1. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal titolo abilitativo edilizio e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o in assenza di questi, da altri documenti previsti per legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio.

2. Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sono distinte nelle seguenti categorie elencate all'articolo 5 della LR 19/2009 e successive modifiche e integrazioni:

- a. residenziale;
- b. servizi
- c. alberghiera
- d. ricettivo - complementare;
- e. direzionale, a sua volta suddivisa nelle seguenti attività:
 - 1) ricreativa
 - 2) sanitaria e assistenziale
 - 3) istruzione
 - 4) ricerca tecnico scientifica
- f. commerciale al dettaglio;
- g. commerciale all'ingrosso;
- h. trasporto di persone e merci;
- i. artigianale;
- j. industriale;
- k. agricola, e residenziale agricola;
- l. artigianale agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- m. commerciale agricola in zona agricola;
- n. allevamento industriale in zona agricola;
- o. servizi e attrezzature collettive;

3. I cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti al 21 luglio 1997, potranno essere consentiti nelle forme e modalità previste dalle vigenti leggi, solo quando compatibili con le norme delle zone in cui gli edifici ricadono.

4. Nelle zone omogenee A-B-D-G-H-O-L2, sono ammesse le destinazioni d'uso "direzionali" di cui all'art. 5 comma 1 lettera e) della LR 19/09 riferite alle attività sanitarie e assistenziali riconosciute dalla legge, di ricerca tecnico scientifica, professionali di cui ai relativi Albi e Ordini riconosciuti dalla legge, nonché quelle relative alle attività bancarie, escludendo ogni altra attività elencata dalla Legge regionale se non espressamente indicata ai commi successivi.



5. Ai sensi della DGR 752 del 10 maggio 2019 di approvazione del documento di Intesa con la Regione FVG del 15 giugno 2019, la perimetrazione del Centro Storico di cui alle Tavole P6b – Zonizzazione Nord e P7, nonché lo strumento attuativo del Piano di Recupero di Panzano, hanno anche finalità e azioni di cui all'articolo 1, comma 4, del DLgs 222/2016 per la limitazione di attività commerciali e non, nell'ottica di garantire la compatibilità dell'utilizzo del patrimonio culturale con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio insistente nelle zone stesse.

6. La perimetrazione relativa al Centro Storico ai fini dell'intesa con la Regione FVG del 15-06-2019 e di cui al precedente comma 5, riportata nelle Tavole P6b – Zonizzazione Nord e P7 si suddivide nelle due zone:

- ZONA 1 – area di via Sant'Ambrogio entro la zona A3 di PRGC.
- ZONA 2 – rimanente area A3 del centro città, porzione della zona B1 e parte della zona A3 del Quartiere di Panzano.

In queste zone sono ammesse le destinazioni di cui all'articolo 5 lettere a), b) con le limitazioni di cui ai commi successivi, c), d), e) con le limitazioni di destinazione d'uso di cui al precedente comma 4, f), i) solamente per la produzione e la trasformazione di beni o alla prestazione di servizi compatibili con la zona del centro storico, ed o) della LR 19/09 e s.m.i.

7. Nella Zona 1, sono vietate:

- le attività aventi per oggetto il trasferimento e cambio di denaro anche in forma accessoria ed anche mediante apparecchiature automatizzate, eccetto le attività bancarie di istituti riconosciuti;
- le attività per l'esercizio dei giochi leciti di cui al comma 6 dell'art. 110 del R.D.18/06/1931 n. 773 (T.U.L.P.S.) e per l'esercizio delle scommesse di cui al medesimo R.D.
- le attività aperte al pubblico per l'accesso ad internet e phone center anche se all'interno di attività commerciali o di esercizi pubblici;
- tutte le attività ricreative così come elencate all'art. 5 comma 1 lettera e) punto 1) della LR 19/09 e s.m.i..
- le attività (servizi e/o vendita) tramite self service con apparecchi automatici in locali appositamente attrezzati.
- centri massaggi qualora non rientrino nelle attività di estetica o cura fisio-terapica, di cui alle rispettive normative di settore.

8. Nella zona 2, sono vietate:

- le attività aventi per oggetto il trasferimento e cambio di denaro anche in forma accessoria ed anche mediante apparecchiature automatizzate, eccetto le attività bancarie di istituti riconosciuti;
- le attività per l'esercizio dei giochi leciti di cui al comma 6 dell'art. 110 del R.D.18/06/1931 n. 773 (T.U.L.P.S.) e per l'esercizio delle scommesse di cui al medesimo R.D.
- le attività aperte al pubblico per l'accesso ad internet e phone center anche se all'interno di attività commerciali o di esercizi pubblici;



- le attività ricreative di cui all'art. 5 comma 1 lettera e) punto 1) della LR 19/09 e s.m.i. riferite alle sole attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge;
- centri massaggi qualora non rientrino nelle attività di estetica o cura fisio-terapica, di cui alle rispettive normative di settore.

9. Le limitazioni alle attività commerciali (di cui all'art. 5 comma 1 lettera f) della LR 19/09 e s.m.i.) nelle zone 1 e 2 sono stabilite dal Piano di Settore del Commercio del Comune di Monfalcone.

10. I divieti o le limitazioni di cui ai precedenti commi e del Piano di Settore del Commercio, si applicano ai fori commerciali prospicienti i fronti stradali compresi all'interno delle rispettive zone 1 e 2 della ZO A3 del centro città e di Panzano, nonché i fori commerciali prospicienti i fronti stradali della ZO B1 limitrofa alla ZO A3 nel solo centro città.

11. In tutte le zone B – C – D - G – L - O - S sono ammesse le cosiddette "casette dell'acqua" o "del latte" quale rifornimento sfuso di acqua o prodotti latticini o caseari provenienti da allevamenti a "chilometro zero", compatibilmente con i vincoli sovraordinati o norme di legge.



ART. 13 - Zone territoriali omogenee A – B – C: Residenziali.

1. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali (A,B,C) sono quelle previste dal precedente articolo 7 comma 2, lettere a) – b) – c) –d)-e1) – e2) – e3) –e4) – f) – h) –i) – o), **con le limitazioni previste dal medesimo articolo.**

1.1 Sono vietate tutte le attività inquinanti.

1.2. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni dovranno privilegiare tecniche che consentano il massimo risparmio delle risorse, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la razionalizzazione ed il contenimento dei consumi idrici nonché il contenimento della produzione dei rifiuti.

1.3. Le tecniche costruttive di cui al precedente punto 1.2 nonché l'utilizzo, sia negli edifici esistenti che nei nuovi di fonti energetiche rinnovabili quali ad es. i pannelli solari, i pannelli fotovoltaici e simili, sono da applicarsi anche in zone soggette a vincolo paesaggistico, purché i manufatti siano inseriti in modo adeguato e senza gravare l'impatto visivo e paesaggistico.

1.4. Nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade o ferrovie dovranno essere corredati dalla valutazione previsionale del clima acustico ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della LR 16/2007.

2. Zona territoriale omogenea "A"

2.1. E' costituita da quella parte di territorio che riveste carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

2.2. Gli obiettivi e le finalità che si vogliono perseguire per tale zona mirano al recupero, alla rivitalizzazione, valorizzazione e alla conservazione attiva delle aree e dell'edificato ivi presente.

2.3. In ogni intervento devono essere rispettate le norme per la tutela e la valorizzazione degli eventuali elementi puntuali di pregio presenti sia negli edifici, che nelle aree di pertinenza che nello spazio pubblico (portali, muri di cinta...), nonché nelle superfici scoperte di pertinenza dei singoli edifici oggetto di intervento.

2.4. La zona omogenea A è suddivisa nelle seguenti sottozone:



3. Zona A1

3.1. Comprende il monumento della Rocca e le aree circostanti, così come perimetrata nella Tavole P6_a "Zonizzazione". Sono consentite unicamente opere di restauro conservativo senza alterazione delle volumetrie esistenti.

3.2. Particolari disposizioni per il rispetto della visuale della Rocca

Come rappresentato nella Tavola P6a "Zonizzazione Nord", nella zona delimitata a Nord dalla linea ferroviaria, a Sud dal lato omonimo della Piazza della Repubblica, ad Est dagli edifici siti lungo il lato omonimo di Piazza della Repubblica e da una linea retta che, congiungendo gli incroci della Piazza stessa con il Corso del Popolo e di via della Serenissima con la via Virgiliana, raggiunga la linea ferroviaria, ad Ovest dagli edifici esistenti lungo l'omonimo lato di Piazza della Repubblica e dal prolungamento dello stesso fino alla linea ferroviaria, le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le eventuali nuove costruzioni non devono impedire la visuale del Colle della Rocca, da Piazza della Repubblica.

4. Zona A2- Panzano "Case per gli impiegati"

4.1. Comprende l'area interessata dall'edificazione sorta, a partire dagli inizi del XX secolo, nel quartiere di Panzano, a supporto dell'attività del cantiere navale, caratterizzata dalle cosiddette "Case per impiegati" delimitata dalle vie C. Cosulich, Rossini e viale O. Cosulich.

4.2. L'edificazione in tale zona deve essere preceduta dall'approvazione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito così come perimetrato nella tav. P6_a – Zonizzazione nord.

4.3 In assenza di strumentazione attuativa si fa rinvio alle norme tecniche di attuazione specificate e richiamate nel PRPC di Recupero del Quartiere di Panzano vigente che qui si recepiscono integralmente.

5. Zona A3 – Panzano "Case Operaie"

5.1. Comprende l'area interessata dall'edificazione sorta, sempre a partire dagli inizi del XX secolo, nel quartiere di Panzano, a supporto dell'attività del cantiere navale e caratterizzata dalle cosiddette case operaie come perimetrata nella tavola P6_a "Zonizzazione".

5.2. L'edificazione in tale zona deve essere preceduta dall'approvazione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito così come perimetrato nella tav. P6_a – Zonizzazione nord.

5.3 In assenza di strumentazione attuativa si fa rinvio alle norme tecniche di attuazione specificate e richiamate nel PRPC di Recupero del Quartiere di Panzano vigente che qui si recepiscono integralmente.



5.4. Nella Tavola P7b, che contiene la "Zona 2" di cui alla DGR 752 del 10-05-2019 oggetto dell'intesa con la Regione FVG del 15-06-2019, ai sensi del DLgs 42/2004 art. 52 e Dlgs 222/2016, trovano attuazione i divieti e le limitazioni di cui al precedente articolo 7.

6. Zona A3 – "Centro storico"

6.1. E' l'area rappresentativa del "centro storico" cittadino, a partire dal nucleo centrale risalente al Medioevo e comprendente le zone immediatamente adiacenti che si possono far risalire agli inizi dell'800 anche se nel tempo modificate nell'impianto urbanistico originario dai Conflitti Mondiali e da interventi edilizi successivi.

6.2. Tale zona, perimetrata dalla Tavola P7a, si attua con strumentazione attuativa dove espressamente previsto o con interventi diretti.

6.3. Gli edifici, oggetto di interventi diretti, sono classificati nella Tavola P7a in base alle seguenti tipologie:

- a) edifici esistenti in buono stato di conservazione;
- b) edifici da ristrutturare;
- c) ambiti puntuali

per i quali si stabiliscono le seguenti prescrizioni:

- a) edifici esistenti in buono stato di conservazione: per tali edifici, sono consentiti tutti gli interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione con l'esclusione della demolizione e ricostruzione.
- b) Edifici da ristrutturare: sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, nonché gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni con i seguenti indici e parametri:
 - indice fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq. 3
 - indice fabbricabilità fondiario minimo: mc./mq. 2

Per le eventuali ampliamenti e/o sopraelevazioni, l'altezza massima non potrà essere superiore a quella dello stesso edificio o degli edifici circostanti.

Le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Nel caso di ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere rispettate le distanze di codice civile.

- distanza dalle strade principali: in allineamento con gli altri edifici fronte strada.

- c) Ambiti puntuali: sono lotti nei quali gli interventi tendono alla sostituzione e/o completamento del tessuto edilizio esistente in modo parziale e/o radicale, e per i quali gli allineamenti, le altezze e tutti gli altri parametri urbanistici sono contenuti nelle apposite schede "Q3 – Quaderno interventi degli interventi puntuali – zona A3"



6.3.1. Nella Tavola P7a, a sua volta suddivisa in "zona 1 e Zona 2" di cui alla DGR 752 del 10-05-2019 oggetto dell'intesa con la Regione FVG del 15-06-2019, ai sensi del DLgs 42/2004 art. 52 e DLgs 222/2016, trovano attuazione i divieti e le limitazioni di cui al precedente articolo 7.

6.4. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse"

6.4.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "A3", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

6.4.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

6.4.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

6.4.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.

6.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

6.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 6.4.1. si evidenzino un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzino l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.



7. Zona territoriale omogenea "B"

7.1. Nella zona territoriale omogenea B sono comprese le aree totalmente o quasi totalmente edificate a fini prevalentemente residenziali.

7.2. In esse sono ammessi interventi edilizi diretti, così come previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PURG.

7.3. Costruzioni accessorie:

7.3.1. In tutte le zone B è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie connesse con la funzione residenziale.

7.3.2. Nel caso di nuove edificazioni dovranno preferirsi costruzioni accessorie interrato o seminterrato o a contatto con l'edificio principale.

7.3.3. Per gli edifici residenziali esistenti al 21.07.1997 è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie in deroga ai parametri previsti per le singole zone omogenee, fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile o di 50 mc di volumetria e comunque di altezza massima non superiore a 2,80 ml.

7.3.4. In ogni caso andranno detratti dalle possibilità edificatorie di cui sopra eventuali interventi realizzati in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

7.3.5. Tali costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze minime tra le costruzioni.

7.3.6. In ogni caso sono vietati i box metallici.

8. Le zone omogenee B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

8.1. Zona B1

8.1.1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- per interventi su lotti di superficie minima di mq. 3.000:
- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq. 4
- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc./mq. 3
- per interventi su lotti di superficie inferiore a mq. 3.000:
- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq. 3
- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc./mq. 2
- per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati nella tavola P6_a – "Zonizzazione Nord":
- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq. 4



- altezza massima: ml. 13 e comunque non superiore a 1,2 volte la larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante;
- distanza dai confini: ml. 5 o a confine;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;
- distanza dalle strade: ml. 5, con eccezione di quei fronti stradali i cui edifici sono già allineati a distanza inferiore almeno per l'80% della lunghezza del fronte, riferita ad ogni singolo isolato.

8.1.2. Gli spazi per parcheggi privati a servizio degli edifici dovranno essere ricavati preferibilmente nei piani seminterrati o scantinati, o anche nei piani interrati, in corrispondenza delle facciate posteriori degli edifici.

8.1.3. Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a giardino, con il collocamento di alberi d'alto fusto nella misura di 1 essenza ogni mq. 100.

8.1.4. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse"

8.1.4.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B1", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

8.1.4.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

8.1.4.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

8.1.4.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.

8.1.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.1.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.1.4.1. si evidenzino un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzino l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.

8.1.5. Prescrizioni particolari per l'Edificio "Ex Inam" di via Manzoni:



8.1.5.1. L'edificio denominato "Ex Inam" in via Manzoni, inserito tra quelli di cui al precedente articolo 9, è caratterizzato da un'elevata qualità progettuale. I progetti di opere di qualsiasi genere da eseguire dovranno acquisire la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza competente.

8.1.5.2. In ogni caso dovrà essere mantenuta integralmente la parte esterna dello stesso, comprese le tinteggiature originali ed i particolari costruttivi, mentre la parte interna dovrà essere suscettibile di trasformabilità, per consentirne l'utilizzo in vista delle esigenze attuali.

8.1.5.3. Dovrà essere conservato comunque lo scalone e la disposizione per "fasce" degli interni.

8.1.5.4. Per l'insediamento di attività economiche in edifici inseriti in ZO B1 all'interno o prospicienti l'area del centro storico di cui alla tavola P7a, valgono i divieti o le limitazioni di cui al precedente art. 7.