

REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI GORIZIA
COMUNE DIMONFALCONE



PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE
DI INIZIATIVA PUBBLICA
"ZONA L2a - BACINO DI PANZANO NORD"

<i>Allegato</i>	Oggetto			
<table border="1"><tr><td>AII.</td></tr><tr><td>1</td></tr></table>	AII.	1	VARIANTE URBANISTICA N. 54 RELAZIONE	<i>data</i>
	AII.			
	1			
<i>Rif. Int.</i>				
<i>Progetto</i>	SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA UNITA OPERATIVA URBANISTICA E SIT			
<i>Gruppo di lavoro</i>		<i>Timbro e firma</i>		
	<i>Responsabile del Procedimento</i>			
	Ing. Licinio Gardin - Dirigente			
	<i>Progettista</i>			
	Ing. Licinio Gardin			
	<i>Collaboratori</i>			
	dott. Angelo Rossi geom. Ivana Deiuri sig. Annita Cobelli			

Sommario

1. ANALISI DESCRITTIVA	2
2. I PIANI REGOLATORI PREVIGENTI	7
3. LA PROPOSTA DI VARIANTE (n. 54) AL P.R.G.C. – "TAVOLA 00"	13

VARIANTE N. 54 AL P.R.G.C. VIGENTE

1. ANALISI DESCRITTIVA

Il primo piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Zona L2 - Bacino di Panzano Nord" quale strumento obbligatorio previsto dallo strumento urbanistico generale comunale PRGC, nei primi anni 2000 è stato voluto fortemente dall'Amministrazione Comunale per dare risposta concreta ad uno sviluppo di tipo nautico-sportivo-ricreativo senza fini di lucro (*come da obiettivi e strategie del medesimo strumento urbanistico generale comunale*) e riguardava la sistemazione delle aree in concessione demaniale alle società nautiche Società Vela Oscar Cosulich (SVOC), Società Canottieri Timavo e Lega Navale Italiana,.

Il PRPC è stato adottato con deliberazione consiliare n. 7/34 del 17-03-2005 (in variante n. 19 al PRGC per quanto riguardava la normativa), è stato approvato con deliberazione consiliare n. 20/110 del 27-09-2005 ed è rimasto in vigore dal 16-11-2005 sino al 14-11-2015. La variante allo strumento urbanistico generale ha comportato la suddivisione della zona L2 in due ambiti: L2a ed L2e.

1) La "Zona L2a - Bacino di Panzano Nord" oggetto di piano attuativo, comprendeva la zona costituita dalle tre società sportive dilettantistiche: Società vela Oscar Cosulich, Canottieri Timavo, Lega Navale Italiana sez. di Monfalcone.

2) L'altra area rimanente, restava esclusa dalla perimetrazione del piano attuativo perché una parte di questa (zona dei Pescatori dilettanti) era ancora compresa all'interno del perimetro del "verde urbano" facente parte integrante dei "Contratti di Quartiere" per Panzano (finanziamento statale ottenuto dal Comune di Monfalcone per il recupero del Quartiere e del verde e all'epoca il progetto non era ancora stato del tutto realizzato), mentre per un'altra parte, quella a Nord, non era stata ancora stabilita la sua effettiva destinazione d'uso in quanto era l'unica zona L2 a non avere accessi diretti al mare. L'ambito così costituito è diventato "Zona L2e" ed era sufficientemente autonomo in quanto la superficie rispettava quella minima prevista dal PRGC ai fini della predisposizione di un piano attuativo ed aveva anche accesso al mare dalla parte dei pescatori Dilettanti, importante per una zona nautica- diportistica.

Non tutto quello che è stato previsto con il piano è stato realizzato.

In dieci anni di vigenza dello strumento attuativo sono stati modificati gli assetti concessori con la stipula di nuove concessioni demaniali anche venticinquennali e le aree industriali contermini alla zona nautica stanno assumendo un nuovo assetto stante la imminente costruzione di una bretella stradale di collegamento tra l'Autostrada A4 e le zone industriali "storiche" di Monfalcone quali la Fincantieri e la Nidec Asi (ex Ansaldo) che passerà a ridosso del confine della zona nautica L2 di PRGC (vedi l'ipotesi esemplificativa nella Tavola 10 "planivolumetrico indicativo").

Nel 2015 l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico generale comunale denominata n. 47 *"Riorganizzazione dell'area S-E di Monfalcone, Zona Schiavetti Branco"* (adottata con DC 24/76 del 19-11-2014, approvata con DPR Reg. 029/Pres del 09-02-2015 e vigente dal 18-02-2015) che riguardava le aree contermini alla zona L2 modificando altresì parte della zona L2 (quella che nel piano particolareggiato originario era collocata a Nord del recinto della SVOC) in "zona per la viabilità" proprio per lasciare spazio ai nuovi assetti viabilistici in programma e ai relativi progetti.

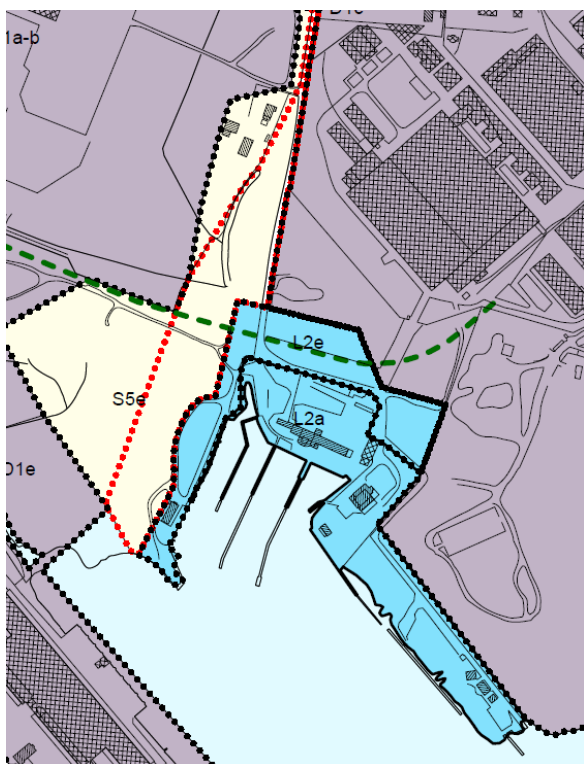


Figura 1: L'area della zona L2 del Bacino di Panzano prima della variante n. 47 al PRGC suddivisa in due Ambiti: L2a ed L2e. Perimetro in rosso: l'area del Piano di Recupero del Quartiere di Panzano dopo gli interventi del verde. Il PRPC comprendeva le aree della zona L2a.

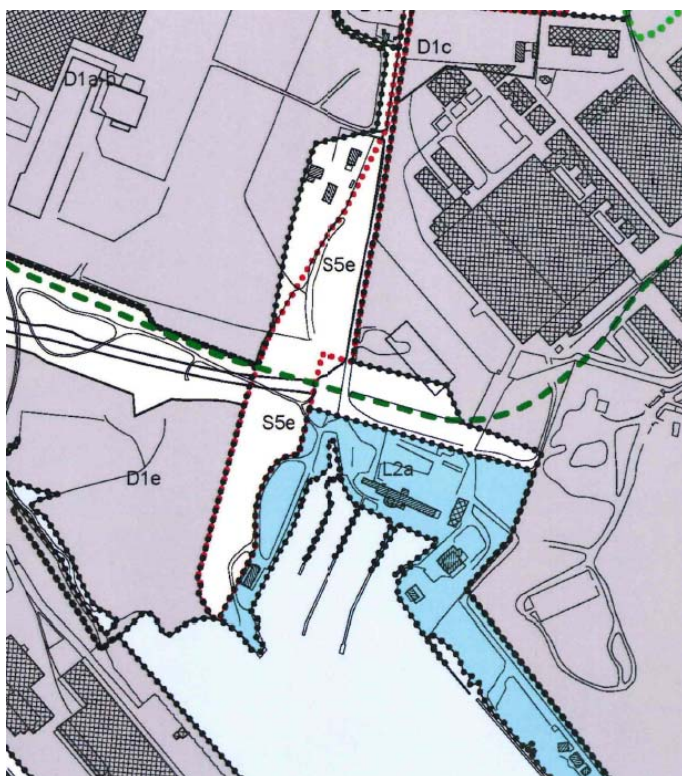


Figura 2. L'area della zona L2a del Bacino di Panzano – attuale PRGC (modificato con variante n. 47).
Perimetro in rosso: l'area del Piano di Recupero del Quartiere di Panzano. Area a Nord della SVOC destinata a viabilità.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno, vista la decadenza decennale del piano precedente, visto il nuovo assetto delle aree, viste le nuove concessioni demaniali pluriennali, visto che le Società sono senza fini di lucro e che il periodo non certamente facile ha consentito loro di realizzare solo le opere più importanti e costose (darsene), di predisporre un nuovo piano attuativo di iniziativa pubblica per la ridefinita zona L2a come da PRGC vigente che ora comprende le seguenti aree (o lotti):

- 1) L'area in concessione "all'Associazione Sportiva Pescatori Dilettanti";
- 2) L'area in concessione "alla Società vela Oscar Cosulich";
- 3) L'area in concessione "alla Società Canottieri Timavo";
- 4) L'area in concessione "alla Lega Navale Italiana" sezione di Monfalcone;
- 5) Un'area di proprietà comunale (limitrofa ai Pescatori dilettanti);
- 6) Un'area di proprietà privata - NIDEC ASI (ex proprietà regionale acquistata dalla Ditta)



Figura 3. Ortofotocarta dell'area oggetto del piano – anno 2015.

Previsto quale strumento obbligatorio dall'attuale PRGC (vigente dal 23.03.2000), nel nuovo PRPC, nella sua fase di predisposizione aggiornata, è emersa la necessità di apportare delle ulteriori modifiche rispetto a quelle del precedente piano attuativo ed in particolare la sua "conformazione fisica e territoriale".

Infatti, nei dieci anni di vigenza del precedente piano particolareggiato le opere più importanti previste dallo stesso che sono state realizzate completamente sono quelle degli escavi delle darsene relative alla Società canottieri Timavo (SCT) e quella (di minore dimensione) della Lega navale (LNI), oltre alla realizzazione ex novo della sede sociale della LNI e parte degli ampliamenti previsti nella Società vela Oscar Cosulich (SVOC).

La figura n. 3 soprastante riporta l'ortofotogrammetria della zona (2015) dove si evince che le due darsene hanno comportato già una riduzione dell'area edificabile e la modifica della linea di costa, che non può non essere riportata nel nuovo piano attuativo. La carta tecnica regionale sulla quale si è basato l'attuale PRGC risalente al 2008 non è più proponibile.

E' per questo motivo che con il nuovo piano particolareggiato va adeguato anche il PRGC (in variante non sostanziale) in cui la zona L2a ricalca lo stato di fatto delle aree, e la perimetrazione dell'ambito viene riportata sulla base delle particelle catastali, siano esse private o del Demanio marittimo in concessione alle Società sportive. In sostanza, si modifica il PRGC per sovrapporre il perimetro dell'ambito L2a alle concessioni demaniali in atto, e per sopravvenute modifiche territoriali alla linea di costa.



Figura 4. L'area di PRGC attuale (ciano), la perimetrazione dell'area esistente quale perimetrazione del nuovo piano attuativo e di PRGC (magenta) e la sovrapposizione con le attuali concessioni demaniali (giallo).

La zona L2a è situata a valle del Rione abitativo di Panzano, sulla parte di costa del Bacino di Panzano antistante la foce del canale del Brancolo e con la nuova perimetrazione data dalla presente variante si estende su una superficie complessiva di **mq. 44.330** [Fig.4].

2. I PIANI REGOLATORI PREVIGENTI

Nel corso della predisposizione del piano attuativo con i contenuti della LR 21/2015 (art. 5) sono stati analizzati gli strumenti urbanistici nel corso del tempo, e come sono cambiati i relativi fabbisogni insediativi.

Sono state esaminate le seguenti documentazioni:

1. Piano Regolatore Generale Intercomunale (arch. Piccinato) 1977;
2. Relazione allegata al DPGR 0569/Pres. 25.07.1984 di approvazione della variante generale n. 12 al Piano Regolatore Generale Intercomunale (PRGI) di adeguamento al PUR;
3. Direttive dell'Amministrazione Comunale alla predisposizione del nuovo PRGC (1994);
4. Relazione di analisi per la predisposizione del nuovo PRGC (1994);
5. Il PRGC vigente (2000).
6. La trasformazione volumetrica della variante n. 19 (2005);
7. i fabbisogni attuali delle Società veliche (2016).

1. Piano Regolatore Generale Intercomunale (arch. Piccinato) 1977

Il primo PRGI del Comune di Monfalcone, in vigore dal 1977, prevedeva per la zona oggetto del PRPC una "zona 12 – Industriale", soggetta a piano particolareggiato che doveva essere redatto dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Monfalcone, mentre, per la sola zona dell'Hannibal e So.De.Na., ovvero lungo la parte ovest del bacino di Panzano, prevedeva la destinazione di "zona 11 – artigianale" consentendo il mantenimento degli edifici già esistenti a carattere "artigianale-turistico", per attività attinenti alla costruzione, riparazione, manutenzione di piccole imbarcazioni", compresi i capannoni di rimessaggio delle imbarcazioni e anche strutture ricettive afferenti alla specifica attività.

2. Relazione della Regione allegata al DPGR 0569/Pres. 25.07.1984 di approvazione della variante n. 12 al PRGI di adeguamento al PUR.

La variante generale n.12 al PRGI di adeguamento al PUR (entrata in vigore nel settembre del 1984), aveva modificato la previsione del PRGI del 1977. Tenendo conto di situazioni esistenti come la presenza decennale di Società sportive nel caso della Svoc e Timavo, e a carattere decisamente artigianale-turistico come l'Hannibal, e vista la vocazione turistico, sportiva, ricreativa, nautica, balneare, dell'area del bacino di

Panzano, aveva previsto originariamente di classificare tali zone come "zona omogenea G1 " diversificata in sottozone.

La zona G1 destinata al turismo marino, comprendeva tutto il territorio a Sud del Branco, l'Isola dei Bagni e il porticciolo situato in adiacenza ai cantieri, per complessivi 585 ettari.

I suoi sub comparti G1/I, G1/II, G1/III, si riferivano sia a zone dove risultava consolidata l'attività nautica (SVOC, Timavo e Hannibal) sia ad una zona di nuovo impianto nella parte nord dell'isola dei Bagni.

Ai tre sub comparti era stato assegnato il seguente indice territoriale:

- per G1/I = 6.000 mc/ha (zona delle società veliche SVOC e Timavo)
- per G1/II = 9.000 mc/ha (Zona dell'isola di Panzano Lido)
- per G1/III = 16.000 mc/ha (zona dell'Hannibal – So.De.Na.).

La variante interpretava in senso estensivo le indicazioni del PUR sulle zone di sviluppo turistico marino.

La localizzazione spaziale dei porti nautici nella parte interna del bacino di Panzano risultava confermare e potenziare le realtà esistenti dell'Hannibal e dell'area SVOC – Timavo, estendendo previsioni analoghe nella parte nord dell'isola dei Bagni a nord dello stesso Hannibal.

Questi approdi nautici risultavano avere caratteristiche diverse da quelle che il PUR indicava per le zone G, dato che erano e sono tuttora interessati, ad esempio, da capannoni per il rimessaggio e da altre strutture a carattere misto o artigianale o connesso con la portualità: di conseguenza l'indice territoriale era stato calcolato presupponendo uno sviluppo con strutture analoghe a quelle esistenti, ed era ben maggiore di 5.000 mc/ha previsto dal PUR per le zone G.

Pertanto, sulla base di quanto espresso dalla relazione alla variante n. 12, il DPGR 0569/Pres. 25.07.1984 di approvazione della stessa variante 12, aveva imposto di riclassificare le zone G1/I, G1/II, G1/III, in zone omogenee L2/I (SVOC, Timavo, ecc.), L2/II (Isola di Panzano – Associazione Casoneri), L2/III (Hannibal e So.De.Na.), con il mantenimento della normativa e degli indici differenziati per ogni singola zona L2.

3. Relazione preliminare alla formulazione delle direttive nuovo PRGC (1994).

La relazione sulle direttive per il nuovo PRGC ha inteso confermare nella predisposizione del nuovo PRGC, la vocazione "nautica" delle zone classificate come L2 nel PRGI, tra le quali anche quella oggetto di PRPC.

4. Relazione di analisi per la stesura del nuovo PRGC (1994).

Nel paragrafo della relazione dedicato alla "nautica da diporto", si ripercorreva lo stato di fatto del settore della nautica, si indicavano le società interessate, si definiva il numero di posti barca esistenti e precari (questi ultimi localizzati principalmente lungo le sponde del tratto finale del canale Locovaz e lungo il canale del Brancolo), e si conduceva un'analisi delle situazioni societarie anche dal punto di vista delle strutture esistenti (ovvero presenza di uffici amministrativi, locali per attività collettive, magazzini o depositi, attrezzature per la manutenzione degli scafi, bar e ecc.).

La relazione esaminava anche le previsioni della pianificazione vigente, lo stato dei piani attuativi vigenti o approvati o presentati per le zone L2.

Il confronto tra lo stato di fatto, le indicazioni di PRGI e i progetti presentati all'Amministrazione Comunale aveva evidenziato nel settore nautico la necessità sia di confermare anche dal punto di vista delle strutture le zone L2 esistenti, sia di localizzare nuove aree L2 per dare risposta alla richiesta di posti barca per i proprietari di piccole imbarcazioni (residenti anche nei comuni contermini) che chiedevano (e chiedono tuttora) di poter disporre solo di un attracco legale e di minime attrezzature per il rimessaggio e la manutenzione delle proprie imbarcazioni.

5. Il PRGC Vigente (2000)

Lo strumento urbanistico comunale entrato in vigore nel marzo 2000, ha confermato le zone L2 relative al Bacino di Panzano (Società veliche, Hannibal, area ex So.De.Na., Isola dei Bagni) e ne ha individuato delle nuove lungo il canale dei Tavoloni e lungo il canale Locovaz proprio per dare risposta alla richiesta di posti barca e mettere fine "all'ormeggio selvaggio ed abusivo".

La relazione di progetto - Elaborato PO, allegata al PRGC, non ha fatto altro che confermare ancora una volta che per Monfalcone il turismo è quasi esclusivamente quello marino, nelle sue componenti balneare e nautica.

L'obiettivo principale del PRGC nel settore della nautica sarebbe dovuto essere quello di favorire uno sviluppo finalmente razionale ed ordinato della nautica da diporto, programmando un'estesa rete di attracchi coordinata con adeguati servizi a terra, servita da idonee infrastrutture, in un ambiente gradevole e non congestionato.

La relazione non fa comunque riferimento alla riduzione dell'indice di fabbricabilità territoriale relativo a tutte le zone L2 presenti sul territorio comunale che nel nuovo PRGC è passata da 1,6 – 0,9 – 0,6 mc/mq a 0,3 mc/mq indistintamente per tutte le aree, e che risultava contrastare con quanto finora detto.

Anche la relazione di flessibilità prevista dalla ex L.R. 52/91 a corredo del PRGC prevedeva tra gli obiettivi e strategie del PRGC di incrementare e riqualificare l'offerta esistente, sfruttando al meglio le eccezionali caratteristiche dell'ambiente costiero monfalconese.

Di fatto, dall'analisi sullo stato di fatto degli edifici presenti, non solo sulla zona oggetto del PRPC, ma anche sulle altre zone L2, il volume costruito era maggiore di quello ammissibile dallo strumento urbanistico generale comunale per la presenza decennale di capannoni di rimessaggio imbarcazioni che comportavano un'incidenza significativa sull'indice territoriale delle singole zone.

6. La trasformazione volumetrica delle varianti n. 19 -20 (2005):

A seguito di queste analisi, nel corso della vigenza dell'attuale PRGC, per dare spazio a quanto previsto dalle Direttive sul piano, con due varianti sono stati modificati gli indici volumetrici di alcune zone "L2".

Precisamente, nel corso della predisposizione del piano attuativo per la zona L2a ovvero quella oggetto di nuovo piano attuativo (zona SVOC, Timavo, ecc.) e stata approvata contestualmente la variante n. 19 al PRGC. Con questa l'indice volumetrico è stato aumentato da 0,3 mc/mq a 0,45 mc/mq. Con il piano attuativo le Società SVOC e Lega Navale hanno potuto rinnovare le concessioni demaniali e conseguentemente predisporre e realizzare dei progetti anche di "minima", ovvero in primis sistemare le sedi sociali (nel caso della LNI questa era situata all'interno di una casetta prefabbricata), oppure, nel caso della SVOC demolire le superfetazioni e realizzare una nuova palestra per gli atleti ed una sala didattica.

Con la variante n. 20 si sono modificati gli indici delle zone L2 riguardanti l'Hannibal (da 0,3 a 0,6 mc/mq) e l'Isola di Panzano Lido (da 0,3 a 0,65 mc/mq).

Per la prima si è giunti ad un compromesso (mai risolto in verità) per consentire la realizzazione dell'ampliamento del Marina esistente (piano attuativo vigente dal 2010 ma non ancora iniziato). Le attuali esigenze logistiche mettono in primo piano la realizzazione di ulteriori capannoni di rimessaggio anziché di edifici turistico – ricettivi, tant'è che la situazione volumetrica dovrà venire gestita in altro modo se perverranno richieste di variazione in merito (si ricorda che il PRGI prevedeva per l'Hannibal un indice volumetrico pari a 0,9 mc/mq proprio per la sussistenza sul territorio di edifici artigianali per la nautica).

Per l'Isola di Panzano Lido è stato riproposto l'indice volumetrico previsto dal piano particolareggiato allora in vigore e per il quale era stata stipulata la convenzione urbanistica. All'attualità c'è un nulla di fatto in quanto il piano è decaduto per decorrenza dei termini decennali e la proprietà è tutt'ora oggetto di vendita all'incanto.

All'attualità le società SVOC e Canottieri Timavo mantengono ancora oggi i volumi originari dell'epoca di costruzione (anni '30) con qualche minima aggiunta volumetrica realizzata dagli anni '70-'80 e per la sola SVOC, la parziale realizzazione di elementi nuovi (palestra, aula didattica) in ossequio al piano attuativo vigente fino al novembre 2015, mentre la nuova concessione demaniale venticinquennale ottenuta nel 2012 è necessaria per realizzare gli altri interventi edificatori, di cui il più importante (ristrutturazione della sede nell'edificio originario) in corso di realizzazione.

7. I fabbisogni attuali delle Società veliche.

Le Società interessate dal piano sono 4 (con l'Associazione Pescatori Dilettanti) e hanno ridefinito per iscritto i loro bisogni attuali in una conferenza promossa dal Comune di Monfalcone nella primavera 2016 così come di seguito descritto:

✓ Società Vela Oscar Cosulich (SVOC) :

oltre a quanto già previsto nella concessione demaniale in atto, parzialmente già realizzato (sala didattica, palestra e nuovi spogliatoi atleti), manca ancora la realizzazione del previsto edificio marineria ma c'è l'esigenza di avere un nuovo capannone di minime dimensioni per i lavori al chiuso durante il periodo invernale (circa 250-300 mq in pianta); l'ampliamento dei pontili di circa 25 metri; la possibilità di coprire un tratto di Roggia* che sfocia nel bacino di Panzano tra i

pontili della Società in modo da consentire l'ampliamento dei parcheggi esistenti; la possibilità di consolidare le sponde cedevoli.

** questa esigenza non è stata presa in considerazione in quanto l'imbonimento di un tratto di costa sarebbe notevolmente complesso e allungherebbe di molto i tempi di approvazione della variante allo strumento urbanistico generale comunale e relativo e contestuale piano particolareggiato di iniziativa pubblica.*

✓ Società Canottieri Timavo (SCT):

Ampliamento ad est dell'edificio principale anche per realizzare un deposito di imbarcazioni ed un'aula didattica (ciò era già previsto anche nel precedente piano attuativo ma non ancora realizzato; ampliamento dei pontili (se possibile).

✓ Lega navale Italiana (LNI):

Aumento della volumetria di circa 600 mc. rispetto quella concessa con il piano precedente per realizzare nuovi fabbricati necessari alla Società eliminando gli attuali prefabbricati (autorizzati) ora insistenti sul suolo demaniale.

✓ Associazione Pescatori dilettanti (APD):

Nessuna richiesta volumetrica, solo la possibilità di poter ampliare i pontili e consolidare le sponde cedevoli.

3. LA PROPOSTA DI VARIANTE (n. 54) AL P.R.G.C. – “TAVOLA 00”

Cosa cambia nella perimetrazione di piano attuativo.

La variante n. 47 al PRGC in vigore dal febbraio 2015 ha modificato l'assetto viabilistico e il perimetro della zona L2a del bacino di Panzano; l'area è di mq. 48.300 circa.

Il perimetro del piano si attesta ad Ovest con la concessione demaniale dei Pescatori Dilettanti e con un'area di proprietà comunale che per una parte rientra nella zona L2a e per un'altra parte rientra nella zona S5e “parco urbano” (giardino pubblico esistente).

A Nord si attesta lungo il confine della concessione demaniale della SVOC e comprende un'area di proprietà privata (Nidec Spa): sono in corso da lungo tempo delle trattative tra il Comune di Monfalcone e la Società per poter addivenire ad una permuta di terreni: cessione da parte del Comune di Monfalcone di un terreno di proprietà ubicato in zona Industriale D1 per il quale non c'è alcun interesse (lungo via dell'Agraria) e dall'altro la Società potrebbe cedere al Comune l'area di proprietà insistente nella zona L2a a fini di pubblica utilità.

Ad Est l'area in concessione alla Lega Navale (sub concessione da parte di Fincantieri di una porzione di una stessa particella catastale) confina con la zona D1ab della Fincantieri.

A Sud l'area così come rappresentata nel PRGC vigente ha subito la trasformazione della linea di costa per la realizzazione delle due darsene della SCT e della LNI (v. precedente fig. 3), tanto che l'area edificabile è già ridotta ed è doveroso riportarla tale e quale nel perimetro di piano attuativo e di PRGC.

Sono stati altresì fatti coincidere le particelle catastali inserite nel PRPC con i perimetri delle concessioni demaniali marittime.

E' stata rettificata un'area classificata L2a nella zona della lega Navale ma che di fatto (perché eccede l'attuale recinto) è un'area appartenente alla limitrofa zona industriale D1ab, e viceversa, l'ingresso alla Lega Navale è ora classificato in zona D1ab.

Quindi le modifiche al PRGC – "zonizzazione" sono le seguenti:

- ripermimetrazione della zona L2a secondo le particelle catastali in concessione alle Società;
- riporto del profilo delle due darsene;
- azzonamento di una piccola area prospiciente il recinto della lega navale da L2a a D1ab e azzonamento di un'area corrispondente all'ingresso della Lega Navale da D1ab a L2a.

Tali modifiche NON SONO SOSTANZIALI.

La nuova superficie della zona L2a misura quindi circa **mq. 44.330** circa che è il 9% in meno rispetto la superficie territoriale di PRGC ricavata dopo le modifiche apportate con la variante n. 47.

La variante non è sostanziale anche perché rimane dentro i limiti previsti dalla "relazione di flessibilità" allegata al PRGC e rispetta altresì le condizioni stabilite dagli artt. 3 e 4 della LR 21/2015 in quanto viene modificata la zona urbanistica di appartenenza attraverso l'adattamento, l'ampliamento o la riduzione del perimetro della stessa per adattamento e riconfigurazione del perimetro in aderenza all'assetto proprietario e non è in conflitto con gli obiettivi e le strategie dell'impianto strutturale vigente.

Nel contempo la relazione di flessibilità vigente e allegata al PRGC consente la modifica della normativa, ovvero gli indici ed i parametri NON sono vincolanti, così come le norme tecniche di attuazione purché la modifica alle stesse non compromettano il raggiungimento degli obiettivi della zona L2.

Modifiche alla normativa:

Rimangono inalterati rispetto al PRGC vigente i seguenti parametri:

- la destinazione d'uso (*zona L2a - Attrezzature portuali di interesse comunale - con destinazioni d'uso legate agli sport nautici, la nautica da diporto e quelle attività del tempo libero connesse con il mare, la vela e la pesca*);
- l'indice volumetrico territoriale pari a 4500 mc/ettaro (0,45 mc/mq). Con questo indice, è possibile prevedere a carico delle Società interessate, quelle volumetrie aggiuntive necessarie a garantire i minimi servizi indispensabili alle attività sportive (palestre e piccole foresterie, locali per il ricovero invernale di imbarcazioni tipo derive, servizi igienici, ecc.) che consentirebbero alle Società di permanere sul territorio nel totale rispetto delle normative e dei regolamenti;
- tutti gli altri parametri previsti dalla vigente normativa;

Viene modificato rispetto al PRGC il seguente parametro:

- parcheggi a servizio delle attività nautiche da un posto auto ogni 4 barche ad un posto auto ogni 5 barche.

La modifica allo strumento urbanistico generale che riguarda gli spazi di parcheggio rapportati alle imbarcazioni è stata prevista in quanto la normativa si scontra con la situazione esistente. Visti gli esigui spazi esistenti dati in concessione demaniale si propone una soluzione più "elastica" rispetto a quanto prevede ora il PRGC, ovvero 1 posto auto ogni 5 barche anziché 1 posto auto ogni 4 barche considerato che le Società utilizzano gli spazi di parcheggio esclusivamente per i propri soci e solo saltuariamente per manifestazioni sportive, a differenza di altri luoghi diportistici che per la caratterizzazione delle proprie strutture e servizi, presentano una clientela che va oltre a quella propriamente societaria

Da ultimo si propongono delle limitate modifiche riguardo la norma geologica (ovviamente da rispettare) e mantenere il piano di calpestio degli edifici alla quota imposta dalla norma stessa e dal Piano di Assetto idrogeologico regionale per tutti gli edifici, tranne che per gli edifici che presentino al piano terra la destinazione d'uso di deposito materiali sportivi e/o nautici sempre che gli stessi non comportino pericolo di inquinamento (deposito taniche carburante, ecc.). E' chiaro che risulta impossibile per i depositi di materiale sportivo prevedere una quota d'imposta del solaio sensibilmente alta (dai + 2,20 ai +2,50 s.l.m.m.) per materiali che comunque sono "bagnati" – canoe/derive a vela/ gommoni, ecc.

Parametri urbanistici - Volumi complessivi

Tab. 1

Identificazione Ambito	Zona	It [mc/ha]	PRGC in variante 54			
			Superficie ambito [mq]	Cubi edificabili [mc]	Cubi edificati [mc]	Cubi residui Da edificare [mc]
Società Veliche (Zona L2a)	L2a	4.500 (0,45 mc/mq)	44.330	19.949	10.058	9.891

