

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	
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 60px; margin: 0 auto;"> <p style="font-size: 24px; margin: 0;"><b>AII.</b></p> <p style="font-size: 24px; margin: 0;"><b>4</b></p> </div>	<p style="font-size: 24px; margin: 0;"><b>NORME DI ATTUAZIONE</b></p> <p style="font-size: 24px; margin: 0;"><b>PRPC</b></p>	<p style="font-size: 12px; margin: 0;"><i>data</i></p> <hr/> <p style="font-size: 12px; margin: 0;"><i>Rif. Int.</i></p> <hr/>
<i>Progetto</i>		
<p style="font-size: 18px; margin: 0;"><i>SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA</i></p> <p style="font-size: 18px; margin: 0;"><i>UNITA OPERATIVA URBANISTICA E SIT</i></p>		
<i>Gruppo di lavoro</i>		<i>Timbro e firma</i>
<p style="font-size: 12px; margin: 0;"><i>Responsabile del Procedimento</i></p>		
<p style="margin: 0;">Ing. Licinio Gardin - Dirigente</p>		
<p style="font-size: 12px; margin: 0;"><i>Progettista</i></p>		
<p style="margin: 0;">Ing. Licinio Gardin</p>		
<p style="font-size: 12px; margin: 0;"><i>Collaboratori</i></p>		
<p style="margin: 0;">dott. Angelo Rossi</p>		
<p style="margin: 0;">geom. Ivana Deiuri</p>		
<p style="margin: 0;">sig. Annita Cobelli</p>		
<p style="font-weight: bold; margin: 0;">AGGIORNAMENTO marzo 2017</p>		

**SOMMARIO**

<i>Art. 1 - Oggetto delle norme</i> .....	3
<i>Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano</i> .....	3
<i>Art. 3 – Attività e destinazioni d'uso ammesse</i> .....	3
<i>Art. 4 – Identificazione dei lotti edificabili</i> .....	4
<i>Art. 5 - Indici e parametri di PRPC</i> .....	4
<i>Art. 6 – Interventi ammissibili</i> .....	6
<i>Art. 7 – Edifici di particolare interesse architettonico e storico</i> .....	7
<i>Art. 8 – Capannoni di rimessaggio per derive e canoe</i> .....	7
<i>Art. 9 – Aree ricreative e aree verdi interne ai lotti</i> .....	8
<i>Art. 10 – Parcheggi e aree di viabilità interna</i> .....	8
<i>Art. 11 – Pontili</i> .....	8
<i>Art. 12 – Alaggio</i> .....	9
<i>Art. 13 – Impianti gas e reti fognarie</i> .....	9
<i>Art. 14 – Recinzioni</i> .....	9
<i>Art. 15 – Serramenti</i> .....	9
<i>Art. 16 – Energia alternativa</i> .....	10
<i>Art. 17 – Previsioni specifiche il lotto 2</i> .....	10
<i>Art. 18 – Previsioni specifiche il lotto 5</i> .....	10
<i>Art. 19 – Previsioni specifiche il lotto 6</i> .....	10
<i>Art. 20 – Altre Disposizioni</i> .....	10

**NB: le modifiche sono indicate in neretto corsivo sottolineato!**

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 - Oggetto delle norme**

1. Le presenti norme regolano l'attività edilizia e urbanistica della zona "L2a - *Attrezzature portuali di interesse comunale dell'area del Bacino di Panzano Nord*" così come identificata nella Tav. 01 del presente PRPC.

### **Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano**

1. Fanno parte integrante del Piano i seguenti elaborati:

Allegato 1 – relazione variante urbanistica  
Allegato 2 – Norme Tecniche di attuazione variante urbanistica  
Tavola 00 – Variante urbanistica  
Tavola 01 – Inquadramento e concessioni demaniali  
Tavola 02 – Lotti edificabili  
Tavola 03 - Vincoli  
Tavola 04 – Uso del suolo e sezioni  
Tavola 05 – Rilievo della vegetazione  
Tavola 06 – Edificato esistente  
Tavola 07 – Edifici storici  
Tavola 08 – Reti tecnologiche esistenti  
Tavola 09 – Zonizzazione  
Tavola 10 – Planivolumetrico indicativo  
Allegato 3 – Relazione illustrativa PRPC  
Allegato 4 – Norme Tecniche di attuazione PRPC  
Relazione Paesaggistica (DPCM 15/12/2005)

2. Sono vincolanti i seguenti elaborati: Allegato 4 – "norme tecniche di attuazione", e la Tavola 09 " zonizzazione".

3. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal PRPC, da parte delle Società concessionarie dei beni demaniali dovranno essere messe in atto modalità progettuali e misure gestionali delle attività diportistiche finalizzate alla tutela e al contenimento del consumo di risorse, in particolare:

- risparmio ed efficienza energetica;
- emissioni d'inquinanti atmosferici;
- produzione e gestione di rifiuti;
- gestione degli scarichi e consumi idrici ed eventuali dragaggi

anche attraverso l'acquisizione di certificazioni di qualità ambientale (es. ISO, EMAS, ecc.).

### **Art. 3 – Attività e destinazioni d'uso ammesse**

1. Sono ammesse tutte le attrezzature ed impianti per gli sport nautici e per la nautica da diporto, attività del tempo libero connesse col mare e la pesca.

2. In particolare sono consentiti: capannoni per il rimessaggio delle imbarcazioni, apparecchi per il sollevamento delle stesse, laboratori di veleria e riparazione scafi, sedi di club nautici, esercizi pubblici, servizi igienici, pontili, impianti antincendio, erogatori di acqua ed energia elettrica e quant'altro necessario per l'esercizio degli sport nautici e la pesca.

**Art. 4 – Identificazione dei lotti edificabili**

1. L'ambito L2a è suddiviso in n. 6 lotti o ambiti di intervento così come individuati nella Tavola 02 del PRPC.

**Art. 5 - Indici e parametri di PRPC**

1. Si richiamano integralmente gli indici ed i parametri di cui all'art. 19 comma 4 delle NTA del PRGC, così come modificate ed integrate dalla variante n. 54 al PRGC:

- indice fabbricabilità territoriale: mc./ha 4.500;
- altezza massima degli edifici: ml 8,50, calcolata a partire dalla quota del piano di campagna esistente;
- rapporto di copertura: 0,20;
- distanza minima tra fabbricati: ml.10;
- parcheggi di relazione, relativi alle attrezzature per gli sport nautici e la nautica da diporto, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni cinque barche;
- parcheggi di relazione per gli esercizi pubblici: secondo normativa vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi;
- servizi igienici (anche wc chimici esclusivamente per brevi periodi legati a specifiche manifestazioni) nella misura di 1 per ogni 100 utenti previsti, e comunque 1 per ogni 100 attracchi.

2. Per le singole Società le nuove volumetrie per interventi di ampliamento e nuove costruzioni sono le seguenti:

*Parametri urbanistici complessivi*

Identificazione Ambito	Zona	It [mc/ha]	PRPC			
			Superficie ambito [mq]	Cubi edificabili [mc]	Cubi edificati [mc]	Cubi residui Da edificare [mc]
<b>Società Veliche (Zona L2a) lotti da 1 a 6</b>	<b>L2a</b>	<b>4.500</b> (0,45mc/mq)	<b>44.330</b>	<b>19.949</b>	<b>10.058</b>	<b>9.891</b>

## Volumi singoli lotti

LOTTO	Superficie Lotti di PRGC [a]	lt 0,45 mc/mq [b]	Volume max di P [c]=a*b	Volume esistente [d]	Volume di progetto Max per lotto [e]	Volume complessivo [f]=d+e	DESTINAZIONE
1 – Associazione Pescatori Dilettanti	3.380		1.521	558	382	940	Alloggio custode – servizi- altro
2- Società Vela Oscar Cosulich	13.757		6.191	5.198	2.000	7.198	Capannone rimessaggio (mq. 250 x h7) e ampliamenti come concessione demaniale non ancora eseguiti - altro
3 – Società Canottieri Timavo	9.038		4.067	2.673	2.900	5.573	Ampliamento edifici come PRPC precedente /foresteria/aule didattiche, ecc. - altro
4 – Lega Navale Italiana	9.692		4.361	1.629	800	2.429	Ampliamento sede – segreteria - altro
5 – Comune di Monfalcone	4.213		1.896	0	0	0	Giardino pubblico.
6 – Nidec-Asi	4.250		1.913	0	0	0	Area per viabilità e verde privato
<b>TOTALE</b>	<b>44.330</b>	<b>0,45</b>	<b>19.949</b>	<b>10.058</b>	<b>6.082</b>	<b>16.140</b>	

3. In particolare per ogni singolo lotto edificabile può essere realizzato all'interno della volumetria, oltre a quanto previsto al precedente art. 3:

- Un alloggio per il personale di custodia con un volume massimo di 400 mc.
- Edifici ad uso foresteria per un massimo di 600 mc.

**Art. 6 – Interventi ammissibili**

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 19 – 4° comma delle norme di attuazione del PRGC vigente in merito alla destinazione d'uso, sono consentiti interventi di:

- nuova realizzazione
- ampliamento di edifici esistenti
- ristrutturazione edilizia
- demolizione (totale o parziale) di fabbricati e manufatti fatiscenti e/o precari
- restauro
- conservazione tipologica
- risanamento conservativo

2. Tutti gli interventi, fatto salvo gli edifici di carattere "storico" delle società Vela Oscar Cosulich e Canottieri Timavo di cui al successivo articolo 7, dovranno essere realizzati esclusivamente all'interno della sagoma limite individuata nella Tavola 09 "Zonizzazione" del presente piano.

3. Le tipologie ed i materiali costruttivi dei nuovi edifici dovranno fare riferimento alle caratteristiche dei fabbricati di particolare interesse architettonico e storico relativi alle società Vela Oscar Cosulich e Canottieri Timavo ed essere compatibili con essi dal punto di vista architettonico. In particolare le volumetrie e le formetrie dovranno presentare forme semplici, le pareti esterne dovranno essere intonacate e le coperture dovranno essere piane.

4. Sono ammessi materiali come il vetro o il plexiglass per coperture o tettoie, purché le stesse si armonizzino con l'ambiente e gli edifici circostanti.

5. Resta fermo l'obbligo di rispettare quanto previsto dalle norme geologiche allegate al PRGC e dal PAIR Regionale per le aree di non pericolosità idraulica:

a) la quota di calpestio del piano abitato deve essere ad almeno 2,2 m s.l.m.m. in assenza di specifici interventi protettivi che comprovino la riduzione del rischio, al di sotto di tale quota, non vi possono essere locali con funzione abitativa o di stazionamento prolungato di animali, non devono essere alloggiate centrali termiche, elettriche, telefoniche o depositi di carburanti, solventi, vernici, ecc.; sono ammessi materiali sommergibili o galleggianti normalmente utilizzati in ambito nautico (barche, surf, ecc.).

b) La quota minima di calpestio per eventuali parcheggi o aree attrezzate a campeggio deve essere di 1,0 m s.l.m.m.. Le attrezzature fisse devono comunque rispettare le quote di cui sopra.

6. Gli interventi che eccedono la ordinaria manutenzione su edifici esistenti devono prevedere la realizzazione di accorgimenti mirati a limitare gli effetti negativi dell'allagamento.

**Art. 7 – Edifici di particolare interesse architettonico e storico**

1. Sono quelli individuati nella Tavola 07 del presente piano e su di essi sono consentiti interventi di: manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e/o restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, preservando l'identità dell'edificato storico.
2. E' fatto d'obbligo il mantenimento delle strutture degli edifici per le parti storicamente documentate.
3. Tali interventi dovranno rispettare tutte le caratteristiche originarie dei prospetti, delle finiture, delle tinteggiature, delle modanature ecc. Gli eventuali ampliamenti dovranno essere staccati visivamente dai corpi di fabbrica originari e dovranno essere localizzati esclusivamente nelle parti di minor pregio degli edifici stessi.
4. Qualora per motivi di sicurezza collegati alla staticità dell'edificio, non sia possibile il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma, sarà consentita la parziale o totale demolizione dell'edificio la cui ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime rispettando fedelmente le linee architettoniche e le finiture dell'edificio preesistente.
5. Nel caso di cui al precedente comma, ai fini del rilascio dei titoli edilizi, la precarietà strutturale dell'edificio da demolire dovrà essere dimostrata ed attestata con una relazione tecnica redatta da professionista abilitato.
6. In ogni caso, non è consentita la demolizione e ricostruzione dei corpi originari storicamente documentati fintanto che non sia stata effettuata la verifica di "interesse culturale" di cui all'art. 12 del DLgs 42/2004.

**Art. 8 – Capannoni di rimessaggio per derive e canoe**

1. I capannoni devono essere progettati con rispetto per l'ambiente circostante e con materiali adeguati.
2. Le tipologie ed i materiali costruttivi dei nuovi edifici non dovranno contrastare con le caratteristiche dei fabbricati di particolare interesse architettonico e storico delle società Vela Oscar Cosulich e Canottieri Timavo.
3. Le coperture dovranno essere piane.
4. Solo per il lotto 2) è prevista la realizzazione di una struttura aperta o chiusa per la manutenzione di imbarcazioni come previsto dal successivo art. 17.
5. Ai sensi dell'articolo 6, comma 5, restano esclusi dall'obbligo dell'imposta della quota di calpestio i capannoni che presentino al piano terra la destinazione d'uso di deposito materiali sportivi e/o nautici, in particolare deposito imbarcazioni e/o canoe, deposito cordami, accessori nautici, gommoni, carrelli, ecc. e per la struttura di cui al precedente 4 comma. Non sono ammessi depositi di taniche carburante o altro materiale inquinante ed infiammabile.

### **Art. 9 – Zone ricreative e aree verdi – giardini**

1. Le aree verdi e quelle con funzione ricreativa inserite all'interno della sagoma limite non sono vincolanti, fermo restando il mantenimento delle stesse un volta realizzati i manufatti.
2. Le sistemazioni a verde dovranno prevedere la posa a dimora di arbusti ed alberi di specie autoctona in quantità non inferiore, rispettivamente di 3 piante ogni 100 mq. e di 2 piante ogni 100 mq. tra quelli elencati nel Regolamento Edilizio Comunale.
3. Sono vietate le Piante alloctone invasive, quali l'Ambrosia artemisifolia che prevale sulla flora autoctona riducendo le varietà e che ha un importante impatto sanitario per le caratteristiche allergizzanti.
4. Nelle aree ricreative sono consentite la posa di ombrelloni, tavoli o tavolini e sedie, tende o tendoni a servizio di esercizi pubblici e ristorazione.

### **Art. 10 – Parcheggi e aree di viabilità interna**

1. Le pavimentazioni delle aree destinate alla viabilità, dei rimessaggi a terra e della zona "ricreativa" dovranno essere realizzati con materiali che presentino finiture e colori superficiali idonei a favorire la riduzione dell'impatto, evitando soluzioni con cromatismi uniformi e riflettenti la luce. In particolare, per la viabilità interna, in caso di stabilizzazione di "strade bianche", possono essere utilizzati anche materiali ecologici a basso impatto ambientale che hanno la finalità di eliminare polvere e fango come le emulsioni bituminose a freddo che, utilizzando particolari tipologie di inerti, permettono l'integrazione della strada con il contesto paesaggistico circostante.
2. Le pavimentazioni delle aree a parcheggio, dovranno essere realizzate utilizzando materiale permeabile (grigliati, sterrati, masselli porosi, asfalti e calcestruzzi drenanti, ecc.) e dovrà essere prevista per quanto possibile, la piantumazione di alberature idonee ad ombreggiare gli stalli di sosta, nella ragione di una pianta autoctona ogni due stalli.
3. Le aree dedicate ad eventuale stazionamento di mezzi pesanti o le aree di carico/scarico merci dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni non drenanti.

**4. Ai fini del calcolo del parametro "un posto macchina ogni 5 barche", questi potranno essere ricavati anche lungo la viabilità interna.**

### **Art. 11 – Pontili**

1. La localizzazione di nuovi pontili galleggianti indicata nella Tavola 09 "Zonizzazione" **è indicativa ma** non dovrà superare il limite dell'area di manovra delle attività portuali, indicato nella stessa tavola. **In ogni caso il numero dei posti barca ricavabili nella massima estensione dei pontili, è strettamente vincolato al numero di posti auto previsto dalle norme di PRGC.**
2. Le tipologie ed i materiali impiegati per i pontili di ormeggio delle imbarcazioni devono essere adeguati alle necessità di tutela dell'ambiente e del paesaggio circostante; il piano di calpestio deve avere, in ogni caso, il legno come materiale di finitura.
3. Per i pontili esistenti, sia fissi sia galleggianti, sono ammessi interventi di manutenzione. Nel caso sia necessaria la sostituzione anche di solo parte degli stessi, si dovranno rispettare le tipologie ed i materiali come per i nuovi interventi. Nel caso



dei pontili in cemento il piano di calpestio dovrà prevedere come materiale di finitura il legno.

### **Art. 12 – Alaggio**

1. E' vietata la realizzazione di nuove strutture per l'alaggio delle imbarcazioni oltre a quella esistente nel lotto 2. Nel caso di sostituzione, le nuove strutture di alaggio (anche tipo Travel – Lift) dovranno essere rifinite utilizzando materiali idonei che per colori e finitura superficiali non siano impattanti, di facile manutenzione e consentano di contenere gli effetti del degrado.

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

### **Art. 13 – Impianti gas e reti fognarie**

1. Gli impianti di gas (tipo bomboloni gpl) dovranno essere interrati o idoneamente schermati e realizzati in conformità a quanto riportato nella normativa di prevenzione incendi vigente.

2. All'interno di ogni lotto edificabile è ammesso lo scarico delle acque reflue domestiche o ad esse assimilabili in acque superficiali, scarichi la cui autorizzazione è di competenza del Comune ai sensi dell'art. 22 della L.R 7 del 26/02/2001. Ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. e succ. modifiche ed integrazioni è consentito lo scarico di acque reflue domestiche in acque superficiali purché rispettino i valori limite della tab. 3 dell'allegato 5 del D.Lgs 152/99. I relativi manufatti dovranno essere comunque interrati o idoneamente schermati.

### **Art. 14 – Recinzioni**

1. Le recinzioni tra le Società dovranno essere di rete metallica con altezza non superiore ai 2,00 mt.; in alternativa è consentito realizzare tale tipologia di opere su supporto (legno o ferro) infisso al suolo, ovvero entro bulbi di calcestruzzo non eccedenti la quota naturale del terreno; è ammessa inoltre la recinzione realizzata solamente con siepe utilizzando specie arbustive locali. Adiacente alla recinzione metallica potranno essere messe a dimora siepi opportune come quinte di mascheramento. Dovranno essere garantiti dei varchi costituiti anche da cancelli per l'attraversamento pedonale da una Società all'altra.

2. Le recinzioni esterne su fronti strada potranno essere anche realizzate su zoccolo in calcestruzzo di altezza massima pari a 100 cm. eccedente la quota naturale del terreno e con soprastante rete metallica per un'altezza totale non superiore ai 2,00 metri.

### **Art. 15 – Serramenti**

1. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato di colore argento, bronzo o oro.

**Art. 16 – Energia alternativa**

1. Con esclusione degli edifici di particolare interesse storico e architettonico, sulle coperture degli edifici potranno essere posizionati pannelli solari e/o fotovoltaici ad uso esclusivo delle singole Società, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, e comunque in punti non apprezzabili dalle viste principali.

2. Per le nuove edificazioni ove venga previsto l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e di tecnologie e materiali volti al contenimento del consumo energetico, oltre a quanto stabilito al precedente comma 1, è consentito l'utilizzo delle coperture a verde, o "tetti verdi", adottando tecniche realizzative che consentano di minimizzare il carico sulle strutture, tramite idonei substrati ed essenze erbacee ed arbustive resistenti agli stress ambientali e preferenzialmente autoctone.

**Art. 17 – Previsioni specifiche il lotto 2**

1. La costruzione di una tettoia aperta o in alternativa di un capannone per la lavorazione al chiuso delle imbarcazioni è prevista esclusivamente all'interno della sagoma limite di cui alla tavola n. 09 "Zonizzazione" con superficie coperta massima di mq. 250 e altezza dell'edificio non superiore a 7,00 mt.

2. La localizzazione del manufatto sarà stabilita da oggettive esigenze Lavorative.

3. La costruzione del manufatto comporta l'obbligo di demolizione delle superfetazioni esistenti nell'area.

**Art. 18 – Previsioni specifiche il lotto 5**

1. Sul lotto n. 5 di proprietà comunale, già sedime del giardino pubblico, non è prevista alcuna edificazione.

**Art. 19 – Previsioni specifiche il lotto 6**

1. All'interno del lotto 6 di proprietà privata sono previste opere per la viabilità e verde attrezzato da realizzarsi su iniziativa privata ovvero nel caso più generale di sistemazione dell'intera zona di via dell'Agraria e in attuazione del Protocollo d'intesa stipulato in data 22-12-2014 . reg. atti n. 162/2014. Non è prevista l'edificazione.

**Art. 20 – Altre Disposizioni**

1. Per quanto non contemplato nelle presenti norme si fa riferimento alle norme tecniche di attuazione del PRGC e del Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

2. Per tutti gli interventi previsti dal PRPC si fa espresso riferimento alla normativa geologica del PRGC e alle norme del PAIR regionale, ovvero l'obbligatorietà di prevedere la quota zero del piano di calpestio dei nuovi edifici alle quote stabilite da detta normativa, salvo quanto previsto al precedente art. 6.

3. A tale quota dovranno fare riferimento i calcoli per il dimensionamento di eventuali piloni d'ormeggio delle imbarcazioni.