
Regione
FRIULI VENEZIA GIULIA
Provincia di
Gorizia



Comune di
MONFALCONE



VARIANTE N. 49 AL P.R.G.C.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
STRALCIO ELABORATO "N1"

Allegate al Piano di Settore per l'individuazione delle grandi strutture di
vendita (art. 15 comma 2 LR 29/2005)

LE MODIFICHE SONO RIPORTATE IN NERETTO CORSIVO SOTTOLINEATO O CORSIVO BARRATO.

Da ART. 1 ad Art. 4
omissis

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 500 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
omissis

ART. 7 - Destinazione d'uso.

1. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal *titolo abilitativo edilizio* e, in assenza o indeterminatezza 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 ~~minuto e di servizio~~ **dettaglio**;

g. commerciale all'ingrosso;

h. trasporto di persone e merci;

i. artigianale;

j. industriale;

k. agricola, ~~ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale in zona agricola~~ **e residenziale agricola;**

l. artigianale ~~complementare all'attività~~ agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;

m. commerciale ~~complementare all'attività~~ agricola in zona agricola;

n. allevamento industriale in zona agricola;

o. servizi ~~pubblici~~ e attrezzature ~~di interesse pubblico~~ **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.

Da ART. 8 ad ART. 12
omissis

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

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

Da 1.1 a 1.4.
omissis

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:
omissis

3. Zona A1
omissis

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

5. Zona A3 – Panzano “Case Operaie”
Omissis

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 distanza 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"

Dal 6.4.1. al 6.4.6

omissis

7. Zona territoriale omogenea "B"

dal comma 7.1. al comma 8.5.3.6.

omissis

9. Zona territoriale omogenea "C"

Da 9.1. a 9.5.

omissis

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. Fermo restando che non esistano condizioni di difficile accessibilità, 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.

9.5. 9.8. Zona C1

~~9.5.1.~~ **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.

9.6. 9.9. Zona C2

~~9.6.1.~~ **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.

9.7. 9.10. Zona C3

~~9.7.1.~~ **9.10.1.** Le zone C3 comprendono quelle aree con strumentazione attuativa in fase di realizzazione.

~~9.7.2.~~ **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.

~~9.7.3.~~ **9.10.3.** Allo scadere dei termini di legge resteranno in vigore tutte le prescrizioni dei relativi piani attuativi.

9.8. 9.11. Zona C4

~~9.8.1.~~ **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.

Da comma 1. a comma 16.6.
omissis

17. Sottozona D1g – Ex Albergo Operai a Panzano

Dal comma 17.1. a comma 17.3.
omissis

17.4. Sono ammesse le seguenti destinazioni ~~a servizio dell'industria cantieristica~~:
- uffici amministrativi ~~a servizio dell'industria~~, mense spogliatoi ed infermerie, residenza da utilizzare anche come Foresteria e attività ricettive ~~a servizio dello stabilimento~~ 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 ~~a basso impatto~~ **di vicinato sia alimentare che non alimentare, esercizi pubblici**, attività direzionali diverse da quelle a servizio della cantieristica.

Dal comma 17.6. al comma 19.5.
omissis

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

omissis

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

omissis

ART. 17 - Zona territoriale omogenea G: Turistica.

dal comma 1 al comma 3.5
omissis

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.

Dal comma 3.7.2. al comma 3.7.7.
omissis

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.**

Dal comma 3.8.2. al comma 3.8.5.
omissis

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.**

Dal comma 3.9.2. al comma 3.9.5.
omissis

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.

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

2. 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 distribuzione 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.

c) 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) lungo l'asse viario di via C.A. Colombo, sia per interventi soggetti a piano attuativo che per interventi diretti riguardanti la realizzazione o ristrutturazione di edifici non residenziali, 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 dai commi precedenti devono essere realizzate dai privati:

a) nella stesura dei piani attuativi dove sussiste l'obbligo di convenzione con il Comune;

b) contestualmente ai permessi di costruire, a scomputo totale o parziale dei contributi dovuti per legge, previa stipula di convenzione urbanistica con il Comune.

3.3. Sono fatte salve le richieste di aumento della superficie di vendita presentate prima dell'adozione del nuovo Piano di settore del Commercio, purché siano verificati gli spazi di parcheggio previsti dal precedente articolo 5.

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** ~~edifici commerciali esistenti~~, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia **anche con demolizione e ricostruzione**, ampliamenti ~~e sopraelevazioni~~ nei limiti di cui al successivo comma 5.6.1. e nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice fondiario: ~~2,00 mc/mq;~~ **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 ~~o in linea sui fronti esistenti nel caso di sopraelevazione~~
 - 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.

Dal comma 5.7. al comma 5.12.
omissis

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**, 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

Dal comma 7.1. al comma 7.2.
omissis

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, quest'ultimo** 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: ~~max mc/ha 20.000~~ **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.

Dal comma 7.4. al comma 7.8.
omissis

7.9. Nelle more dell'adeguamento di cui all'art. 20, comma 3, lettera d) del Regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 che esclude, 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 ~~ad esercizi commerciali di grande distribuzione~~ **a grande struttura di vendita** con superficie coperta complessiva commerciale superiore a mq. 15.000.

Dal comma 8.2. al comma 8.11
omissis

ART. 19 - Zona territoriale omogenea L: Portuale

Dal comma 1. al comma 2.1.3.
omissis

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.

Dal comma 4. al comma 8.8.
omissis

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

Dal comma 1. al comma 5
omissis

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 zona 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.

Dal comma 1. al comma 10.5
omissis

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

Si suddividono nelle seguenti categorie:

dal comma 11.1. al comma 11.5.1.
omissis

11.6. S5f – Servizi ed attrezzature per lo sport

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

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

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

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

Dal comma 11.7. al comma 11.7.10.
omissis

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.

Dal comma 12 al comma 12.2.
omissis

da ART. 23 ad ART. 28
omissis