
Regione
FRIULI VENEZIA GIULIA
Provincia di
Gorizia



Comune di
MONFALCONE



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

RELAZIONE TECNICA

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

MODIFICHE DI VARIANTE

La variante n. 49 al PRGC riguarda sostanzialmente le modifiche normative di carattere commerciale in quasi tutte le zone urbanistiche dove il commercio è ammesso; non riguarda modifiche grafiche di zonizzazione.

E' una variante non sostanziale ai sensi della Flessibilità del PRGC in vigore dal 2005 e ai sensi dell'art. 17 del DPR n. 086/2008.

Vengono integrati il Quaderno delle Norme Tecniche di Attuazione ELABORATO N1 e il Quaderno delle Zone "O" – ELABORATO Q1.

Le modifiche sono descritte nei paragrafi seguenti.

ELABORATO N1 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modifica n. 1

In materia di parcheggi viene corretto l'art. 5 comma 9.

Va rappresentato che l'attuale art 5 comma 9 riporta quanto disciplinato dall'art. 21 del DPGR 069/pres/2007 che disciplinando in materia urbanistica per le medie e grandi superfici di vendita prevede anche la dotazione di parcheggi per le attività diverse da quelle esclusivamente commerciali.

Infatti, l'articolo vigente riporta quanto segue:

"9. Nelle zone omogenee A, B, C, H ed O la dotazione di parcheggi per i servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago – in caso di nuove aperture, ampliamenti ovvero trasferimenti di sede: 100 per cento della superficie utile di detti servizi. Il presente comma non si applica per i pubblici esercizi ove non si svolga anche l'attività di intrattenimento e svago."

Stante quindi che la norma di cui all'art. 5 è di carattere generale e disciplina quindi la dotazione di parcheggi in tutte le zone urbanistiche, si ritiene di modificare tale articolo prevedendo che solo per la nuova edificazione vengano previsti i parcheggi per le varie attività, mentre non sono previsti nel caso di insediamento in edifici esistenti.

Norma questa che rispecchia gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è prefissata con il piano di settore del commercio, ossia rivitalizzare il centro cittadino (e non solo).

Modifica n. 2

Art. 7 – destinazioni d'uso.

L'art. della normativa viene aggiornato con quanto previsto dall'art. 5 della LR 19/2009 "Codice regionale dell'Edilizia" visto l'art. 61 1° comma della medesima Legge regionale "le disposizioni di cui alla presente legge prevalgono, a decorrere dalla sua entrata in vigore, su quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e nei regolamenti edilizi comunali"; il 2° comma "...le definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili di cui all'art. 5. trovano applicazione all'atto dell'approvazione della variante generale allo strumento urbanistico generale comunale.....", e il comma 2 bis: "resta salva la facoltà di adeguamento delle definizioni dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso di cui al comma 1 mediante varianti anche parziali allo strumento urbanistico comunale o al Regolamento edilizio. In caso di variante allo strumento urbanistico, la stessa è assoggettata alla procedura di cui all'art. 17 del DPR n. 086/2008 e deve indicare l'incidenza della capacità insediativa teorica residenziale, con la facoltà di modificare, se necessario, gli indici di fabbricabilità."

Si ravvisa quindi la necessità di rendere compatibile lo strumento urbanistico comunale con quanto previsto dalla Legge in vigore ormai da qualche anno, stante che il Comune ha anche modificato il Regolamento Edilizio Comunale strumento con il quale sono state riportate le medesime definizioni.

Questa variante è assoggettata alla procedura di cui all'art. 17 del DPR n. 086/2008 in quanto è da considerarsi variante non sostanziale, per i contenuti che rispettano quanto previsto sia dal medesimo art. 17 che la flessibilità in vigore nel Comune di Monfalcone.

Riguardo la capacità insediativa teorica indicata all'art. 61 comma 2 bis della LR 19/09, con i nuovi sistemi di misurazione delle superfici e dei volumi dati dal regolamento di Attuazione della LR 19/09, e nell'ambito della revisione totale del PRGC che presumibilmente sarà adottato entro il 2015, si può ipotizzare che per i nuovi edifici nelle zone di espansione "C" ed "O" (quelle ancora da completare) comporta una volumetria maggiore del 10% circa a quella prevista dalla tabella della CIRTM allegata all'ultima variante generale di questo Comune (Var. 31 al PRGC in vigore dall'ottobre 2009), mentre non si ipotizzano per il momento nuove volumetrie per gli edifici esistenti.

L'aumento volumetrico come sopra calcolato comporterebbe l'aumento della popolazione (stimata in 31.062 unità con la CIRTM della variante n. 31) a 31.314 (252 abitanti in più), calcolo che risulta del tutto ininfluente nell'ambito dell'intero territorio comunale per cui non necessita modificare gli indici di fabbricabilità.

Tuttavia per completezza dell'informazione, se la CIRTM del 2009 ha previsto un possibile insediamento di 31.062 abitanti nei 5 anni, la CIRTM precedente (variante n. 28 vigente dal 2007) di abitanti ne aveva previsti 31.276 nei 5 anni, numero che si avvicina a quello calcolato in base ai nuovi parametri di legge (38 abitanti in più).

All'epoca della variante n. 31 la popolazione residente era pari a 27.877 abitanti, mentre i dati al 31 dicembre 2012 evidenziano un calo della popolazione residente a 27.319 abitanti (558 abitanti in meno). Sarà cura del nuovo strumento urbanistico generale prendere in considerazione nuovi indici e nuovi parametri nell'ambito dell'aggiornamento complessivo della CIRTM.

Modifica n. 3

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

Il comma 1 va aggiornato con il rimando alle nuove destinazioni d'uso previste al precedente art. 7 della normativa (vedi modifica n. 2).

Modifica n. 4

ART. 13 - Zona territoriale omogenea "A".

Al comma n. 2 viene aggiunta la parola "valorizzazione" inerente il recupero delle aree e dell'edificato del centro storico.

Modifica n. 5

ART. 13 – comma 6 Zona A3 – “Centro storico”

Viene specificato meglio al comma 6.3. che gli edifici evidenziati anche nella Tavola grafica P7 del PRGC sono oggetto di interventi diretti e non con piani attuativi.

Modifica n. 6

Riguarda le zone di espansione “C” e alcune regole di progettazione dei piani attuativi, specialmente se prevedono destinazioni anche commerciali.

La relazione di flessibilità vigente, prevede, per le zone di espansione:

come obiettivi e strategie:

Tendere, per quanto possibile, ad un più razionale uso dello spazio, favorendo tipologie edilizie meno dispersive e anonime delle esistenti.

Come elementi strutturali (invarianti):

gli indici ed i rapporti.

Tra gli elementi flessibili (oltre alla possibilità di aumentare in più o in meno una determinata percentuale di superficie degli ambiti):

la variazione delle norme tecniche di attuazione purché non compromettano il raggiungimento degli obiettivi.

La modifica alla normativa riguarda una specificazione per la progettazione dei piani attuativi in merito alla previsione già nella fase progettuale di prevedere appositi spazi per la raccolta differenziata che possano essere sufficienti anche a soddisfare le esigenze di tutti i futuri locali commerciali o di pubblico esercizio, anche se il piano attuativo di per sé non entra nel dettaglio dei progetti, ma a livello di opere di urbanizzazione (progettazione della viabilità e parcheggi) può essere utile.

Inoltre, sempre senza violare la flessibilità, sono state specificate le normative da rispettare qualora nella progettazione di piani attuativi vi fosse la previsione di insediare strutture commerciali con superficie di vendita oltre i 400 mq.

In questo caso, contestualmente al piano attuativo, dovrà essere presentato uno studio di impatto viabilistico e di impatto acustico e dovranno essere progettati gli ingressi e le uscite che non prevedano congestione nelle connessioni con la viabilità esistente oltre che all'interno delle aree commerciali la viabilità dovrà assicurare scorrevolezza e se necessario si dovranno trovare soluzioni tecniche per ovviare ai fenomeni di congestione del traffico.

Modifica n. 7

ART. 14 – Zona territoriale omogenea D: Industriale

Comma 17.4 - Sottozona D1g – Ex Albergo Operai a Panzano

Il comma viene modificato eliminando le diciture “ a servizio dell’industria cantieristica” e sostituendo le parole “commercio a basso impatto”, con “commercio di vicinato sia alimentare che non alimentare ed esercizi pubblici” per quanto di seguito si espone.

L'imponente edificio quale è l'ex Albergo Operai, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con la previsione al suo interno di uffici per Fincantieri, attività ricettive, una sala polifunzionale (futuro museo della cantieristica) di proprietà del Comune di Monfalcone. Per valorizzare ancora di più la struttura, si prevedono altre attività di supporto alle destinazioni d'uso citate, quali appunto la ristorazione e anche il commercio di vicinato, quindi con superficie di vendita limitata. Si rappresenta infatti che la legge di settore prevede per il commercio a basso impatto l'attività di vendita di determinate categorie merceologiche che abbisognano di grandi superfici, non disponibili invece nell'edificio ex Albergo Operai.

La relazione di flessibilità prevede per le zone industriali “D” tra gli obiettivi e strategie:

- favorire un più razionale assetto, diversificando ed aggiornando opportunamente le destinazioni d'uso e le modalità insediative.

-
- favorire un più razionale assetto, diversificando opportunamente le destinazioni d'uso e le modalità insediative, nonché favorendone l'integrazione con la necessità di salvaguardia ambientale delle aree residenziali esistenti.

Non ci sono indicazioni di elementi strutturali (invarianti) tranne che per le zone Artigianali D3; e tra gli elementi flessibili ci sono le modifiche alle norme purché non riguardino indici e parametri.

Modifica n. 8

ART. 17 - Zona territoriale omogenea G: Turistica.

Al comma 3.7.1 per la zona G1a (*strutture ricettive connesse con l'arenile e con le zone per gli sport nautici da diporto*) si è aggiunta la possibilità di insediare esercizi commerciali di vicinato (fino a 250 mq. di vendita).

Al comma 3.8.1. per la zona G1b – Ambito turistico residenziale di Marina Julia, si sono aggiunte le possibilità di insediare esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici, necessari a rivitalizzare una zona turistica.

Al comma 3.9.1. G1c – Zona di retro spiaggia si è voluto puntualizzare di non ammettere strutture di agriturismo in quanto sarebbero incompatibili con le destinazioni di zona che prevedono solo 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.

La relazione di flessibilità prevede per le zone turistiche "G" tra gli obiettivi e strategie:

- Incrementare e riqualificare l'offerta esistente, sfruttando al meglio le eccezionali caratteristiche dell'ambiente costiero monfalconese.
- Ridefinire i programmi di sviluppo turistico all'interno di un quadro di riferimento sovracomunale teso a verificare:
 - a) le particolarità del contesto ambientale e le risorse effettivamente attivabili alla luce di un più attento e consapevole esame dei vincoli ambientali ed idrogeologici;
 - b) la necessità di complementarietà dei sistemi insediativi costieri nei due Comuni contermini di Monfalcone e Staranzano e la convergenza sui programmi di adeguamento del sistema infrastrutturale.
 - c) Consentire l'insediamento di attrezzature ricettive, sportive e di servizio, connesse al turismo nautico e balneare con vincolo di manutenzione delle emergenze naturalistiche presenti.

Non si prevedono elementi strutturali (invarianti). Tra gli elementi flessibili sono previste le modifiche alle norme se necessario, con un solo obbligo, quello di non prevedere esercizi commerciali che possano avere caratteristiche tali da essere considerati "centri o complessi commerciali". Questa possibilità è definitivamente tramontata con il vincolo della superficie per gli esercizi commerciali a 250 mq.

ZONE COMMERCIALI

La Relazione di flessibilità già stabiliva tramite cartografia strutturale di PRGC i fronti commerciali lungo le strade dove doveva essere privilegiata la localizzazione di servizi commerciali o pubblici e come obiettivi e strategie il PRGC stabilisce di favorire in ogni modo, mediante la previsione di incentivi e disincentivi, la concentrazione degli esercizi commerciali nei siti più opportuni, contrastando la tendenza spontanea ad una diffusione disordinata e casuale lungo le strade di maggior traffico.

La flessibilità non prevede elementi strutturali (invarianti), prevede invece come elementi flessibili che la localizzazione di zone commerciali sia quella prevista dal PRGC "salvo che non intervengano piani di settore previsti dalla vigente normativa del commercio".

Dal 2005, ovvero da quando è in vigore la Flessibilità di PRGC ad oggi la normativa sul commercio è stata profondamente cambiata.

La LR 29/2005 in materia commerciale ma soprattutto "urbanistica" (artt. 15-16-17-18) stabilisce (art. 15) che *"la pianificazione commerciale deve tener conto delle esigenze di equilibrato e armonico sviluppo del sistema distributivo, di salvaguardia e sviluppo sostenibile del territorio e dell'ambiente, nonché dell'interesse dei consumatori.*

A tal fine, limitazioni all'insediamento di esercizi di vendita possono essere stabilite solo per le seguenti motivazioni:

a) tutela del territorio e dell'ambiente, in particolare sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, anche geografico, nonché sotto il profilo urbanistico, edilizio, incluso l'inquinamento acustico, architettonico, storico-culturale e di viabilità;

b) tutela del pluralismo e dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive, anche attraverso il recupero e la salvaguardia delle piccole e medie imprese già operanti sul territorio, al fine di estendere e ampliare la presenza di strutture commerciali nelle zone in cui il servizio è carente, in particolare nelle zone periferiche, e di limitare tali strutture in funzione di tutela della qualità del territorio in generale e della sua vivibilità, di riqualificazione di zone all'interno del centro urbano e di servizio reso ai consumatori, mirando a ottenere una più omogenea distribuzione dei servizi, e di fruizione delle infrastrutture, soprattutto nelle citate zone periferiche.....e ancora, il Comune che intende collocare sul proprio territorio esercizi di vendita di grande struttura deve preventivamente approvare, un Piano di settore del commercio i cui contenuti sono definiti dal regolamento di attuazione della legge e che comunque riguarda la delimitazione delle aree edificate, delle aree dei centri storici, di quelle soggette a interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e commerciale; l'individuazione degli edifici soggetti a regime vincolistico e delle zone omogenee destinate all'allocazione delle grandi strutture di vendita, la determinazione delle superfici destinabili alle grandi strutture di vendita per singola zona omogenea, nel rispetto della superficie massima destinabile alle attività commerciali al dettaglio, per singolo settore merceologico e stabilisce la dotazione di parcheggi a servizio degli insediamenti commerciali".

Il DPRReg. 069/2007 "Regolamento di attuazione della LR 29/05", stabilisce infatti quali siano i contenuti del piano di settore a cui i Comuni devono attenersi, come per es. l'individuazione di tutte le zone omogenee in cui è consentito l'insediamento di esercizi di vendita di grande struttura.

E in particolare, i Comuni devono attenersi ai seguenti criteri:

a) tenere in considerazione l'esigenza di consolidare il tessuto socio-economico costituito dalla rete distributiva degli esercizi di vicinato e di media struttura insediati all'interno delle aree storiche centrali così come riconosciute negli strumenti urbanistici comunali, in maniera da dimostrare e giustificare le nuove zone e insediamenti commerciali e il loro ampliamento all'esterno delle aree suddette.

b) prevedere l'eventuale localizzazione di esercizi commerciali di grande distribuzione puntando all'integrazione del sistema insediativo, privilegiando il rafforzamento delle aree urbane più recenti, diverse da quelle storiche, prive o carenti di adeguata rete commerciale, valutandone la sostenibilità urbanistica, ambientale e la funzionalità del sistema viario, urbano e non.....;

c) attivare particolare attenzione e cautela nella localizzazione eventuale di esercizi commerciali dimensionalmente rilevanti all'interno delle aree storiche centrali così come riconosciute negli strumenti urbanistici comunali, negli immobili e nelle aree sottoposti alla tutela architettonica, storica, culturale e paesaggistica di cui al DLgs 42/2004.....;

Inoltre il decreto stabilisce che gli elaborati del piano di settore, con particolare riferimento ai criteri di localizzazione devono contenere:

a) una valutazione dei tipi di traffico interessanti l'asse viario, del grado di congestione dello stesso, della previsione e realizzabilità di interventi infrastrutturali in grado di migliorare sostanzialmente la situazione viabilistica esistente;

b) una valutazione delle caratteristiche tecniche dell'asse viario interessato, della compatibilità delle localizzazioni di attività commerciali rispetto a tali caratteristiche, della previsione e realizzabilità di interventi di miglioramento degli elementi di compatibilità;

-
- c) una valutazione delle tipologie degli esercizi e degli insediamenti commerciali, rispetto alla quantità di traffico indotta dagli stessi e ai suoi effetti;
 - d) l'inderogabile necessità di fornire soluzioni tecniche atte a garantire la salvaguardia della fluidità del traffico, anche tramite accessi differenziati per l'entrata e l'uscita o sistemi che escludano attraversamenti di corsia, fermo restando che per gli esercizi con superficie coperta complessiva superiore a metri quadrati 5.000 le soluzioni tecniche dovranno escludere attraversamenti di corsia sia in entrata, che in uscita dalla rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui s'intende localizzare l'esercizio commerciale;
 - e) una documentazione atta a dimostrare la congruenza ambientale e paesaggistica degli interventi proposti, nonché una verifica di impatto delle reti tecnologiche di smaltimento e di approvvigionamento.

Al fine di rispettare il disposto dell'art. Art.16 della Legge Regionale 29/2005 (*Localizzazione degli esercizi commerciali*) necessita quindi disciplinare il possibile insediamento commerciale delle attività di vicinato, media e grande distribuzione di vendita, nelle diverse zone urbanistiche del PRGC.

E' da tenere anche in considerazione quanto previsto dal DPRReg. 069/2007 Regolamento di attuazione della LR 29/05, (*Disposizioni in materia di urbanistica commerciale e di programmazione per le medie strutture di vendita*) che all'art. 17 specifica che ai fini dell'insediamento delle medie strutture di vendita devono essere considerati i seguenti parametri:

- a) recupero o valorizzazione dei centri urbani e storici attraverso azioni che consentano di conseguire la priorità localizzativa degli esercizi commerciali nel centro storico e nelle aree urbane ad esso esterne, eventualmente anche attraverso azioni e interventi partecipati dalle associazioni di categoria del settore distributivo finalizzati a garantire l'offerta di parcheggi a sostegno degli esercizi commerciali situati nella aree centrali storiche;
- b) prescrizioni urbanistiche vigenti;
- c) caratteristiche delle infrastrutture viarie;
- d) struttura della rete distributiva;
- e) assetti insediativi residenziali ad alta densità, soprattutto se carenti di adeguate infrastrutture di supporto;
- f) tendenze evolutive socio-economiche e insediative.

Queste sono le motivazioni per cui il Comune di Monfalcone deve adottare un nuovo Piano di settore del Commercio, con il quale, parallelamente ai suoi contenuti si rende necessario predisporre una variante allo strumento urbanistico generale per modificare ed integrare la normativa di piano relativa alle zone commerciali pur non modificando la loro localizzazione.

La relazione di flessibilità del PRGC vigente riferita alle zone commerciali, in realtà ha già come obiettivo di favorire un più razionale assetto, diversificando ed aggiornando opportunamente le destinazioni d'uso e le modalità insediative.
Come elementi strutturali ha gli indici e i rapporti di ogni singola zona.

Tra gli elementi flessibili c'è la normativa che può essere modificata purché non si comprometta il raggiungimento degli obiettivi e nel rispetto della normativa regionale sul commercio; potranno essere variate le altezze massime (a seguito di scelte progettuali unitarie, con indicazioni di carattere planivolumetrico, debitamente giustificate in fase di redazione dei piani attuativi) e per gli edifici esistenti è consentito conservare il volume

esistente, e proporre interventi fino alla saturazione della volumetria massima prevista nella zona.

Questa variante prevede di integrare la normativa con quanto previsto dalla Legge regionale di settore e suo decreto di attuazione, con qualche specifica in più, in attesa delle previsioni del redigendo nuovo Piano urbanistico generale.

Si ravvisa conseguentemente la necessità di integrare i diversi articoli delle NTA riguardo viabilità, accessibilità, e tutela dell'ambiente.

Modifica n. 9

All'art. 18 Zona territoriale omogenea H: Commerciale (sottozone H2, H2a, Hgd, Hg), si specifica (come stabilito anche dalla normativa regionale) che in questa zona sono ammesse le grandi strutture di vendita, attuabili tramite piani attuativi, salvo che in casi particolari di attuazione diretta specificati nelle singole sottozone per problemi legati alla superficie e conformazione dei lotti, ecc...

Si introducono una serie prescrizioni progettuali riguardo la progettazione dei piani attuativi ed in ogni caso la progettazione delle grandi strutture di vendita derivati dai contenuti della legge regionale e del decreto di attuazione con particolare attenzione ai flussi di traffico, all'accessibilità ai lotti commerciali e con l'introduzione dell'obbligo di uno studio viabilistico e di impatto acustico, con in più, lungo l'asse di via C.A. Colombo, molto problematica dal punto di vista del deflusso delle acque piovane dal Carso verso le Rogge (tombate) a valle della stessa via, e per l'antropizzazione eccessiva, dell'obbligo della presentazione di uno studio idrogeologico a favore degli interventi commerciali da sempre previsti lungo la medesima viabilità.

Modifica n. 10

Comma 5.1 - Zona H2

E' stata inserita nell'elenco delle zone "H2" l'area compresa tra la zona Hgd1 e la zona Hgd2 di via C.A. Colombo in quanto mancante.

Fermo mantenere gli indici e parametri di PRGC vigente, gli interventi soggetti a piano attuativo non prevedono la sopraelevazione in quanto interventi ex novo. La parola è superflua.

Invece, è prevista un'importante modifica al comma 5.6. riguardo gli edifici soggetti ad attuazione diretta e con riferimento a tutti gli edifici non a destinazione residenziale inseriti (anche impropriamente) nella medesima zona. Ci si riferisce quindi agli edifici commerciali, artigianali o altro che possono subire delle trasformazioni da commercio ad altro o da altro a commercio.

Il piano di settore ha anche il compito di stabilire quali possono essere le superfici massime autorizzabili all'interno delle zone commerciali per le grandi strutture di vendita.

Per questo motivo è stato predisposto l'elaborato allegato al piano di settore denominato "*SCHEDE TECNICHE DI ANALISI DEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE IN ZONE DESTINATE ALLE FUNZIONI COMMERCIALI – IPOTESI DI INSEDIAMENTO DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE*" dove per ogni lotto commerciale è stato calcolato ipoteticamente la superficie di vendita massima che il lotto stesso potrà sviluppare in base alla conformazione del lotto, la sua superficie coperta fatte salve le distanze obbligatorie dai confini e dalle strade, l'altezza massima, e soprattutto l'analisi sull'accessibilità ai lotti.

A Monfalcone sostanzialmente – Emisfero a parte – dove è stato approvato recentemente un nuovo piano attuativo e le opere viabilistiche sono già realizzate, i lotti commerciali si attestano lungo la via Grado e lungo le tre vie Boito, Valentinis, C.A. Colombo.

La via Grado è stata già stata oggetto di ristrutturazione e quindi non sussistono problemi di accesso in quanto sono presenti 4 rotonde e la sezione stradale è stata adeguata alla normativa vigente per quel tipo di viabilità.

Le altre vie ad Est invece saranno oggetto di un progetto da parte di FVG strade che prevede la realizzazione di altre 4 rotonde di cui la più importante sarà realizzata tra le vie Boito, Verdi, O. Cosulich, San Marco che potrà risolvere i problemi di congestione del traffico da e verso Grado. Il progetto è in fase preliminare approvato dal punto di vista urbanistico con varianti specifiche al PRGC.

In attesa che il progetto si tramuti in lavori effettivi sulla viabilità, la normativa attuale di PRGC consente agli edifici esistenti di ampliarsi – con interventi diretti - fino alla concorrenza della saturazione dell'indice di fabbrica pari a 2 mc/mq., rischiando, senza una programmazione e un disegno urbanistico, di stravolgere una zona già in sofferenza soprattutto in termini di traffico veicolare e pesante.

La variante alla normativa degli edifici esistenti, in base alla flessibilità e senza compromettere il raggiungimento degli obiettivi che l'amministrazione si è fissata con il PRGC, rafforzati però anche dalla normativa regionale, viene modificata nel modo in cui è consentito conservare il volume esistente, e propone interventi fino alla saturazione della volumetria massima prevista nella zona.

Quindi, per gli edifici esistenti, in assenza di strumentazione attuativa, si può intervenire attraverso l'istituto della ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione con il recupero dei volumi con la possibilità di ampliamento volumetrico pari al 10% della volumetria esistente e comunque senza superare in questo caso l'indice di 2,00 mc/mq. e senza l'obbligo di presentare lo studio di impatto viabilistico, mentre, per aumenti di volume superiori a tale percentuale scatta l'obbligo del piano attuativo e di tutto quanto correlato ad esso.

Parallelamente, dal punto di vista commerciale, il piano di settore ha previsto che per tutti i lotti commerciali esistenti sia ammissibile il rilascio di autorizzazione per aumento della superficie di vendita pari al 10% di quella esistente e analogamente alla normativa urbanistica, per tutte le richieste superiori a tale percentuale sussiste l'obbligo di piano attuativo.

Modifica n. 11

Comma 6.3. - Zona H2a

Viene precisato che si consentono anche interventi di nuova costruzione. Infatti il lotto è realizzato a metà. Con la norma attuale si vieta la nuova costruzione non attuando le previsioni di piano.

Modifica n. 12

Comma 7 e seguenti Zona Hgd.

Le zone Hgd sono tutte realizzate, sia con piani attuativi anche recenti (Hgd2 Coop via Colombo o Hgd3 via Grado) o per l'esistenza fin dagli anni '70 di manufatti fronte strada (Hgd1 Mercatone via Colombo).

Analogamente alla zona H2 in assenza di strumentazione attuativa si ritiene di poter intervenire attraverso l'istituto della ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione con il recupero dei volumi esistenti con la possibilità di ampliamento

volumetrico pari al 10% della volumetria esistente e comunque senza superare l'indice di 2,00 mc/mq. e senza l'obbligo di presentare lo studio di impatto viabilistico, mentre, per aumenti di volume superiori a tale percentuale scatta l'obbligo del piano attuativo e di tutto quanto correlato ad esso.

Anche in questo caso, parallelamente, dal punto di vista commerciale, il piano di settore ha previsto che per tutti i lotti commerciali esistenti sia ammissibile l'autorizzazione anche immediata di un aumento della superficie di vendita pari al 10% di quella esistente e analogamente alla normativa urbanistica, per tutte le richieste superiori a tale percentuale sussiste l'obbligo di piano attuativo.

Nel comma 7.9. viene ribadito come deve essere la viabilità di accesso e viene eliminato parte del testo normativo che riguardava sempre la LR 29/2005 ma nelle sue versioni precedenti.

Non viene modificato il comma 8 riguardante la zona Hg – centro commerciale esistente.

Modifica n. 13

ART. 19 - Zona territoriale omogenea L: Portuale comma 3 – zone L2 – Attrezzature portuali di interesse comunale.

Viene previsto di consentire attività commerciali fino ad un massimo di mq. 250 di vendita e nello stesso tempo viene vietata l'attività di agriturismo in quanto incompatibile con la zona nautico-diportistica.

In base alla flessibilità anche questa modifica è consentita in quanto gli indici e parametri non costituiscono elemento invariante e le norme di attuazione possono essere variate purché non compromettano il raggiungimento gli obiettivi di incentivare la nautica da diporto.

Modifica n. 14

ART. 21 - Zona territoriale omogenea O: Mista.

In questo articolo si riportano le nuove destinazioni d'uso previste per legge.

Parallelamente viene integrato il Quaderno degli Ambiti "O" relativamente alla ZONA O1– Comprensorio "ex Ospedale Civile" nelle quali viene specificato che per ogni singolo lotto ancora da realizzare c'è l'ammissibilità di 600 mq. di superficie di vendita e che poi dovrà essere recepito nel piano attuativo stesso, e per la ZONA O3–"ex Fabbrica del ghiaccio" dove comunque nell'unico lotto sono ammissibili attività commerciali fino a 400 mq. di vendita e 600 mq. di vendita per la ZONA O4 – "Ex Oleificio Gaslini".

Non sono ammesse invece attività commerciali nella ZONA O5 di via Toti e solo attività commerciali di vicinato per la ZONA O6 di via Manlio.

Modifica n. 15

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

Non ci sono invarianti. Le norme possono essere modificate.

Nella zona S5, in particolare per la zona verde comunale tra le vie Boito, Portorosega e Valentinis, vengono consentite strutture fisse o mobili per lo svolgimento di attività di intrattenimento e svago.

E nella zona S5h – Servizi ed attrezzature per la spiaggia e la balneazione, all'interno della spiaggia, si consentono esercizi pubblici e attività di ristorazione.