



---

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 - integrazione**

**RECEPIMENTO PARERE SOPRINTENDENZA Luglio 2014**

**ALLEGATO A**



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

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

da ART. 1 ad ART. 14 comma 15.5.

*Omissis*

**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.5.3. I progetti di opere da realizzarsi in zona D1e dovranno prevedere obbligatoriamente una "relazione di incidenza" al fine di tutelare la biodiversità presente nell'area oggetto di intervento.

15a.5.4. Qualora venga presentato un progetto per la realizzazione di opere all'interno della zona D1e, che, in base alla relazione di incidenza, determini la perdita di habitat umidi/acquatici e/o siti riproduttivi importanti ai fini della tutela della biodiversità, dovrà essere prevista un'area di adeguata estensione, preferibilmente fronte mare, a compensazione/recupero di habitat con le medesime tipologie. Inoltre si prescrive che, in fase di cantiere, vengano adottati tutti gli accorgimenti possibili al fine di evitare impatti diretti su specie, in particolare anfibi e rettili, prevedendo, se del caso, eventuali interventi di trasferimento."

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.



**15a.7. Tutti gli interventi nel sottosuolo da attuarsi in questa zona devono essere segnalati a cura dell'Amministrazione Comunale alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per consentire alla stessa di attivare eventuale esame di verifica della sussistenza archeologica propedeutico all'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse archeologico. I progetti dei lavori dovranno essere inviati sotto forma di stralcio, includendo la relazione tecnica dell'intervento, le planimetrie, le sezioni e l'eventuale relazione geologica, se richiesta. Per consentire l'esercizio della facoltà di cui all'art. 28 c. 2 del DLgs 42/2004 il soggetto intestatario del titolo edilizio ovvero il soggetto che intraprende l'esecuzione dei lavori in regime di attività edilizia libera (art. 16 LR 19/2009 e s.m.i.) deve comunque comunicare al Soprintendente la data di effettivo inizio dei lavori di scavo con anticipo di almeno 10 giorni.**

Da comma 16. a comma 18 *omissis*

Da ART. 15 ad ART. 22 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, 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.

**11.5.5. Nell'area di via dell'Agraria tutti gli interventi nel sottosuolo da attuarsi in questa zona devono essere segnalati a cura dell'Amministrazione Comunale alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per consentire alla stessa di attivare eventuale esame di verifica della sussistenza archeologica propedeutico all'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse archeologico. I progetti dei lavori dovranno essere inviati sotto forma di stralcio, includendo la relazione tecnica dell'intervento, le planimetrie, le sezioni e l'eventuale relazione geologica, se richiesta. Per consentire l'esercizio della facoltà di cui all'art. 28 c. 2 del DLgs 42/2004 il soggetto intestatario del titolo edilizio ovvero il soggetto che intraprende l'esecuzione dei lavori in regime di attività edilizia libera (art. 16 LR 19/2009 e s.m.i.) deve comunque comunicare al Soprintendente la data di effettivo inizio dei lavori di scavo con anticipo di almeno 10 giorni.**

Da ART. 23 ad Art. 28  
*omissis*