



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI MONFALCONE

Variante n. 51 al PRGC

***TAV. Q2
QUADERNO DELLE ZONE
OMOGENEE "C"
stralcio***

MONFALCONE

Redazione Servizio Pianificazione urbanistica ed edilizia

Dirigente:

ing. Licinio Gardin

Progettisti:

arch. Marina BERTOTTI

Collaboratori:

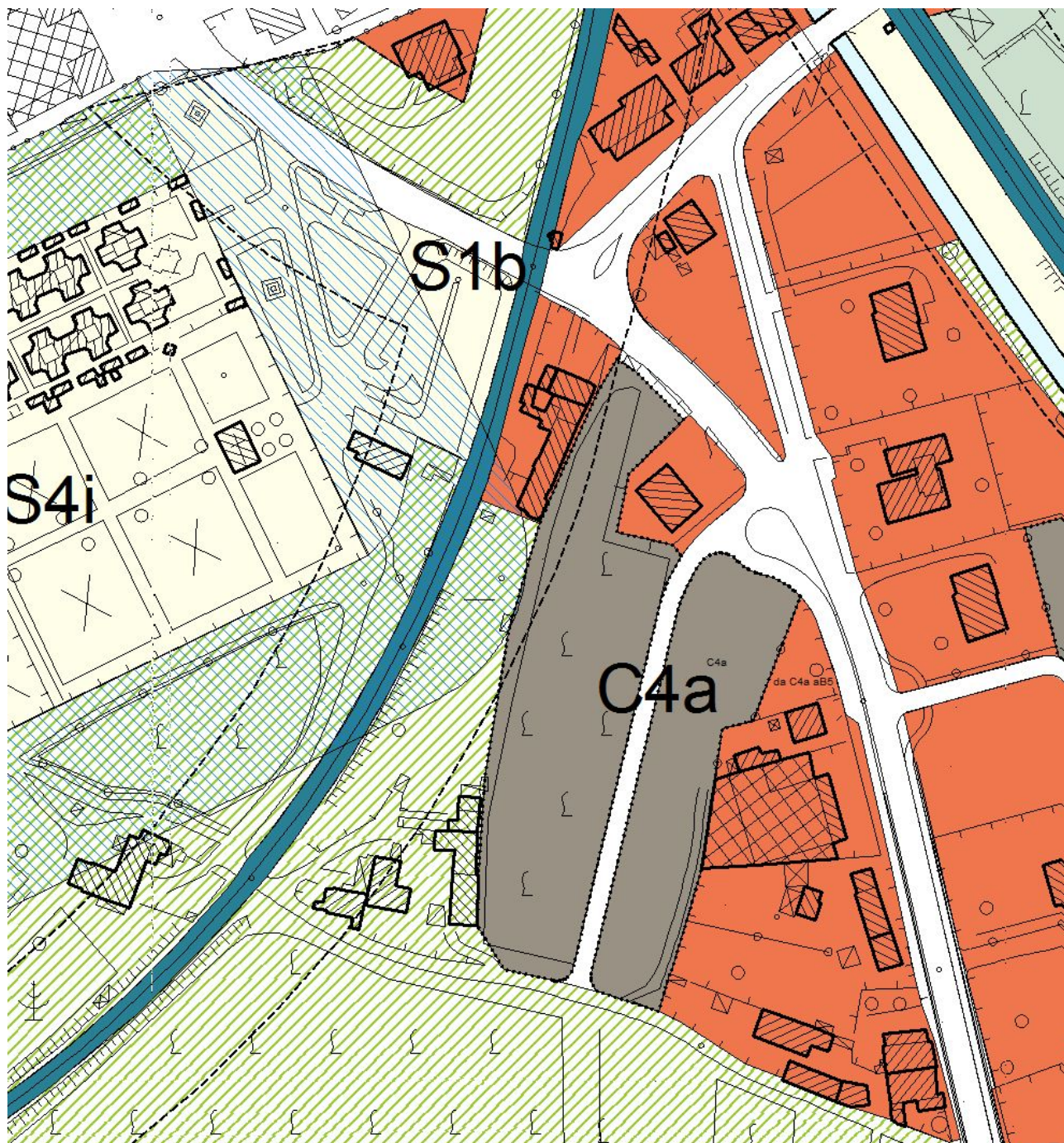
sig.ra Annita COBELLI

geom. Giorgio PINELLI

geom. Angelo ROSSI

...OMISSIS

MODIFICA 2 - ZONA C4a



Localizzazione

L'area, limitata a nord dalla via S. Polo, la ferrovia a sud ed il comune di Ronchi, si estende su una superficie di PRGC di circa mq. **10.537** divisa longitudinalmente dalla nuova viabilità conseguente alla realizzazione del nuovo sottopasso ferroviario, presenta di fatto due aree funzionalmente relazionate e dipendenti.

▪ Dati quantitativi e previsionali

- indice di fabbricabilità territoriale massimo: mc/ha 7.000;
- parcheggi per la residenza: minimo mq. 270
(da localizzarsi ad est del nuova asse viario di collegamento alla S.S. 305, in sede propria e in posizione baricentrica, con accesso diretto sulla nuova viabilità realizzata);
- nucleo elementare di verde minimo: mq 430
(da localizzarsi ad est del nuova asse viario di collegamento alla S.S. 305, in aderenza ai parcheggi per la residenza, con accesso diretto sulla nuova viabilità realizzata e con caratteristiche di unitarietà);
- Infrastrutture e servizi: dovrà realizzarsi a completamento della nuova viabilità esistente marciapiede su ambo i lati della carreggiata, secondi i standard di legge.
- rapporto massimo di copertura riferito ai singoli lotti edificabili: 30%;
- altezza massima ml. 6,50;
- numero massimo di piani: 2;
- distanza dai confini laterali e posteriori: ml. 5;
- distanza dalla strada: ml. 5
- tipologie costruttive: singole o abbinata; a schiera; in linea; a blocco.

▪ Destinazioni d'uso

- 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.

E' esclusa qualsiasi attività inquinante.

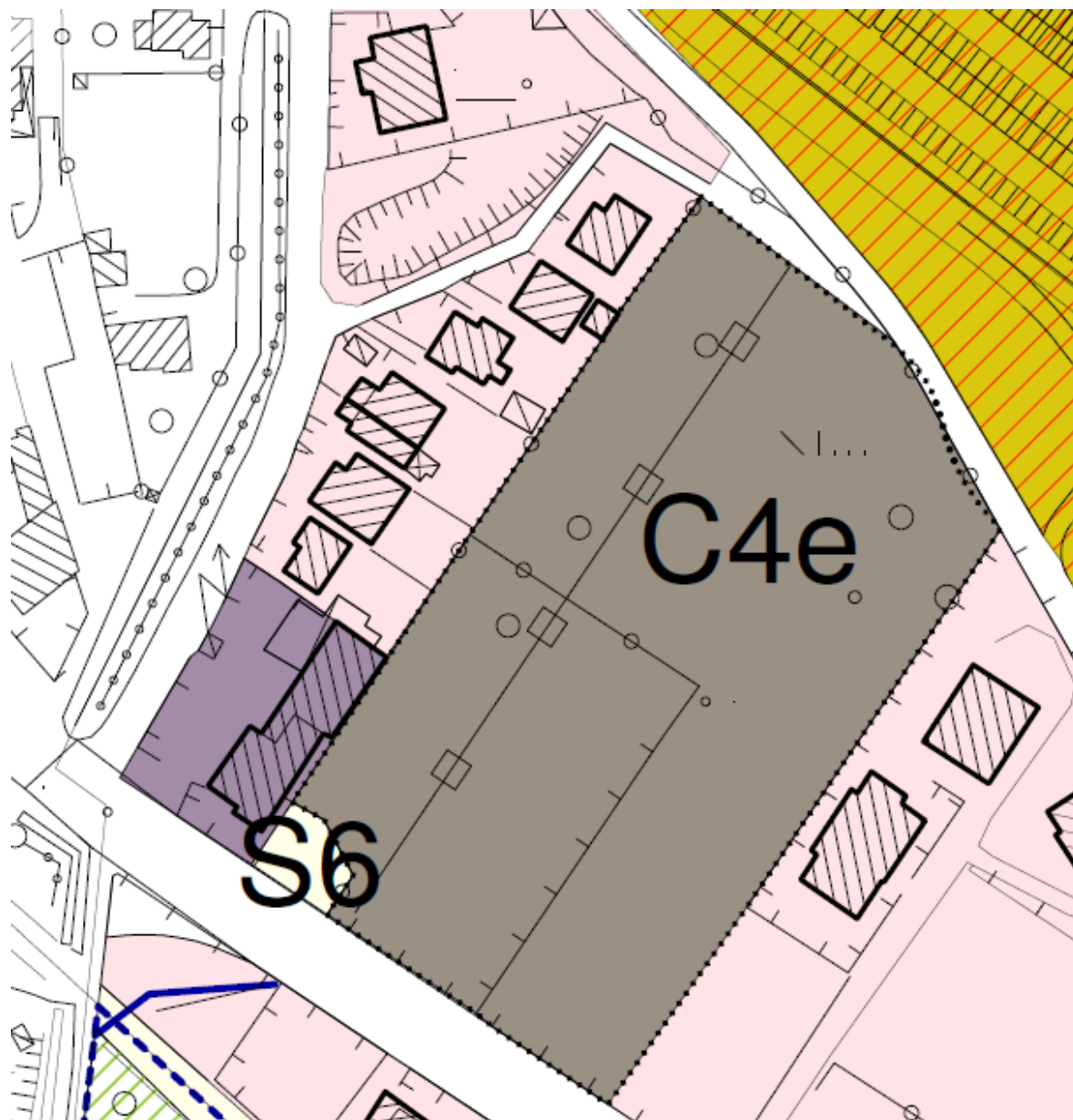
Le attività non residenziali devono essere inserite nel contesto residenziale senza comprometterne la qualità.

Nei lotti residenziali è vietata la costruzione di edifici di servizio isolati.

Nei lotti residenziali, le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di edifici stanziali, dovranno essere sistemate a giardino con collocamento di alberi ad alto fusto ed essenze autoctone.

E' fatto obbligo realizzare fasce verdi o altre strutture con funzione di filtro, posti lungo la viabilità principale o nell'area di rispetto ferroviario, per mitigare sia le emissioni sonore che quelle atmosferiche derivanti dalla viabilità. I titoli abilitativi a costruire dovranno prevedere obbligatoriamente la progettazione delle fasce verdi contemporaneamente alla progettazione di edifici e parcheggi.

MODIFICA 1 - ZONA C4e



Localizzazione

L'area con una superficie di PRGC di circa **mq. 10.076** è posta tra la via I° Maggio e il centro commerciale Emisfero,

▪ Dati quantitativi e previsionali

- indice di fabbricabilità territoriale massimo: mc/ha 7.000;
- parcheggi per la residenza: minimo mq. 380;
(da localizzarsi in sede propria e con accesso diretto dalla viabilità pubblica secondaria);
- nucleo elementare di verde minimo: mq 2300
(dovrà ricomprendere l'area di sedime della rete idrica comunale esistente, garantendo le caratteristiche di unitarietà e fruibilità pubblica ed accesso diretto dalla via pubblica)
- rapporto massimo di copertura riferito ai singoli lotti edificabili: 30%;
- altezza massima ml. 6,50;
- numero massimo di piani: 2;
- distanza dai confini laterali e posteriori: ml. 5;
- distanza dalla strada: ml. 5
- tipologie costruttive: singole o abbinata; a schiera; in linea; a blocco.

▪ Destinazioni d'uso

- 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.

E' esclusa qualsiasi attività inquinante.

La realizzazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione della nuova viabilità secondaria, di collegamento del vicolo I° Maggio e la via Pocar, da parte dell'Amministrazione comunale.

L'accesso ai lotti dovrà avvenire da tale nuova viabilità, sono in ogni caso vietati accessi diretti sulla viabilità principale (s.s. 14)

Le attività non residenziali devono essere inserite nel contesto residenziale senza comprometterne la qualità.

Nei lotti residenziali, è vietata la costruzione di edifici di servizio isolati.

Nei lotti residenziali, le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di edifici stanziali, dovranno essere sistemate a giardino con collocamento di alberi ad alto fusto ed essenze autoctone.

E' fatto obbligo realizzare fasce verdi o altre strutture con funzione di filtro, posti lungo la viabilità principale, per mitigare sia le emissioni sonore che quelle atmosferiche derivanti dalla viabilità o parcheggi. I titoli abilitativi a costruire dovranno prevedere obbligatoriamente la progettazione delle fasce verdi contemporaneamente alla progettazione di edifici e parcheggi.

OMISSIS....