



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI MONFALCONE

Variante n. 59 al PRGC

N1 – ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MONFALCONE

Redazione Servizio Pianificazione urbanistica ed edilizia
Segretario Generale Dirigente ad Interim AREA TECNICA :
Francesca Finco

Progettista:
Marina BERTOTTI

Collaboratori:
Annita COBELLI
Giorgio PINELLI
Angelo ROSSI

Maggio 2019

Le modifiche sono riportate in rosso

ART. 14 - Zona territoriale omogenea D: Industriale.

1. Comprende le aree destinate ad attrezzature ed impianti adibiti ad attività produttive "D1" e artigianali "D3".

2. Zona D1 – Agglomerati industriali di interesse regionale – Ambiti di operatività del Consorzio per lo Sviluppo Economico del Monfalconese (ex Consorzio per lo sviluppo Industriale di Monfalcone). Identificata e perimetrata nello strumento urbanistico comunale (Tavole P6 a-b) come prescritto dall'Accordo di Programma approvato con DPGreg 39/2001 e siglato nel 2005 tra Regione FVG e Comuni di Monfalcone e Staranzano comprendente le parti Strategica e Operativa. Individua tutte le aree di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Economico del Monfalconese, siano esse di proprietà privata, di Enti pubblici ed Enti Locali, o di proprietà del Consorzio o demaniali, comprese strade, slarghi, piazze, aree verdi, parcheggi, zone per attrezzature collettive, ecc.

3. In tutte le zone D1, sono ammesse tutte le seguenti destinazioni d'uso:

- industriali e connesse;
- artigianali e connesse;
- commerciali fino alle medie strutture inferiori ai 400 mq di superficie di vendita di beni non alimentari nei limiti stabiliti dalle normative vigenti e dal Piano di settore del Commercio;
- edifici pubblici in deroga agli indici e parametri riportati nelle singole sottozone;

4. Gli interventi relativi alle destinazioni industriali e artigianali avvengono secondo gli indici e parametri della sottozona D1ab.

5. Il rilascio dei provvedimenti edilizi, richiesti all'interno delle zone D1, sarà subordinato al parere favorevole e vincolante del Consorzio per lo Sviluppo Economico relativamente all'insediamento di nuove attività anche in relazione alla tipologia operativa ed in riferimento alle urbanizzazioni esistenti, nell'ambito delle competenze pianificatorie riconosciute al Consorzio dalle leggi regionali in materia.

6. Nella sottozona D1, si procede previa approvazione di PRPC di iniziativa pubblica o privata e di Piani Territoriali Infra-regionali ove previsti in base all'Accordo di Programma di cui al precedente comma 2.

7. In assenza di strumentazione attuativa sono consentiti interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumenti di volumetria o di superficie coperta.

8. Sono ulteriormente consentiti tutti gli altri interventi esclusivamente nelle aree già urbanizzate.

9. E' comunque sempre 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.

10. Eventuali nuove attività industriali dovranno essere ubicate ad una distanza non inferiore a ml 150 dalle zone residenziali limitrofe ed almeno ml 100 dalle altre zone e edifici ove si presuppone possa esservi la presenza continuativa di persone, salvo adeguate precauzioni imposte dalle autorità competenti.

11. Non sono ammessi nuovi insediamenti di attività a rischio di cui al D.Lgs. 17/08/1999 n. 334 relativo al controllo di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose. I progetti delle opere di infrastrutturazione di tali piani che interessano le ZSC "Carso Triestino e Goriziano" e quello "Cavana di Monfalcone" dovranno espletare lo studio di incidenza secondo quanto prescritto dalla normativa vigente, nonché secondo le prescrizioni contenute nel decreto n. ALP.11-31-SIC/135 del 21 gennaio 2004. Non sono ammessi nuovi insediamenti per la produzione di energia fatti salvi gli impianti che utilizzino fonti di tipo eolico, idrico, solare e trattamento di alghe, questo ultimo ammesso esclusivamente nella sottozona D1ab.

12. Sono ammesse solamente attività di recupero e riciclaggio di cascami metallici e rifiuti inerti non pericolosi di cui al DLgs 152/2006 e s.m.i.3. Detta attività è consentita esclusivamente nelle sottozone D1ab e D1f.

13. Negli edifici con destinazione residenziale esistenti al 21.07.1997 sono consentiti "una tantum" per migliorie igieniche o funzionali interventi di ampliamento entro i limiti di mc. 100 per ciascun alloggio, purché lo stesso non abbia già usufruito di aumenti volumetrici in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

13 bis. In ogni caso andranno detratti dalla possibilità edificatoria di cui sopra eventuali ampliamenti realizzati in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

14. Gli interventi relativi alle destinazioni commerciali avvengono secondo gli indici e parametri sotto elencati:

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq. 2.;
- 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 per attività commerciali: secondo quanto previsto dal precedente art. 5.

Per le attività commerciali che dovessero sorgere all'interno dei lotti già edificati in cui viene esercitata prevalentemente l'attività industriale e/o artigianale, si assume come rapporto di copertura massimo il 50% della superficie coperta del lotto fermo restando il rispetto del limite massimo di fabbricabilità fondiario di mc/mq 2.

14.1 La **zona omogenea D1 si suddivide nelle** seguenti categorie, a seconda delle diverse caratteristiche territoriali, infrastrutturali e ambientali, **come indicativamente individuate nelle tavole relative. Le "aree per la viabilità, sistemi di trasporto e strutture connesse" comprese all'interno della zona d1 fanno riferimento a quanto stabilito dall' art. 12 delle presenti NTA.**

15. Sottozona D1 ab

15.1. Destinata prevalentemente alle attività industriali ed artigianali. Sono consentite attività diverse, anche non direttamente connesse con le attività produttive industriali ed artigianali quali: di sedi di imprese di autotrasporti, distributori di carburante ed impianti di servizio alla motorizzazione, magazzini, depositi ed impianti tecnologici anche non direttamente connessi con le attività industriali ed artigianali, ecc.

15.2. Nelle aree non ancora edificate alla data del 30.10.2008 dovrà essere assicurata una superficie minima pari al 10% della superficie del lotto su cui si interviene, da destinare a verde con messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive.

15.3. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

15.3.1. Per le attività industriali e artigianali:

- 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 tra pareti finestrate di edifici destinati alla residenza e pareti di edifici antistanti: ml. 10;
- distanze dalle strade:
- ml. 15 per i reparti produttivi e magazzini;
- ml. 6 per uffici e alloggi custodia ed edifici artigianali;
- filo strada per edifici ubicati all'ingresso dello stabilimento, portinerie, foresterie, cabina elettrica, pesa, ecc.
- 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;

Nei lotti edificati, alla data del 30.10.2008, in caso di presenza di edifici con altezze superiori a ml. 13 sono consentiti interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione anche attraverso demolizione e ricostruzione, di altezza pari a quella dell'edificio su cui si interviene o degli edifici circostanti, nei limiti dei parametri previsti per la sottozona, sempre ché finalizzati a garantire la continuità dell'attività produttiva industriale ed artigianale esercitata sul lotto di intervento.

15.3.2. 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.

16. Sottozona D1c

16.1 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, ecc.

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

16.3. 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.

16.4. 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.

17. Sottozona D1d

17.1. Destinata alle zone ricreative di rispetto ambientale.

17.2. In deroga a quanto previsto dal precedente comma, 2 sono consentiti esclusivamente le destinazioni indicate nella presente sottozona.

17.3. Comprende le aree incluse negli ambiti SIC IT 3340004 "Foce del Timavo" e IT 3330007 "Cavana di Monfalcone" ~~nonché l'area palustre tra l'insediamento "De Franceschi" e l'insediamento nautico "SVOC"~~, per i quali sono ammesse esclusivamente le funzioni compatibili con la valorizzazione ambientale.

17.4. Rientrano inoltre in tale categoria l'area situata lungo il viale Oscar Cosulich e il Canale Valentinis e quella prospiciente il Canale del Locovaz, per le quali valgono le seguenti prescrizioni:

17.4.1 Sottozona D1d - Area Canale Locovaz:

17.4.2. E' consentita la realizzazione di attrezzature ed impianti connessi con la nautica da diporto e gli sport nautici e attività connesse con il mare e la pesca nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fabbricabilità fondiario: mc./mq. 0,1;
- rapporto di copertura (riferito a tutta la zona omogenea): 5%;
- altezza massima: ml. 3,50 a partire dalla quota di imposta dalla quota zero fissata (zone sottoposte a vincoli particolari);
- distanza tra edifici: ml. 4.
- parcheggi privati: 1 posto auto ogni 4 utenti.

17.4.3. In particolare per le aree comprese nelle fasce di rispetto di cui all'art. 142 comma 1, lett. a), c) del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 del, valgono i seguenti criteri progettuali specificatamente finalizzati a garantire la compatibilità ambientale degli interventi nonché la funzionalità idraulica:

- Gli spazi liberi, salvo quelli destinati alla viabilità ed ai parcheggi, devono essere sistemati a verde, con realizzazioni a valenza naturalistica funzionali ai contenuti ambientali della ZSC IT 3340004 "Foce del Timavo";
- Gli interventi edilizi di nuova realizzazione dovranno rispettare la distanza minima di m. 20 dalle sponde dei corsi d'acqua esistenti, con l'eccezione dei fabbricati destinati esclusivamente a sede di associazioni nautiche;
- La fascia compresa tra i nuovi edifici, di cui al punto precedente, dovrà essere sistemata a verde attrezzato o parcheggio alberato, con la piantumazione di essenze arboree o arbustive in ragione di almeno una pianta di alto ogni mq. 50;
- Dovrà essere in ogni caso conservata la vegetazione ripariale esistente e, nel caso di interventi nel corso d'acqua, dovrà essere prevista la realizzazione di soluzioni a verde che creino tipici habitat naturali di sponda. Le formazioni a canneto ubicate all'interno del Canale Locovaz Timavo dovranno essere in ogni caso conservate senza intaccare l'estensione superficiali e le caratteristiche tipologiche;
- La realizzazione di pontili di ormeggio è ammessa anche in assenza di piano attuativo;
- Le tipologie dei pontili di ormeggio e delle strutture di servizio ed i materiali da impiegare dovranno adeguarsi alla necessità di tutela dell'ambiente e del paesaggio circostante, privilegiando le finiture in materiali naturali o similnaturali;
- Interventi di sistemazione spondali potranno essere realizzati senza modificare il profilo della sponda esistente e utilizzando tecniche di bioingegneria quali palizzate in legno in modo da minimizzare gli impatti;
- In ogni caso sulle sponde dei fiumi non interessati dagli interventi previsti dal presente articolo è vietato qualsiasi intervento che non sia giustificato da esigenze di sicurezza, di pulizia, di manutenzione culturale, di salvaguardia ambientale o di rinaturalizzazione;
- I parcheggi devono essere pavimentati con materiali permeabili, e dotati di alberature idonee ad ombreggiare gli stalli di sosta;
- Sono consentiti passaggi attraversamenti di impianti a servizio delle attività produttive compatibilmente con i vincoli delle varie aree.

17.5. Sottozona D1d - Area viale Oscar Cosulich:

17.5.1. Sono consentiti esclusivamente percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature per la sosta, punti di ristoro, strutture mobili per attività commerciali e/o espositive temporanee, senza ricorso al preventivo piano attuativo.

17.6. Sottozona D1d Area via dei Bagni Nuova

17.6.1. Sono consentiti interventi di sistemazione inerenti la fruizione dell'area e realizzazioni a valenza naturalistica funzionali ai contenuti ambientali della ZSC IT3330007 "Cavana di Monfalcone " e del Biotopo Naturale Regionale n°22 "Risorgive di Schiavetti", nonché strutture per il ricovero e la custodia di animali domestici, e parcheggi pubblici.

17.6.2. In assenza della strumentazione attuativa, sono consentite unicamente la realizzazione di opere pubbliche per le destinazioni d'uso elencate al comma precedente da costruirsi secondo le leggi vigenti in materia.

18. Sottozona D1e

18.1. Destinata prevalentemente alle attività produttive industriali ed artigianali **connesse con la produzione, manutenzione e rimessaggio delle imbarcazioni** della nautica da diporto del Canale Est-Ovest e della zona del Bacino di Panzano adiacente il Mulino Casillo (ex De Franceschi). ~~Sono consentite esclusivamente attività industriali ed artigianali connesse con la produzione, manutenzione e rimessaggio delle imbarcazioni.~~ Sono consentite **altresi** attività diverse, anche non direttamente connesse con le attività industriali ed artigianali quali: **depositi all'aperto**, impianti sportivi, sedi di club nautici e di associazioni per la nautica da diporto, aree di parcheggio, ricettività, ristorazione e locali di spettacolo e commercio di cui al comma 3 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.

18.2. 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 **prevalentemente** l'attività produttiva **nautica o** industriale e/o artigianale.~~

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

18.3.1. 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.

18.3.2. I parcheggi possono essere localizzati anche in aree diverse dai lotti di pertinenza degli edifici.

18.3.3. Lo specchio acqueo del Canale Est/Ovest viene disciplinato dal relativo Piano Operativo Attuativo (**di cui all'Accordo di Programma del precedente comma 2**) ai fini della sua fruizione da parte delle attività produttive ivi insediate.

18a Sottozona D1e zona Bacino di Panzano Nord.

18a.1. E' l'area adiacente i Mulini De Franceschi **Casillo** nella zona del Bacino di Panzano Nord.

~~15a.2. Si procede previa approvazione di **PRPC** di iniziativa pubblica o di Piano Territoriale Infraregionale di competenza del Consorzio per lo Sviluppo **Economico del Monfalconese** ai sensi della LR 3/2015. 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 **e ss.mm.ii.**~~

18a.2. 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, ristorazione e commercio. **Sono ammessi parchi fotovoltaici a servizio delle attività industriali limitrofe purché l'impiantistica sia sufficientemente mitigata.**

18a.3. La nuova edificazione dovrà rispettare, i seguenti parametri:

18a.3.1. 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 per lo Sviluppo Economico **del Monfalconese**;

18a.3.2. 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.

18a.3.3. 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.

18a.3.4. 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.

18a.4. Contenuti specifici per il Piano attuativo:

18a.4.1. 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 l'utilizzo pubblico.

18a.4.2. Il piano potrà prevedere anche la realizzazione di darsene per un utilizzo più funzionale dell'area.

18a.4.3. 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.

18a.4.4. 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 tra l'Amministrazione Comunale, il CSEM e la Soc. De Franceschi (ora Casillo).

18a.4.5. 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.

19. Sottozona D1f

19.1. Destinata prevalentemente ad attività non strettamente produttive, in particolare lungo la direttrice "Carso-Mare" e per gli edifici esistenti lungo la via Grado e le vie Boschetti, Schiavetti e Canneti, nonché per gli edifici attestatisi lungo le vie III Armata, Timavo, Consiglio d'Europa.

19.2. Sono consentite attività terziarie e direzionali, artigianali di servizio, attrezzature per la ricettività, ristorazione e lo spettacolo.

19.3 In deroga a quanto previsto dal precedente comma 2 nel rispetto delle specifiche competenze del Consorzio per lo Sviluppo Industriale, sono ammesse anche le attività commerciali a basso impatto fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita.

19.4. Sono altresì consentiti magazzini, depositi di impianti tecnologici anche non direttamente connessi con attività industriali ed artigianali, sedi di imprese di autotrasporti, distributori di carburanti ed impianti di servizio alla motorizzazione, strutture di servizio o collegate alle attività produttive meglio esplicitate nelle soprastante cat. D1e con i relativi parametri, strutture fisse e mobili per attività commerciali e/o espositive anche temporanee.

19.5. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

19.5.1. Per tutte le attività previste nella sottozona D1f:

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq. 2.5;
- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc./mq 1.5;
- distanze dagli 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 per attività terziarie, direzionali ed artigianali di servizio: 80% superficie utile edifici realizzati;
- parcheggi privati nella quantità di 1 posto macchina ogni 2 addetti;
- parcheggi per ristorazione, attività ricettive, spettacolo: 100% superficie utile edifici realizzati.

19.5.2. Per strutture destinate a magazzini, depositi, ecc.:

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto di intervento;
- distanza dalle pareti finestrate di edifici destinati alla residenza: ml. 10;
- distanza dalle strade: ml. 6;
- 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: 10% della superficie utile degli edifici realizzati;
- parcheggi privati all'interno dei lotti d'intervento: un posto macchina ogni 2 addetti.

19.5.3. 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.

20. Sottozona D1g – Ex Albergo Operai a Panzano

20.1. Edificio denominato "Ex Albergo Operai a Panzano" e sua area di pertinenza così come perimetrata nella tavola grafica P6_a Zonizzazione Nord.

20.2. Trattasi di immobile dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004 con provvedimento di data 18/06/2004.

20.3. E' fatto obbligo il mantenimento dell'edificio esistente denominato "ex Albergo Operai", nel rispetto assoluto della sagoma, dei prospetti, delle finiture, dei colori, delle tipologie dei serramenti (anche se con materiali diversi) originari e delle pietre naturali e artificiali, ripristinando le stesse nel caso siano state in qualche modo alterate. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio. E' consentita la modifica dei fori facciata del piano terra nei prospetti perimetrali esterni, mentre nei prospetti interni è consentita la modifica dei fori facciata su tutti i piani, questo, fermo restando che i progetti di opere di qualsiasi genere dovranno essere preventivamente autorizzati dal Ministero per i Beni e le attività Culturali – Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Friuli Venezia Giulia. E' inoltre consentita la sopraelevazione fino ad un massimo di mc. 1.000.

20.4. Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici amministrativi, mense spogliatoi ed infermerie, residenza da utilizzare anche come Foresteria e attività ricettive nella percentuale massima del 20% della volumetria complessiva, consentendo anche attività ludico/ricreative.

20.5. Sono inoltre consentite esclusivamente al piano terra dell'edificio: sale polifunzionali ed espositive anche pubbliche di carattere sovracomunale, sedi di associazioni, commercio di vicinato sia alimentare che non alimentare, esercizi pubblici, attività direzionali diverse da quelle a servizio della cantieristica.

20.6. Tutti gli interventi perseguono l'obiettivo della riqualificazione funzionale del patrimonio edilizio esistente e della valorizzazione dei caratteri storico-architettonici. Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

20.7. Sono obbligatori gli spazi per i parcheggi per l'edificio ex Albergo Operai in base alla destinazione d'uso, e potranno essere sia interni che esterni al lotto industriale di proprietà Fincantieri oppure entro un raggio di 500 metri, nelle quantità di seguito indicate:

- parcheggi di relazione per le attività a servizio dell'industria : 10% della superficie utile
- parcheggi privati per le attività a servizio dell'industria: 1 posto macchina ogni 2 addetti
- parcheggi di relazione per attività terziarie e direzionali: 80 % della superficie utile e parcheggi privati nella quantità di un posto macchina ogni due addetti;
- parcheggi per residenza: 1 mq/10 mc.;
- parcheggi per attività commerciali: secondo quanto previsto dal precedente art. 5.
- parcheggi di relazione per altre attività (es. sala polifunzionale), trattandosi di edificio esistente e avente carattere sovracomunale, ai sensi del regolamento urbanistico di cui alla LR 5/07 - DPR 086/Pres e richiamato dal DPGR 0126/Pres del 20 aprile 1995: non inferiore al 50% della superficie utile.

20.8. L'area D1g contraddistinta con un asterisco è destinata unicamente a parcheggio, anche pluripiano e dovrà avere le caratteristiche di un'autorimessa aperta. Sono ammessi esclusivamente i volumi tecnici quali scale ed ascensori. In una previsione progettuale coordinata ed unitaria possono trovare collocazione la cabina elettrica ed un'edicola.

20.9. Su tale area con provvedimento di data 18/06/2004 il Ministero per i Beni e le attività Culturali – Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Friuli Venezia Giulia, ha dettato prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del DLgs 42/2004 che sono integralmente recepite nel presente articolo.

20.10. l'altezza della struttura all'estradosso dell'ultimo solaio scoperto non dovrà essere superiore a mt. 5,50 rispetto alla quota della sede stradale.

20.11. Lungo la fronte di via del Mercato l'intervento edilizio fuori terra dovrà essere arretrato, al minimo di mt. 8,00 rispetto al limite anteriore dell'area; la forma di detta fronte deve tenere conto della successione e della forma dei tre edifici residenziali preesistenti lungo via del Mercato.

20.12. Il progetto dovrà essere integrato con un'adeguata cortina di alberature lungo via del Mercato da piantumare per quanto possibile, prima della costruzione.

20.13. L'area di pertinenza dell'edificio principale dovrà essere sistemata a verde e/o parcheggio.

21. Sottozona D1s

21.1. Destinata prevalentemente all'insediamento di nuovi impianti produttivi per la sicurezza quali: sedi di strutture aperte al pubblico e private per la protezione civile, VVFF ed altri con relativi servizi accessori quali:

- aree per l'organizzazione delle operazioni di soccorso, intervento e addestramento;
- infrastrutture per collegamento di soccorso;
- locali di ristoro e servizio mensa (mensa, bar, altri similari);
- infermerie;
- servizi assistenza automezzi;
- uffici amministrativi e di servizio in genere.

21.2 La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo : 50% della superficie del lotto;
- distanza tra pareti finestrate di edifici destinati a residenza permanente e pareti di edifici antistanti: 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;
- distanza strade:
- ml. 15 per i reparti produttivi e magazzini;
- filo strada per servizi ubicati all'ingresso dello stabilimento;
- ml. 6 per uffici e alloggi custodia;
- distanza strada confini: ml. 10;
- parcheggi di relazione: 30% superficie utile edifici;
- parcheggi privati: 1 posto macchina ogni 2 addetti;

21.3 In base a quanto previsto dal precedente comma 3 **sono ammesse attività industriali ed artigianali di cui alla categorie D1.**

21.4 Le aree scoperte non interessate da parcheggi e/o viabilità dovranno essere destinate a verde con opportuna alberatura d'alto fusto.

22. Sottozona D3 – Insedimenti industriali ed artigianali esistenti

22.1. Comprende le aree occupate degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti alla data del 21.07.1997, localizzati esternamente al perimetro della zona D1.

22.2. In essa sono ammessi gli interventi edilizi diretti.

22.3. Per il patrimonio edilizio esistente al 21.07.1997 sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia compresa; è consentito l'ampliamento in deroga nella misura massima del 30% della superficie coperta esistente nel rispetto di tutti i parametri di cui al successivo comma con esclusione del rapporto di copertura.

22.4. L'edificazione per i lotti liberi deve rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 50% della superficie del lotto;
- distanza tra pareti finestrate di edifici destinati a residenza permanente e pareti di edifici antistanti: ml. 10;
- distanza dalle strade: ml. 6 per stabilimenti, con esclusione delle portinerie e/o edifici assimilabili che potranno essere realizzati a filo strada;
- parcheggi di relazione: 10% della superficie utile dell'edificio.
- parcheggi privati: 1 posto macchina ogni 2 addetti;

19.5. Non sono ammesse attività commerciali.

23. Sottozona D5 – Derivazioni d'acqua ad uso idroelettrico

23.1. Si individuano in questa specifica categoria le centraline idroelettriche denominate "Monfalcone Porto" e Monfalcone Anconetta".

23.2. Per i fabbricati insistenti sulle aree D5 sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

23.3. Su indicazioni tecniche degli Enti gestori delle risorse idriche sono consentiti tutti gli interventi necessari a regolamentare nonché migliorare le opere di presa, di restituzione, condotte, vasche di carico, ecc., nonché a salvaguardare la portata idrica esistente.