



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

COMUNE DI MONFALCONE

VARIANTE 47 al PRGC
Riorganizzazione urbanistica dell'area industriale Sud – Est di
Monfalcone – zona SCHIAVETTI - BRANCOLO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Servizio 4° - Gestione Territorio e Patrimonio Immobiliare
Unità Operativa URBANISTICA – Dirigente arch. Maurizio Gobbato

<i>Responsabile del Procedimento</i>	<i>arch. Maurizio Gobbato</i>	<i>DATA</i>
<i>Progettisti</i>	<i>arch. Marina Bertotti ing. Emiliano Sandrin</i>	<i>Maggio 2013</i>
<i>Collaboratori</i>	<i>geom. Giorgio Pinelli geom. Ivana Deiuri geom. Angelo Rossi Sig.ra Teresa Pruonto Sig. Katia Romani</i>	
<i>Indagine geologica</i>	<i>dott. geol. Fulvio Iadarola</i>	
<i>Collaborazione per il Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Monfalcone</i>	<i>dott. Francesca Goriup</i>	



Le modifiche sono indicate in **“neretto corsivo sottolineato”**

Le modifiche prescrittive del Servizio geologico con parere n. 42/2013 del 29-07-2013 sono indicate in **“rosso corsivo sottolineato”**

ELABORATO “N1” di PRGC : STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

da ART. 1 ad ART. 11

Omissis

ART. 12 - Zone per la viabilità, sistemi di trasporto e strutture connesse.

Da comma 1 a comma 16: omissis

17. nella zona per viabilità prospiciente i recinti delle Società Sportive di via dell’Agraria, sono sempre ammessi parcheggi per automobili e, qualora non ci siano incompatibilità con gli stessi, l’area può essere utilizzata anche come stazionamento stagionale di “invasi” per le imbarcazioni. Un’organica sistemazione dell’area dovrà essere prevista nel progetto di sistemazione e allargamento della viabilità di accesso alla nuova banchina del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Monfalcone. Dovrà essere rispettato quanto indicato nella specifica Relazione Geologica, ai sensi dell’art. 10 comma 4 bis della LR 27/88.

ART. 13

Omissis

ART. 14 - Zona territoriale omogenea D: Industriale.

Da comma 1 a comma 14: omissis

15. Sottozona D1e

15.1. Destinata prevalentemente alle attività produttive industriali ed artigianali della nautica da diporto del Canale Est-Ovest e della zona del Bacino di Panzano adiacente De Franceschi. Sono consentite esclusivamente attività industriali ed artigianali connesse con la produzione, manutenzione e rimessaggio delle imbarcazioni. Sono consentite attività diverse, anche non direttamente connesse con le attività industriali ed artigianali quali: impianti sportivi, sedi di club nautici e di associazioni per la nautica da diporto, ricettività, ristorazione e locali di spettacolo e commercio di cui al comma 2 del presente articolo anche realizzabile all’interno dei lotti produttivi secondo le disposizioni della LR 05.12.2005 n. 29 e del Piano di Settore del Commercio del Comune di Monfalcone.

15.2. E’ consentita la realizzazione di distributori di carburanti ed impianti di servizio esclusivamente ad utilizzo delle imbarcazioni rispettando il rapporto di copertura del 30% della superficie del lotto e l’altezza massima di ml. 6,50.

15.3 E’ comunque consentita la realizzazione di un singolo alloggio per gli addetti alla sorveglianza, nel limite volumetrico massimo di mc. 400 per ogni lotto su cui viene esercitata l’attività produttiva industriale e/o artigianale.

15.4. La nuova edificazione dovrà rispettare, i seguenti parametri:



15.4.1. Per le attività diverse nel settore della nautica da diporto :

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq. 2.5;
- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc./mq 1.5;

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto;
- distanze tra gli edifici: ml. 10;
- distanze delle strade: ml. 10;
- distanze dai confini: pari a metà dell'altezza degli edifici da costruire ivi compresi gli ampliamenti di quelli esistenti con un minimo di ml. 5;
- altezza massima: ml. 13;
- parcheggi di relazione: 80% superficie utile edifici realizzati;
- parcheggi privati nella quantità di 1 posto macchina ogni 2 addetti;
- parcheggi di relazione per attività ricettive e ristorazione: 100% superficie utile edifici.

15.5. Lo specchio acqueo del Canale Est/Ovest viene disciplinato dal relativo Piano Operativo Attuativo ai fini della sua fruizione da parte delle attività produttive ivi insediate.

15a Sottozona D1e zona Bacino di Panzano Nord.

15a.1. E' l'area adiacente i Mulini De Franceschi nella zona del Bacino di Panzano Nord.

15a.2. Si procede previa approvazione di PAC di iniziativa pubblica o privata o di Piano Territoriale Infraregionale di competenza del Consorzio per lo Sviluppo industriale ai sensi della LR 3/99. La perimetrazione dell'area soggetta a piano attuativo è identificata nella tavola P6a – Zonizzazione Nord del PRGC e per l'edificazione dovrà essere rispettato quanto indicato nella specifica Relazione Geologica, ai sensi dell'art. 10 comma 4 bis della LR 27/88.

15a.3. Sono consentite esclusivamente attività industriali ed artigianali connesse con la manutenzione e rimessaggio delle imbarcazioni, compresi i dry marina. Sono consentite attività diverse, anche non direttamente connesse con le attività industriali ed artigianali quali: impianti sportivi, sedi di club nautici e di associazioni per la nautica da diporto, ricettività e ristorazione. Non è ammesso il commercio.

15a.4. E' consentita la realizzazione di un singolo alloggio per gli addetti alla sorveglianza, nel limite volumetrico massimo di mc. 400 per ogni lotto su cui viene esercitata l'attività produttiva.

15a.5. La nuova edificazione dovrà rispettare, i seguenti parametri:

15a.5.1. Per le attività industriali ed artigianali e nautiche:

- **rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto;**



- distanza dai confini: pari a metà dell'altezza degli edifici da costruire ivi compresi gli ampliamenti di quelli esistenti con un minimo di ml. 5.

- distanze dalle strade:

- ml. 15 per i reparti produttivi e magazzini;

- ml. 6 per uffici e alloggi custodia ed edifici artigianali;

- parcheggi di relazione: 10% della superficie utile degli edifici. I parcheggi di relazione possono essere ricavati anche al di fuori del lotto d'intervento, su aree in lotti attigui in un raggio di 300 ml di distanza, purché asservite con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

- parcheggi privati per le attività produttive industriali ed artigianali all'interno del lotto d'intervento: 1 posto macchina ogni 2 addetti;

- altezza massima per gli edifici industriali pari a ml. 13, con l'eccezione di impianti tecnologici che potranno, per le caratteristiche specifiche, superare tali limiti previo parere del Consorzio Industriale;

15a.5.2. per le attività diverse nel settore della nautica da diporto :

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq. 2.5;

- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc./mq 1.5;

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto;

- distanze tra gli edifici: ml. 10;

- distanze delle strade: ml. 10;

- distanze dai confini: pari a metà dell'altezza degli edifici da costruire ivi compresi gli ampliamenti di quelli esistenti con un minimo di ml. 5;

- altezza massima: ml. 13;

- parcheggi di relazione: 80% superficie utile edifici realizzati;

- parcheggi privati nella quantità di 1 posto macchina ogni 2 addetti;

- parcheggi di relazione per attività ricettive e ristorazione: 100% superficie utile edifici.

15a.6. Contenuti specifici per il Piano attuativo

15a.6.1. Il piano attuativo previsto dalle presenti norme, dovrà prevedere obbligatoriamente uno scivolo d'uso pubblico per consentire il varo e l'alaggio di natanti di piccole dimensioni ad uso della collettività. Per questo intervento dovrà essere stipulata una convenzione con il Comune, che stabilisca le forme ed i tempi di realizzazione delle strutture e le modalità di gestione delle stesse, in modo da garantirne il pieno utilizzo pubblico.

15a.6.2. Il piano potrà prevedere anche la realizzazione di darsene per un utilizzo più funzionale dell'area.

15a.6.3. Dovrà essere mantenuta una fascia verde di rispetto di almeno 10 metri tra la zona D1e e la Roggia Schiavetti per tutto lo sviluppo della stessa e potranno essere realizzate passerelle pedonali per l'accesso e la fruibilità delle aree circostanti la Roggia.

15a.6.4. La convenzione di piano attuativo dovrà comprendere l'acquisizione, a titolo gratuito delle aree destinate alle opere viarie e all'attuazione di una parte della zona S5e – parco urbano come previsto dall'Accordo di Programma stipulato.



Da comma 16. a comma 18 omissis
Da ART. 15 ad ART. 18 omissis

ART. 19 - Zona territoriale omogenea L: Portuale
commi 1 e 2 omissis

3. L2 – Attrezzature portuali di interesse comunale
omissis

4. L2a - “Bacino di Panzano Nord”

4.1. Comprende l’area costiera attrezzata o attrezzabile per la navigazione locale e da diporto, nonché per gli sport nautici dell’area del bacino di Panzano Nord, società SVOC, Associazione Pescatori Dilettanti, Canottieri Timavo, Lega Navale Italiana.

4.2. E’ consentita la realizzazione di tutte le attrezzature ed impianti per gli sport nautici, la nautica da diporto, le attività del tempo libero connesse col mare e la pesca.

4.3. Per l’area in questione è vigente un piano attuativo di iniziativa pubblica, i cui parametri urbanistici sono integralmente richiamati nel presente articolo.

4.4. Le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità territoriale: mc./ha 4.500;
- altezza massima degli edifici: ml 8,50, calcolata a partire dalla quota del piano di campagna esistente;
- rapporto di copertura: 0,20;
- distanza minima tra fabbricati: ml.10;
- parcheggi di relazione, relativi alle attrezzature per gli sport nautici e la nautica da diporto, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni quattro utenti previsti;
- parcheggi di relazione per gli esercizi pubblici: secondo normativa vigente al momento del rilascio del permesso a costruire.
- servizi igienici (anche wc chimici esclusivamente per brevi periodi legati a specifiche manifestazioni) nella misura di 1 per ogni 100 utenti previsti, e comunque 1 per ogni 100 attracchi.

4.5. Sono consentite abitazioni per il personale di custodia limitatamente ad un solo alloggio per lotto edificabile con volume massimo di mc. 400 ed edifici ad uso foresteria per un massimo di mc. 600 per lotto.

4.6. Negli spazi liberi, salvo quelli destinati alla viabilità, ai parcheggi e alle aree di rimessaggio, deve essere sistemati a verde, con alberature di alto fusto posta a dimora della vegetazione autoctona con caratteristiche tali da avere funzione schermante per ridurre l’impatto di edifici e attrezzature tecnologiche; in particolare nella sistemazione a verde dovranno essere previsti arbusti ed alberi rispettivamente non meno di 3 piante ogni 100 mq. e di 2 piante ogni 100 mq.



4.7. I parcheggi devono essere dotati di alberature idonee ad ombreggiare gli stalli di sosta, e dovranno essere realizzati con materiali drenanti ed arborati in ragione di una pianta autoctona ogni due stalli.

4.8. Le tipologie ed i materiali costruttivi dei nuovi edifici dovranno fare riferimento alle caratteristiche dei fabbricati di particolare interesse architettonico e storico della SVOC e della Canottieri Timavo. In particolare le volumetrie e le forometrie dovranno presentare forme semplici, le pareti esterne dovranno essere intonacate e le coperture dovranno essere piane, in modo che le nuove opere si armonizzino tra loro e con l'intorno.

4.9. Le sistemazioni a terra delle aree da pavimentare dovranno essere realizzate con materiali che presentino finiture e colori superficiali idonei a favorire la riduzione dell'impatto, evitando soluzioni con cromatismi uniformi e riflettenti la luce. Per le rimanenti superfici dovrà essere prevista la sistemazione a verde con specie autoctone.

4.10. Lungo le sponde degli specchi d'acqua, dovrà essere previsto un sedime per il transito pedonale che consenta la pubblica fruizione del paesaggio tutelato.

4.11. Per l'edificazione dovrà essere rispettato quanto indicato nella specifica Relazione Geologica, ai sensi dell'art. 10 comma 4 bis della LR 27/88.

Da comma 5 a comma 7: omissis

8. L2e - restanti attrezzature portuali di interesse comunale.

8.1. Comprende le residue aree costiere attrezzate o attrezzabili per la navigazione locale e da diporto, nonché per gli sport nautici e la pesca. E prevista la realizzazione di tutte le attrezzature ed impianti necessari per gli sport nautici, per l'attività di cui copra, comprese sedi di club nautici, esercizi pubblici e di tutti i servizi connessi.

8.2. Tali ambiti sono costituiti dai seguenti comparti:

L2e1) comparto situato lungo la sponda sinistra del Canale Valentinis;

~~L2e2) comparto situato tra la fine di via dell'Agraria e il comparto L2a sede delle società nautiche del Bacino di Panzano Nord;~~

L2e3) comparto situato in via nuova Bagni tra l'Hannibal e la SO.DE.NA, denominato "Serraglio";

L2e4) comparto situato in via Consiglio d'Europa (Canale dei Tavoloni).

Da comma 8.3 a comma 8.8: omissis

Da ART. 20 ad ART.21
omissis

ART. 22 - Zona territoriale omogenea S: Servizi ed attrezzature collettive

Da comma 1 a comma 10.5



omissis

11. Zona S5 – Attrezzature per il verde, lo sport, gli spettacoli all'aperto.

Da comma 11.1 al comma 11.4.2. omissis

11.5. S5e – Parco Urbano

E' costituito da quelle parti di territorio in ambito urbano o periferico di notevole valore naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale, **in particolare sono individuate dall'area carsica in prossimità dello svincolo autostradale del Lisert e dall'area adiacente via dell'Agraria e prospiciente il Bacino di Panzano.**

11.5.1. In queste aree potranno essere realizzati elementi di arredo, strutture a sostegno di attività sportive e del tempo libero, quali attrezzi ginnici all'aperto (percorso vita) eventuali servizi igienici, ~~ehe non verranno computati al fine del calcolo del volume,~~ **comprendere attività ricreative, nonché interventi diretti al mantenimento e all'incremento delle caratteristiche peculiari di natura biologica e paesaggistica presenti, con il mantenimento dell'uso pubblico delle aree. E' consentito mantenere la residenza e le attività compatibili con la residenza se esistenti.**

11.5.2. Nelle aree S5e, la dimensione minima del parco urbano deve essere di mq. 3.000 sulle quali si interviene:

- **con progetti di opera pubblica o per manutenzioni ordinarie e straordinarie della vegetazione e dei sentieri con interventi diretti e con le procedure previste dalla normativa regionale in materia edilizia, nell'area carsica;**
- **previa approvazione del piano attuativo previsto per le aree industriali D1e ed S5e limitrofe a via dell'Agraria.**

11.5.3. per gli edifici esistenti sono consentiti ampliamenti "una tantum" consistenti nell'aumento di volume massimo per ciascuna unità immobiliare di mc. 100. L'altezza massima non deve superare gli m. 8. E' consentita la realizzazione di logge, porticati aperti, tettoie anche staccate dal corpo principale per una superficie coperta massima di 30 mq.

11.5.4. nell'area di via dell'Agraria, le aree di fruizione a contatto diretto con le aree industriali "D1" dovranno essere adeguatamente alberate e costituire un filtro visivo ed acustico con le medesime. **Dovrà essere rispettato quanto indicato nella specifica Relazione Geologica, ai sensi dell'art. 10 comma 4 bis della LR 27/88.**

Da ART. 23 ad Art. 28
omissis