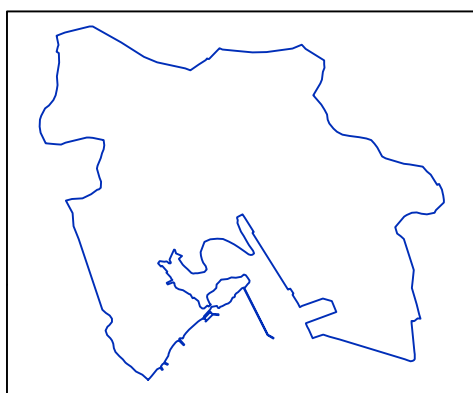


REGIONE AUTONOMA FRIULI - VENEZIA GIULIA

# COMUNE DI MONFALCONE



## Piano Regolatore Generale Comunale



<p>Titolo Elaborato</p> <p><b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b></p>	<p>n.</p> <p><b>N1</b></p>
<p><b>Agg. con variante n. 49</b></p>	<p>Data</p> <p>Agosto 2014</p>



## **INDICE**

<b>ART. 1 - Oggetto e contenuti del PRGC.</b> -----	4
<b>ART. 2 - Elaborati costituenti il PRGC.</b> -----	5
<b>ART. 3 - Modalità di attuazione del PRGC: Tipi e Strumenti di intervento.</b> -----	6
<b>ART. 4 - Area di pertinenza urbanistica.</b> -----	7
<b>ART. 5 - Parcheggi.</b> -----	8
<b>ART. 6 - Corrispettivo dei titoli abilitativi.</b> -----	10
<b>ART. 7 - Destinazione d'uso.</b> -----	11
<b>ART. 8 - Vincoli esistenti e loro osservanza.</b> -----	12
<b>ART. 9 - Edifici di particolare interesse.</b> -----	13
<b>ART. 10 - Beni di interesse archeologico e storico.</b> -----	14
<b>ART. 11 - Compatibilità degli interventi con le condizioni idrogeologiche del territorio.</b> -----	15
<b>ART. 12 - Zone per la viabilità, sistemi di trasporto e strutture connesse.</b> -----	16
<b>ART. 13 - Zone territoriali omogenee A – B – C: Residenziali.</b> -----	18
Zona territoriale omogenea “A”-----	18
Zona A1-----	19
Zona A2- Panzano “Ville”-----	19
Zona A3 – Panzano “Case Operaie”-----	19
Zona A3 – “Centro storico”-----	20
Zona territoriale omogenea “B”-----	22
Zona B1-----	22
Zona B2-----	24
Zona B3-----	24
Zona B4-----	25
Zona B5-----	26
Zona territoriale omogenea “C”-----	28
Zona C1-----	29
Zona C2-----	29
Zona C3-----	29
Zona C4-----	29



<b>ART. 14 - Zona territoriale omogenea D: Industriale.</b>	30
<i>Sottozona D1 – Agglomerati industriali di interesse regionale – Ambiti di operatività del Consorzio per lo Sviluppo industriale del Comune di Monfalcone.</i>	31
<i>Sottozona D1 ab</i>	31
<i>Sottozona D1c</i>	32
<i>Sottozona D1d</i>	33
<i>Sottozona D1e</i>	35
<i>Sottozona D1f</i>	36
<i>Sottozona D1g – Ex Albergo Operai a Panzano</i>	37
<i>Sottozona D1s</i>	38
<i>Sottozona D3 – Insediamenti industriali ed artigianali esistenti</i>	39
<b>ART. 15 - Zona territoriale omogenea E: Agricola e forestale.</b>	40
<i>Zona E2 – Aree boscate</i>	40
<i>Zona E6 – Ambiti di interesse agricolo</i>	40
<b>ART. 16 - Zona territoriale omogenea F: Tutela ambientale.</b>	42
<i>Zona F3 – Territorio carsico.</i>	42
<i>Zona F4 – Aree umide di tutela naturalistica</i>	42
<b>ART. 17 - Zona territoriale omogenea G: Turistica.</b>	44
<i>Zona G1 – Insediamenti turistico marini</i>	44
<i>G1a – Strutture ricettive connesse con l’arenile e con le zone per gli sport nautici da diporto.</i>	44
<i>G1b – Ambito turistico residenziale di Marina Julia</i>	45
<i>G1c – Zona di retrospiaggia</i>	46
<b>ART. 18 - Zona territoriale omogenea H: Commerciale.</b>	47
<i>Zona H2</i>	48
<i>Zona H2a</i>	50
<i>Zona Hgd</i>	51
<i>Zona Hg – Centro Commerciale esistente</i>	52
<b>ART. 19 - Zona territoriale omogenea L: Portuale</b>	54
<i>L1 – Attrezzature portuali di interesse regionale.</i>	54
<i>L2 – Attrezzature portuali di interesse comunale</i>	54
<i>L2a - “Bacino di Panzano Nord”</i>	55
<i>L2b - Bacino di Panzano area Sud ed Ovest – Isola dei Bagni</i>	56
<i>L2c - Bacino di Panzano area Sud ed Ovest – Hannibal - Sodena</i>	57
<i>L2d - “Marina Nova”</i>	58



<i>L2e - restanti attrezzature portuali di interesse comunale.</i>	59
<b>ART. 20</b> - Zona territoriale omogenea N1: Attrezzature di interscambio merci di interesse regionale.	61
<b>ART. 21</b> - Zona territoriale omogenea O: Mista.	62
<b>ART. 22</b> - Zona territoriale omogenea S: Servizi ed attrezzature collettive.	63
Zona S1 – Attrezzature per la viabilità e trasporti	63
Zona S2 – Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura	64
Zona S3 – attrezzature per l'istruzione	65
Zona S4 – Attrezzature per l'assistenza e la sanità	66
Zona S5 – Attrezzature per il verde, lo sport, gli spettacoli all'aperto.	67
Zona S6 – Servizi tecnologici	70
<b>ART. 23</b> - Zona Ferroviaria.	71
<b>ART. 24</b> - Stazioni di servizio stradale e distributori di carburante.	71
<b>ART. 25</b> - Zona di rispetto cimiteriale.	71
<b>ART. 26</b> - Interventi sugli edifici esistenti.	72
<b>ART. 27</b> - Servizi a rete.	73
<b>ART. 28</b> - Disposizioni transitorie	73



## **ART. 1 - Oggetto e contenuti del PRGC.**

1. Le previsioni del PRGC si applicano all'intero territorio comunale.
2. Il PRGC è stato redatto in osservanza delle disposizioni del Piano Urbanistico Regionale Generale del Friuli Venezia Giulia (PURG) approvato con Decreto Presidente della Giunta Regionale (DPGR) 0826/Pres. del 15 settembre 1978, della Legge Regionale 19.11.1991 n. 52 e delle direttive impartite dal Consiglio Comunale con Deliberazione Consiliare n. 21/68 del 28 giugno 2007.
3. il PRGC è stato adottato il 21.07.1997 con DC 6/32; approvato dal CC il 27.07.1999 con DC 14/62 e definitivamente, approvato da parte regionale con DPGR 052/Pres. del 01-03-2000. E' in vigore dal 23.03.2000.



## **ART. 2 - Elaborati costituenti il PRGC.**

1. Sono elementi costitutivi del PRGC gli elaborati e le tavole grafiche qui di seguito elencati:

### **Tavole di analisi:**

A1	- Edificato esistente (aprile 2008)	1 : 7.500
A2_a	- Servizi a rete – Gas	1 : 7.500
A2_b	- Servizi a rete – Acqua	1 : 7.500
A2_c	- Servizi a rete – Fognatura	1 : 7.500
A2_d	- Servizi a rete – Illuminazione	1 : 7.500
A2_e	- Servizi a rete – Enel	1 : 7.500
A3	- Aree urbanizzate ed edificate	1 : 7.500
A4_a	- Vincoli Nord	1 : 5.000
A4_b	- Vincoli Sud	1 : 5.000
A4_c	- Zone SIC, SIN e Biotopi	1 : 7.500
A5_a	- Proprietà pubbliche Nord	1 : 5.000
A5_b	- Proprietà pubbliche Sud	1 : 5.000
A6	- Ricognizione Zone di Recupero (art. 30 punto d) LR 52/91	1 : 7.500
A7	- Perimetrazione aree soggette a pianificazione sovraordinata	1 : 7.500
A8	- Capacità insediativa – identificazione isolati	1 : 5.000

### **Tavole di progetto:**

P1	- Piano Struttura	1 : 7.500
P2_a	- Ambiti assoggettati e da assoggettare a pianificazione attuativa	1 : 7.500
P2_b	- Ricognizione Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa	1 : 7.500
P3	- Viabilità	1 : 7.500
P4	- Riconferma attrezzature e servizi pubblici (All. R2) (invariata da var. 28 PRGC)	1:7.500
P5_a	- Servizi e attrezzature collettive (zone S) Nord	1 : 5.000
P5_b	- Servizi e attrezzature collettive (zone S) Sud	1 : 5.000
P6_a	- Zonizzazione Nord	1 : 5.000
P6_b	- Zonizzazione Sud	1 : 5.000
P7	- Perimetrazione di centro città	1 : 2.000

### **Elaborati:**

N1	- Norme tecniche di attuazione
Q1	- Quaderno degli Ambiti zone omogenee "O"
Q2	- Quaderno degli Ambiti zone omogenee "C"
Q3	- Quaderno degli interventi puntuali – zona A3 "Centro Storico".
R1	- Relazione generale
R2	- Relazione riconferma attrezzature e servizi pubblici
Ri	- Relazione d'incidenza
	- Relazione geologica e tavole allegate
S1	- Schede progettuali zone "Hgd"
VAS	- Rapporto Ambientale



**ART. 3 - Modalità di attuazione del PRGC: Tipi e Strumenti di intervento.**

1. Il territorio del Comune di Monfalcone è suddiviso in zone territoriali omogenee, ai sensi dell'art. 33 della Norme di Attuazione del PURG.
2. Il PRGC si attua conformemente a quanto prescritto dalla normativa specifica di zona ed attraverso gli strumenti previsti dalla normativa vigente.
3. Per quanto riguarda le definizioni, le grandezze e i metodi di misurazione contenuti nelle presenti norme si fa riferimento al Regolamento Edilizio.



#### **ART. 4 - Area di pertinenza urbanistica.**

1. L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità.
2. Più precisamente vengono vincolate le particelle catastali originarie, prescindendo da eventuali frazionamenti successivi, che siano state asservite alla costruzione nell'atto autorizzativo originario.
3. L'entrata in vigore di previsioni urbanistiche che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, comporta la liberalizzazione del vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate, eccedenti quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto. Viceversa qualora la nuova normativa preveda un indice più restrittivo rispetto a quello utilizzato per la realizzazione del volume esistente, il rapporto di vincolo pertinenziale continuerà a sussistere nella sua originaria previsione.
4. Per la determinazione dell'area di pertinenza il volume urbanistico cui fare riferimento risulta quello contenuto nei provvedimenti autorizzativi (licenza di fabbrica, concessione edilizia, permesso di costruire ecc.) e nei relativi progetti edilizi. In mancanza di tali riferimenti ai fini di cui sopra si dovrà tener conto delle norme urbanistico-edilizie vigenti all'epoca della costruzione.
5. Non sarà consentita la realizzazione di ulteriori volumetrie sulle aree nelle quali sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
6. Il progettista delle opere dovrà dichiarare che l'area interessata dalla costruzione non costituisce pertinenza di volumetrie già approvate o realizzate.





## **ART. 5 - Parcheggi.**

1. Le superfici da destinare a parcheggi ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i., dovranno essere ricavate anche nel caso di aumento di unità immobiliari tramite ristrutturazione o ampliamento, per le sole nuove unità immobiliari.

2. Le superfici di cui sopra potranno essere reperite all'interno degli edifici, sulle aree scoperte del lotto, oppure in aree attigue non facenti parte del lotto in un raggio di 300 metri di distanza, purché asservite con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

3. Ferme restando le quantità di cui al presente articolo dovrà comunque essere garantito almeno un posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare.

4. Per le aree da riservare a parcheggi per gli esercizi commerciali (in caso di nuove aperture, ampliamenti ovvero trasferimenti di sede) la dotazione di parcheggi da prevedere per la tipologia e dimensione degli esercizi commerciali, è la seguente:

- a) per esercizi inferiori a metri quadrati 400 di superficie di vendita, localizzati in zone a destinazione residenziale: 60 per cento della superficie di vendita;
- b) per gli esercizi inferiori a metri quadrati 400 di superficie di vendita: 100 per cento della superficie di vendita;
- c) per esercizi singoli compresi tra metri quadrati 400 e metri quadrati 1.500 di superficie di vendita: 150 per cento della superficie di vendita;
- d) per esercizi singoli con superficie di vendita superiore a metri quadrati 1.500: 200 per cento della superficie di vendita.

5. A prescindere dalla localizzazione urbanistica, per le attività commerciali di vendita di generi non alimentari a basso impatto, così come definite dalla L.R. 29/2005 e da indicare al momento della richiesta del titolo abilitativo, gli standard di cui al precedente comma sono ridotti del 50 per cento. Fermo restando l'obbligo di ripristinarne l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita in caso di mutamento di settore merceologico.

6. In aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente comma 4, per gli esercizi commerciali, sono individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti a partire dagli esercizi commerciali al dettaglio di dimensione superiore a metri quadrati 1.500 di superficie di vendita.

7. Le aree di parcheggio di cui ai commi precedenti sono localizzate nelle stesse zone omogenee in cui è ubicata l'attività commerciale se questa è localizzata al di fuori dell'area urbana, oppure in altre zone del sistema insediativo in cui risultino compatibili, purché localizzate entro un percorso non inferiore a 1000 metri.

8. Per le aree relative alle operazioni di carico e scarico delle merci, valgono le seguenti normative:

- a) Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a metri quadri 400 e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci.



- b) Per le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a metri quadri 400 tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con idonea segnaletica orizzontale e verticale.
- c) Per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.
- d) Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

9. Nell'ambito degli insediamenti commerciali di cui alla zona omogenea "H" e nelle zone omogenee A, B, C, D, G, L ed O, nel caso di nuova edificazione, la dotazione di parcheggi per i servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago, è prevista nella misura del 100% della superficie utile di tali servizi.

10. Per esercizi destinati al commercio all'ingrosso la dotazione minima di parcheggi dovrà essere pari al 25 per cento della superficie utile dell'edificio.

11. Per "superficie di vendita" di un esercizio commerciale si intende, l'area alla quale ha accesso il pubblico, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quella destinata a mostra o esposizione di merce. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, area adibita a deposito carrelli.

12. Per "superficie utile" si intende la superficie dei pavimenti di tutti i locali e gli spazi aperti al pubblico misurata al netto dei muri perimetrali e interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici.

13. In tutto il territorio comunale, con esclusione delle zone omogenee E, F, S, è consentita la realizzazione di parcheggi privati anche non di pertinenza di edifici, a raso o interrati, o qualora, le dimensioni dei lotti lo consentano, anche pluripiano, nel rispetto dei parametri delle singole zone.

14. Nel caso di edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale alla data del 18/06/2003, così come definita all'art. 7 delle presenti NN.TT.AA., le prescrizioni di cui al precedente comma 4) non trovano applicazione. Qualora gli edifici, comunque preesistenti alla data del 18/06/2003, siano localizzati all'interno del centro storico, così come definito dal presente strumento urbanistico, la destinazione d'uso commerciale può anche essere successiva a tale data.

15. Il singolo posto auto dovrà avere almeno una superficie minima di mq. 12,00 con una larghezza non inferiore a mt. 2,50 e con esclusione degli spazi di manovra.



## **ART. 6 - Corrispettivo dei titoli abilitativi.**

1. Il corrispettivo dei titoli abilitativi è dovuto nei casi previsti dalla legge.
2. A scomputo totale o parziale della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione il Comune potrà autorizzare la realizzare direttamente delle opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie stabilite dal Comune stesso.
3. La richiesta di scomputo potrà essere presentata anche in un momento successivo al rilascio del titolo abilitativo e comunque non oltre alla richiesta del certificato di agibilità.
4. In tal caso il titolare del permesso di costruire avrà diritto alla restituzione totale o parziale degli oneri già corrisposti.



## **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.



## **ART. 8 - Vincoli esistenti e loro osservanza.**

1. In apposita cartografia di PRGC (tavole A4\_a e A4\_b "Vincoli") sono stati riportati i vincoli di diversa natura, facenti riferimento a leggi statali e regionali, che insistono sul territorio comunale che interagiscono con l'uso del suolo e con l'attività edificatoria.
2. E' fatto obbligo di osservarne le prescrizioni, che qui esplicitamente si richiamano. Sarà pertanto necessario ottenere l'autorizzazione o, a seconda dei casi, il parere dell'Ente preposto alla loro tutela.



## **ART. 9 - Edifici di particolare interesse.**

1. Sono individuati nelle tavole P6\_a e P6\_b “Zonizzazione” gli edifici “*di interesse storico, architettonico o ambientale*” localizzati sul territorio comunale, per i quali gli interventi dovranno rispettare tutte le caratteristiche originarie dei prospetti quanto a intonaci, modanature, tinteggiature, serramenti, elementi lapidei, ripristinando le stesse nel caso siano state in qualche modo alterate.

2. le prescrizioni relative alla possibilità edificatoria degli edifici di cui al presente articolo sono inserite nelle specifiche zone di appartenenza.



## **ART. 10 - Beni di interesse archeologico e storico.**

1. Nell'eventualità di ritrovamento di reperti di valenza storico-archeologica nel corso di realizzazione di opere previste dal presente piano o comunque nel corso di scavi si fa rinvio alle norme di settore e in particolare al Decreto Legislativo n. 42/2004.
2. Preventivamente a lavori da eseguirsi in vicinanza dei ruderi relativi al sedime dell'ex Chiesetta di San Polo dovranno essere condotti dei sondaggi esplorativi sotto la guida di un esperto archeologo"



**ART. 11- Compatibilità degli interventi con le condizioni idrogeologiche del territorio.**

1. In tutte le zone di PRGC allorché siano previsti interventi edificatori di qualsiasi natura, gli stessi dovranno osservare le prescrizioni contenute nella relazione geologica costituente parte integrante del presente piano unitamente ai seguenti elaborati:

- carta geolitologica;
- carta idrogeologica;
- carta geomorfologica;
- carta della zonizzazione geologico tecnica.





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

1. Le zone destinate alle reti infrastrutturali viarie ed alla strutture connesse sono riservate esclusivamente a tale specifico uso.
2. All'interno di tali aree non è consentita la realizzazione di alcun manufatto che possa essere di ostacolo alla circolazione, salvo la segnaletica, secondo quanto previsto dal Codice della Strada, e le opere di arredo urbano. E' consentita anche la realizzazione di strutture a "dehors" su suolo pubblico o privato gravato da servitù di uso pubblico da destinarsi esclusivamente a servizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande esistenti.
3. Tali Dehors sono ammessi lungo i marciapiedi, nelle zone pedonali e nelle Piazze (S1e) dove sono localizzate attività di esercizio pubblico, solo se sussistono condizioni di sicurezza pubblica riguardo la viabilità, il soccorso, l'accessibilità e l'igiene; in ogni caso vanno progettati in base alle caratteristiche tipologiche, dimensionali e di materiali indicate nello specifico Regolamento di Settore.
4. Le indicazioni grafiche delle tavole di progetto riguardanti la viabilità hanno carattere vincolante per i riflessi sull'utilizzazione da parte dei privati delle aree interessate, mentre devono ritenersi indicative ai fini della localizzazione puntuale delle opere stesse.
5. Nella fase di progettazione definitiva delle opere è ammessa la loro eventuale rettifica, da contenersi comunque entro i limiti giustificati da esigenze tecniche.
6. I limiti di tali zone potranno venire modificati, in relazione alla progettazione di nuove opere stradali e di arredo urbano nonché in conseguenza di nuove sopravvenute esigenze di adeguamento della viabilità esistente.  
La delimitazione delle aree destinate alla viabilità e alle opere di arredo urbano sarà definita dopo la costruzione delle opere previste.  
Eventuali aree residue non utilizzate saranno conglobate nelle zone latitanti.
7. Nel caso di incongruenze grafiche tra le tavole degli elaborati di piano sono da ritenersi prevalenti ai fini delle nuove previsioni stradali, le tavole P6\_a e P6\_b "Zonizzazione".
8. Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna edificazione ad eccezione delle opere a servizio della strada, secondo quanto previsto dall'art. 7 della circolare del Min. LLPP n. 5980 del 13/12/70, fatte salve le diverse disposizioni in materia e le eventuali autorizzazioni da parte degli enti competenti.
9. Sono inoltre consentiti i distributori di carburante con i parametri della zona D1 *ab* e con *distanza minima da altre costruzioni pari 3 mt.*, e le edicole per la vendita di giornali nel rispetto di quanto previsto dal Piano per le edicole.
10. Le aree incluse nelle fasce di rispetto concorrono a determinare il volume o la superficie edificabile del relativo lotto.



11. Nelle fasce di rispetto ferroviario non è ammessa l'edificazione salvo apposita autorizzazione da parte dell'Ente competente.

12. Ai sensi del D.P.R. 18-11-1998 n. 459, art. 3 comma 2 *“Regolamento recante norme di esecuzione dell'articolo 11 della Legge 26 ottobre 1995 n. 447, in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario”*, nel caso di infrastrutture ferroviarie già in esercizio, per le aree non ancora edificate gli interventi per il rispetto dei limiti indicati agli articoli 4 e 5 del medesimo Decreto, sono a carico del titolare del titolo abilitativo a costruire rilasciato all'interno delle fasce di pertinenza individuate al comma 1 del medesimo articolo 2.

13. Fuori dal centro abitato, nelle zone agricole e forestali il distacco minimo dal CONFINE stradale è il seguente:

- dalle autostrade (strade di tipo A di cui all'articolo 26 del DPR495 dd. 16/12/1992) ml. 60;
- dalle strade extraurbane principali (strade di tipo B): ml. 40;
- dalle strade extraurbane secondarie (strade di tipo C) ml. 30;
- dalle strade locali (strade di tipo F) ml. 20;

14. Ai sensi del D.P.R. 30-03-2004 n. 142 *“Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della Legge 26 ottobre 1995 n. 447”*, nel caso di infrastrutture stradali esistenti, gli interventi per il rispetto dei limiti di cui agli articoli 5 e 6 del medesimo Decreto, sono a carico del titolare del titolo abilitativo a costruire.

15. Per quanto riguarda le strade extraurbane principali nelle zone agricole e forestali e nelle aree soggette a pianificazione attuativa, con esclusione delle zone A, tutti gli accessi, devono essere provvisti di canalizzazione. In tali zone in caso di accessi ravvicinati deve essere previsto un sistema viario secondario di raccolta, fermo restando che nelle zone agricole e forestali non possono essere autorizzati nuovi accessi ad una distanza inferiore a ml. 100 da quelli esistenti.

16. Per quanto riguarda strade extraurbane secondarie nelle zone agricole e forestali e nelle aree soggette a pianificazione attuativa ed esclusione delle zone A, tutti gli accessi devono essere previsti di canalizzazione. In tali zone, in caso di accessi ravvicinati deve essere previsto un sistema viario secondario di raccolta fermo restando che nelle zone agricole e forestali non possono essere autorizzati nuovi accessi ad una distanza inferiore a ml 100 da quelli esistenti.



## **ART. 13 - Zone territoriali omogenee A – B – C: Residenziali.**

1. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali (A,B,C) sono quelle previste dal precedente articolo 7 comma 2, lettere a) – b) – c) –d)-e1) – e2) – e3) –e4) – f) – h) –i) –o).

1.1 Sono vietate tutte le attività inquinanti.

1.2. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni dovranno privilegiare tecniche che consentano il massimo risparmio delle risorse, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la razionalizzazione ed il contenimento dei consumi idrici nonché il contenimento della produzione dei rifiuti.

1.3. Le tecniche costruttive di cui al precedente punto 1.2 nonché l'utilizzo, sia negli edifici esistenti che nei nuovi di fonti energetiche rinnovabili quali ad es. i pannelli solari, i pannelli fotovoltaici e simili, sono da applicarsi anche in zone soggette a vincolo paesaggistico, purché i manufatti siano inseriti in modo adeguato e senza gravare l'impatto visivo e paesaggistico.

1.4. Nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade o ferrovie dovranno essere corredati dalla valutazione previsionale del clima acustico ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della LR 16/2007.

### **2. Zona territoriale omogenea "A"**

2.1. E' costituita da quella parte di territorio che riveste carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

2.2. Gli obiettivi e le finalità che si vogliono perseguire per tale zona mirano al recupero, alla rivitalizzazione, valorizzazione e alla conservazione attiva delle aree e dell'edificato ivi presente.

2.3. In ogni intervento devono essere rispettate le norme per la tutela e la valorizzazione degli eventuali elementi puntuali di pregio presenti sia negli edifici, che nelle aree di pertinenza che nello spazio pubblico (portali, muri di cinta...), nonché nelle superfici scoperte di pertinenza dei singoli edifici oggetto di intervento.

2.4. La zona omogenea A è suddivisa nelle seguenti sottozone:



### **3. Zona A1**

3.1. Comprende il monumento della Rocca e le aree circostanti, così come perimetrata nella Tavola P6\_a “Zonizzazione”. Sono consentite unicamente opere di restauro conservativo senza alterazione delle volumetrie esistenti.

#### **3.2. Particolari disposizioni per il rispetto della visuale della Rocca**

Come rappresentato nella Tavola P6a “Zonizzazione Nord”, nella zona delimitata a Nord dalla linea ferroviaria, a Sud dal lato omonimo della Piazza della Repubblica, ad Est dagli edifici siti lungo il lato omonimo di Piazza della Repubblica e da una linea retta che, congiungendo gli incroci della Piazza stessa con il Corso del Popolo e di via della Serenissima con la via Virgiliana, raggiunga la linea ferroviaria, ad Ovest dagli edifici esistenti lungo l'omonimo lato di Piazza della Repubblica e dal prolungamento dello stesso fino alla linea ferroviaria, le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le eventuali nuove costruzioni non devono impedire la visuale del Colle della Rocca, da Piazza della Repubblica.

### **4. Zona A2- Panzano “Case per gli impiegati”**

4.1. Comprende l'area interessata dall'edificazione sorta, a partire dagli inizi del XX secolo, nel quartiere di Panzano, a supporto dell'attività del cantiere navale, caratterizzata dalle cosiddette “Case per impiegati” delimitata dalle vie C. Cosulich, Rossini e viale O. Cosulich.

4.2. L'edificazione in tale zona deve essere preceduta dall'approvazione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito così come perimetrato nella tav. P6\_a – Zonizzazione nord.

4.3 In assenza di strumentazione attuativa si fa rinvio alle norme tecniche di attuazione specificate e richiamate nel PRPC di Recupero del Quartiere di Panzano vigente che qui si recepiscono integralmente.

### **5. Zona A3 – Panzano “Case Operaie”**

5.1. Comprende l'area interessata dall'edificazione sorta, sempre a partire dagli inizi del XX secolo, nel quartiere di Panzano, a supporto dell'attività del cantiere navale e caratterizzata dalle cosiddette case operaie come perimetrata nella tavola P6\_a “Zonizzazione”.

5.2. L'edificazione in tale zona deve essere preceduta dall'approvazione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito così come perimetrato nella tav. P6\_a – Zonizzazione nord.

5.3 In assenza di strumentazione attuativa si fa rinvio alle norme tecniche di attuazione specificate e richiamate nel PRPC di Recupero del Quartiere di Panzano vigente che qui si recepiscono integralmente.



## **6. Zona A3 – “Centro storico”**

6.1. E' l'area rappresentativa del “centro storico” cittadino, a partire dal nucleo centrale risalente al Medioevo e comprendente le zone immediatamente adiacenti che si possono far risalire agli inizi dell'800 anche se nel tempo modificate nell'impianto urbanistico originario dai Conflitti Mondiali e da interventi edilizi successivi.

6.2. Tale zona, perimetrata dalla Tavola P7, si attua con strumentazione attuativa dove espressamente previsto o con interventi diretti.

6.3. Gli edifici, oggetto di interventi diretti, sono classificati nella Tavola P7 in base alle seguenti tipologie:

- a) edifici esistenti in buono stato di conservazione;
- b) edifici da ristrutturare;
- c) ambiti puntuali

per i quali si stabiliscono le seguenti prescrizioni:

a) edifici esistenti in buono stato di conservazione: per tali edifici, sono consentiti tutti gli interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione con l'esclusione della demolizione e ricostruzione.

b) Edifici da ristrutturare: sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, nonché gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni con i seguenti indici e parametri:

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq. 3
- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc./mq. 2

Per le eventuali ampliamenti e/o sopraelevazioni, l'altezza massima non potrà essere superiore a quella dello stesso edificio o degli edifici circostanti.

Le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Nel caso di ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere rispettate le distanze di codice civile.

- distanza dalle strade principali: in allineamento con gli altri edifici fronte strada.

c) Ambiti puntuali: sono lotti nei quali gli interventi tendono alla sostituzione e/o completamento del tessuto edilizio esistente in modo parziale e/o radicale, e per i quali gli allineamenti, le altezze e tutti gli altri parametri urbanistici sono contenuti nelle apposite schede “Q3 – Quaderno interventi degli interventi puntuali – zona A3”

### **6.4. Prescrizioni particolari per gli edifici “di particolare interesse”**

6.4.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona “A3”, i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio



6.4.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

6.4.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

6.4.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.

6.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

6.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 6.4.1. si evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.



## **7. Zona territoriale omogenea "B"**

7.1. Nella zona territoriale omogenea B sono comprese le aree totalmente o quasi totalmente edificate a fini prevalentemente residenziali.

7.2. In esse sono ammessi interventi edilizi diretti, così come previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PURG.

### **7.3. Costruzioni accessorie:**

7.3.1. In tutte le zone B è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie connesse con la funzione residenziale.

7.3.2. Nel caso di nuove edificazioni dovranno preferirsi costruzioni accessorie interrato o seminterrato o a contatto con l'edificio principale.

7.3.3. Per gli edifici residenziali esistenti al 21.07.1997 è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie in deroga ai parametri previsti per le singole zone omogenee, fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile o di 50 mc di volumetria e comunque di altezza massima non superiore a 2,80 ml.

7.3.4. In ogni caso andranno detratti dalle possibilità edificatorie di cui sopra eventuali interventi realizzati in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

7.3.5. Tali costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze minime tra le costruzioni.

7.3.6. In ogni caso sono vietati i box metallici.

8. Le zone omogenee B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

### **8.1. Zona B1**

8.1.1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- per interventi su lotti di superficie minima di mq. 3.000:
  - indice fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq. 4
  - indice fabbricabilità fondiario minimo: mc./mq. 3
- per interventi su lotti di superficie inferiore a mq. 3.000:
  - indice fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq. 3
  - indice fabbricabilità fondiario minimo: mc./mq. 2
- per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati nella tavola P6\_a – "Zonizzazione Nord":
  - indice fabbricabilità fondiario massimo: mc./mq. 4
  - altezza massima: ml. 13 e comunque non superiore a 1,2 volte la larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante;
  - distanza dai confini: ml. 5 o a confine;
  - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;



- distanza dalle strade: ml. 5, con eccezione di quei fronti stradali i cui edifici sono già allineati a distanza inferiore almeno per l'80% della lunghezza del fronte, riferita ad ogni singolo isolato.

8.1.2. Gli spazi per parcheggi privati a servizio degli edifici dovranno essere ricavati preferibilmente nei piani seminterrati o scantinati, o anche nei piani interrati, in corrispondenza delle facciate posteriori degli edifici.

8.1.3. Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a giardino, con il collocamento di alberi d'alto fusto nella misura di 1 essenza ogni mq. 100.

#### 8.1.4. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse"

8.1.4.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B1", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

8.1.4.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

8.1.4.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

8.1.4.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.

8.1.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.1.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.1.4.1. si evidenzino un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzino l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.

#### 8.1.5. Prescrizioni particolari per l'Edificio "Ex Inam" di via Manzoni:

8.1.5.1. L'edificio denominato "Ex Inam" in via Manzoni, inserito tra quelli di cui al precedente articolo 9, è caratterizzato da un'elevata qualità progettuale. I progetti di opere di qualsiasi genere da eseguire dovranno acquisire la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza competente.

8.1.5.2. In ogni caso dovrà essere mantenuta integralmente la parte esterna dello stesso, comprese le tinteggiature originali ed i particolari costruttivi, mentre la parte interna dovrà essere suscettibile di trasformabilità, per consentirne l'utilizzo in vista delle esigenze attuali.





8.1.5.3. Dovrà essere conservato comunque lo scalone e la disposizione per “fasce” degli interni.

## **8.2. Zona B2**

8.2.1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono subordinati alla predisposizione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica estesa all'intero perimetro nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fabbricabilità territoriale: mc./ha 40.000;
- altezza massima: ml. 20 e comunque non superiore a 1,2 volte larghezza strada o spazio pubblico antistante.
- distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10.

8.2.2. In assenza della strumentazione attuativa di cui sopra, sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con aumento volumetrico “una tantum” esclusivamente per migliorie igienico funzionali degli alloggi esistenti al 21.07.1997, nella misura massima di mc. 100 per alloggio, purché lo stesso non abbia già usufruito di aumenti volumetrici in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

8.2.3. 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.

## **8.3. Zona B3**

8.3.1. In tale zona sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con aumento volumetrico “una tantum” esclusivamente per migliorie igienico funzionali degli edifici esistenti al 21.07.1997, nella misura massima di mc. 100 per unità immobiliare principale, purché la stessa non abbia già usufruito di aumenti volumetrici in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

8.3.2. 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.

8.3.3. Tutti gli ampliamenti dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze minime tra le costruzioni.

8.3.4. Sono consentiti gli interventi di variazione della quota dei solai ed eventualmente, di sopraelevazione della copertura, esclusivamente al fine di conseguire, nei vari locali, il raggiungimento delle altezze minime interne stabilite dalla legge.

8.3.5. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere rispettate tutte le caratteristiche degli edifici preesistenti, salvo eventuali ampliamenti ai sensi del comma 8.3.1.

8.3.6. In nessun caso l'altezza massima dei nuovi edifici potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.



8.3.7 Distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti per nuove costruzioni ed ampliamenti: ml. 10.

8.3.8. Dovranno essere rispettate tutte le caratteristiche originarie dei prospetti, ripristinando le stesse nel caso siano state in qualche modo alterate; in ogni caso, deve essere curata l'integrazione con gli edifici circostanti, rispettate le caratteristiche dell'architettura tradizionale della zona, e ripristinati gli eventuali fregi od ornamenti originari.

8.3.9. Le facciate dovranno essere trattate ad intonaco tinteggiato.

8.3.10. Le forature dovranno essere dimensionate secondo le caratteristiche architettoniche delle tipologie edilizie meno recenti presenti nella zona, munite di serramenti in legno o altro materiale con eventuali chiusure a scuretto, e portone delle medesime caratteristiche, verranno comunque escluse le serrande avvolgibili se non facenti parte delle tipologie originarie.

8.3.11. Le coperture dovranno essere previste a falde con manto in coppi, con pendenza analoga a quella degli edifici attigui.

#### **8.3.12. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse"**

8.3.12.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B3", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

8.3.12.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

8.3.12.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

8.3.12.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.

8.3.12.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.3.12.6. In caso di ristrutturazione edilizia con aumento volumetrico una tantum di cui al precedente comma 8.3.1. del presente articolo, si applicano le prescrizioni di cui al successivo articolo 26, commi da 1 a 6.

### **8.4. Zona B4**

8.4.1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità fondiario: mc/mq. 1,5;
- altezza massima: ml. 9,50;



- distanza dai confini: ml. 5, fatta eccezione per i confini laterali dove è consentito edificare anche a confine;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;
- distanza dalle strade: ml. 5.

8.4.2. Le aree scoperte per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a prato o giardino.

#### 8.4.3. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse"

8.4.3.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B4", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

8.4.3.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

8.4.3.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

8.4.3.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.

8.4.3.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.4.3.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.4.3.1. si evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.

### **8.5. Zona B5**

8.5.1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità fondiario: mc/mq. 0,80;
- altezza massima: ml. 7,50;
- distanza dai confini: ml. 5, fatta eccezione per i confini laterali dove è consentito edificare anche a confine;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;
- distanza dalle strade: ml. 5.

8.5.2. Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalla normativa vigente, dovranno essere sistemate a prato o giardino.



8.5.3. Prescrizioni particolari per gli edifici “di particolare interesse”

8.5.3.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona “B5”, i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell’edificio

8.5.3.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell’edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

8.5.3.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

8.5.3.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.

8.5.3.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.5.3.6. Qualora dall’indagine di cui al precedente comma 8.5.3.1. si evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell’edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi l’assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell’edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all’art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell’edificio.



## **9. Zona territoriale omogenea "C"**

9.1. Comprende le aree destinate alla nuova edificazione prevalentemente residenziali, la cui edificazione deve essere preceduta dall'approvazione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, estesi agli interi ambiti così come individuato nella tavole P6\_a e P6\_b "Zonizzazione", che preveda il conferimento di aree per servizi e delle opere di urbanizzazione nella misura prevista dalla legislazione vigente in materia.

9.2. Si attuano previa stipula di convenzione che definisce l'assunzione, a carico del proponente degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di allacciamento della zona ai pubblici servizi. In nessun caso potranno essere completamente scomutate dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria le relative opere.

9.3. La zona omogenea C si suddivide nelle sottozone C1, C2, C3 e C4 i cui parametri sono più avanti specificati.

9.4. In apposito elaborato, denominato "Quaderno degli ambiti zone omogenee C" sono stati comunque esplicitati puntualmente i parametri per ogni singolo ambito incluso nelle zone C1, C2 e C4 a seconda delle caratteristiche e localizzazione dei medesimi sul territorio comunale, come pure la dotazione di aree per attrezzature e servizi da attribuire a ciascuno.

9.5. E' fatto d'obbligo per tutte le nuove zone C4, realizzare fasce verdi o altre strutture con funzione di filtro sugli insediamenti nuovi, posti lungo la viabilità per mitigare sia le emissioni sonore che quelle atmosferiche derivanti dalla viabilità e dai parcheggi. I titoli abilitativi a costruire dovranno prevedere obbligatoriamente la progettazione delle fasce verdi contemporaneamente alla progettazione di edifici e parcheggi.

9.6. Nella progettazione dei piani attuativi vi è l'obbligo di prevedere appositi spazi di raccolta per il deposito differenziato dei RSU che soddisfino le esigenze di tutti i locali ad uso commerciale o di pubblico esercizio in previsione.

9.6.1. Nella progettazione dei piani attuativi, la previsione di nuove medie strutture oltre i 400 mq. di superficie di vendita è ammissibile previa presentazione, contestualmente al piano attuativo, di uno studio di impatto viabilistico e di impatto acustico. I manufatti ad uso commerciale devono essere progettati nel rispetto dell'armonia edilizia con le caratteristiche del contorno abitativo in cui si collocano. Devono essere previste espressamente soluzioni tecniche atte a rimuovere i fenomeni di congestione eventualmente riscontrabili in connessione con la viabilità esistente. Eventuali opere di raccordo con la viabilità dovranno essere completate antecedentemente all'attivazione dell'attività commerciale e dovranno in ogni caso assicurare scorrevolezza negli accessi in entrata ed in uscita, garantendo piste di decelerazione e prevedendo anche arretramenti nell'edificato tali da consentire, ove si presenti il caso, la realizzazione di corsie laterali di servizio.

9.7. Le opere di cui al punto precedente da realizzarsi a cura dei privati, devono essere previste dalla convenzione urbanistica di piano attuativo.



### **9.8. Zona C1**

9.8.1. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità territoriale: mc/ha 15.000;
- altezza massima: ml. 10 salvo diversa prescrizione quaderno degli ambiti;
- distanza dai confini: ml. 5;
- distanza delle strade: ml. 5,
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10.

### **9.9. Zona C2**

9.9.1. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità territoriale: mc/ha 12.000;
- altezza massima: ml. 10 salvo diversa prescrizione quaderno degli ambiti;
- distanza dai confini: ml. 5;
- distanza delle strade: ml. 5;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10.

### **9.10. Zona C3**

9.10.1. Le zone C3 comprendono quelle aree con strumentazione attuativa in fase di realizzazione.

9.10.2. In dette zone valgono le norme ed i parametri dei relativi Piani Attuativi vigenti che si richiamano integralmente nel presente articolo, anche in deroga al presente piano.

9.10.3. Allo scadere dei termini di legge resteranno in vigore tutte le prescrizioni dei relativi piani attuativi.

### **9.11. Zona C4**

9.11.1. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità territoriale: mc/ha 7.000;
- altezza massima: ml. 6,50 salvo diversa prescrizione quaderno degli ambiti;
- distanza dai confini: ml. 5,00
- distanza delle strade: ml. 5,00.
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10.



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

1. Comprende le aree destinate ad attrezzature ed impianti adibiti ad attività produttive.
2. Sono ammesse 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;
3. Gli interventi relativi alle destinazioni industriali e artigianali avvengono secondo gli indici e parametri della sottozona D1ab.

Gli interventi relativi alle destinazioni commerciali avvengono secondo gli indici e parametri sottoelencati:

- 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.

Sono fatte salve le deroghe eventualmente previste nelle singole sottozone.

4. 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 i SIC "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.

5. Sono ammesse solamente attività di recupero di rifiuti non pericolosi con procedura semplificata ai sensi del Decreto Ministeriale 5 febbraio 1998 – DM Ambiente 5 aprile 2006 n. 186 e successive modificazioni e integrazioni per le seguenti attività: recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici.  
Detta attività è consentita esclusivamente nelle sottozone D1ab e D1f.

6. nella zona D si procede previa approvazione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, escluse le deroghe previste nelle singole sottozone.



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. 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.

9 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.

10. La zona omogenea D si suddivide nelle seguenti sottozone:

**11. Sottozona D1 – Agglomerati industriali di interesse regionale – Ambiti di operatività del Consorzio per lo Sviluppo industriale del Comune di Monfalcone.**

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

11.2. nella sottozona D1, si procede previa approvazione di PRPC di iniziativa pubblica o privata e di Piani Territoriali Infraregionali.

11.3 La sottozona omogenea D1 comprende le seguenti categorie, a seconda delle diverse caratteristiche territoriali, infrastrutturali, ambientali:

**12. Sottozona D1 ab**

12.1. Destinata prevalentemente alle attività industriali ed artigianali. Sono inoltre 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.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

---





#### 12.4.1. 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.

12.5. 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.

### **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, 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.

#### **14. Sottozona D1d**

14.1. Destinata alle zone ricreative di rispetto ambientale.

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

14.3. 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.

14.4. 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:

#### **14.5 Sottozona D1d - Area Canale Locovaz:**

14.5.1. 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.

14.5.2. 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 del SIC 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 colturale, 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.

#### **14.6. Sottozona D1d - Area viale Oscar Cosulich:**

14.6.1. 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.

#### **14.7. Sottozona D1d Area via Nuova Bagni**

14.7.1. Sono consentiti interventi di sistemazione inerenti la fruizione dell'area e realizzazioni a valenza naturalistica funzionali ai contenuti ambientali del SIC 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.



14.7.2. 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.

### **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.



## **16. Sottozona D1f**

16.1. 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.

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

16.2.1 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.

16.3. 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.

16.4. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

### **16.4.1. 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.

### **16.4.2. 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.

16.5. 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.



16.6. 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 prevista nella sottozona D1f.

### **17. Sottozona D1g – Ex Albergo Operai a Panzano**

17.1. Edificio denominato "Ex Albergo Operai a Panzano" e sua area di pertinenza così come perimetrata nella tavola grafica P6\_a Zonizzazione Nord.

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

17.3. 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.

17.4. 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.

17.5. 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.

17.6. 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.

17.7. 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.

17.8. 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.

17.9. 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.

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

17.11. 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.

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

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

## **18. Sottozona D1s**

18.1. 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.

18.2 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;

18.3 In deroga a quanto previsto dal precedente comma 2 non sono ammesse attività commerciali.

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

### **19. Sottozona D3 – Insedimenti industriali ed artigianali esistenti**

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

19.2. In essa sono ammessi gli interventi edilizi diretti.

19.3. 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.

19.4. 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.





## **ART. 15 - Zona territoriale omogenea E: Agricola e forestale.**

1. Nella zona territoriale omogenea E sono comprese sia le aree destinate alla produzione agricola in generale sia quelle di interesse naturalistico ed ambientale, nelle quali viene prevista la tutela delle risorse naturali e dei valori ambientali e paesaggistici presenti.
2. La disciplina di tali aree è articolata in funzione della loro attuale consistenza e distribuzione di valore e si articola come segue:

### **3. Zona E2 – Aree boscate**

- 3.1. Comprende le aree boscate, così come individuate nella tavola P6\_a e P6\_b “Zonizzazione”, ed è destinata alla salvaguardia ed alla valorizzazione del patrimonio forestale ed idrogeologico esistente come pure la tutela e conservazione degli spazi d’acqua e delle zone a prato umido esistente.
- 3.2. Potranno essere ammessi esclusivamente interventi fino alla manutenzione straordinaria degli edifici esistenti, senza aumenti di volume.
- 3.3. Sono comunque consentiti interventi selvicolturali diretti a favorire l’accrescimento e il miglioramento naturalistico del patrimonio boschivo, la sua corretta manutenzione e l’eventuale graduale conversione da ceduo ad alto fusto.
- 3.4. Sono consentite inoltre attrezzature per la diffusione delle attività escursionistiche, ricreative e sportive, tutela e conservazione degli spazi d’acque e delle zone a prato umido esistenti, con un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a mc./mq. 0,01 e un’altezza massima di ml. 4.

### **4. Zona E6 – Ambiti di interesse agricolo**

- 4.1. Comprende le aree destinate alla salvaguardia ed allo sviluppo delle attività agricole a basso impatto ambientale, delle infrastrutture a servizio dell’agricoltura.
- 4.2. E’ consentita la costruzione di edifici per la residenza agricola, limitata al conduttore del fondo a titolo principale secondo le norme vigenti, la realizzazione di strutture produttive strettamente necessarie alla gestione dell’azienda agricola.
- 4.3. L’attività edificatoria è subordinata alla predisposizione di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata estesa ad un lotto minimo di mq. 5.000, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - indice fabbricabilità fondiario: mc./mq. 0,03 per le residenze agricole;
  - indice fabbricabilità fondiario: mc./mq. 0,05 per strutture produttive necessarie alla gestione dell’attività agricola;
  
  - distanza strade e dai confini: ml. 10;



- altezza massima: ml. 8 ad eccezione dei silos e attrezzature tecniche per le quali possono essere consentite altezze maggiori.

4.4. Per le serre viene stabilito un rapporto di copertura massimo del 30% della superficie totale del lotto.

4.5. Sono consentiti unicamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia compresa, con ampliamenti "una tantum" per le unità immobiliari residenziali costruite prima del 19/01/1977, data di approvazione del PRGI, per esigenze igienico-sanitarie e funzionali, fino ad un massimo di mc. 100 e per un'altezza massima di ml 8.



## **ART. 16 - Zona territoriale omogenea F: Tutela ambientale.**

1. Comprende le parti del territorio sottoposte a tutela ambientale e si articola nelle seguenti sottozone.

### **2. Zona F3 – Territorio carsico.**

2.1. Comprende le zone del territorio carsico riguardanti i seguenti ambiti:

- area facente parte del sito di importanza comunitaria e zona di protezione speciale IT 3340004 “Foce del Timavo” individuato ai sensi della direttiva 92/43/CEE “Habitat” e dall’art. 3 del DPR 08/09/97 n. 357, modificato ed integrato dal DPR 12/03/03 n. 120, nonché ai sensi e per gli effetti dell’art. 4 della direttiva 79/409/CEE “Uccelli” e del SIC IT 3330003 della “Laghi di Doberdò e di Pietrarossa”, istituita con l’art. 48 della L. R. n. 42/1996, definiti dalla DGR 435 del 25/02/2000.

- la rimanente parte del territorio carsico facente parte dell’area protetta del Carso, istituita ai sensi dell’art. 55 della LR 42/96 (compresa la zona umida nota come Sorgenti del Lisert ubicata tra la SS 14 della Venezia Giulia, il Canale Locovaz, il Canale collettore delle Risorgive).

2.2. In tali ambiti sono consentite attività escursionistiche ricreative e sportive non motorizzate, interventi diretti al mantenimento e all’incremento delle caratteristiche peculiari di natura biologica e paesaggistica della landa carsica, nelle sue varie forme e nelle zone umide, delle cenosi prative naturali umide e degli habitat aperti.

2.3. Sono inoltre consentiti all’interno delle pinete interventi selvicolturali diretti ad assicurare il naturale avvicendamento dei pini da parte delle latifoglie autoctone. All’interno dei boschi e boscaglie di latifoglie sono consentiti interventi selvicolturali tesi in ogni caso al miglioramento naturalistico degli stessi.

2.5. Nelle zone di degrado vegetazionale sono possibili interventi di miglioramento e/o riconversione naturalistica per prevalenza strutturale di specie alloctone o altro.

### **3. Zona F4 – Aree umide di tutela naturalistica**

3.1. Sono quelle parti di territorio rientranti nei:

- SIC “Cavana di Monfalcone” IT 3330007, individuato ai sensi delle direttive 92/43/CEE e definito dalla Delib. GR 435 del 25/02/2000;

- La parte del sito SIC “Cavana di Monfalcone” comprende la quasi totalità delle superfici del Biotopo “Palude di Cavana” (istituito con Delib.GR 1674 del 29/05/1998) e del Biotopo “Risorgive di Schiavetti” (istituito con Delib.GR 2943 del 14/09/2001).

3.2. Nell’ambito del Biotopo “Risorgive di Schiavetti” vale quanto disposto dalle norme di tutela del DPGR n. 0360/Pres del 28/09/2001.



3.3. All'esterno dei limiti del Biotopo di cui al punto precedente (Tavole A4\_c "Zone SIC SIN e Biotopi" – P6\_a "Zonizzazione Nord" – P6\_b "Zonizzazione Sud"), sono consentiti interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto delle sagome e delle volumetrie esistenti.

3.4. Sono consentiti interventi di rinaturalizzazione di aree agricole e di aree di degrado vegetazionale, interventi di mantenimento, restauro e miglioramento naturalistico degli habitat di zona umida, in particolare dei prati umidi di acqua dolce.

3.5. Per il Biotopo "Palude di Cavana" vale quanto disposto delle norme di tutela del DPGR n. 0237/Pres. del 23/06/1998.



## **ART. 17 - Zona territoriale omogenea G: Turistica.**

1- Comprende le parti del territorio destinate allo sviluppo delle attività turistiche in generale.

2. La zona G è suddivisa nelle seguenti sottozone:

### **3. Zona G1 – Insediamenti turistico marini**

3.1. La zona G1 corrisponde alle aree destinate alle attrezzature di tipo turistico marino, quali attrezzature infrastrutturali, servizi ed impianti connessi all'esercizio di attività turistiche, comprese quelle direzionali, promozionali e propagandistiche ad esse collegate.

3.2. Nelle zone perimetrata quale "ambiti soggetti a piano attuativo" nella Tavola P6b, il PRGC si attua mediante pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o almeno a lotti di superficie non inferiore a mq. 15.000.

3.3. Nelle zone perimetrata, in assenza di pianificazione attuativa, sono consentiti tutti gli interventi fino alla manutenzione straordinaria.

3.4. Nelle zone non perimetrata sono consentiti tutti gli interventi nel rispetto nei limiti fissati dalle norme relative alle singole categorie.

3.5. Tale zona si articola nelle seguenti categorie:

- G1a: Strutture ricettive connesse con l'arenile e con le zone per gli sport nautici e la nautica da diporto;
- G1b: Strutture ricettivo-residenziali;
- G1c: Attrezzature per lo svago ed il tempo libero;

3.6. Per le suddette categorie valgono le prescrizioni:

### **3.7. G1a – Strutture ricettive connesse con l'arenile e con le zone per gli sport nautici da diporto.**

3.7.1. In tali aree è consentita la realizzazione di strutture ricettive nelle varie articolazioni, attività di ristorazione, esercizi commerciali fino a 250 mq. di superficie di vendita, attività di agriturismo per lo sport ed il tempo libero.

3.7.2. Sono consentite le strutture alberghiere, le residenze turistico-alberghiere, gli appartamenti in proprietà temporanea, gli esercizi di affittacamere, le unità abitative ad uso turistico.

3.7.3. Nelle zone perimetrata, la nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri in sede di formazione della strumentazione attuativa:

- indice fabbricabilità territoriale: mc./ha 5.000;
- altezza massima: ml. 12;
- distanza tra edifici: ml. 20
- rapporto di copertura: 25% della superficie del lotto;



- parcheggi di relazione: 30% della superficie totale degli ambiti considerati per la formazione dei piani attuativi;
- parcheggi di relazione per strutture ricettive ed esercizi pubblici: 80% della superficie utile e parcheggi privati nella quantità di 1 macchina ogni 2 utenti;
- parcheggi per esercizi commerciali: secondo quanto previsto dal precedente art. 5 e dal vigente Piano di Settore del Commercio.

3.7.4. Ciascuna struttura ricettiva dovrà essere dotata di spazi verdi ed alberati per la sosta, il gioco ed il tempo libero, di superficie non inferiore al 30% della superficie del lotto.

3.7.5. Per titoli abilitativi diretti relativi alle zone non perimetrate:

- indice fabbricabilità fondiario: mc./mq. 0,5;
- altezza massima: ml. 8;
- distanza tra edifici: ml. 20;
- parcheggi di relazione: 30% della superficie totale dei lotti di intervento;
- parcheggi di relazione per strutture ricettive ed esercizi pubblici: 80% della superficie utile e parcheggi privati nella quantità di 1 macchina ogni 2 utenti;
- parcheggi per esercizi commerciali: secondo quanto previsto dal precedente art. 5 e dal vigente Piano di Settore del Commercio.

3.7.6. Ciascuna struttura ricettiva dovrà essere dotata di spazi verdi ed alberati per la sosta, il gioco ed il tempo libero, di superficie non inferiore al 30% della superficie del lotto.

3.7.7. Per l'area collocata sul fronte strada di via Giarrette, specularmente al complesso "Stallone", fermi restando gli indici e parametri di cui sopra, si stabilisce che gli stessi dovranno essere situati ad una distanza non inferiore a ml. 15 dal confine stradale.

### **3.8. G1b – Ambito turistico residenziale di Marina Julia**

3.8.1. Comprende l'ambito turistico di Marina Julia destinato alla realizzazione di complessi turistico-ricettivi, quali villaggi turistici, residenze turistico alberghiere, appartamenti in proprietà temporanea, case ed appartamenti per vacanze, nonché strutture ed attrezzature per il benessere, esercizi commerciali fino a 250 mq. di superficie di vendita, esercizi pubblici.

3.8.2. Tale ambito comprende i seguenti comparti:

- G1b1, G1b2: nei quali è vigente il PRPC di iniziativa pubblica approvato con deliberazione consiliare n.17/82 del 14/07/2005 le cui norme tecniche di attuazione vengono integralmente richiamate, per quanto non in contrasto con il presente articolo.
- G1b3: nel quale si interviene con strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata.

3.8.3. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità territoriale: mc/ha 5.000;
- altezza massima: ml. 14;
- distanza tra edifici: ml 10;
- distanza dai confini: ml 5 o a confine;
- distanza strade: ml 5;
- rapporto di copertura 30% superficie ambito;



- parcheggi di relazione per i pubblici esercizi: 80% della superficie utile e parcheggi privati nella quantità di un posto macchina ogni due addetti
- parcheggi per esercizi commerciali: secondo quanto previsto dal precedente art. 5 e dal vigente Piano di Settore del Commercio;

Entro il perimetro degli ambiti denominati G1b1 - G1b2 - G1b3 sono comprese, ai fini del calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di fabbricabilità territoriale di seguito precisato per piani attuativi, anche le zone S, le zone F5.

3.8.4. Gli spazi di parcheggio dovranno essere realizzati con pavimentazione filtrante.

3.8.5. Tutti gli spazi scoperti, compresi quelli adibiti a parcheggio dovranno essere piantumati con alberi di alto fusto di essenze locali, nella misura di 1 essenza ogni 100 mq. di superficie.

### **3.9. G1c – Zona di retrospiaggia**

3.9.1. Comprende le aree alberate ed attrezzate destinate alla sosta ed alle attività ricreative e per il tempo libero in prossimità dell'arenile quali: parcheggi, attrezzature per il tempo libero la ricreazione e lo sport, chioschi e strutture similari per la ristorazione, altre strutture connesse con la sosta giornaliera di turisti. Non sono ammesse attività di agriturismo.

3.9.2. In tale area si interviene con titolo abilitativo diretto sulla base dei seguenti parametri:

- Indice fabbricabilità fondiario: mc./mq. 0,2;
- altezza massima: ml. 4 (ad eccezione di eventuali strutture sportive e per il tempo libero che necessitano di altezze maggiori);
- rapporto di copertura: 20% della superficie del lotto;
- distanza tra edifici: ml 30;
- parcheggi di relazione: n. 15 posti macchina per ogni attività economica;

3.9.3. Si stabilisce che 1 posto pullman corrisponde a 3 posti macchina e che 5 posti moto corrispondono a 1 posto auto.

3.9.4. Gli spazi parcheggio dovranno essere realizzati con pavimentazioni filtranti.

3.9.5. Tutti gli spazi scoperti, compresi quelli adibiti a parcheggio dovranno essere piantumati con alberi di alto fusto di essenze locali, nella misura di 1 essenza ogni 100 mq. di superficie del lotto di intervento.



## **ART. 18 - Zona territoriale omogenea H: Commerciale.**

1. In tale zona è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature, servizi ed impianti connessi con le attività commerciali.

2. La zona H è suddivisa nelle seguenti sottozone: H2, H2a, Hgd, Hg dove è ammessa la localizzazione di grandi strutture di vendita.

3. La zona territoriale omogenea H è soggetta a PAC di iniziativa pubblica o privata, salvo i casi particolari di attuazione diretta indicati nelle singole sottozone.

3.1. Per la localizzazione delle grandi strutture di vendita devono essere rispettati i seguenti parametri e prescrizioni progettuali:

a) deve essere presente un elevato livello di accessibilità dagli assi viari primari e secondari esistenti, in particolare l'accessibilità deve avvenire dai seguenti assi stradali: via I Maggio, via San Polo, via Pocar, via Grado, via Boito, via Valentinis, via C.A. Colombo che hanno un forte livello relazionale e di comunicazione con le aree urbane centrali e con una rilevante interconnessione con altri servizi e poli d'attrazione rivolti all'utenza commerciale;

b) Non è ammissibile la localizzazione di edifici commerciali di grande struttura di vendita lungo assi viari ove esistano condizioni di difficile accessibilità. In questo caso sono ammissibili medie strutture di vendita solo se vengono previste soluzioni tecniche atte a rimuovere i fenomeni di congestione già esistenti;

c) la realizzazione dei manufatti commerciali deve essere preceduta, già a livello di piano attuativo, da uno studio di impatto viabilistico e di impatto acustico; tale studio non è richiesto per gli ampliamenti previsti ai successivi commi 5.6.1 e 7.3.1.

d) nella progettazione dei manufatti commerciali non sono ammessi attraversamenti di carreggiata per l'ingresso e l'uscita dei veicoli dai lotti di intervento;

d) i manufatti devono essere inseriti quanto più possibile in un contesto architettonico che riguarda l'intorno insediativo;

e) per gli interventi lungo l'asse viario di via C.A. Colombo, deve essere redatto uno studio idrogeologico della zona d'intervento che preveda soluzioni tecniche idonee a rimuovere eventuali fenomeni di esondazioni in caso di calamità naturali.

f) Le opere di raccordo con la viabilità dovranno essere completate antecedentemente all'attivazione delle attività commerciali, dovranno in ogni caso assicurare scorrevolezza negli accessi in entrata ed in uscita, garantendo piste di decelerazione e arretramenti dell'edificato se necessario tali da consentire la realizzazione di corsie laterali di servizio.

3.2. Tutte le opere indicate nei commi precedenti devono essere realizzate dai privati.





3.3. In deroga a quanto previsto dal presente articolo, gli interventi edilizi le cui istanze o altre documentazioni di legge siano state depositate presso il Comune anteriormente alla data di adozione del Piano del Commercio, vanno definiti secondo la normativa previgente.

4. Ferme restando le prescrizioni di cui all'allegato "D" del Regolamento di Attuazione della LR 29/05, per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico merci deve essere raccordata con l'innesto della viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

4.1. Nelle zone "H" localizzate a meno di 200 metri dalle penetrazioni viarie urbane dei tratti interni della SR 14 e della SP 19 nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6 comma 5 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regionale delle Infrastrutture di Trasporto, della Mobilità delle Merci e della Logistica di cui alla LR 23/2007, è necessaria la predisposizione dello studio viabilistico di cui al precedente comma 3.1. lettera c) per l'insediamento di attività commerciali con superfici di vendita superiori a mq. 800.

## **5. Zona H2**

5.1. Comprende le aree destinate alle attrezzature commerciali di interesse comunale e comprensoriale, ubicate all'interno di edifici a destinazione totalmente o prevalentemente commerciale, localizzate:

- in via Aris
- nell'Ambito dell'ex discoteca di via Boito
- nella restante area di via Boito in confluenza con via Valentinis
- nell'area compresa tra la zona Hgd1 e la zona Hgd2 di via C.A. Colombo
- in via della Resistenza (area ex Mercato Comunale – ex Gascompressi)
- in via Grado (complesso commerciale "la Vela, l'area libera adiacente verso Grado e l'area libera situata tra la viabilità di via Grado e la via Bagni in prossimità della rotatoria).

5.2. In tali aree sono ammesse attività commerciali all'ingrosso, al dettaglio, concessionari di automezzi, macchinari ed attrezzature di vario tipo, esercizi al dettaglio di grande distribuzione, magazzini e depositi, attività direzionali, autorimesse, alberghi, locali pubblici di spettacolo, sale da ballo, attività di ristorazione e artigianale di servizio, distributori di carburante e servizi alla viabilità, eventuale abitazione per gli addetti alla sorveglianza nel limite di una abitazione per lotto commerciale, con volume non superiore a mc. 400.

5.3. La nuova edificazione è subordinata alla predisposizione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata estesa agli interi ambiti indicati nel piano, o quanto meno a superfici non inferiori a mq. 2.500.

5.4. La strumentazione attuativa dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità territoriale: mc./ha. 20.000;
- altezza massima: ml. 13;
- distanza tra edifici: ml. 10;
- distanza dalla strada: ml. 20 o in linea sui fronti esistenti in caso di sopraelevazione;
- distanza dai confini m 10;
- rapporto di copertura 50% della superficie del lotto;



- parcheggi: secondo quanto previsto dall'articolo 5 delle presenti norme.

5.5. Esclusivamente per l'unico lotto commerciale posto in corrispondenza all'intersezione della via Grado con la via Bagni, è ammessa la riduzione della distanza dalle due strade a ml. 10. Nello stesso lotto, per l'esigua superficie e forma, in deroga alle prescrizioni di cui al successivo comma 5.7, la collocazione di siepi ed alberi si intende negli spazi verdi e nelle aiuole, mentre, in deroga al successivo comma 5.10, le aree scoperte destinate a verde dovranno essere nella quantità pari al 10% di quelle destinate a parcheggio.

5.6. In assenza di strumentazione attuativa, per tutti gli edifici non residenziali inseriti in zona commerciale, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ampliamenti nei limiti di cui al successivo comma 5.6.1. e nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fondiario: recupero volumetrico edifici esistenti
- altezza massima: mantenimento altezza esistente nel caso di demolizione e ricostruzione fedele oppure modifica dell'altezza fino al raggiungimento dell'altezza massima consentita di m. 13
- distanza dalla strada: come esistente oppure m. 5
- distanza dai confini laterali e dal confine posteriore: come esistente oppure minimo m. 5;
- distanza tra pareti finestrate di edifici principali ml. 10;
- parcheggi: secondo quanto previsto dal precedente art. 5.

5.6.1. In assenza di piano attuativo, è autorizzabile esclusivamente un aumento fino al 10% del volume esistente e nel rispetto dell'indice volumetrico massimo di 2,00 mc/mq.

5.6.2. Per aumenti di volume oltre il 10% è obbligatorio il ricorso al piano attuativo nel rispetto dei parametri previsti ai precedenti commi 5.3. e 5.4.

5.7. Per nuovi interventi, lungo i perimetri del lotto, e ad una distanza minima di ml. 3 delle recinzioni che delimitano i confini di proprietà andranno collocati alberi d'alto fusto alla distanza di ml. 10 una dall'altra, nonché siepi arbustive.

5.8. Gli spazi destinati a deposito all'aperto dovranno distare almeno ml. 10 dai confini e dalle strade, e dovranno essere ubicati su piattaforme impermeabili ed indeformabili, rialzate ai bordi per impedire la fuoriuscita di acque meteoriche e di qualsiasi liquido; detti liquidi dovranno essere raccolti in apposite vasche, e destinati ai trattamenti di depurazione disposti dalle norme vigenti; è vietato l'impiego di pozzi perdenti.

5.9. I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni filtranti.

5.10. Le aree scoperte dovranno essere destinate a verde, accessibile al pubblico, per una superficie pari al 50% di quella destinata a parcheggio, ed essere piantumate con essenze locali di alto fusto nella misura di 1 essenza ogni mq. 100.

5.11. Negli edifici all'interno delle zone commerciali con destinazione residenziale ed 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.

5.12. Nelle aree di pertinenza di edifici residenziali esistenti alla data del 21-07-1997, è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile o di 50 mc. di volumetria e comunque di altezza non superiore a 2,80 ml.

## **6. Zona H2a**

6.1. Comprende l'area destinata alle attrezzature commerciali di interesse comunale e comprensoriale, ubicata lungo il lato destro di via Grado.

6.2. In tale area sono ammesse attività commerciali al minuto, attività artigianali connesse con i servizi alla viabilità, distributori di carburante e servizi alla viabilità in genere, autolavaggi, depositi di caravan e automobili, magazzini e depositi a servizio delle attività presenti nella zona.

6.3. Senza ricorso a strumentazione attuativa sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ed ampliamento sugli edifici esistenti.

6.4. Tutti gli interventi dovranno rispettare la normativa regionale vigente sul commercio secondo i seguenti parametri.

- indice fabbricabilità fondiario: mc./mq. 1,0;
- altezza massima: ml. 6;
- distanza tra edifici ml. 10;
- distanza dalla strada ml. 20;
- distanza dai confini ml. 10;
- rapporto di copertura: 30% della superficie del lotto;
- parcheggi secondo quanto previsto dal precedente art. 5;
- superfici di vendita massima per le attività commerciali al dettaglio e per l'intera zona H2a mq. 1.500, eventualmente suddivisi proporzionalmente alla superficie dei lotti.

6.5. Lungo i perimetri dei lotti e ad una distanza minima di ml 3 dalle recinzioni che delimitano i confini di proprietà, andranno collocati alberi d'alto fusto alla distanza di ml 10 uno dall'altro, nonché siepi arbustive.

6.6. In linea di massima, gli spazi coperti destinati a parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni filtranti; gli spazi destinati a deposito all'aperto dovranno distare almeno m 10 dai confini e dalle strade, e dovranno essere ubicati su piattaforme impermeabili ed indeformabili, rialzate ai bordi per impedire la fuoriuscita di acque meteoriche e di qualsiasi liquido; detti liquidi dovranno essere raccolti in apposite vasche, e destinati ai trattamenti di depurazione disposti dalle norme vigenti; è vietato l'impiego di pozzi perdenti.



## **7. Zona Hgd**

7.1. Sono le zone già edificate, destinate alle attrezzature commerciali di interesse comunale e comprensoriale, con edifici a destinazione totalmente o prevalentemente commerciale e superficie coperta complessiva commerciale inferiore a 15.000 mq. Sono così individuate:

- zona Hgd 1 in via C. A. Colombo;
- zona Hgd 2 in via C. A. Colombo/innesto svincolo autostradale;
- zona Hgd 3 area via Grado.

7.2. Sono ammessi, il commercio all'ingrosso e al dettaglio, concessionari di automezzi, macchinari ed attrezzature di vario tipo, esercizi al dettaglio di grande distribuzione, magazzini e depositi, attività direzionali, autorimesse, alberghi, locali pubblici e di spettacolo, sale da ballo, distributori di carburante e servizi alla viabilità, eventuale abitazione del custode nel limite di una abitazione per lotto commerciale, con volume non superiore a 400 mc.

7.3. Per gli edifici esistenti anche con destinazione diversa dalla commerciale, esclusi gli edifici residenziali, è ammessa la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione e l'ampliamento nei limiti di cui al successivo comma 7.3.1. e, nel rispetto dei parametri seguenti.

- Distanza tra edifici: m 10
- distanza dalla strada: m 20 o come esistente
- distanza dai confini: m 10 o come esistente
- altezza massima: mantenimento altezza esistente nel caso di demolizione e ricostruzione fedele oppure modifica dell'altezza fino al raggiungimento dell'altezza massima consentita di m. 13
- indice di fabbricabilità territoriale: recupero volumetrico edifici esistenti
- rapporto di copertura: 0,50
- parcheggi: secondo quanto previsto dal precedente art. 5.
- distanza tra pareti finestrate di edifici principali ml. 10;

7.3.1. In assenza di piano attuativo, è autorizzabile esclusivamente un aumento fino al 10% del volume esistente e nel rispetto dell'indice volumetrico massimo di 2,00 mc/mq;

7.3.2. Per aumenti della superficie di vendita oltre il 10% è obbligatorio il ricorso al piano attuativo nel rispetto dei parametri previsti ai precedenti commi.

7.4. Per gli edifici situati in zone di rispetto stradale, tutti gli interventi di cui sopra sono consentiti salvo il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

7.5. per i nuovi interventi, lungo i perimetri dei lotti, e ad una distanza minima di 3 mt. delle recinzioni che delimitano i confini di proprietà andranno collocati alberi d'alto fusto alla distanza di mt. 10 una dall'altra, nonché siepi arbustive.

7.6. In linea di massima, gli spazi coperti destinati a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni filtranti; gli spazi destinati a deposito all'aperto di materiali devono distare almeno m 10 dai confini e dalle strade, e devono essere ubicati su piattaforme impermeabili ed indeformabili, rialzate ai bordi per impedire la fuoriuscita di acque meteoriche e di qualsiasi liquido; detti liquidi devono essere raccolti in apposite vasche, e destinati ai trattamenti di depurazione disposti dalle norme vigenti; è vietato l'impiego di pozzi perdenti.



7.7. Le aree scoperte devono essere destinate a verde, accessibili al pubblico, per una superficie pari al 50% di quelle destinate a parcheggio.

7.8. le aree a verde devono essere piantumate con essenze locali ad alto fusto nella proporzione di un essenza arborea ogni 100 mq.

7.9. Nelle more dell'adeguamento di cui all'art. 20, comma 3, lettera d) del Regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 nel caso di esercizi con superficie coperta complessiva superiore a metri quadrati 5.000, sono esclusi attraversamenti di corsia, sia in entrata che in uscita dalla rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui si intende localizzare l'esercizio commerciale, nella zona Hgd3 non potranno essere consentiti ampliamenti delle attività esistenti oltre il suddetto limite, fintanto che non saranno attuati gli interventi necessari ad impedire gli attraversamenti di corsia, sia in entrata che in uscita dalla rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui sono localizzati gli esercizi commerciali.

### **8. Zona Hg – Centro Commerciale esistente**

8.1. La zona Hg di San Polo è identificata come "Centro Commerciale esistente" ed è destinata a grande struttura di vendita con superficie coperta complessiva commerciale superiore a mq. 15.000.

8.2. Oltre alla grande distribuzione, sono ammessi depositi commerciali, magazzini, rimesse, alberghi, ed uffici strettamente legati alle attività commerciali al dettaglio, nonché all'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti connesse con le attività commerciali di cui sopra, sono ammessi i distributori di carburante con i relativi accessori. E' altresì ammesso l'insediamento di pubblici esercizi, nonché strutture sanitarie di carattere privato, ambulatori medici e servizi alla persona.

8.3. Nella zona non sono in ogni caso ammesse attività commerciali all'ingrosso.

8.4. Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione, eccetto quelli adibiti ad alloggio del custode o del proprietario, limitatamente ad un alloggio per ogni lotto commerciale.

8.5. Nella zona Hg si interviene tramite strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata per i nuovi edifici, esteso a tutto l'ambito "Hg", compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione.

8.6. Il piano attuativo dovrà prevedere l'accesso alla zona Hg esclusivamente attraverso la viabilità secondaria prevista tra le due Statali, anche adottando soluzioni viabilistiche e di accessibilità idonee al carico insediativo commerciale, e prevedere quanto più possibile aree a verde anche a protezione delle zone residenziali contermini.

8.7. In assenza di piano attuativo: titoli abilitativi per ampliamenti delle volumetrie esistenti.

8.8. l'edificazione dovrà avvenire in conformità alle seguenti norme:

- if massimo: 2,00 mc/mq
- Q massimo: 50 %
- DC = DS minimi: 10 ml
- Altezza max : 10 ml.



- negli edifici destinati alla residenza deve essere rispettata la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a 10 ml.

8.9. Il piano attuativo dovrà fissare l'altezza massima degli edifici del centro commerciale, la quale non dovrà essere superiore a quella massima degli edifici esistenti nelle zone contermini.

8.10. L'alloggio deve avere cubatura massima di 400 mc. e può essere realizzato anche in un corpo edilizio staccato dall'edificio destinato all'attività commerciale; quest'ultimo deve presentare un volume non inferiore al doppio di quello destinato all'alloggio.

8.11. nelle aree scoperte:

- 1 - Sono vietati i depositi di merci all'aperto.
- 2 - Le quantità di parcheggio dovranno rispettare quanto previsto dal precedente art. 5;
- 3 - I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni filtranti.
- 4 - Sia le aree a verde che quelle destinate a parcheggio devono essere piantumate con essenze locali ad alto fusto nella proporzione di un'essenza arborea ogni 100 mq.



## **ART. 19 - Zona territoriale omogenea L: Portuale**

1. In tale zona è consentito l'inserimento di tutte le attrezzature, servizi ed impianti connessi all'esercizio delle attività portuali.
2. Tale zona è suddivisa nelle seguenti sottozone:

### **2.1. L1 – Attrezzature portuali di interesse regionale.**

2.1.1. Comprende le banchine del porto commerciale di Portorosega e gli spazi retrostanti destinati al deposito ed alla movimentazione delle merci.

2.1.2. E' consentita la realizzazione di magazzini e depositi a cielo scoperto per lo stoccaggio temporaneo delle merci, uffici doganali, attività direzionali connesse con l'uso portuale, edifici e attrezzature per lo sbarco, l'imbarco e la movimentazione di passeggeri, e di merci, altre attrezzature tecniche funzionali all'operatività del Porto.

2.1.3. L'edificazione dovrà avvenire in conformità al Piano regolatore del Porto e dovrà rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 50% della superficie del lotto;
- parcheggi di relazione: 80% superficie utile degli edifici.

### **3. L2 – Attrezzature portuali di interesse comunale**

3.1. Comprende tutte le aree costiere attrezzate o attrezzabili per la navigazione locale e da diporto, nonché gli sport nautici.

3.2. In tale zone l'edificazione è subordinata alla predisposizione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata.

3.3. La sottozona L2 comprende le seguenti categorie:

- L2a: attrezzature portuali di interesse comunale "Bacino di Panzano Nord";
- L2b/L2c: attrezzature portuali di interesse comunale Bacino di Panzano area Sud ed Ovest";
- L2d: attrezzature portuali di interesse comunale "Marina Nova";
- L2e: restanti attrezzature portuali di interesse comunale.

3.4. – negli edifici con destinazione residenziale esistenti alla data del 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. In ogni caso andranno detratti dalla possibilità edificatoria gli eventuali ampliamenti.

3.5. – sono ammesse demolizioni di superfetazioni con recupero della volumetria demolita da localizzarsi negli edifici principali in aggiunta a quanto previsto dal comma precedente.



3.6. – sono ammesse altresì costruzioni accessorie con le superfici ed i volumi previsti dall'art. 13 comma 7 e seguenti.

3.7. In tutte le sottozone di seguito elencate non sono ammesse attività di "agriturismo" e le attività commerciali sono consentite fino ad un massimo di mq. 250 di superficie di vendita.

#### **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, 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.

### **5. L2b - Bacino di Panzano area Sud ed Ovest – Isola dei Bagni**

5.1. Comprende l'area interessata dell'Isola dei Bagni - Panzano Lido, destinata alle attrezzature ed impianti per gli sport nautici, le attività per il tempo libero connesse con il mare e la pesca quali: il rimessaggio delle imbarcazioni, apparecchi per il sollevamento delle stesse, attrezzature necessarie alle attività artigiane e per la nautica, attrezzature commerciali connesse, laboratori di veleria e riparazione scafi, uffici connessi con le attività artigianali e attività diportistiche in genere, sedi di club nautici, esercizi pubblici, servizi igienici, pontili, impianti antincendio, erogatori di acqua ed energia elettrica e distributori di carburante e quant'altro necessario per l'esercizio degli sport nautici e la pesca, strutture ricettive, residenze.

5.2. In tale area la nuova edificazione è subordinata alla predisposizione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera area o almeno ad una superficie non inferiore a 5.000 mq.

In assenza di strumentazione attuativa sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano aumenti di volumetria e/o di superficie coperta; è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici.

5.3. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità territoriale: mc/ha 6.500;
- altezza massima: ml. 9 a partire della quota del piano di campagna esistente;
- distanze dagli edifici: ml 10;
- distanza dalle strade: ml 5;
- servizi igienici: 1 ogni 100 utenti e 1 ogni 100 posti barca (anche wc chimici);
  
- parcheggi di relazione: 40% della superficie utile degli edifici;
- parcheggi privati: 1 posto macchina ogni posto barca (per utenti darsena) e per altre destinazioni quantità derivanti dalle normative vigenti;
- parcheggi per il commercio: secondo quanto previsto al precedente art. 5.

5.4. La volumetria massima residenziale a supporto della nautica non potrà superare la quantità di mc. 100 per ogni posto barca.

5.5. In ogni caso la volumetria massima destinata ad usi turistico-ricettivi non dovrà superare il 50% della volumetria complessiva derivante dell'applicazione dell'indice territoriale.

5.6. E' comunque consentita la realizzazione di abitazioni per il personale di custodia limitatamente ad un solo alloggio per lotto con un volume massimo di mc. 400.



5.7. Negli spazi liberi, salvo quelli destinati alla viabilità, ai parcheggi e alle aree di rimessaggio, dovrà essere posta a dimora vegetazione autoctona con caratteristiche tali da avere funzione schermante per ridurre l'impatto visivo degli edifici e delle attrezzature tecnologiche; in particolare nella sistemazione a verde dovranno essere previsti arbusti ed alberi rispettivamente non meno di 3 arbusti ogni mq. 100 e di 2 arbusti ogni mq. 100.

5.8. I parcheggi dovranno essere pavimentati con materiali permeabili, e dotati di alberature idonee ad ombreggiare gli stalli di sosta, in ragione di una pianta autoctona ogni due stalli.

5.9. Negli spazi adibiti all'alaggio delle imbarcazioni dovranno essere predisposte obbligatoriamente idonee vasche di decantazione, e tali manufatti dovranno essere inseriti in modo da minimizzare l'impatto visivo. Sono in ogni caso vietati gli scarichi a mare.

5.10. 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; per le rimanenti superfici dovrà essere prevista la sistemazione a verde con specie autoctone.

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

5.12. Tipologie edilizie e materiali costruttivi delle opere previste dovranno armonizzarsi tra loro e con l'intorno.

## **6. L2c - Bacino di Panzano area Sud ed Ovest – Hannibal - Sodenalibonaccina**

6.1. Comprende l'area interessata dai complessi nautici Hannibal ed ex Sodenalibonaccina, destinata alle attrezzature ed impianti per gli sport nautici, le attività per il tempo libero connesse con il mare e la pesca quali: il rimessaggio delle imbarcazioni, apparecchi per il sollevamento delle stesse, attrezzature necessarie alle attività artigiane e per la nautica, attrezzature commerciali connesse, laboratori di veleria e riparazione scafi, uffici connessi con le attività artigianali e attività diportistiche in genere, sedi di club nautici, esercizi pubblici, servizi igienici, pontili, impianti antincendio, erogatori di acqua ed energia elettrica e distributori di carburante e quant'altro necessario per l'esercizio degli sport nautici e la pesca, strutture ricettive.

6.2. In tale area la nuova edificazione è subordinata alla predisposizione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica e privata estesa all'intera area o almeno ad una superficie non inferiore a 5.000 mq.

6.3. In assenza di strumentazione attuativa sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano aumenti di volumetria e/o di superficie coperta; è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici e strutture tecniche finalizzate all'operatività dei cantieri nautici.

6.4. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità territoriale: mc./ha. 6.000;
- altezza massima: ml. 15 a partire dalla quota del piano di campagna esistente;
- distanza degli edifici:
- ml. 5 tra pareti non finestrate;



- ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici residenziali antistanti;
- rapporto di copertura 20% della superficie del lotto;
- servizi igienici (anche wc chimici) 1 ogni 100 utenti e 1 ogni 100 posto barca;
- parcheggi di relazione 1 posto macchina ogni 4 utenti (nautica);
- per altre destinazioni quantità derivanti delle normative vigenti;

6.5. La volumetria massima destinata ad usi turistico-ricettivi non dovrà superare il 50% della volumetria complessiva derivante dell'applicazione dell'indice territoriale.

6.6. E' comunque consentita la realizzazione di abitazioni per il personale di custodia limitatamente ad un solo alloggio per lotto con un volume massimo di 400 mc.

6.7. Negli spazi liberi, salvo quelli destinati alla viabilità, ai parcheggi e alle aree di rimessaggio, dovrà essere posta a dimora vegetazione autoctona con caratteristiche tali da avere funzione schermante per ridurre l'impatto visivo degli edifici e delle attrezzature tecnologiche; in particolare nella sistemazione a verde dovranno essere previsti arbusti ed alberi rispettivamente non meno di 3 arbusti ogni mq. 100 e di 2 arbusti ogni mq. 100.

6.8. I parcheggi dovranno essere pavimentati con materiali permeabili, e dotati di alberature idonee ad ombreggiare gli stalli di sosta, in ragione di una pianta autoctona ogni quattro stalli.

6.9. Negli spazi adibiti all'alaggio delle imbarcazioni dovranno essere predisposte obbligatoriamente idonee vasche di decantazione, e tali manufatti dovranno essere inseriti in modo da minimizzare l'impatto visivo. Sono in ogni caso vietati gli scarichi a mare.

6.10. 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; per le rimanenti superfici dovrà essere prevista la sistemazione a verde con specie autoctone.

6.11. A partire dall'inizio dell'area interessata e per continuare lungo le sponde degli specchi d'acqua, dovrà essere previsto un sedime per il libero transito pedonale che consenta la pubblica fruizione del paesaggio tutelato.

6.12. Tipologie edilizie e materiali costruttivi delle opere previste dovranno armonizzarsi tra loro e con l'intorno.

## **7. L2d - "Marina Nova"**

7.1. Comprende le aree costiere comprese tra l'Isola dei Bagni e la Marina Hannibal, di proprietà pubblica e demaniale, caratterizzate dalla presenza di insediamenti definiti "casoni" e dallo sviluppo di attracchi per lo più precari lungo la linea di costa.

7.2. sono ammesse attrezzature ed impianti per gli sport nautici, la nautica da diporto, le attività del tempo libero connesse col mare e la pesca quali: capannoni per il rimessaggio delle imbarcazioni, apparecchi per il sollevamento delle stesse, sedi di club nautici, esercizi pubblici, servizi igienici, pontili, impianti antincendio, erogatori di acqua ed energia elettrica e quant'altro necessario per l'esercizio degli sport nautici e la pesca.



7.3. Si interviene attraverso strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona; in assenza di piani attuativi sono ammessi interventi fino alla straordinaria manutenzione.

7.4. la nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- volume esistente e confermato: 3217,81 mc;
- volume nuovo massimo edificabile : 1980,00 mc;
- altezza degli edifici: max m 4,00;
- distanza fra edifici: min m 5,00;
- distanza tra i casoni: min 3,00;
- rapporto di copertura: 0,20
- parcheggi di relazione, relativi alle attrezzature per gli sport nautici e la nautica da diporto, in misura non inferiore ad 1 posto ogni 3 posti barca ed 1 posto auto ogni 3 casoni;
- parcheggi di relazione per gli esercizi pubblici, nella misura dell'80% della superficie utile degli esercizi;
- servizi igienici (sono ammessi anche wc chimici) nella misura di due per ogni 200 utenti previsti, e comunque per ogni 100 attracchi.

7.5. Gli spazi liberi, salvo quelli destinati alla viabilità ed ai parcheggi, devono essere sistemati a verde, con arbusti ed alberi rispettivamente in misura non inferiore di 3 piante ogni 100,00 mq e di 2 piante ogni 100,00 mq.;

7.6. i parcheggi devono essere pavimentati con materiali drenanti ed arborati in ragione di una pianta ogni quattro stalli;

7.7. lungo le sponde degli specchi d'acqua dovrà essere previsto un percorso pedonale della larghezza di almeno metri tre, dotato di alberature, panchine ed altri eventuali elementi di arredo urbano, liberamente accessibile al pubblico, salvo che durante lo svolgimento di eventuali attività agonistiche;

7.8. 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 e pertanto evitando soluzioni con cromatismi uniformi e riflettenti la luce.

## **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).



8.3. Si interviene attraverso strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intero singolo comparto come identificato al precedente comma 3.2; in assenza di piani attuativi sono ammessi interventi fino alla straordinaria manutenzione.

8.4. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità territoriale: mc./ha 3.000;
- altezza massima: ml. 15;
- distanza tra edifici: ml. 20;
- rapporto di copertura: 20% della superficie del lotto;
- parcheggi di relazione relative agli sport nautici e nautica da diporto: 1 posto auto ogni 2 utenti;
- parcheggi per gli esercizi pubblici in misura dell'80% della superficie utile degli stessi;
- servizi igienici (anche wc chimici) 1 per ogni 100 utenti e comunque 1 ogni 100 posti barca.

8.5. Gli spazi liberi, salvo quelli destinati alla viabilità ed ai parcheggi dovranno essere sistemati a verde, con alberatura d'alto fusto.

8.6. I parcheggi dovranno essere realizzati con materiali permeabili e dotati di alberature idonee ad ombreggiare gli stalli di sosta.

8.7. Lungo le sponde degli specchi d'acqua dovrà essere previsto un percorso pedonale della larghezza di almeno ml. 3, dotato di alberature, panchine ed altri eventuali elementi di arredo urbano, liberamente accessibile al pubblico, salvo che durante lo svolgimento di eventuali attività agonistiche.

8.8. I materiali e le tipologie edilizie da utilizzare per la realizzazione dei pontile di ormeggio, situati nella parte nord del Canale Est-Ovest, dovranno essere adeguati alla necessità di tutela dell'ambiente e del paesaggio circostante.



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



## **ART. 21 - Zona territoriale omogenea O: Mista.**

1. Comprende limitati ambiti del territorio nei quali si ritiene opportuno prevedere destinazioni d'uso diverse, quali:

- residenziale;
- alberghiera;
- ricettivo complementare;
- direzionale in tutte le sotto categorie di cui al precedente articolo 7;
- commerciale al dettaglio;
- trasporto di persone e merci;
- artigianale;
- servizi pubblici.

2. In queste zone il PRGC prevede interventi rivolti alla riqualificazione e riorganizzazione del tessuto urbanistico ed edilizio.

3. La zona omogenea "O" è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- zona O1: Comprensorio dell'ex Ospedale Civile;
- zona O2: Complesso edilizio ex Detroit;
- zona O3: Ex Fabbrica del ghiaccio;
- zona O4: Ex Oleificio Gaslini;
- zona O5: Area di via Toti;
- zona O6: Area via Grado angolo via A. Manlio.

4. I parametri puntuali e le modalità di intervento previste per ogni singolo ambito sono riportati nell'elaborato Q1 "Quaderno degli ambiti delle zone omogenee O".



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

1. Tale zona è destinata ad ospitare le attrezzature di impianti di interesse generale elencate di cui al regolamento urbanistico della LR 5/07 n. 086/Pres e già richiamate all'art. 9 del DPGR 20/04/95 n. 0126/Pres.

2. Sono ammessi interventi da parte degli Enti pubblici competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste. E' altresì ammesso l'intervento di soggetti privati per tutte le tipologie di attrezzature e servizi, subordinatamente alla stipula di 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 l'utilizzo pubblico.

3. La convenzione dovrà comunque sempre prevedere la possibilità di accesso ed uso, da parte di chiunque, eventualmente a pagamento, sulla base di tariffe concordate e approvate dal Comune stesso.

4. In tali zone sono consentite deroghe agli interventi ed ai parametri edilizi stabiliti, per la realizzazione di opere pubbliche.

5. Le aree già destinate o da destinare a tali funzioni sono indicate con apposita grafica e simbologia nella Tavola P6\_a e P6\_b "Zonizzazione".

6. Essa si articola nelle seguenti sottozone:

- S1 – Attrezzature per viabilità e trasporti;
- S2 – Attrezzature per il culto e la vita associativa e cultura;
- S3 – Attrezzature per l'istruzione;
- S4 – Attrezzature per l'assistenza e la sanità;
- S5 – Verde;
- S6 – Servizi tecnologici.

### **7. Zona S1 – Attrezzature per la viabilità e trasporti**

La zona S1 comprende le seguenti categorie:

#### **7.1. S1b – Parcheggi di relazione**

Tali attrezzature possono essere realizzate sia in superficie che nel sottosuolo anche su più piani. Per quanto attiene l'area retrostante l'edificio dell'ex Mercato coperto, il limite massimo di altezza è la quota stradale di via S. Francesco.

7.1.1. I parcheggi di relazione sono rappresentati nelle tavole grafiche del Piano limitatamente a quelli di maggiori dimensione.

#### **7.2. S1c – Parcheggi di interscambio**

Hanno la funzione di organizzare e facilitare gli interscambi tra i vari mezzi e il modo di trasporto.





7.2.1. I parcheggi all'aperto debbono essere progettati e realizzati in modo da differenziare esattamente le superfici da destinare alla sosta da quelle per le corsie di manovra, anche utilizzando materiali o colori diversi. In tali aree debbono essere previste alberature che consentano l'ombreggiatura della maggior parte dei posti macchina, adeguate delimitazioni del parcheggio dalle strade di scorrimento o dalle aree circostanti, destinate ad altro uso, mediante: siepi, cordonate, passaggi o isole pedonali.

7.2.2. Le pavimentazioni, ove possibile, dovranno essere realizzate con materiali drenanti.

7.2.3. Tali parcheggi possono essere realizzati sia in superficie che nel sottosuolo anche su più piani. Non vengono computate nel calcolo del volume eventuali sovrastrutture necessarie a contenere impianti tecnologici, vani scale, locali atti a contenere le operazioni di controllo e pagamento. Nelle aree di parcheggio ricavate sopra altre costruzioni interrato o meno, non è prescritta l'alberatura.

### 7.3. S1e – Piazza

Identificano gli spazi cittadini già utilizzati come piazza.

Sono ammessi Gazebo e Dehors di cui al precedente articolo 12 comma 3.

#### 7.3.1. Piazza rione Largo Isonzo

E' prevista la realizzazione di una nuova piazza con funzioni di centro dell'intera zona residenziali periferica esistente a Sud del Canale De Dottori.

7.3.2. Devono essere previste alberature ed elementi di arredo urbano.

7.3.3. Potranno essere inoltre previsti manufatti da adibire a rivendite di giornali, tabacchi e servizi igienici purché all'interno di una progetto unitario che armonizzi le nuove costruzioni intorno all'area.

7.3.4. In ogni caso le nuove costruzioni non potranno complessivamente superare la volumetria complessiva di mc. 500 e l'altezza massima di ml. 5.

## **8. Zona S2 – Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura**

La zona S2 comprende le seguenti categorie:

### 8.1. S2a - Edifici per il culto

8.1.1. Per gli edifici esistenti sono ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

8.1.2. Sono concessi aumenti di volume nella misura del 10% del volume esistente purché strettamente legati alle funzioni ammesse quali: canoniche, depositi, opere parrocchiali, ecc.

### 8.2. S2b – uffici amministrativi locali, uffici postali, difesa civile, vigili del fuoco, pubblica sicurezza.

### 8.3. S2c – Centro civico e sociale;

### 8.4. S2d – Biblioteca pubblica e aperta al pubblico;

### 8.5. S2e – Teatro;



8.6. S2f – Uffici giudiziari;

8.7 S2g – Sede di associazioni;

8.8. S2h - Caserme, Commissariato, Stazione Forestale e relativi uffici e abitazioni.

8.9. Per le soprastanti zone sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia, anche con modifica d'uso. Sono concessi aumenti di volume fino al 30% del volume esistente.

8.10. La nuova edificazione dovrà rispettare i parametri della zona B4.

### **9. Zona S3 – attrezzature per l'istruzione**

La zona S3 comprende le seguenti categorie:

9.1. S3a – Asilo nido e scuola materna;

9.2. S3b – Scuola elementare;

9.3. S3c – Scuola media dell'obbligo;

9.4. S3d – Scuola media superiore;

9.5. S3e – Scuola di alta specializzazione

9.6. Fatte salve le prescrizioni puntuali per le singole sottozone, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, restauro conservativo, ristrutturazione, nonché ampliamento fino al 30% del volume esistente.

9.7. Sono ammesse le modifiche di destinazione d'uso.

9.8. La nuova edificazione dovrà rispettare i parametri della zona B4.

9.9. E' concessa la realizzazione di alloggi di custodia di mq. 80 utili.

9.10. S3e – Scuola di alta specializzazione

9.10.1. Comprende l'area dell'edificio denominato "ex Albergo Impiegati" a Panzano e le sue aree di pertinenza così come perimetrate nella tavola grafica P6\_a Zonizzazione Nord.

9.10.2. Sono ammesse strutture per la formazione, la ricerca e l'innovazione, attività ricettive – alberghiere, direzionali. Sono consentite altresì attività compatibili con le destinazioni d'uso di cui sopra purché in misura inferiore al 50% della superficie del fabbricato denominato "ex Albergo Impiegati".

9.10.3. Sono ammessi interventi di restauro o risanamento conservativo con il mantenimento dell'impianto distributivo verticale originario e di tutte le caratteristiche esterne dell'edificio per quanto riguarda prospetti, intonaci, modanature, tinteggi e fregi e quant'altro ripristinando le stesse qualora risultino essere state alterate.

9.10.4. Pur consentendo l'inserimento degli elementi tecnologici necessari (ascensori, impianti e servizi) deve comunque essere conservata la logica strutturale in muratura portante e per quanto possibile i solai lignei.



9.10.5. Vanno infine conservati i serramenti esterni per il mantenimento delle caratteristiche storiche dell'immobile.

9.10.6. Le aree contraddistinte da un asterisco di colore blu nella tavola grafica di zonizzazione P6\_a Nord sono destinate unicamente a parcheggio di pertinenza del fabbricato denominato "ex Albergo Impiegati" e devono prevedere esclusivamente stalli di sosta a raso.

9.10.7. I parcheggi devono essere realizzati con materiali drenanti e dotati di alberature idonee all'ombreggiamento in ragione di una pianta autoctona ogni quattro stalli di sosta.

9.10.8. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse"

9.10.8.1. Per l'edificio di cui al precedente articolo 9 inserito nella zona "S3a" – Scuola Materna Maria Immacolata", il relativo progetto edilizio dovrà essere completato da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

9.10.8.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

9.10.8.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

9.10.8.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.

9.10.8.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

9.10.8.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 9.10.8.1. si evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.

**10. Zona S4 – Attrezzature per l'assistenza e la sanità**

Si divide nelle seguenti categorie:

S4b – Centri di aggregazione giovanile;

S4c – Centri di prima accoglienza;

S4d – Strutture residenziali per anziani;

S4e – Centro diurno e strutture residenziali per disabili;

S4f – Residenza di assistenza sociale e servizio sanitario poliambulatoriale;

S4h – Ospedale;

S4i – Cimitero;



10.1. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, aumenti volumetrici fino al 30% del volume esistente.

10.2. La nuova edificazione dovrà rispettare i parametri della zona B4.

10.3. Per le categorie S4i – Cimiteri devono essere rispettate le normative igienico sanitarie vigenti.

10.4. All'esterno della recinzione potranno trovare collocazione strutture per la vendita dei fiori nella misura massima di mq. 15 utili ciascuna, anche se poste nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale.

10.5. Sono vietate le costruzioni metalliche.

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

Si suddividono nelle seguenti categorie:

#### **11.1. S5a – Verde di connettivo**

Comprende i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua, i corridoi naturalistici e le altre zone che contribuiscono a creare un sistema continuo di aree pubbliche o accessibili al pubblico.

11.1.1. In queste aree possono essere inserite attrezzature minime di arredo urbano e per il gioco.

11.1.2. Lungo le zone nastriformi dovranno essere previsti filari di alberi di alto fusto di essenze locali.

11.1.3. E' previsto il mantenimento delle superfici erbose ed alberature esistenti.

#### **11.2. S5b – Verde di arredo urbano**

Comprende i giardini pubblici e modeste dimensioni, le aiuole e gli altri spazi verdi senza specifica destinazione. Tali aree dovranno essere mantenute a basso grado di attrezzature.

11.2.1. La sostituzione della piante o la predisposizione di nuovi impianti dovranno essere eseguite con essenza autoctone.

#### **11.3. S5c – Nuclei elementari di verde**

Sono le aree verdi ed attrezzate a diretto servizio delle abitazioni.

#### **11.4. S5d – Verde di quartiere**

Comprende le aree verdi esistenti o di previsione a servizio dell'abitato.

11.4.1. In questi spazi potranno trovare collocazione attrezzature minime di arredo urbano, per il gioco, con i necessari servizi igienici, che non verranno computati al fine del calcolo del volume.

11.4.2. La sostituzione di piante e la nuova piantumazione dovranno essere eseguite con essenza autoctone.



#### 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.

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, che non verranno computati al fine del calcolo del volume.

#### 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. 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;
- distanza delle strade: ml. 10;

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. Dovranno essere previsti parcheggi nella misura di 1 posto macchina ogni utente previsto.

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.

#### 11.7. S5g – Servizi ed attrezzature per gli sport nautici e la nautica da diporto

Comprende le aree prospicienti gli specchi acquei dove è previsto lo sviluppo per gli sport connessi con l'acqua quali: nuoto, canottaggio, pesca sportiva, nonché per attività analoghe ricreative e del tempo libero.

11.7.1. In tali aree sono consentite la realizzazione di piscine, vasche natatorie, attrezzature per giochi acquatici, pontili per l'attacco di piccole imbarcazioni, capannoni per il rimessaggio delle



stesse, sedi di associazioni sportive, servizi igienici, pubblici esercizi, volumetrie atto ad ospitare il noleggio, la custodia e la riparazione di piccole imbarcazioni.

11.7.2. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità fondiario: mc./mq. 0,5;
- altezza massima: ml. 10;
- rapporto di copertura 20% della superficie del lotto;
- distanza tra edifici: ml. 20;
- l'altezza di eventuali strutture ludiche non è soggetta ad alcuna limitazione;
- i servizi igienici dovranno essere previsti nella misura di 1 ogni 100 utenti e di 2 per ogni 100 attracchi. Sono comunque consentiti i wc chimici.

11.7.3. Dovranno inoltre essere previsti parcheggi di relazione nella misura di 1 posto macchina ogni 2 utenti per gli sport nautici e la nautica da diporto, mentre per quanto riguarda gli esercizi pubblici i parcheggi dovranno essere previsti nella misura dell'80% della superficie utile degli stessi.

11.7.4. Tali parcheggi dovranno essere pavimentati con materiali permeabili ed essere dotati di alberature idonee ad ombreggiare gli stalli di sosta.

11.7.5. Gli spazi liberi, ad eccezione di quelli destinati alla viabilità ed ai parcheggi, dovranno essere sistemati a verde, con la collocazione di alberature di alto fusto.

11.7.6. Lungo le sponde degli specchi acquei, escluse le piscine e vasche natatorie, dovrà essere previsto un percorso pedonale della larghezza di almeno ml. 3, dotate di alberature, panchine ed altri idonei elementi di arredo urbano.

11.7.7. E' ammessa la realizzazione di 1 alloggio di custodia per ciascuna attività nella superficie massima di mq. 80.

11.7.8. Nell'area interessata dalle sorgenti termali denominate "Terme Romane" è ammessa la realizzazione di strutture per le cure termali e le attività ricettive connesse.

11.7.9. Il progetto per la realizzazione delle strutture termali dovrà valorizzare i ritrovamenti di interesse storico archeologico dell'area.

11.7.10. Per l'area risulta essere vigente un PRPC di iniziativa pubblica alle cui norme si rimanda per l'edificazione dell'area.

#### 11.8. S5h – Servizi ed attrezzature per la spiaggia e la balneazione

Comprende le aree della costa sabbiosa della linea di bagnasciuga all'argine a mare con esclusione della striscia di spiaggia compresa nel SIC "Cavana di Monfalcone".

11.8.1. In tale zona è consentita la realizzazione di attrezzatura ed impianti sia fissi che amovibili per la spiaggia, gli sport nautici minori e la balneazione, quali: spogliatoi, servizi igienici, docce, depositi di materiale da spiaggia, ecc.



11.8.2. Tali costruzioni non potranno superare l'altezza di ml. 3,50 e l'indice di copertura di 1/20 dell'area di pertinenza. Dovranno essere realizzati con criteri unitari, impiegando materiali naturali e durevoli quali muratura e legno.

11.8.3. In deroga al parametro dell'altezza di cui al precedente comma, è consentita la realizzazione di ampliamenti con la linea di gronda non superiore a quella degli edifici esistenti destinati agli sport nautici .

11.8.4. In ogni caso dovranno essere distanziati tra loro in modo da consentire un'ampia e libera visuale dell'arenile e del mare.

11.8.5. Le attrezzature per il gioco e per il tempo libero dovranno essere collocate nella parte posteriore dell'arenile verso l'argine a mare.

11.8.6. Sono ammessi esercizi pubblici e attività di ristorazione.

## **12. Zona S6 – Servizi tecnologici**

In tali aree sono presenti impianti per acqua, gas, elettricità, trasporto pubblico locale, depuratori, discariche controllate, magazzini comunali, strutture annonarie ecc.

12.1. Nel rispetto dell'ambiente sono consentite le costruzioni e gli impianti indispensabili al servizio.

12.2. La nuova costruzione dovrà rispettare i parametri della zona B4.



### **ART. 23 - Zona Ferroviaria.**

1. Comprende tutte le aree destinate alle attrezzature connesse con l'esercizio delle ferrovie e dei raccordi ferroviari.
2. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi necessari al mantenimento e sviluppo dell'attività ferroviaria e funzioni connesse.
3. Nell'area posta all'interno del perimetro di competenza del Consorzio per lo Sviluppo industriale sono consentite anche le opere previste per le Cat. D1c e D1f.

### **ART. 24 - Stazioni di servizio stradale e distributori di carburante.**

1. Oltre che all'interno delle zone omogenee nelle quali sono esplicitamente previste tra gli interventi consentiti la realizzazione di stazioni di servizio stradale e di distributori di carburante potrà essere ammessa anche nelle aree di rispetto stradale, come pure nelle altre zone, purché conformi alle disposizioni del Codice della Strada e nel rispetto dei parametri indicati nella zona D1.

### **ART. 25 - Zona di rispetto cimiteriale.**

1. Nelle zone di rispetto cimiteriale è vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di recinzioni, chioschi per la vendita di fiori, chioschi per i recapiti di imprese artigiane per la lavorazione dei marmi e di imprese di pompe funebri, parcheggi e viabilità a stretto servizio del cimitero.
2. Le opere da realizzarsi da parte dei privati non potranno superare la superficie coperta di mq. 20 per singolo manufatto mentre quelle pubbliche non sono soggette a tali limitazioni.





## **ART. 26 - Interventi sugli edifici esistenti.**

1. Nelle zone A3, B1, B4 e B5 per gli edifici residenziali, di pubblico esercizio, direzionali, ricettivo - turistici, commerciali, approvati e costruiti prima della data del, 21-07-1997 data corrispondente all'adozione del PRGC, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento fino ad un massimo di:

- mc. 200 per edifici eccedenti 3 unità immobiliari principali;
- mc. 100 per edifici fino a 3 unità immobiliari principali;
- mc. 50 per edifici fino ad 1 unità immobiliare principale;

2. L'ampliamento di cui sopra può essere concesso una tantum, per migliorie igieniche o funzionali, anche in deroga ai parametri delle suddette zone omogenee, con l'esclusione degli edifici che hanno già fruito di aumenti volumetrici in deroga con precedenti strumenti urbanistici.

3. La volumetria realizzata sarà scorporata da quella eventualmente ancora disponibile con l'applicazione dell'indice di edificabilità.

4. L'ampliamento va riferito al singolo edificio, indipendentemente dal numero di unità immobiliari in esso contenute. L'ampliamento non potrà essere consentito in caso di aumento del numero delle unità immobiliari principali, in quanto gli ampliamenti degli edifici accessori sono già regolamentate dall' art. 13 comma 7.3 delle presenti norme.

5. Tutti gli ampliamenti possono essere consentiti purché non in contrasto con le disposizioni del Codice Civile per quanto riguarda le distanze minime tra le costruzioni e per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

6. Gli ampliamenti verranno concessi a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici, anche per quanto riguarda i materiali usati.

7. Nelle zone B, D, G, sono ammessi manufatti, su suolo privato, in deroga alle distanze ai parametri e agli indici delle singole zone e purché assentiti dai proprietari confinanti, quali:

- tendoni anche rigidi e chiusi lateralmente, a servizio di locali pubblici e di ristorazione, richiudibili in una volumetria massima di mc. 250.
- serre da giardino, coperture a protezione di vasche e piscine, purché siano mitigate alla vista dalla pubblica via con adeguata vegetazione; tali manufatti, dovranno essere realizzati con strutture metalliche leggere e facilmente amovibili o impacchettabili, fino ad un massimo di mc. 130 e altezza massima totale al colmo non superiore a mt. 2,70.



### **ART. 27 - Servizi a rete.**

1. Su tutto il territorio comunale è consentita la messa in opera di cavi, condotte, tralicci ed altri impianti tecnologici a rete di servizio pubblico, necessari per l'attraversamento del territorio comunale e/o per l'erogazione di servizi.

### **ART. 28 - Disposizioni transitorie**

1. Restano salve le Norme di Attuazione e le prescrizioni dei piani attuativi vigenti anche se in contrasto con le norme del presente piano.

2. Dove le norme del Regolamento Edilizio vigente, siano in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione, queste ultime sono da considerarsi prevalenti sulle prime.