

 **COMUNE DI MONFALCONE**

Protocollo N. **0037938 / A**

Data reg.: **06/12/2010**

Class: **10-09 /**

COMUNE DI

PROVINCIA DI

MONFALCONE

GORIZIA

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TABELLA DEI DATI URBANISTICI

TABELLA DEI DATI E DELLE NORME EDILIZIE

TABELLA DI RAFFRONTO P.R.G.C. - P.R.P.C.

PROGETTISTA
ARCHITETTO
c.f. braggana
via c.a. colombo,
monfalcone
34074
(GO)
tel 0481 798106
fax 0481 414873
info@studiobraggana.it
C.F. / R.I.V.A. 07105000317

Braggana

COMMITTENTE

S.E.I. - Società Edile Isontina S.p.A.
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
Sede: 34074 MONFALCONE (GO)
Via Matteotti n. 22
Reg. Impr. GO - C.F. e P.I. 00051210318
C.C.I.A.A. di Gorizia n. R.E.A. 31010
Tel. 0481.410616 Fax 0481.44215

Braggana

Monfalcone, li 22 ottobre 2010

Braggana **A2**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Le sagome degli edifici contenute negli elaborati grafici di progetto sono puramente indicative nella configurazione, ma vincolanti nel rispetto delle presenti N.T.d.A.

Gli edifici saranno mono-bifamiliari, a schiera, in linea o a blocco fino a tre piani.

Sono prescrittive, invece, le distanze dai confini minime come indicato nella Tav. B4.

In particolare è consentita la aderenza verso il confine comune ai due lotti e qualunque altro arretramento da esso fino ai ml. 5,00.

Art. 2 – Tutti lotti hanno destinazione d'uso residenziale. Con tale destinazione sono ammesse pertanto, inoltre, le seguenti attività:

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

Art. 3 - Per la determinazione della quota zero da applicarsi in ciascun lotto edificabile si rimanda ai criteri adottati e illustrati all'art. 30 – grandezze e metodi di misurazione – lettera k del Regolamento Edilizio.

Art. 4 - Per quanto non espressamente indicato valgono le Norme di Attuazione del P.R.G.C. ed il Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 5 – La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è pari a ml.10.

Art. 6 – Le recinzioni saranno consone al decoro ed al tipo di ambiente. Potranno essere costituite da uno zoccolo in calcestruzzo, laterizio o pietra della altezza massima di cm. 120.

Questo zoccolo potrà essere sovrastato da cancellate o ringhiere metalliche a disegno semplice e zincate a caldo, con eventuale verniciatura idonea a tale fondo, di altezza massima di cm.60.

Per il lotto 03, lato strada, sono vietate le recinzioni con zoccolo superiore ai 50cm e la posa di siepi o manufatti che impediscono la visuale nel tratto in curva.

Art. 7 – Le costruzioni avranno paramenti tinteggiati o nobilitati con finiture superficiali a base naturale.

Potranno avere rivestimenti in rame, alluminio, zinco-titanio, legno, acciaio corten e materiali sintetici.

Eventuali zoccolature potranno essere realizzate in pietra, elementi splittati in cemento, rivestimenti in gres porcellanato ed altri materiali che si qualificano per la consuetudine a tali impieghi

Art. 8 – Per quanto riguarda la forma e le dimensioni dei manufatti costituenti le opere di urbanizzazione, si rimanda al progetto esecutivo delle stesse.

Art. 9 - Le nuove costruzioni potranno avere copertura a falde, anche multiple, piana o curva in relazione ai caratteri compositivi complessivi della realizzazione.

Art. 10 - Potranno essere previste installazioni di caldaie anche all'esterno, a condizione che esse trovino collocazione in apposite nicchie/armadio realizzate in muratura e create nelle logge e nei balconi, mascherate e progettate unitariamente con l'edificio e realizzate con i medesimi materiali della costruzione per esservi completamente inserite.

Art. 11 - Le chiusure a veranda, realizzate con materiali, tinte e proporzioni omogenee ai serramenti esterni potranno essere realizzate solamente se previste unitariamente per tutto l'edificio ed appartenenti ad una composizione architettonica che ne valorizzi la presenza.

Art. 12 - Le canne fumo dovranno prescrittivamente essere internate nella muratura, se poste lungo il perimetro del fabbricato. Potranno essere in vista quando la scelta di posizionarle esternamente avesse una forte valenza architettonico-compositiva.

Art. 13 - Eventuali apparecchi per il condizionamento e la climatizzazione potranno essere installati a patto che essi trovino collocazione in posizioni schermate e tali da non deturpare l'aspetto estetico dell'edificio.

Impianti comuni saranno da preferirsi ed installati sopra la copertura: saranno comunque dotati di mascheramento atto ad integrarli nei volumi del tetto o a coronarlo efficacemente.

Art. 14 - La collocazione di antenne satellitari dovrà essere regolata da un accordo condominiale che ne individui la posizione e le modalità in maniera unitaria per l'intero complesso.
Medesime regole saranno da approvare per quanto riguarda tende esterne poste a protezione dei balconi.

Art. 15 - Il verde privato sarà trattato, ove non costituente viabilità pedonale e stallo autoveicolare, a prato o giardino con piante arbustive e altofusti.

Art. 16 - Si prescrive che lo smaltimento delle acque piovane dalle coperture dei fabbricati e dai parcheggi scoperti avvenga per dispersione nel sottosuolo mediante reti per subirrigazione o pozzi perdenti.
In analogia con quanto previsto nel parere di IRISACQUA, gli stalli autoveicolari dovranno essere realizzati con mattonelle drenanti.

Art. 17 - Le varie tipologie dovranno attenersi ciascuna alle sue sotto elencate prescrizioni.

La tipologia mono-bifamiliare potrà essere contrassegnata sia dai materiali appartenenti alla tradizione quali il legno, il laterizio a vista, gli sporti di linea, le volumetrie articolate ed i tetti a falde che da materiali e linee appartenenti alla tradizione moderna quali le coperture piane, i rivestimenti metallici o lapidei, le linee piane ed i serramenti in alluminio, ferro, legno-alluminio o pvc anche colorati. L'altezza sarà limitata a due piani più eventuali piani seminterrati o interrati destinati a cantine/garage.

Le tipologie a schiera di altezza massima di due piani più eventuali piani seminterrati o interrati e locali in sottotetto saranno da realizzarsi in configurazione simmetrica nei due lotti adiacenti, con possibili posizioni avanzate ed altre arretrate ma nel rispetto di una costruzione geometrica regolare. I materiali impiegati saranno in analogia con quelli delle tipologie mono-bifamiliari.

Le tipologie a blocco o in linea avranno corpi di fabbrica progettati in maniera omogenea nei due lotti adiacenti e saranno allineati parallelamente e/o ortogonalmente lungo la nuova direttrice stradale. L'altezza potrà essere dei tre piani più uno scantinato seminterrato o interrato. I fabbricati saranno preferibilmente tinteggiati o rivestiti con alternanza di colori bianco e tonalità medio/scure. E' ammissibile il rivestimento di alcune parti riconoscibili come volumi architettonici con materiali quali alluminio, rame, zinco titanio o in alternativa blocchi faccia a vista di qualunque tipo (splittati, lisci e nervati).

Art. 18 - E' consentito il travaso di volumetria, per una quantità massima del 20% della volumetria del lotto cedente, tra i due lotti.

Art. 19 - Per quanto riguarda la regolamentazione di indici e parametri urbanistici ed edilizi, si prescrive il rispetto dei contenuti delle Tabelle dei Dati Urbanistici ed Edilizi allegati al presente articolo.

TABELLA DEI DATI URBANISTICI

Denominazione		U.M.	Quantità
ambito "C2b"		mq	3.645,10
indice di fabbricabilità territoriale max		mc/ha	12.000
volumetria totale realizzabile nell'ambito		mc	4.374,12
abitanti teorici insediabili (1/100mc)		num	44

TABELLA DI RAFFRONTO P.R.G.C. - P.R.P.C.

parcheggi di relazione per la residenza (su sede propria in via Del Ben)	P.R.G.C.	mq	1.100,00
	P.R.P.C.	mq	1.131,30

TABELLA DEI DATI EDILIZI

cod.	Denominazione	Destinazione d'uso	Superficie lotto		Superficie coperta max (30%)	Volumetria edificabile max	Altezza max		Num. piani max	Distanza dai confini (di proprietà) / strada
			mq	mq			ml	ml		
01	Lotto 1	residenziale	985,54	295,66	2.187,06	10	3	5		
02	Lotto 2	residenziale	955,94	286,78	2.187,06	10	3	5		
03	Lotto 3	verde privato	343,16	102,95	-	10	3	5		
P	Parcheggi / spazi di manovra	parcheggio pubblico	1.131,30	-	-	-	-	-		
M	Marciapiede pubblico	marciapiede pubblico	229,16	-	-	-	-	-		

Ambito C2b - totali

3.645,10

4.374,12