



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA  
COMUNE DI MONFALCONE

***Variante n. 51 al PRGC***

**MONFALCONE**

***TAV. N1  
NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE  
stralcio***

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

## **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 indeterminazione 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. Nel caso di demolizione, l'eventuale ricostruzione dell'edificio dovrà essere compatibile con la destinazione d'uso prevista dal presente piano.

***5. 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.<sup>1</sup>***

---

<sup>1</sup> MODIFICA N. 15

---

.....*Omissis*

## **ART. 14 - Zona territoriale omogenea D: Industriale.**

*Da comma 1 a comma 12.5 omissis*

### **13. Sottozona D1c**

13.1. In deroga a quanto previsto dal precedente comma 2, non sono ammesse attività industriali o artigianali, ma questa zona è destinata prevalentemente alle attrezzature di servizio alle attività produttive tra le quali: mense, infermerie, uffici consorziali, banche, centri di calcolo, uffici postali, sedi di associazioni, strutture sociali ed educative di supporto ai lavoratori, distributori di carburante ed impianti di servizio alla motorizzazione, **aree di parcheggio**<sup>2</sup> ecc.

13.2 All'interno di tale categoria sono incluse zone di verde attrezzato destinate alla fruizione degli addetti.

13.3 La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità fondiario massimo: 2,5 mc./mq.;
- indice fabbricabilità fondiario minimo: 1,5 mc./mq.;
- distanze tra gli edifici: ml. 10;
- distanze dalle 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 per attività terziarie, direzionali ed artigianali di servizio: 80% superficie utile edificio e parcheggi privati nella quantità di 1 posto macchina ogni 2 addetti;
- parcheggi di relazione per attività ricettive e di ristorazione: 100% superficie utile edificio.

13.4. Per quanto riguarda i distributori di carburante dovrà essere rispettato il rapporto di copertura del 30% della superficie del lotto e l'altezza massima di ml. 6,50.

*Da comma 14 a comma 14.7.2. 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, **aree di parcheggio**,<sup>3</sup> ricettività, ristorazione e

---

<sup>2</sup> MODIFICA N. 12

<sup>3</sup> MODIFICA N. 12

---

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.

**15.4.1.2. I parcheggi possono essere localizzati anche in aree diverse dai lotti di pertinenza degli edifici.<sup>4</sup>**

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.

*Da comma 15.a a comma 18.4. omissis*

*Art. 19 omissis*

## **ART. 20 - Zona territoriale omogenea N1: Attrezzature di interscambio merci di interesse regionale.**

1. Comprende le zone di interscambio merci al servizio del porto di Portorosega.

2. E' consentita la realizzazione di attrezzature per la movimentazione delle merci in transito e per l'esercizio della intermodalità fra nave, rotaie e gomma, magazzini e depositi a cielo aperto per lo stoccaggio temporaneo delle merci, attrezzature destinate alla prima trasformazione delle merci in

---

<sup>4</sup> **IDEM C.S,**

---

transito, attrezzature infrastrutturali e servizi anche a carattere commerciale e direzionale, impianti di recupero terre di dragaggio, e impianti connessi con l'esercizio della intermodalità, **piazzali**.<sup>5</sup>

3. E' inoltre possibile la realizzazione di alloggi di custodia, nei limiti previsti per la zona omogenea D.

4. In tale zona la nuova edificazione è subordinata alla predisposizione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica e privata nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 50%
- parcheggi di relazione nella misura dell'80% della superficie utile degli edifici.

**4.1. La realizzazione di piazzali senza edificazione non comporta l'obbligo del piano attuativo se l'area d'intervento è già urbanizzata.**<sup>6</sup>

5. Le attività strettamente connesse con gli impianti di recupero terre di dragaggio prescindono dalla necessità della predisposizione di strumentazione attuativa.

*Art. 21 omissis*

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

*Da comma 1 a comma 11.5.5 omissis*

### 11.6. S5f – Servizi ed attrezzature per lo sport

Comprende le aree di uso pubblico ed attrezzature per l'esercizio della sport, ad eccezione degli sport nautici.

11.6.1. La vegetazione esistente deve essere valorizzata mentre quella di nuovo impianto deve essere scelta fra le essenze autoctone.

11.6.2. Eventuali coperture stagionali potranno essere realizzate anche con strutture pressostatiche.

11.6.3.<sup>7</sup> E' ammessa la costruzione di edifici connessi alle attività sportive quali bar o chioschi per la vendita di frutta, bevande, ecc., servizi igienici e quant'altro necessario a supporto delle attività stesse, con i seguenti parametri:

- solo per bar e chioschi, indice fondiario: 0,1 mc/mq.
- altezza massima: ml. 6;
- distanza dai fabbricati 10 ml o in aderenza;
- distanza da confini: **ml. 5,00 per volumi superiori a 200 mc; ml. 1,50 per volumi inferiori a 200 mc.;**
- distanza delle strade: ~~ml. 10~~ **ml. 6,00 dal limite della banchina stradale.**

---

<sup>5</sup> **MODIFICA N. 14**

<sup>6</sup> **MODIFICA N. 14**

<sup>7</sup> **MODIFICA N. 16**

---

11.6.4. Fatte salve le costruzioni di cui al precedente comma, sono consentiti interventi di nuova costruzione esclusivamente se realizzati a cura di Enti Pubblici. Per le strutture esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e restauro conservativo, la ristrutturazione edilizia con aumento di volume massimo del 30% del volume esistente.

11.6.5. E' ammessa la realizzazione di 1 alloggio di custodia di massimo mq. 80 utili.

11.6.6. <sup>8</sup> Dovranno essere previsti parcheggi nella misura di 1 posto macchina ~~ogni utente previsto~~. ogni 2 utenti, con la possibilità di computare, per il soddisfacimento degli standard, i parcheggi pertinenti ad attrezzature attigue, per le quali non sia prevista un'utilizzazione contemporanea.

11.6.7. All'interno dell'area comunale sportiva compresa tra le vie Boito, Portorosega e Valentinis sono ammesse strutture fisse o mobili per una volumetria massima di mc. 2.000 per attività di somministrazione e ristorazione e connessi, nonché strutture fisse o mobili per attività di intrattenimento e svago.

*Dal comma 11.7. al comma 12.2. omissis*

*Da Art. 23 ad Art. 28 omissis*

---

<sup>8</sup> IDEM C.S.