

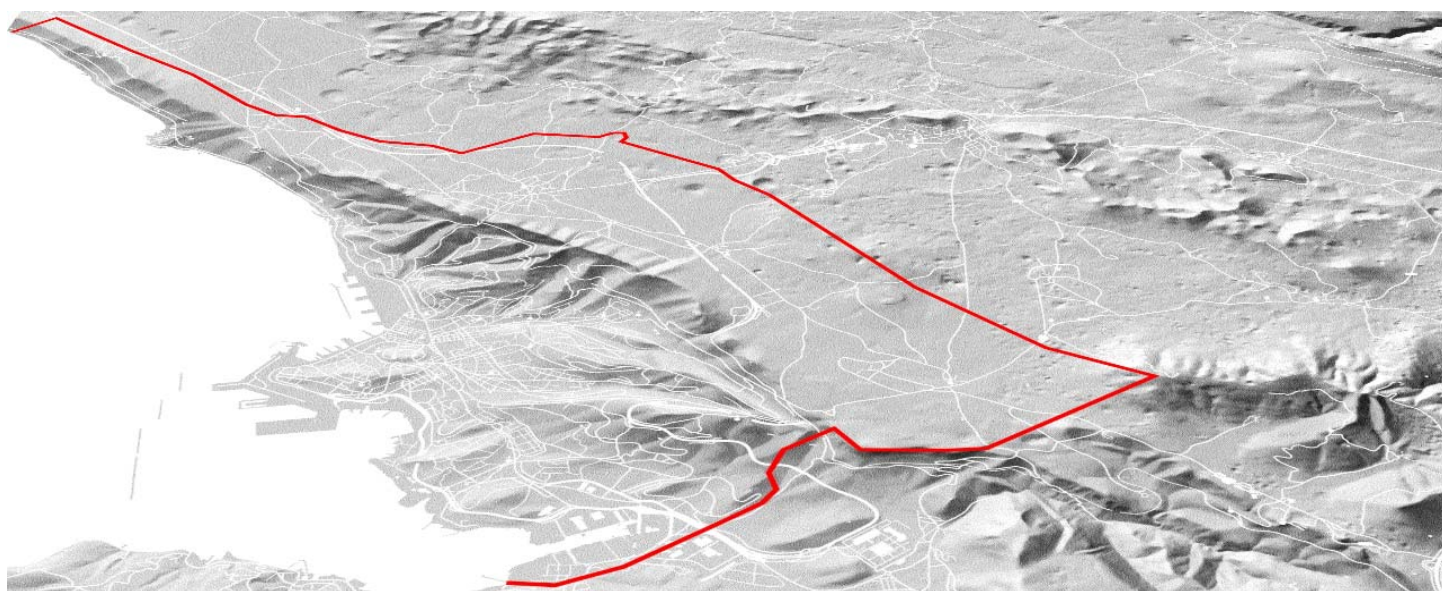


REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA

COMUNE DI TRIESTE

Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbana

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE Variante Generale n°118 di Revisione dei Vincoli



Coordinatore del Progetto: dott. arch. Ave FURLAN

Coordinatore Unità di Progetto: dott. ing. Carlo TOSOLINI

Progettisti e collaboratori: dott. arch. Ave FURLAN
dott. ing. Giulio BERNETTI
per. ind. Luigi VASCOTTO
dott. arch. Francesco PAVANELLO
dott. pianif. Alberto MENEGANTE
dott. Roberto PRODAN
dott. arch. Laura PICOTTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

6 agosto 2009

N1

Trieste

Articolo 1 – Oggetto e contenuti della Variante Generale n. al P.R.G.C, a seguito della decadenza dei vincoli preordinati all’esproprio, di cui all’articolo 36 della L.R. 52/1991 e s.m.i.	5
Articolo 2 – Elaborati costituenti la Variante Generale al P.R.G.C.	7
Articolo 3 – Modalità di attuazione del P.R.G.C.: tipi e strumenti di intervento.....	8
Articolo 4 – Destinazioni d’uso.....	9
Articolo 5 – Reperimento delle aree per servizi.....	10
Articolo 6 – Vincoli esistenti	12
Articolo 7 – Compatibilità degli interventi con le condizioni idrogeologiche del territorio	15
Articolo 8 – Vincoli sulla superficie fondiaria.....	16
Articolo 9 – Parametri Urbanistici	17
Articolo 10 – Deroghe	18
Articolo 11 – Situazioni giuridiche pregresse	19
Articolo 12 – Interventi su Edifici Esistenti	20
Articolo 13 – Infrastrutture a rete	21
Articolo 14 – Patrimonio vegetazionale del Comune.....	22
Articolo 15 – Costruzioni accessorie.....	23
Articolo 16 – Rinvenimenti archeologici.....	24
Articolo 17 - Piano di Settore dei Carburanti	25
Articolo 18 – Zone Territoriali Omogenee	26
Articolo 19 – Zone Territoriali Omogenee A , B , C – Residenziali.....	30
Articolo 20– Zone A – residenziali di interesse storico - ambientale	31
Articolo 20.1 – Zone A0 – del Centro Storico Primario	31
Articolo 20.2 – Zone A2 – Nuclei originari di S. Croce, Prosecco e Contovello	34
Articolo 21 – Zone B – residenziali di completamento	35
Articolo 21.1 – Zone B0 – del centro urbano di pregio	36
Trasformazione dei sottotetti.....	37
Articolo 21.2 – Zone B0b – dei borghi originari.....	39
Articolo 21.3 – Zone B1 – del centro urbano con alta edificabilità	43
Articolo 21.4 – Zone B2 – costituite da condomini pluripiano.....	44
Articolo 21.5 – Zone B3 – della prima fascia periferica	45
Articolo 21.6 – Zone B4 – della periferia a media densità edilizia	46
Articolo 21.7 – Zone B5 – della periferia a bassa densità edilizia	47
Articolo 21.8 – Zone B6 – residenziali del Carso a bassa densità edilizia.....	48
Articolo 21.9 – Zone B7 – residenziali della Costiera	50
Articolo 22 – Zone C – residenziali di espansione	51
Articolo 23 – Zone D – per le attività produttive	54

Articolo 23.1 – Zone D1 – per le attività produttive industriali ed artigianali di interesse regionale	54
Articolo 23.1.1 – Stabilimenti a rischio di incidente rilevante.....	56
Articolo 23.2 – Zone D3 – per le attività produttive industriali, artigianali e commerciali.....	58
Articolo 23.3 – Zone D4 – per le attività estrattive.....	59
Articolo 24 – Zone E – agricole e forestali.....	60
Articolo 24.1 – Zone E2 – agricole e forestali ricadenti negli ambiti boschivi	60
Articolo 24.2 – Zone E3 – agricole e forestali ricadenti negli ambiti silvo-zootecnici.	62
Articolo 24.3 – Zone E4a – agricole e forestali ricadenti negli ambiti di interesse paesistico di pregio.....	66
Articolo 24.4 – Zone E4b – agricole e forestali di interesse paesistico della Costiera ..	69
Articolo 24.5 – Zone E4c – agricole e forestali di interesse paesistico della città.....	72
Articolo 24.6 – Attività di agriturismo.....	75
Articolo 24.7 – Attività di “bed and breakfast”	76
Articolo 25 – Zone F – di tutela ambientale di ambiti boschivi e silvo-zootecnici.....	77
Articolo 26 – Zone G – turistiche.....	78
Articolo 26.1 – Zone G1a – turistico-ricettive marine	78
Indici e parametri della zona G1a – Villa Cosulich	79
Articolo 26.2 – Zone G1b – balneari.....	79
Articolo 26.2.1 – Zona G1b1 – balneare turistica	80
Articolo 26.2.2 – Zone G1b2 – balneari e dell’arenile.....	80
Articolo 26.3 – Zone G1c – turistico-ricettive dell’altopiano.....	80
Ambito ex Hotel Obelisco.....	81
Ambito Polo Sportivo ex S.S. 202	82
Ambito Parco Globojner	82
Ambito Padriciano.....	83
Articolo 26.4 – Zone G1d – turistiche per l’installazione di campeggi.....	85
Articolo 27 – Zone H – commerciali.....	86
Articolo 27.1 – Zona H1 – commerciale di interesse regionale.....	86
Articolo 27.2 – Zone H2 – commerciali di interesse comunale e comprensoriale	87
Articolo 27.3 – Zone H3 – commerciali destinate a grandi strutture di vendita	87
Articolo 28 – Zone I – direzionali.....	89
Articolo 29 – Zone L – portuali.....	90
Articolo 29.1 – Zone L1 – portuali di interesse regionale, nazionale e internazionale.	90
Articolo 29.1.1 – Zone L1a – del Porto Nuovo.....	90
Articolo 29.1.2 – Zone L1b – del Porto Urbano (rive)	91
Articolo 29.1.3 – Zona L1c – del Porto Vecchio	92
Articolo 29.2 – Zone L2 –portuali di interesse comunale.....	92
Articolo 30 – Zone N – di interscambio merci	94
Articolo 30.1 – Zona N1 – di interscambio merci di interesse regionale.....	94
Articolo 31 – Zone O – miste.....	95
Articolo 31.1 – Zone O1 – miste strategiche	95
Articolo 31.2 – Zone O2 – per l’insediamento dei nomadi.....	96

Articolo 32 – Zone P – per attrezzature e grandi servizi di interesse regionale e comprensoriale	97
Articolo 32.1 – Zone P1 – per la ricerca scientifica e tecnologica.....	97
Ambito di Basovizza	97
Ambito di Padriciano	98
Ambito ex Santorio	98
Ambito di Miramare	99
Articolo 33 – Zone S – per servizi ed attrezzature collettive	100
Articolo 33.1 – Zone S1 – attrezzature per la viabilità ed i trasporti	101
Articolo 33.1.1 – Zone S1a – parcheggi stanziali	101
Articolo 33.1.2 – Zone S1b – parcheggi di relazione.....	101
Articolo 33.1.3 – Zone S1c – parcheggi di interscambio	102
Articolo 33.1.4 – Zone S1e – parcheggi camper.....	102
Articolo 33.2 – Zone S2 – attrezzature per il culto, la vita associative e la cultura....	103
Articolo 33.2.1 – Zone S2a – edifici per il culto.....	103
Articolo 33.2.2 – Zone S2b – uffici amministrativi locali, uffici postali, difesa civile, vigili del fuoco, pubblica sicurezza	104
Articolo 33.2.3 – Zone S2c – centro civico.....	104
Articolo 33.2.4 – Zone S2d – biblioteca pubblica.....	104
Articolo 33.2.5 – Zone S2e – centro culturale	105
Articolo 33.2.6 – Zone S2f – teatro.....	105
Articolo 33.3 – Zone S3 – attrezzature per l’istruzione	106
Articolo 33.4 – Zone S4 – attrezzature per l’assistenza e la sanità	107
Articolo 33.4.1 – Zone S4a – strutture di supporto ai servizi	107
Articolo 33.4.2 – Zone S4b – centri di aggregazione giovanile.....	108
Articolo 33.4.3 – Zone S4c – strutture residenziali per anziani	108
Articolo 33.4.4 – Zone S4d – assistenza per disabili	108
Articolo 33.4.5 – Zone S4e – ospedale	109
Attuazione dell’Ambito relativo al complesso Ospedaliero di Cattinara.....	109
Articolo 33.4.6 – Zone S4f – cimitero	110
Articolo 33.5 – Zone S5 – attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all’aperto	111
Articolo 33.5.1 – Zone S5a – verde di connettivo	111
Articolo 33.5.2 – Zone S5b – verde di arredo urbano.....	111
Articolo 33.5.3 – Zone S5c – nuclei elementari di verde.....	112
Articolo 33.5.4 – Zone S5d – verde di quartiere.....	112
Articolo 33.5.5 – Zone S5e – parco urbano	112
Articolo 33.5.6 – Zone S5f – servizi ed attrezzature per lo sport e gli spettacoli all’aperto	113
Articolo 33.6 – Zone S6 – servizi tecnologici.....	114
Articolo 34 – Zone V – verde privato vincolato di pregio	115
Articolo 35 – Destinazioni ad usi infrastrutturali	116
Articolo 35.1 – Zona R – per impianti tecnologici di radiodiffusione sonora	116
Articolo 35.2 – Zona omogenea TV.....	117
Articolo 35.3 – Zona Z1 – per la viabilità.....	120
Articolo 35.4 – Zona Z2 – per impianti ferroviari (stazione, scalo, ecc.).....	121

**Articolo 1 – Oggetto e contenuti della Variante Generale n. al P.R.G.C, a
seguito della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, di cui
all'articolo 36 della L.R. 52/1991 e s.m.i.**

La presente Variante Generale al P.R.G.C. riguarda l'intero territorio comunale.

È redatta in osservanza delle disposizioni del P.U.R.G., della L.R. 52/1991 e s.m.i., ed alle direttive impartite dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 83 dd. 27.7.2007.

In particolare tale variante contiene:

- a) gli obiettivi e le strategie da perseguire per la gestione del territorio comunale definite dalla Amministrazione Comunale;
- b) le direttive e le prescrizioni dei piani e delle normative sovraordinate;
- c) i criteri per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali ed agricole e dei vincoli di conservazione;
- d) lo studio della situazione geologica ed idraulica,

e prevede:

- e) la configurazione delle infrastrutture di collegamento, trasferimento e comunicazione;
- f) la localizzazione e la specificazione delle attrezzature pubbliche;
- g) la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee (Z.T.O.) e l'individuazione delle zone di recupero;
- h) la valutazione della compatibilità ambientale delle previsioni, ove prescritta dalla normativa vigente.

Definisce perciò:

- i) gli strumenti di intervento per la propria attuazione;
- l) le norme generali e particolari per la propria attuazione in relazione alle singole Zone Territoriali Omogenee;
- m) la disciplina delle aree soggette agli strumenti di pianificazione degli Enti territorialmente competenti;
- n) ogni altra previsione richiesta dalla normativa statale e regionale.

In apposito elaborato (tavola “P4 – Ambiti assoggettati e da assoggettare a pianificazione Attuativa”), inoltre, sono riportati i perimetri delle aree oggetto di Piano Attuativo vigente, di iniziativa pubblica o privata.

Per ciascuna di esse vigono le disposizioni, le limitazioni e gli obblighi previsti nei rispettivi piani e convenzioni, fino alla decadenza ai sensi di legge e/o alla loro completa attuazione, anche se nella tavola della zonizzazione sono classificate come zone diverse.

Articolo 2 – Elaborati costituenti la Variante Generale al P.R.G.C.

Sono elementi costitutivi della presente Variante Generale al P.R.G.C. (che di seguito sarà indicata come Variante n.), gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

- A1 - Stato di fatto del territorio
- A2 - Servizi a rete:
 - a. Rete elettrica
 - b. Rete idrica
 - c. Rete fognaria
 - d. Rete gas
- A3 - Zone Urbanizzate ed Edificate
- A4 - Vincoli e Siti Natura 2000
- A5 - Proprietà Pubbliche
- A6 - Perimetrazione zone di recupero
- A7 - Perimetrazione zone soggette a pianificazione sovraordinata
- A8 - Capacità insediativa – identificazione isolati
- P1 - Piano Struttura
- P2 - Zonizzazione
- P3 - Viabilità
- P4 - Ambiti assoggettati e da assoggettare a pianificazione attuativa
- P5 - Attrezzature e servizi pubblici
- N1 - Norme Tecniche di Attuazione
- R1 - Relazione Generale
- R2 - Relazione riconferma attrezzature e servizi pubblici
- Q1 - Quaderno Ambiti Zone Omogenee “O1”
- Q2 - Quaderno Ambiti Zone Omogenee “C”
- Q3 - Quaderno Ambiti Zone Omogenee “L”
- Q4 - Quaderno datazione degli edifici ricadenti in zona ”B0”
- G - Studio Geologico
- Rapporto Ambientale
- Relazione Incidenza

Articolo 3 – Modalità di attuazione del P.R.G.C.: tipi e strumenti di intervento

Il territorio del Comune è suddiviso in zone territoriali omogenee così come esplicitate al successivo articolo 18.

Il P.R.G.C. si attua conformemente a quanto prescritto dalla normativa specifica di zona ed attraverso gli strumenti di seguito elencati:

- Nei casi in cui non sia prescritta la redazione di uno strumento urbanistico attuativo con:
 - denuncia di inizio attività per tutte le opere previste dall’articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m.i.;
 - attività edilizia libera di cui all’articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m.i.;
 - permesso di costruire di cui all’articolo 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m.i.
- Nei casi in cui sia prescritto uno strumento attuativo quale Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata o Piano Attuativo con valore di Piano di Recupero:
 - mediante la redazione dello stesso e successivo permesso di costruire, in osservanza delle norme, disposizioni e prescrizioni in esso contenute.

Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, può definire nuove aree da sottoporre a strumenti urbanistici attuativi o ripartire quelle previste negli elaborati di P.R.G.C., tenendo conto della partecipazione di operatori sia pubblici che privati, che possono intervenire in modo congruo alle varie fasi di attuazione.

Articolo 4 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici sono quelle stabilite dal titolo abilitativo rilasciato ai sensi di legge o dalla denuncia di inizio attività o, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o intavolazione, ovvero da altri documenti previsti dalle leggi che comprovino la destinazione d'uso in atto da oltre un biennio.

I cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante, nonché quelli che verranno attuati in conformità alle previsioni della stessa, potranno essere consentiti nelle forme e modalità previste dalle vigenti leggi, solo in quanto compatibili con le norme delle zone in cui gli edifici ricadono.

Nel caso di demolizione, l'eventuale ricostruzione dell'edificio potrà avvenire solo in conformità alla destinazione di zona fissata dalla presente Variante, a prescindere dalle destinazioni d'uso precedenti.

Il cambio di destinazione d'uso senza opere, con altra consentita dallo strumento urbanistico, deve essere comunicato al Comune, ed è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione, sulla base della legislazione vigente.

Articolo 5 – Reperimento delle aree per servizi

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone ove è consentito l'intervento edilizio diretto, salvo diversa specificazione definita per le singole zone omogenee, sono quelle indicate dal D.P.G.R. 0126/Pres. dd. 20.4.1995 e s.m.i.

Negli interventi soggetti a strumento attuativo le opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere realizzate e cedute comprendono:

- a) le infrastrutture viarie tali da garantire un'adeguata accessibilità e viabilità di distribuzione ai lotti ed agli insediamenti;
- b) i servizi a rete (rete di distribuzione dell'energia elettrica, fognatura, rete idrica e del gas, rete telefonica ecc.);
- c) le aree di parcheggio, in aggiunta allo standard di cui alla Legge 122/1989 e s.m.i., nella misura di almeno un posto macchina per ogni unità immobiliare ad uso abitativo o direzionale e comunque nel numero pari a quello previsto dalla normativa vigente;
- d) nucleo elementare di verde nella misura di 0,09 mq/mc, depurata dalla quantità riservata ai parcheggi di relazione. Nel caso in cui non venga raggiunta la dimensione minima di 500 mq, l'intera area reperita dovrà essere destinata a parcheggi.

Le infrastrutture viarie cedute o asservite all'uso pubblico dovranno avere le caratteristiche geometriche che saranno stabilite ai sensi dell'articolo 13 del Codice della Strada (D.Lgs. 285 dd. 30.4.1992 e s.m.i.), ed essere conformi alla normativa tecnica emanata dal C.N.R.

Le aree di parcheggio o i parcheggi ceduti al Comune, quali opere di urbanizzazione, potranno essere gestiti anche da terzi o dal concessionario e suoi aventi causa. La gestione da parte del concessionario o di terzi comporta l'assunzione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi comprese tutte le opere necessarie per la conservazione allo stato originario.

Le modalità relative al rapporto di concessione, da parte del Comune, della gestione e manutenzione, a favore dei concessionari saranno definite in apposita convenzione, che dovrà disciplinare, in base alle caratteristiche del parcheggio le tariffe gli orari di apertura e quant'altro necessario ad assicurare piena funzionalità per il soddisfacimento delle esigenze cui è preordinato.

Le rampe di accesso e uscita ai e dai parcheggi, qualora soggette ad uso promiscuo, non potranno essere trasferite al Comune e la relativa gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria rimarranno a totale carico dei concessionari.

Articolo 6 – Vincoli esistenti

In apposita cartografia (Tavola A4 – Vincoli e Siti Natura 2000) sono stati riportati i vincoli di diversa natura, derivanti da leggi statali o regionali, che insistono sul territorio comunale e che interagiscono con l'utilizzo del suolo nelle sue svariate forme.

È fatto obbligo di verificare, prima di avviare la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi, eventuali aggiornamenti dei suddetti vincoli.

È fatto obbligo inoltre di osservarne le prescrizioni, e di ottenere l'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, prima di attuare qualsiasi intervento sul territorio.

Di seguito si esplicitano i principali vincoli:

Vincoli paesaggistico-ambientali

Nelle aree assoggettate a vincoli paesaggistici ed ambientali, gli interventi edilizi su fondi in pendio, caratterizzati da pastinature esistenti, dovranno obbligatoriamente seguire l'andamento planialtimetrico dei terrazzamenti.

Fasce di rispetto zone TV

Nelle aree di salvaguardia poste al di fuori del perimetro delle zone omogenee TV, individuate nella tavola "P2 – Zonizzazione", non è ammessa la costruzione né l'ampliamento di edifici residenziali e di edifici destinati a luoghi di lavoro o a servizi pubblici in cui sia prevista la permanenza per più di 4 ore.

Fasce di rispetto cimiteriale

In tali zone sono ammessi unicamente percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e, ove necessario, parcheggi e impianti al servizio del cimitero.

In deroga a quanto previsto dal comma precedente, previo parere vincolante dell'A.S.S. e al solo fine di apportare migliorie igienico sanitarie, è consentito l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti, adibiti ad abitazioni civili o rurali, fino ad un massimo di mc 50.

Fasce di rispetto ferroviario

Le fasce di rispetto ferroviario avranno un'ampiezza di ml 30,00 a partire dal lato esterno di ciascuna rotaia.

Nelle fasce di rispetto delle ferrovie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie.

Detti interventi potranno essere consentiti solo se ammessi dalla normativa specifica di zona omogenea, previo assenso di cui all'articolo 60 del D.P.R. 753/1980 e s.m.i.

Fasce di rispetto stradale

Nelle fasce di rispetto stradale è vietato costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale, ad eccezione delle opere a servizio delle strade, fatta salva ogni successiva disposizione in materia.

Le fasce di rispetto sono relazionate alla classificazione delle strade operata dagli enti proprietari e le distanze dal confine stradale, gli atti vietati, le disposizioni vigenti in materia, ecc. sono normate dagli articoli 16-18 del Codice della Strada (D.Lgs. 285 dd. 30.4.1992 e s.m.i.) e dagli articoli 26-28 del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.).

Le zone comprese entro le fasce di rispetto concorrono a determinare la superficie dei lotti, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità della specifica zona omogenea.

Accessi e diramazioni

L'apertura di nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi e fabbricati laterali, i nuovi innesti di strade soggette a uso pubblico o privato, le trasformazioni di accessi o di diramazioni già esistenti, ecc. è regolamentata dalle norme previste dal Codice della Strada (articolo 22 D.Lgs. 285 dd. 30.4.1992 e s.m.i.) e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (articoli 45 e 46 D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.) ed è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Fasce di rispetto di elettrodotti

Nelle fasce di rispetto di elettrodotti è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Le fasce di rispetto sono relazionate alle caratteristiche geometriche, meccaniche ed elettriche della linea nella campata o campate in esame e devono tener conto della presenza di altri elettrodotti che ne modifichino il risultato. Ove le fasce non fossero ancora determinate, può farsi riferimento alle distanze di prima approssimazione come definite dal proprietario/gestore dell'elettrodotto.

Le zone comprese entro le fasce di rispetto concorrono a determinare la superficie dei lotti, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità della specifica zona omogenea.

Altre fasce di rispetto

In sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi all'esecuzione delle opere ed interventi, dovrà essere verificato il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di fasce di rispetto nei confronti di oleodotti, metanodotti e simili infrastrutture.

Articolo 7 – Compatibilità degli interventi con le condizioni idrogeologiche del territorio

Qualsiasi scelta urbanistica che interessi il territorio comunale, dovrà venir attuata in osservanza alle prescrizioni geologico- tecniche contenute nella “Relazione Geologica” (elaborato “GR”) e nelle “Norme Geologico Tecniche” (elaborato “GN”) relativamente alle zone ZG1, ZG2, ZG3, ZG4, così come riportate nella cartografia della “Carta della Zonizzazione Geologico Tecnica e Vincoli” (elaborato “G4”) che costituisce parte integrante della presente variante.

In particolare in tutte le zone territoriali omogenee, allorché siano previsti interventi edificatori di qualsiasi natura, gli stessi dovranno essere conformi alle prescrizioni riportate nelle “Norme Geologico Tecniche” (elaborato “GN”) di cui alla “Relazione Geologica” e alla “Carta della Zonizzazione Geologico Tecnica e Vincoli” (elaborato “G4”).

Articolo 8 – Vincoli sulla superficie fondiaria

Qualsiasi organismo edilizio capace di produrre un volume urbanistico determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona, fatta eccezione per le costruzioni di cui all'articolo 15 delle presenti norme.

Al fine di cui al comma precedente può essere vincolata un'area adiacente all'area interessata dalla costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea, anche in proprietà di soggetto diverso dal proprietario dell'area interessata dalla costruzione. In quest'ultimo caso il vincolo è oggetto di atto d'obbligo, da trascriversi nei registri immobiliari e al tavolate a cura del richiedente.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente Variante, la superficie fondiaria asservita deriva:

- dalle indicazioni riportate nell'atto abilitativo e/o dai dati riportati nei relativi elaborati progettuali
- per i fabbricati realizzati antecedentemente all'anno 1973 dalla configurazione e consistenza della particella catastale sulla quale questo originariamente insisteva.

Il completo utilizzo degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni possibilità di ulteriori volumetrie sulla superficie medesima, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'entrata in vigore di normativa urbanistica che consenta un indice di edificabilità più elevato comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.

Viceversa nel caso in cui entri in vigore normativa urbanistica con indice di edificabilità inferiore, questo non comporta incremento dell'area di pertinenza precedentemente asservita.

Nella domanda intesa ad ottenere il permesso di costruire dovrà risultare da esplicita dimostrazione del proprietario e del progettista, fatta in base a idonea documentazione, che, in base agli indici di zona, non viene sottratta area asservita ai fabbricati esistenti.

Articolo 9 – Parametri Urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si definiscono i seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale: è la superficie rilevata, misurata in ha, complessiva delle aree edificabili di una stessa zona omogenea, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con esclusione di quelle destinate alla rete principale della viabilità. Vanno altresì escluse le aree di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come di pertinenza di interventi edificatorie e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Superficie fondiaria: è la superficie rilevata del lotto edificabile, misurata in mq, sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Comprende invece il verde e i parcheggi a servizio delle abitazioni.

Indice di fabbricabilità territoriale: corrisponde al massimo valore espresso in ha, costruibile per ogni mq di superficie territoriale. Si applica negli interventi di nuova edificazione nelle zone dove è prescritta la predisposizione di uno strumento attuativo.

Indice di fabbricabilità fondiaria: corrisponde al massimo volume, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

Superficie coperta: è la superficie misurata in mq risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione di scale aperte e poggioli aperti su tre lati.

Rapporto di copertura: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria.

Articolo 10 – Deroghe

È consentita la realizzazione di opere pubbliche all'interno delle zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici anche in deroga ai parametri stabiliti dalla presente variante, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Tali interventi pubblici o di interesse pubblico possono essere realizzati da chiunque.

Gli edifici, le opere e le attrezzature e gli impianti non conformi rispetto alle previsioni della presente Variante possono essere interessati da interventi fino al restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle disposizioni legislative di settore.

Su tutte le aree del territorio comunale interessate da progetti di opere pubbliche attinenti le strade agro-silvo-forestali, le piste forestali, i sentieri e gli itinerari ciclopeditoni, è ammessa la realizzazione degli interventi volti alla conservazione o rettifica degli spazi riservati alla circolazione dei mezzi consentiti per esigenze di pubblica utilità.

Articolo 11 – Situazioni giuridiche pregresse

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata, approvati dal Consiglio Comunale alla data della delibera di adozione della presente Variante, continuano a trovare applicazione fino alla data di scadenza della loro efficacia. Trascorso tale termine, per le aree interessate da detti piani troverà applicazione l'attuale normativa.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata adottati alla medesima data completeranno il procedimento della loro formazione nel rispetto delle prescrizioni dello strumento generale vigente alla data della loro adozione e la loro attuazione avverrà secondo il disposto del precedente comma.

Articolo 12 – Interventi su Edifici Esistenti

Sugli edifici esistenti, conformi alla destinazione di zona, sono consentiti interventi di saturazione della volumetria residua derivante dall'applicazione dell'indice di zona, nel rispetto dei parametri previsti per la zona stessa.

Interventi di ampliamento che comportino una sopraelevazione dell'edificio, senza variazioni di superficie coperta e con il mantenimento dei fili di facciata esistenti, potranno essere realizzati in deroga alle distanze previste dalla normativa di zona, purché non in contrasto con le disposizioni del Codice Civile e ferma restando la distanza minima di 10,00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nelle zone “B” e “C”.

Nell’ambito degli interventi di cui al comma precedente, le altezze massime di zona potranno essere superate per un massimo di 2,50 ml.

Gli edifici, le opere e le attrezzature e gli impianti non conformi alle previsioni di zona, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle disposizioni legislative di settore.

È comunque consentito il cambio di destinazione d’uso per rendere coerente la destinazione degli edifici con le destinazioni di zona; in tal caso su tali edifici si potranno prevedere tutti gli interventi consentiti per gli edifici ritenuti conformi.

Articolo 13 – Infrastrutture a rete

Su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone “F” di tutela ambientale, sono consentiti manufatti ed impianti, oltre alla posa di cavi, condotte, ecc. necessari per la distribuzione dei servizi canalizzati pubblici (telefono, gas metano, energia elettrica, acquedotto, ecc.) e per l'esercizio degli stessi.

I progetti di intervento delle infrastrutture a rete dovranno prioritariamente verificare la possibilità di realizzazione nel sottosuolo, privilegiando tracciati corrispondenti alla viabilità esistente o ai varchi presenti in natura, al fine di ridurre l'impatto paesaggistico ed ambientale dei manufatti.

La progettazione dovrà altresì motivare le scelte del tracciato in rapporto alla necessità di salvaguardare i valori paesaggistici ed ambientali del territorio, valutando adeguatamente le conseguenze delle scelte effettuate in relazione alla suddetta necessità e adottando le misure mitigatorie assunte.

Articolo 14 – Patrimonio vegetazionale del Comune

Tutti gli interventi edilizi che incidono sul patrimonio vegetazione debbono seguire le prescrizioni di cui al vigente “Regolamento Comunale sul Verde Pubblico”.

In tutte le zone sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. l'abbattimento di alberi di alto fusto deve essere preventivamente autorizzato, ai sensi della sopraccitata normativa; potrà essere prescritta la sostituzione degli alberi abbattuti.

Articolo 15 – Costruzioni accessorie

Nell'ambito di singoli lotti edificabili può essere autorizzata la costruzione di un'unità accessoria di modeste dimensioni sia isolata che accostata all'edificio principale.

Tale costruzione non deve avere un'altezza esterna superiore a 3,00 ml e un'altezza utile superiore a 2,40 ml, misurata considerando l'altezza media interna, ed essere destinata a funzioni secondarie, con esclusione della residenza.

Se posta in aderenza al volume principale dovrà distare almeno 3,00 ml dai confini laterali e la relativa superficie coperta, sommata a quella dell'edificio principale, non dovrà superare la superficie massima coperta del lotto.

In ogni caso la superficie coperta massima di tale costruzione non potrà superare il 2% della superficie del lotto.

Eventuali costruzioni in aderenza ai confini dovranno discostarsi almeno di 3,00 ml dai corpi di fabbrica principali, o essere in aderenza agli stessi. Costruzioni accessorie racchiuse da non più di due lati, o comunque per non più del 50% del perimetro, dovranno considerarsi alla stregua di tettoie e pertanto non contribuiscono alla determinazione di superficie coperta e volumetria utile.

Articolo 16 – Rinvenimenti archeologici

Nel caso di rinvenimenti archeologici, al di fuori del Centro Storico, è consentito – in presenza di specifico accordo scritto di recupero, valorizzazione, fruizione e gestione – il recupero della cubatura destinata alle emergenze archeologiche, anche in altezza, e comunque in misura percentuale non superiore al 10% degli indici di edificabilità e di altezza previsti nella specifica zonizzazione.

L'altezza di riferimento per gli edifici limitrofi rimane in ogni caso quella massima consentita dalla zonizzazione.

Articolo 17 - Piano di Settore dei Carburanti

La realizzazione di impianti di distribuzione di carburante è consentita in linea con la disciplina regionale di settore ed i correlati strumenti di programmazione, nonché con il piano di localizzazione a livello comunale.

Articolo 18 – Zone Territoriali Omogenee

Le zone territoriali omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale sono le seguenti:

A - Zone residenziali di interesse storico - ambientale

A0 - zone del Centro Storico primario

A2 - nuclei originari di S. Croce, Prosecco e Contovello

B - Zone residenziali di completamento

B0 - zone del centro urbano di pregio

B0b - zone dei borghi originari

B1 - zone del centro urbano con alta edificabilità

B2 - zone costituite da condomini pluripiano

B3 - zone della prima fascia periferica

B4 - zone della periferia a media densità edilizia

B5 - zone della periferia a bassa densità edilizia

B6 - zone residenziali del Carso a bassa densità edilizia

B7 - zone residenziali della Costiera Triestina

C - Zone residenziali di espansione

D - Zone per le attività produttive

D1 - zone per le attività produttive industriali ed artigianali di interesse regionale

D3 - zone per le attività produttive industriali, artigianali e commerciali

D4 - zone per le attività estrattive

E - Zone agricole e forestali

E2 - zone agricole e forestali ricadenti negli ambiti boschivi

E3 - zone agricole e forestali negli ambiti silvo-zootecnici

E4a - zone agricole e forestali ricadenti negli ambiti di interesse paesistico di pregio

E4b - zone agricole e forestali di interesse paesistico della Costiera Triestina

E4c - zone agricole e forestali di interesse paesistico della città

F - Zone di tutela ambientale di ambiti boschivi e silvo-zootecnici

G - Zone turistiche

G1a - zone turistico- ricettive marine

G1b - zone balneari

G1b1 - zona balneare turistica

G1b2 - zone balneari e dell'arenile

G1c - zone turistico - ricettive dell'altopiano

G1d - zone turistiche per l'installazione di campeggi

H - Zone commerciali

H1 - zona commerciale di interesse regionale

H2 - zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale

H3 - zone commerciali destinate a grandi strutture di vendita

I - Zone direzionali

L - Zone portuali

L1 - zone portuali di interesse regionale, nazionale ed internazionale:

L1a - zone del Porto Nuovo

L1b - zone del Porto Urbano (rive)

L1c - zona del Porto Vecchio

L2 - zone portuali di interesse comunale

N - Zone di interscambio merci

N1 - zone di interscambio merci di interesse regionale

O - Zone miste

O1 - zone miste strategiche

O2 - zone per l'insediamento dei nomadi

P - Zone per attrezzature e grandi servizi di interesse regionale e comprensoriale

P1 - zone per la ricerca scientifica e tecnologica

S - Zone per servizi ed attrezzature collettive

S1 - attrezzature per la viabilità ed i trasporti

S1a - parcheggi stanziali

S1b - parcheggi di relazione

S1c - parcheggi di interscambio

S1e - parcheggi camper

S2 - attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura

S2a - edifici per il culto

S2b - uffici amministrativi locali, uffici postali, difesa civile, vigili del fuoco, pubblica sicurezza

S2c - centro civico

S2d - biblioteca pubblica

S2e - centro culturale

S2f - teatro

S3 - Attrezzature per l'Istruzione

S3a - asilo nido e scuola dell'infanzia

S3b - scuola primaria

S3c - scuola media inferiore

S3d - scuola media superiore e università

S3e - scuola di alta specializzazione

S4 - Attrezzature per l'assistenza e la sanità

S4a - strutture di supporto ai servizi

S4b - centri di aggregazione giovanile

S4c - strutture residenziali per anziani

S4d - assistenza per disabili

S4e - ospedale

S4f - cimitero

S5 - Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto

S5a - verde di connettivo

S5b - verde di arredo urbano

S5c - nuclei elementari di verde

S5d - verde di quartiere

S5e - parco urbano

S5f - servizi ed attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto

S6 - Servizi Tecnologici

V - verde privato vincolato di pregio

Destinazioni ad usi infrastrutturali

R - impianti tecnologici di radiodiffusione sonora

TV - zona omogenea TV

Z1 - zone per la viabilità

Z2 - impianti ferroviari (stazione, scalo, ecc.)

Articolo 19 – Zone Territoriali Omogenee A , B , C – Residenziali

Le destinazioni d'uso ammissibili nelle zone residenziali (“A”, “B”, “C”) sono le seguenti:

- residenziale
- artigianale di servizio
- alberghiera
- direzionale
- commerciale al minuto

La modifica delle destinazioni d'uso dovrà risultare compatibile con quanto disposto dalla normativa edilizia vigente.

Le zone residenziali di interesse storico ambientale ed etnografico sono le zone “A0”, “A2”, “B0” e “B0b”.

Articolo 20– Zone A – residenziali di interesse storico - ambientale

Comprendono gli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, e si articolano nelle seguenti sottozone:

A0 - zona del Centro Storico Primario

A2 - nuclei originari di S. Croce, Prosecco e Contovello

Articolo 20.1 – Zone A0 – del Centro Storico Primario

Corrispondono al Centro Storico Primario, secondo quanto stabilito dal P.U.R.G., il cui perimetro è individuato nella tavola “P4 - Ambiti assoggettati e da assoggettare a pianificazione attuativa”, e racchiude al suo interno anche edifici e aree con destinazione a pubblico servizio.

Strumenti di intervento

Tale zona è soggetta a Piano Attuativo di iniziativa pubblica, esteso a tutto l’ambito perimetrato nella tavola “P4 - Ambiti assoggettati e da assoggettare a pianificazione attuativa”.

Indirizzi progettuali

Il Piano Attuativo dovrà comporre un adeguato quadro conoscitivo in ordine alle tipologie edilizie, alle tipologie costruttive e all’uso dei materiali.

Le opere di arredo urbano dovranno uniformarsi a quanto previsto dal “Regolamento per l’occupazione del suolo pubblico o aperto al pubblico con dehors”, qualora vigente.

Tale quadro conoscitivo si dovrà estendere anche oltre i limiti della zona “A0”, coinvolgendo il tessuto delle zone limitrofe ricomprese nel perimetro del centro storico primario, o comunque funzionali a indagare la città storica nella sua completezza.

Il Piano Attuativo dovrà

- definire le tipologie e le metodologie di intervento dell’edificato e del connettivo, e degli spazi che caratterizzano la struttura urbana;

- verificare le funzioni e trasformazioni compatibili con la struttura urbana ed edilizia nell'ottica della sua tutela, recupero e valorizzazione;
- definire il “Piano colore”;
- definire le modalità per la trasformazione dei sottotetti.

Nelle more dell'entrata in vigore del nuovo Piano Attuativo di iniziativa pubblica per il Centro Storico sono consentiti con strumento diretto interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada.

Per le aree che precedentemente non erano classificate “A0” oltre agli interventi di cui al precedentemente comma è consentito lo spostamento dei fori delle facciate fronte strada, previa verifica del generale rispetto delle caratteristiche estetico/architettoniche, purché finalizzato al ripristino filologico della preesistenza architettonica, ovvero alla realizzazione di posti macchina stanziali di pertinenza dell'edificio al piano terra dell'edificio e/o nelle corti interne del medesimo, ovvero al miglior utilizzo ai fini commerciali dell'edificio oggetto di intervento. La Commissione Comunale del Paesaggio esprimerà parere vincolante sulle proposte progettuali.

È inoltre consentita la trasformazione dei sottotetti per il recupero degli stessi ai fini abitativi, ovvero per la loro migliore fruizione e adeguamento normativo in termini di illuminazione e ventilazione dei pertinenti vani.

Gli interventi ammessi riguardano la realizzazione di abbaini, lucernari, terrazze a vasca e poggioli all'interno delle corti.

Gli interventi relativi agli immobili di cui al D.Lgs. 42/04 – parte seconda sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza ai BAAPPAD del Friuli Venezia Giulia.

Tutti gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione Comunale del Paesaggio.

È ammessa la presenza di abbaini e/o lucernari e/o terrazze a vasca sulla medesima falda purché la loro superficie complessiva misurata in proiezione orizzontale sia contenuta entro il 25% della superficie della falda. Sulle coperture degli edifici di cui al D.Lgs 42/04, parte seconda e parte terza, la superficie complessiva dei vari elementi deve essere contenuta entro il 15% della superficie della falda, se svolgono la funzione di illuminazione e aerazione di vani abitabili.

Gli abbaini devono essere realizzati:

- rispettando il carattere tradizionale degli abbaini del tipo a due falde;
- in muratura intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono;
- rispettando la partitura dei prospetti sottostanti, nonché la posizione di eventuali abbaini e/o lucernari preesistenti;
- escludendo l'uso di superfici vetrate di tipo specchiante.

I lucernari devono essere realizzati:

- mediante aperture praticate a filo del piano di copertura;
- rispettando la partitura dei prospetti sottostanti, nonché la posizione degli eventuali lucernari preesistenti;
- escludendo l'uso di superfici vetrate di tipo specchiante.

Le terrazze a vasca devono essere realizzate:

- rispettando la partitura del prospetto sottostante, dei lucernari e delle eventuali terrazze preesistenti;
- completamente incassate nella falda di copertura;
- con il lato maggiore orientato parallelamente alla facciata;
- con soluzioni progettuali, colori e materiali che mitighino la loro presenza;
- escludendo l'inserimento di elementi di arredo, quali fioriere, tende da sole, ecc. sopra la linea della falda di copertura.

Gli interventi edilizi relativi agli edifici destinati a pubblici servizi compresi nel perimetro del Centro Storico dovranno essere altresì conformi alla specifica normativa che disciplina ciascun tipo di servizio, nel rispetto della normativa del Piano Attuativo.

Articolo 20.2 – Zone A2 – Nuclei originari di S. Croce, Prosecco e Contovello

Comprendono i nuclei originari di S. Croce, Prosecco e Contovello così come perimetrati nella tavola "P4 - Ambiti assoggettati e da assoggettare a pianificazione attuativa".

Strumenti di intervento

Le previsioni di piano si attuano attraverso apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica, esteso a tutto l'ambito perimetrato nella tavola "P4 - Ambiti assoggettati e da assoggettare a pianificazione attuativa".

Indirizzi progettuali

I Piani Attuativi dovranno comporre un adeguato quadro conoscitivo in ordine alle tipologie edilizie, alle tipologie costruttive ed all'uso dei materiali, anche con riguardo alle opere di arredo urbano.

Tale quadro conoscitivo dovrà verificare che i perimetri delle zone "A2" contengano al loro interno il tessuto storico, edificato e connettivo dei borghi carsici.

Il Piano Attuativo dovrà:

- definire le tipologie e le metodologie di intervento dell'edificato e del connettivo, e degli spazi che caratterizzano la struttura urbana;
- verificare le funzioni e trasformazioni compatibili con la struttura urbana ed edilizia nell'ottica della sua tutela, recupero e valorizzazione;
- fissare particolari prescrizioni per la viabilità e il traffico, verificando la possibilità di pedonalizzare alcuni percorsi o spazi aperti.

Nell'attesa dell'approvazione di tale strumento conservano la loro efficacia, per la parte di aree classificate dalla presente Variante come zone omogenee "A2", i Piani Attuativi di S. Croce, Prosecco e Contovello, approvati con le deliberazioni consiliari n. 227, 228 e 229 dd. 20.2.1987, pubblicati sul B.U.R. il 16.5.1987, in ordine alle indicazioni tipologiche, agli allineamenti ed alle prescrizioni urbanistiche.

Articolo 21 – Zone B – residenziali di completamento

Comprendono le aree totalmente o parzialmente edificate, e si articolano nelle seguenti sottozone:

- B0** - zone del centro urbano di pregio
- B0b** - zone dei borghi originari
- B1** - zone del centro urbano con alta edificabilità
- B2** - zone costituite da condomini pluripiano
- B3** - zone della prima fascia periferica
- B4** - zone della periferia a media densità
- B5** - zone della periferia a bassa densità edilizia
- B6** - zone residenziali del Carso a bassa densità edilizia
- B7** - zone residenziali della Costiera

È consentito costruire sul confine del lotto nei seguenti casi:

- quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete senza finestre;
- quando venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza;
- quando si debba realizzare garage e costruzioni accessorie di altezza non superiore a metri lineari 3,00.

Articolo 21.1 – Zone B0 – del centro urbano di pregio

Comprendono prevalentemente le zone dell'espansione dei borghi asburgici non incluse nell'ambito delle zone “A”, caratterizzate dalla prevalenza di alcuni edifici di pregio pur in presenza di un gran numero di edifici realizzati negli ultimi 80 anni.

Norme specifiche

Nel caso di edifici costruiti prima del 1918, salvo parere vincolante della Commissione Paesaggistica comunale che escluda l'immobile da tutela in quanto privo di valenza storico – architettonica, si dovranno porre in atto tutti quegli accorgimenti volti ad escludere interventi sostitutivi dei fronti strada.

In particolare gli interventi dovranno rispettare le originali caratteristiche architettoniche delle facciate prospicienti lo spazio pubblico.

Non potrà in alcun caso venir alterata la sagoma planivolumetrica dell'edificio.

Dovranno essere mantenute e recuperate le finiture e i materiali originali delle facciate principali con l'eventuale inserimento di abbaini e lucernai, senza modifica delle pendenze del tetto.

Sono consentite modifiche alle facciate postiche per l'inserimento di ascensori, poggioli, terrazze a vasca, lucernai e abbaini, ecc.

È inoltre consentita, anche nelle facciate lato strada, la modifica della forometria del prospetto, in corrispondenza del piano terra, al fine di consentire la realizzazione di parcheggi, a condizione che tale intervento sia coerente con la composizione architettonica delle facciate.

Interventi ammessi con strumento diretto

Gli interventi edilizi fino a 5.000 mc di nuova edificazione si attuano con strumento diretto.

Per gli ampliamenti e le nuove edificazioni si applicano i seguenti parametri:

Indici e parametri

- su strade di larghezza fino a 9 metri l'altezza massima consentita è di 16,00 ml;
- su strade di larghezza tra 9 e 12 metri l'altezza massima consentita è di 20,00 ml;
- su strade di larghezza maggiore a 12 metri l'altezza massima consentita è di 24,00 ml;

tale altezza non può superare ogni edificio contiguo (confinante o posto di fronte) assoggettato alla tutela della D.Lgs. 42/2002 e s.m.i.;

- al piano terra è consentita una superficie coperta del 100% della superficie del lotto;
- la distanza minima assoluta tra pareti e pareti antistanti è di 10,00 ml, escluso ai P.T.;
- è prescritto l'allineamento obbligatorio sul fronte strada.

Interventi ammessi con Piano Attuativo

Anche per questi interventi gli Indici e Parametri sono gli stessi che per gli interventi ammessi con strumento diretto.

Quando l'intervento di nuova edificazione supera i 5.000 mc vi è l'obbligo di intervenire preventivamente con Piano Attuativo al fine della corretta individuazione delle opere di urbanizzazione.

Il Piano Attuativo deve assicurare che gli interventi siano realizzati nel rispetto della continuità architettonica dell'ambiente costruito circostante, mantenendo l'allineamento fronte strada.

Trasformazione dei sottotetti

È consentita la trasformazione dei sottotetti per il recupero degli stessi ai fini abitativi, ovvero per la loro migliore fruizione e adeguamento normativo in termini di illuminazione e ventilazione dei pertinenti vani.

Gli interventi ammessi riguardano la realizzazione di abbaini, lucernari, terrazze a vasca e poggioli all'interno delle corti.

Gli interventi relativi agli immobili di cui al D.Lgs. 42/04 – parte seconda sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza ai BAAPPAD del Friuli Venezia Giulia.

Tutti gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione Comunale del Paesaggio.

È ammessa la presenza di abbaini e/o lucernari e/o terrazze a vasca sulla medesima falda purché la loro superficie complessiva misurata in proiezione orizzontale sia contenuta entro il 25% della superficie della falda. Sulle coperture degli edifici di cui al D.Lgs 42/04, parte seconda e parte terza, la superficie complessiva dei vari elementi deve essere contenuta entro

il 15% della superficie della falda, se svolgono la funzione di illuminazione e aerazione di vani abitabili.

Gli abbaini devono essere realizzati:

- rispettando il carattere tradizionale degli abbaini del tipo a due falde;
- in muratura intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono;
- rispettando la partitura dei prospetti sottostanti, nonché la posizione di eventuali abbaini e/o lucernari preesistenti;
- escludendo l'uso di superfici vetrate di tipo specchiante.

I lucernari devono essere realizzati:

- mediante aperture praticate a filo del piano di copertura;
- rispettando la partitura dei prospetti sottostanti, nonché la posizione degli eventuali lucernari preesistenti;
- escludendo l'uso di superfici vetrate di tipo specchiante.

Le terrazze a vasca devono essere realizzate:

- rispettando la partitura del prospetto sottostante, dei lucernari e delle eventuali terrazze preesistenti;
- completamente incassate nella falda di copertura;
- con il lato maggiore orientato parallelamente alla facciata;
- con soluzioni progettuali, colori e materiali che mitighino la loro presenza;
- escludendo l'inserimento di elementi di arredo, quali fioriere, tende da sole, ecc. sopra la linea della falda di copertura.

Articolo 21.2 – Zone B0b – dei borghi originari

Comprendono le condensazioni antiche dei borghi originari situati sul Carso o conglobati nell'area urbana.

Strumenti di intervento

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Norme specifiche

In considerazione della valenza storico etnografica di queste zone gli interventi edilizi dovranno svilupparsi con particolare attenzione alle caratteristiche architettoniche e tipologiche.

I manufatti di nuova edificazione dovranno uniformarsi alla tipologia tradizionale dei tessuti edilizi dei quali fanno parte sotto il profilo dei volumi, delle altezze, dei caratteri, nel rispetto degli elementi e dei materiali, in particolare per quanto riguarda le coperture, gli infissi e gli elementi accessori.

Negli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia dovranno essere recuperate e valorizzate le caratteristiche architettoniche originali degli edifici.

L'ampliamento, anche in sopraelevazione, di fabbricati esistenti può essere autorizzato a condizione che non vengano alterati i sistemi insediativi tradizionali, e vengano rispettati gli elementi architettonici e volumetrici caratteristici di queste zone.

Al fine di consentire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed ambientali, gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, che portino a delle migliorie igienico-funzionali, sono consentiti anche in deroga ai parametri del Regolamento Edilizio relativi all'altezza interna, illuminazione e ventilazione dei vani.

Gli elementi superstiti di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo o semplicemente decorativo, che costituiscono documento significativo di costume di vita, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino. Pertanto ogni intervento dovrà prestare particolare cura affinché siano salvaguardate e opportunamente valorizzate tutte le caratterizzazioni formali interne ed esterne anche minori, ma significative dal punto di vista storico e ambientale, siano esse di proprietà pubblica o privata, quali porticati, loggiati, volte, soffitti, pavimenti, porte, finestre, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole

con immagini religiose, lapidi, targhe viarie, numeri civici e anagrafici, orti e giardini con le loro murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili e strade.

È consentita la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione solo per le costruzioni accessorie che non rivestono particolare interesse architettonico o ambientale.

È obbligatorio il mantenimento dell'allineamento precostituito dalle cortine edilizie esistenti al fine di conservare la morfologia insediativa e il tessuto urbano originario.

Nuove edificazioni

- ogni lotto di terreno, di almeno 350 mq (lotto minimo), può raggiungere, anche gradualmente, la saturazione edificatoria di 1,25 mc/mq;
- la massima superficie coperta complessiva è del 30% del lotto;
- l'altezza massima della nuova costruzione non può superare i 7,00 ml., con non più di due piani fuori terra, oltre all'eventuale sottotetto abitabile;
- le nuove edificazioni devono avere una forma rettangolare e preferibilmente posizionarsi a confine del lotto, con una delle facciate più lunghe poste contro la direzione della "Bora";
- è ammessa la costruzione di nuovi edifici desunti dalla preesistenza degli edifici ora scomparsi e individuati dalla cartografia storica.

I muri di recinzione esistenti, realizzati in muratura di pietrame a vista, delimitanti le aree libere di pertinenza delle unità edilizie e/o aree prive di unità edilizie, vanno conservati mediante intervento di restauro. La ricostruzione delle parti fatiscenti dei muri di recinzione va fatta impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive tradizionali. È consentita la realizzazione di limitate nuove aperture di accesso al fondo.

Sono consentite nuove recinzioni anche su allineamenti diversi da quelli originali con metodi e tipologie tradizionali, purché non venga fatto uso di resine sintetiche, materiali plastici, prefabbricati in calcestruzzo o metallici.

Il colore

Il colore dei manufatti, degli edifici e dei singoli elementi e partiti architettonici, ove possibile, deve essere individuato nei suoi caratteri storici e originari, mediante la ricerca secondo i metodi del restauro e comunque deve armonizzarsi con il contesto del Borgo.

I giardini e gli elementi naturalistici sono soggetti a salvaguardia e manutenzione, con particolare riguardo per il patrimonio arboreo.

In particolare è fatto divieto di rimuovere e/o sostituire con altro materiale le parti pavimentate in acciottolato o lastricate in pietra esistenti, anche se non specificatamente individuate dal Piano Attuativo, salvo il caso nel quale le zone in acciottolato o in pietra siano ridotte a reliquati insignificanti e degradati. È vietato l'uso di conglomerato bituminoso o battuto di calcestruzzo per la pavimentazione di cortili e spazi liberi.

Copertura degli edifici

Per le coperture è prescritto il tetto a falde inclinate con manto di tegole in laterizio come da tradizione locale e con esclusione di ogni altro materiale, e in particolare di lastre di plastica ondulata o di metallo. È consentito anche il rifacimento dei manti di copertura in pietra. La pendenze delle falde, sempre che non sia vincolata dal grado di intervento, non dovrà essere inferiore al 35% né maggiore del 45%. È di norma prescritto il ripristino delle gronde originarie con espresso divieto di gronde in calcestruzzo a vista o con perlinature in legno; sono inoltre di norma prescritti canali di gronda con sezione semicircolare e pluviali con sezione rotonda in rame o lamiera zincata, con divieto di canali e pluviali in materiale plastico.

I camini e i comignoli dovranno essere coerenti per tipo, materiali, dimensioni e posizione alle caratteristiche dell'edificio e del tetto.

Infissi esterni

Gli infissi esterni devono rispettare per forma e materiali le caratteristiche tradizionali dei Borghi, ed essere in legno o altri materiali che imitano fedelmente il legno. Sono vietati l'alluminio naturale e/o anodizzato, la plastica, gli avvolgibili e la sostituzione degli infissi a battenti con un'unica specchiatura.

Sono vietate le coperture di scale esterne aperte preesistenti e le pensiline.

Facciate degli edifici

Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati a civile con intonaci a base di calce. Intervenendo su murature esistenti si deve evitare di lasciare a vista brani dispersi di muratura in pietra, salvo in presenza di elementi decorativi di particolare pregio.

Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- semplici rivestimenti in pietra naturale e artificiale, salvo i casi in cui i muri siano costruiti in pietrame naturale a vista;
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, grès, clinker e simili;
- rivestimenti in metallo e materiale plastico.

Per quanto riguarda i borghi di Opicina, Trebiciano, Basovizza, Longera e Servola trovano applicazione le specifiche norme di cui ai piani attuativi vigenti in ordine alle indicazioni tipologiche, agli allineamenti ed alle prescrizioni urbanistiche fino alla scadenza di validità di tali piani.

Articolo 21.3 – Zone B1 – del centro urbano con alta edificabilità

Sono costituite da edificazione con elevati indici volumetrici con tipologia in linea o a torre.

Strumenti di intervento

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Indici e Parametri

- l'indice di fabbricabilità è di 6 mc/mq; tale indice potrà essere superato unicamente nel caso in cui l'intervento proposto completi il fronte strada corrispondente;
- è consentita una occupazione massima del 60% della superficie del lotto. Per i lotti aventi una superficie inferiore a 400 mq è ammessa l'occupazione del 100% del lotto stesso;
- l'altezza massima di nuovi edifici non può superare i 18,50 ml;
- la distanza minima tra pareti dei nuovi edifici e quelle degli edifici antistanti non potrà essere inferiore alla media delle altezze delle pareti fronteggianti. Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- fatto salvo quanto stabilito dal comma precedente, la distanza minima dai confini è prescritta in 5,00 ml. È ammessa l'edificazione a confine solo quando l'intervento completa il fronte strada corrispondente;
- è prescritta una distanza minima di 10,00 ml dal ciglio opposto della strada, salvo diversa indicazione eventualmente contenuta negli elaborati grafici del P.R.G.C. È obbligatorio costruire a filo strada edifici che sorgano su lotti compresi tra edifici già costruiti a filo strada e ai quali vanno ad aderire, fatta salva l'eventuale diversa prescrizione indicata negli elaborati grafici del P.R.G.C.

Articolo 21.4 – Zone B2 – costituite da condomini pluripiano

Sono zone ad alta densità edilizia costituite da condomini pluripiano.

Strumenti di intervento

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Indici e Parametri

- l'indice di fabbricabilità è di 5 mc/mq;
- è consentita una occupazione massima del 60% della superficie del lotto. Per i lotti aventi una superficie inferiore a 400 mq è ammessa l'occupazione del 100% del lotto stesso;
- l'altezza massima è stabilita in 16,50 ml;
- la distanza minima tra pareti dei nuovi edifici e quelle degli edifici antistanti non potrà essere inferiore alla media delle altezze delle pareti fronteggianti. Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- la distanza minima dai confini è fissata in 5,00 m.;
- l'edificazione a confine è consentita, in aderenza agli edifici esistenti, per i proprietari di lotti i cui confinanti abbiano già edificato a confine sempre che la parete di tale edificazione lungo il confine stesso sia cieca;
- essa è altresì ammessa, nella nuova edificazione, alle seguenti condizioni:
 - -la parete lungo il confine deve essere cieca;
 - -deve essere preventivamente stipulata una convenzione tra i proprietari dei lotti sul cui confine si intende edificare, annotata tavolarmente;
- è prescritta una distanza minima di 10,00 ml dal ciglio opposto della strada, salvo diversa indicazione eventualmente contenuta negli elaborati grafici del P.R.G.C. È obbligatorio costruire a filo strada edifici che sorgano su lotti compresi tra edifici già costruiti a filo strada e ai quali vanno ad aderire, fatta salva l'eventuale diversa prescrizione indicata negli elaborati grafici del P.R.G.C.

Articolo 21.5 – Zone B3 – della prima fascia periferica

Sono zone con prevalente presenza di condomini di 4/5 piani con cortili o giardini.

Strumenti di intervento

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Indici e Parametri

- l'indice di fabbricabilità è di 2,5 mc/mq;
- è consentita una occupazione massima del 60% della superficie del lotto;
- l'altezza massima è stabilita in 14,50 ml;
- la distanza minima tra pareti dei nuovi edifici e quelle degli edifici antistanti non potrà essere inferiore alla media delle altezze delle pareti fronteggianti. Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- la distanza minima dai confini è fissata in 5,00 m.;
- l'edificazione a confine è consentita, in aderenza agli edifici esistenti, per i proprietari di lotti i cui confinanti abbiano già edificato a confine sempre che la parete di tale edificazione lungo il confine stesso sia cieca;
- essa è altresì ammessa, nella nuova edificazione, alle seguenti condizioni:
 - -la parete lungo il confine deve essere cieca;
 - -deve essere preventivamente stipulata una convenzione tra i proprietari dei lotti sul cui confine si intende edificare, annotata tavolarmente;
- è prescritta una distanza minima di 10,00 ml dal ciglio opposto della strada, salvo diversa indicazione eventualmente contenuta negli elaborati grafici del P.R.G.C. È obbligatorio costruire a filo strada edifici che sorgano su lotti compresi tra edifici già costruiti a filo strada e ai quali vanno ad aderire, fatta salva l'eventuale diversa prescrizione indicata negli elaborati grafici del P.R.G.C.

Articolo 21.6 – Zone B4 – della periferia a media densità edilizia

Sono zone con prevalente presenza di edifici a tre piani, con ampi spazi destinati a cortili e/o giardini.

Strumenti di intervento

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Indici e Parametri

- l'indice di fabbricabilità è di 1,60 mc/mq;
- è consentita una occupazione massima del 40% della superficie del lotto;
- l'altezza massima è stabilita in 10,00 ml;
- la distanza minima tra pareti dei nuovi edifici e quelle degli edifici antistanti, non potrà essere inferiore alla media delle altezze delle pareti fronteggianti. Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- la distanza minima dai confini è fissata in 5,00 m.;
- l'edificazione a confine è consentita, in aderenza agli edifici esistenti, per i proprietari di lotti i cui confinanti abbiano già edificato a confine sempre che la parete di tale edificazione lungo il confine stesso sia cieca;
- essa è altresì ammessa, nella nuova edificazione, alle seguenti condizioni:
 - -la parete lungo il confine deve essere cieca;
 - -deve essere preventivamente stipulata una convenzione tra i proprietari dei lotti sul cui confine si intende edificare, annotata tavolarmente;
- è prescritta una distanza minima di 10,00 ml dal ciglio opposto della strada, salvo diversa indicazione eventualmente contenuta negli elaborati grafici del P.R.G.C. È obbligatorio costruire a filo strada edifici che sorgano su lotti compresi tra edifici già costruiti a filo strada e ai quali vanno ad aderire, fatta salva l'eventuale diversa prescrizione indicata negli elaborati grafici del P.R.G.C.

Articolo 21.7 – Zone B5 – della periferia a bassa densità edilizia

Sono zone con prevalente presenza di edifici mono o plurifamiliari.

Strumenti di intervento

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Indici e Parametri

- l'indice di fabbricabilità è di 0,80 mc/mq;
- è consentita una occupazione massima del 45% della superficie del lotto;
- l'altezza massima è stabilita in 6,50 ml;

la distanza minima tra pareti dei nuovi edifici e quelle degli edifici antistanti non potrà essere inferiore alla media delle altezze delle pareti fronteggianti. Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

- la distanza minima dai confini è fissata in 5,00 m.;
- l'edificazione a confine è consentita, in aderenza agli edifici esistenti, per i proprietari di lotti i cui confinanti abbiano già edificato a confine sempre che la parete di tale edificazione lungo il confine stesso sia cieca;
- essa è altresì ammessa, nella nuova edificazione, alle seguenti condizioni:
 - -la parete lungo il confine deve essere cieca;
 - -deve essere preventivamente stipulata una convenzione tra i proprietari dei lotti sul cui confine si intende edificare, annotata tavolarmente;
- è prescritta una distanza minima di 10,00 ml dal ciglio opposto della strada, salvo diversa indicazione eventualmente contenuta negli elaborati grafici del P.R.G.C. È obbligatorio costruire a filo strada edifici che sorgano su lotti compresi tra edifici già costruiti a filo strada ed ai quali vanno ad aderire, fatta salva l'eventuale diversa prescrizione indicata negli elaborati grafici del P.R.G.C.

Norme specifiche

Nelle tavole “P2 - Zonizzazione” sono individuati alcuni immobili contrassegnati con apposita simbologia (asterisco) che presentano caratteristiche di pregio storico, architettonico ed etnografico. Per tali edifici gli interventi dovranno mantenere e valorizzare tali caratteristiche; sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia escludendo la demolizione e ricostruzione.

Articolo 21.8 – Zone B6 – residenziali del Carso a bassa densità edilizia

Sono zone con prevalente presenza di edifici mono o plurifamiliari

Strumenti di intervento:

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Indici e Parametri

- l'indice di fabbricabilità è di 0,60 mc/mq;
- è consentita una occupazione massima del 45% della superficie del lotto;
- l'altezza massima è stabilita in 6,50 ml;
- la distanza minima tra pareti dei nuovi edifici e quelle degli edifici antistanti non potrà essere inferiore alla media delle altezze delle pareti fronteggianti. Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- la distanza minima dai confini è fissata in 5,00 m.;
- l'edificazione a confine è consentita, in aderenza agli edifici esistenti, per i proprietari di lotti i cui confinanti abbiano già edificato a confine sempre ch  la parete di tale edificazione lungo il confine stesso sia cieca;
- essa   altres  ammessa, nella nuova edificazione, alle seguenti condizioni:
 - -la parete lungo il confine deve essere cieca;

- -deve essere preventivamente stipulata una convenzione tra i proprietari dei lotti sul cui confine si intende edificare, annotata tavolarmente;
- è prescritta una distanza minima di 10,00 ml dal ciglio opposto della strada, salvo diversa indicazione eventualmente contenuta negli elaborati grafici del P.R.G.C.

Gli edifici esistenti, che presentano ancora le caratteristiche architettoniche e tipologiche delle case rurali del Carso, dovranno conservare o ripristinare e recuperare le coperture tradizionali, i materiali lapidei, i ballatoi, le scale esterne, le recinzioni e le pavimentazione degli spazi aperti.

Norme specifiche per le nuove edificazioni

Le nuove costruzioni che risultino inserite in un contesto di edifici che presentino le caratteristiche architettoniche e tipologiche delle case rurali del Carso dovranno conformarsi alle suddette caratteristiche e tipologie così come segue:

Dovranno avere di preferenza una forma rettangolare con una delle facciate più lunghe poste contro la direzione Nord/Est.

Si deve prevedere una copertura a due falde con limitata cornice di gronda (non superiore a 40 cm), salvo nel caso in cui venga coperto l'eventuale ballatoio. La copertura dei tetti dovrà essere realizzata con coppi rossi, lastre in pietra o altri materiali tipici, escludendo categoricamente l'impiego di lamiere metalliche o pannelli in materiali sintetici di qualsiasi tipo.

I fori finestra e porta devono avere una cornice di pietra e sul lato a Nord/Est devono essere assenti o di limitate dimensioni.

Gli scuri, portoni e serramenti devono essere realizzati in legno o altri materiali che imitano fedelmente il legno.

Le lattonerie dovranno essere esclusivamente in rame o in lamiera preverniciata testa di moro.

Per il rivestimento esterno delle facciate è vietato l'uso di materiali plastici o metallici.

Il ballatoio è consentito solo sul fronte opposto a quello del vento dominante.

I camini non possono essere prefabbricati ma-con forme tradizionali e intonacati o realizzati con mattoni faccia vista o rivestiti in pietra.

Le coloriture devono essere con tinte neutre.

In ogni caso le recinzioni devono essere in pietra a vista con un'altezza di 1,10 ml; è consentita la sopraelevazione delle recinzioni con ringhiere in ferro o legno, a condizione che abbiano un disegno semplice e lineare. L'altezza complessiva delle recinzioni, comprensiva delle ringhiere, non potrà superare i 2,10 ml.

Articolo 21.9 – Zone B7 – residenziali della Costiera

Sono zone nelle quali prevale la tipologia di edifici monofamiliari.

Strumenti di intervento

Gli interventi si attuano con strumento diretto; sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e di ristrutturazione.

Indici e Parametri

- l'altezza massima è stabilita in 6,00 ml;
- è consentita una occupazione massima del 30% della superficie del lotto;
- è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- la distanza minima dai confini è fissata in 5,00 m.;
- l'edificazione a confine è consentita, in aderenza agli edifici esistenti, per i proprietari di lotti i cui confinanti abbiano già edificato a confine sempre che la parete di tale edificazione lungo il confine stesso sia cieca;
- essa è altresì ammessa, nella nuova edificazione, alle seguenti condizioni:
 - -la parete lungo il confine deve essere cieca;
 - -deve essere preventivamente stipulata una convenzione tra i proprietari dei lotti sul cui confine si intende edificare, annotata tavolarmente;
- è prescritta una distanza minima di 10,00 ml dal ciglio opposto della strada, salvo diversa indicazione eventualmente contenuti negli elaborati grafici del P.R.G.C.

Articolo 22 – Zone C – residenziali di espansione

Comprendono le aree destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o nelle quali è presente una limitata edificazione preesistente.

Strumenti d'intervento

Le nuove realizzazioni nelle zone “C”, si attuano attraverso Piani Attuativi di iniziativa privata estesi agli ambiti indicati nella tavola “P4 – Ambiti Assoggettati e da Assoggettare a Pianificazione Attuativa”.

I perimetri dei Piani Attuativi così come individuati nella tavola “P4 – Ambiti Assoggettati e da Assoggettare a Pianificazione Attuativa” sono obbligatori; in fase attuativa potranno subire modifiche in misura non superiore al 5% della superficie territoriale dell'ambito, per escludere o includere aree appartenenti a proprietà omogenee e comprese parzialmente nell'ambito stesso, che vengono ritenute utili per una migliore realizzazione dello stesso, in particolare per una migliore organizzazione delle opere di urbanizzazione. In tale caso sia le aree incluse in aumento della superficie dell'ambito, che quelle escluse dallo stesso, non potranno sviluppare potenzialità edificatoria.

Potranno essere, inoltre, esclusi dal perimetro dell'ambito eventuali beni demaniali, patrimoniali indisponibili, assoggettati ad Uso Civico o di proprietà collettiva (Comunelle) che risultino inclusi nell'ambito, indipendentemente dalla percentuale di cui sopra.

Tutte le particelle di proprietà incluse nell'ambito potranno contribuire alla volumetria massima realizzabile, ancorché isolate e non interessate direttamente dagli interventi; in tal caso saranno vincolate quali pertinenza urbanistica degli interventi.

Qualora non vi sia adesione alla proposta di piano attuativo da parte di tutti i proprietari inclusi entro l'ambito, una volta espletata infruttuosamente la procedura di legge per l'adesione dei soggetti esclusi, il Comune procederà all'esproprio delle aree, su specifica richiesta dei proponenti che rispettino la soglia minima qualificata di imponibile catastale, esclusivamente per:

- a) garantire l'accessibilità a particelle incluse entro l'ambito, che ne sono prive, e sulle quali verranno localizzati gli edifici;

- b) garantire la realizzazione e la fruizione delle opere di urbanizzazione primaria, ove non sia possibile configurarle diversamente;
- c) garantire il collegamento e l'organicità fra particelle catastali incluse entro l'ambito, qualora la loro conformazione non consenta un adeguato sviluppo planivolumetrico del progetto e l'utilizzo della capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità alle superfici di proprietà dei proponenti.

A conclusione della procedura ablativa il Comune porrà all'asta gli immobili espropriati.

Nella convenzione dei Piani Attuativi che comportino espropriazione di aree, dovrà risultare l'impegno dei proponenti a rilevare le aree medesime qualora la vendita non vada a buon fine, corrispondendo al Comune il costo delle stesse e le spese sostenute per l'espletamento della procedura, con esclusione delle spese generali.

Fuori dai casi precedenti, il Comune non procederà all'espropriazione delle aree che non siano nella disponibilità dei proponenti, in applicazione della facoltà attribuitagli dalle norme vigenti.

I criteri di progettazione dei Piani Attuativi dovranno rapportarsi alla situazione orografica e paesaggistica esistente, al fine di salvaguardare quanto più possibile la presenza di muri in pietra carsica e terrazzamenti (pastini). Qualora gli interventi di sistemazione stradale e di nuova edificazione prevedano sbancamenti e successiva realizzazione di muri di sostegno, questi dovranno operare per riproporre le proporzioni volumetriche (altezza dei terrazzamenti) e le tessiture superficiali dei muri e terrazzamenti (pastini) esistenti.

I parametri urbanistici, come pure la dotazione di aree ed opere di urbanizzazione per ciascun ambito in conformità alle prescrizioni dell'articolo 5 delle presenti Norme, risultano specificati nell'Elaborato "Q2 - Quaderno Ambiti Zone Omogenee C".

Norme specifiche

Le opere di urbanizzazione primaria (viabilità interna all'ambito, parcheggi pubblici, allargamenti stradali, ecc.), che sono commisurate allo stato dei luoghi, carenze delle infrastrutture, carico insediativo urbanistico, ecc., dovranno per qualità e tipologia essere conformi agli standard in uso all'Amministrazione Comunale.

La viabilità interna ai lotti dovrà essere progettata con l'ottica di garantire la fluidità e la sicurezza stradale, ed in tal senso la sezione stradale dovrà essere idonea a consentire il transito dei veicoli in doppio senso di marcia, nel mentre per il transito dei pedoni dovrà essere previsto almeno un marciapiede sviluppato con continuità.

I parcheggi di relazione dovranno essere accessibili direttamente dalla viabilità pubblica, e gli stalli di sosta e spazi di manovra dovranno avere caratteristiche e dimensioni regolari conformi agli standard in uso all'Amministrazione Comunale.

Negli edifici residenziali le ulteriori funzioni ammesse di tipo terziario, artigianale di servizio o direzionale dovranno essere compatibili con la residenza per tipologia e dimensione; in tal caso non potranno occupare più del 40% della volumetria di ciascun edificio.

Articolo 23 – Zone D – per le attività produttive

Comprendono le aree destinate ad attrezzature ed impianti adibiti ad attività produttive.

Attività e destinazione d'uso ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriali
- artigianali
- commerciali limitatamente alle zone “D3”

L'insediamento e la modifica di stabilimenti a pericolo di incidente rilevante ex articoli 6 o 8 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. sono ammessi esclusivamente nelle zone “D1” secondo le modalità stabilite dall'art. 21.1.1 delle presenti norme.

Si articolano nelle seguenti sottozone:

D1 - zone per le attività produttive industriali ed artigianali di interesse regionale

D3 - zone per le attività produttive industriali, artigianali e commerciali

D4 - zone per le attività estrattive

Articolo 23.1 – Zone D1 – per le attività produttive industriali ed artigianali di interesse regionale

Sono zone ricadenti, per la quasi totalità, nell'ambito istituzionale dell'E.Z.I.T. (Ente Zona Industriale di Trieste).

Strumenti di intervento

In tali zone gli interventi si attuano attraverso Piano Particolareggiato Infraregionale redatto dagli Enti istituzionalmente competenti. Nelle more dell'entrata in vigore di tale piano, gli interventi si attuano mediante singoli permessi di costruire sulle aree dotate di infrastrutture ed urbanizzazioni adeguate.

Nell'ambito di tale pianificazione dovranno essere individuati gli ambiti di localizzazione dei servizi propri delle attività produttive, nel rispetto della normativa vigente.

Ogni intervento edilizio dovrà essere accompagnato da un piano di sistemazione e di destinazione delle aree libere connesse ai fondi di pertinenza, e dovrà essere eseguito contestualmente alla formazione di una barriera a verde da realizzarsi con la piantumazione di essenze autoctone, in prossimità degli allineamenti stradali della viabilità principale e secondaria.

Indici e parametri

La costruzione dei fabbricati e degli impianti tecnologici è sottoposta al rispetto delle vigenti normative sanitarie nonché dei seguenti indici e parametri:

- l'indice massimo di copertura dei lotti è del 60%;
- le tettoie o le coperture di parcheggi o piazzali possono incrementare di un ulteriore 20% l'indice di copertura, se risultano aperte su due lati e poste su un unico livello;
- l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i 15,00 ml, salvo che per esigenze connesse con le particolari tecnologie degli impianti produttivi da installare, e comunque per volumi tecnici connessi alle tecnologie produttive quali gru, silos, elevatori, serbatoi, antenne ecc.;
- le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, debbono distare almeno 5,00 ml dai confini di proprietà e dal filo strada, fatta eccezione per gli edifici da ristrutturare o da sopraelevare, o per le attrezzature che devono necessariamente essere ubicate all'ingresso degli stabilimenti quali pesa, portineria, cabine tecnologiche, ecc.;
- nel caso di interventi di nuova realizzazione devono essere previsti:
 - a.** parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti industriali, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti, con un minimo di un posto macchina;
 - b.** parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale, in misura non inferiore al 30% della superficie utile degli edifici.

Articolo 23.1.1 – Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Al fine di regolamentare la presenza sul territorio degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante soggetti ai disposti di cui al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i, così da prevenire o limitare le conseguenze di eventi incidentali connessi con determinate sostanze pericolose, devono essere soddisfatti i criteri di compatibilità territoriale secondo quanto definito nelle presenti norme.

Definizioni

Per “stabilimenti esistenti” si intendono gli stabilimenti già classificati a pericolo di incidente rilevante ai sensi degli articoli 6 o 8 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. alla data di adozione della presente Variante.

Per “nuovi stabilimenti” si intendono gli stabilimenti che vengono classificati a Rischio di Incidente Rilevante, ai sensi della normativa di settore, successivamente alla data di adozione della presente Variante.

Per “area di danno” si intende l’area all’interno della quale gli effetti fisici derivati dagli scenari incidentali ipotizzabili possono determinare danni a persone che vanno dalla “elevata letalità” alle “lesioni reversibili” o danni a strutture, sulla base del superamento dei valori di soglia espressi nella tabella 2 del punto 6.2 dell’allegato al D.M. 9 maggio 2001, di seguito riportata.

Scenario incidentale	Elevata letalità	Inizio letalità	Lesioni irreversibili	Lesioni reversibili	Danni a strutture/Effetti domino
Incendio (radiazione termica stazionaria)	12,5 kW/mq	7 kW/mq	5 kW/mq	3 kW/mq	12,5 kW/mq
BLEVE/Fireball (radiazione termica variabile)	Raggio Fireball	350 kJ/mq	200 kJ/mq	125 kJ/mq	200800 m
Flashfire (radiazione termica istantanea)	LFL	0,5 LFL			
VCE (sovrapressione di picco)	0,3 bar (0,6 spazi aperti)	0,14 bar	0,07 bar	0,03 bar	0,3 bar
Rilascio tossico (dose assorbita)	LC50 (30min,hmn)		IDLH		

La determinazione delle aree di danno deve essere eseguita dal gestore dello stabilimento, considerando le specificità della propria situazione, secondo quanto indicato al punto 6.2.2 dell'allegato al D.M. 9 maggio 2001.

Per zone ad elevata vulnerabilità territoriale si intendono le aree classificate dal presente P.R.G.C. nelle zone territoriali omogenee "A", "B", "C", "F", "G", "H", "O", "P", "S".

Valutazione di compatibilità territoriale per i nuovi stabilimenti

È esclusa la localizzazione di nuovi stabilimenti qualora siano presenti zone ad elevata vulnerabilità territoriale all'interno delle aree di seguito definite:

- "aree di danno" degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali energetici (incendio, esplosione, ecc...):
 - entro un'area misurata dal/i centro/i di pericolo, di raggio pari alla distanza minima tra il centro di pericolo e il perimetro dello stabilimento, aumentata di 100 metri o;
 - entro un'area di raggio pari a 200 metri misurati dal/i centro/i di pericolo qualora maggiormente cautelativa;
- per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico:
 - entro un'area misurata dal/i centro/i di pericolo, di raggio pari alla distanza minima tra il centro di pericolo e il perimetro dello stabilimento, aumentata di 200 metri o;
 - entro un'area di raggio pari a 300 metri misurati dal/i centro/i di pericolo qualora maggiormente cautelativa.

È escluso l'ampliamento degli stabilimenti esistenti o di nuova realizzazione qualora sia verificato che l'area di danno aumenti andando ad interessare zone ad elevata vulnerabilità territoriale.

I disposti del presente articolo si applicano anche nei casi di modifiche di uno stabilimento previste dall'articolo 10 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., che richiedono la procedura di valutazione di impatto ambientale.

Articolo 23.2 – Zone D3 – per le attività produttive industriali, artigianali e commerciali

Strumenti di intervento

In tali zone gli interventi si attuano con strumento diretto.

La costruzione dei fabbricati e degli impianti tecnologici è sottoposta al rispetto delle vigenti normative sanitarie.

Indici e Parametri

- l'indice massimo di copertura dei lotti è del 50%;
- le tettoie o le coperture di parcheggi o piazzali possono incrementare di un ulteriore 10% l'indice di copertura, se risultano aperte su due lati e poste su un unico livello;
- l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i 12,00 ml salvo che per esigenze connesse con le particolari tecnologie degli impianti produttivi da installare;
- possono essere ammessi in deroga volumi tecnici anche in funzione dei limiti di altezza (silos, gru, ecc.);
- le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, debbono distare almeno 5,00 ml dai confini di proprietà e dal filo strada, fatta eccezione per gli edifici da ristrutturare o sopraelevare;
- i parcheggi devono essere previsti nella misura di un posto macchina ogni due addetti;
- per le parti destinate all'esercizio di attività commerciali dovranno inoltre essere rispettati i parametri per spazi aperti e parcheggi di cui alle disposizioni vigenti in materia di commercio.

Articolo 23.3 – Zone D4 – per le attività estrattive

Strumenti d'intervento

L'esercizio dell'attività di cava è subordinato, oltre che ad ogni altra autorizzazione di legge, alla predisposizione di un Piano Attuativo esteso all'intero comprensorio interessato, nonché alla stipula di specifica convenzione con il Comune, nella quale vengano previsti i tempi ed i modi di attuazione del piano di risistemazione ambientale ed il relativo ammontare del deposito cauzionale o della diversa forma di garanzia prescelta.

I piani di risistemazione, estesi a tutto l'ambito di cava, compreso il sistema viario interno, dovranno ricreare, anche attraverso degli interventi di rimodellamento, una condizione morfologicamente compatibile con il paesaggio circostante assicurando, nel contempo, la stabilità delle pareti e degli eventuali gradoni presenti, ed il corretto drenaggio delle acque meteoriche.

Sono ammessi edifici strutturalmente funzionali all'attività estrattiva, quali uffici, servizi igienici, spogliatoi nonché volumi tecnici connessi alle tecnologie produttive quali gru, silos, elevatori, serbatoi, antenne ecc.

È concessa la costruzione di strade, piazzali, muri di sostegno e quant'altro necessario all'utilizzo dei fronti di cave.

Le aree dimesse e non più fruibili al fine dell'attività di cava, saranno soggette alle norme relative alle zone omogenee "E" limitrofe.

Articolo 24 – Zone E – agricole e forestali

Comprendono sia le aree destinate alla produzione agricola in generale che quelle rurali di interesse naturalistico e ambientale, come pure gli impianti boschivi.

Si articolano nelle seguenti sottozone:

E2 - zone agricole e forestali ricadenti negli ambiti boschivi

E3 - zone agricole e forestali negli ambiti silvo-zootecnici

E4a - zone agricole e forestali ricadenti negli ambiti di interesse paesistico di pregio

E4b - zone agricole e forestali di interesse paesistico della Costiera

E4c - zone agricole e forestali di interesse paesistico della città

Articolo 24.1 – Zone E2 – agricole e forestali ricadenti negli ambiti boschivi

Sono destinate alla salvaguardia ed alla valorizzazione del patrimonio forestale ed idrogeologico del territorio.

Attività e destinazione d'uso ammesse

Sono ammesse destinazioni d'uso funzionali all'attività di manutenzione forestale e di fruizione escursionistica.

Interventi ammessi con Piano Attuativo

È ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture finalizzate alla difesa del territorio ed alla salvaguardia idrogeologica, faunistica, forestale e di rinaturalizzazione promosse da Enti Pubblici.

Interventi ammessi con strumento diretto

In queste zone non sono consentiti nuovi interventi edilizi fuorché sugli edifici esistenti in cui sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con l'esclusione:

- della demolizione e ricostruzione;
- di interventi che comportino l'aumento di volumetria.

Sono ammessi, con intervento diretto, il ripristino ed il consolidamento dei sentieri, delle strade interpoderali e delle piazzole esistenti in funzione delle destinazioni d'uso ammesse e la realizzazione di nuove qualora funzionali all'attività forestale.

È consentita la sistemazione dei sentieri esistenti per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali a fini turistici e l'installazione della cartellonistica turistica a suo supporto.

È ammesso il ripristino dei muri di recinzione e delle terrazze a "pastino", nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari.

Norme specifiche

I sentieri, le strade interpoderali e le piazzole non dovranno essere realizzate con fondi artificiali quali asfalti o calcestruzzi.

I muri di recinzione di nuova realizzazione dovranno avere un'altezza massima di 1,00 ml ed essere realizzati in pietra carsica o arenaria, a seconda della tipologia prevalente nell'area d'intervento.

Le opere relative ai muri di recinzione ed ai terrazzamenti dovranno essere eseguite a secco e senza fondazioni in calcestruzzo.

Non è ammesso il deposito di materiali ad eccezione del legname proveniente dal taglio boschivo.

Articolo 24.2 – Zone E3 – agricole e forestali ricadenti negli ambiti silvo-zootecnici

Comprendono le aree agricole presenti sull'altopiano carsico, destinate al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture presenti o tradizionali abbandonate, nonché allo sviluppo delle attività agro-silvo-zootecniche, nel pieno rispetto dell'equilibrio idrogeologico ed ambientale di questo territorio.

In particolare in queste aree andranno favorite iniziative volte al pascolo dei terreni al fine del recupero della landa carsica, nonché interventi volti alla tutela del territorio, al miglioramento fondiario e forestale, al recupero delle coltivazioni agricole tradizionali ed al suo utilizzo a fini escursionistici.

Attività e destinazione d'uso ammesse

- Agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale
- Artigianale complementare all'attività agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza e/o ricovero delle macchine agricole
- Commerciale complementare all'attività agricola
- Allevamento

Interventi ammessi con Piano Attuativo

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla presentazione di un'adeguata documentazione comprovante che il richiedente risulti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 10.1.1996 n. 6 e s.m.i. e tale qualifica deve essere confermata all'atto dell'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono subordinati altresì all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata che dovrà specificare, oltre alla localizzazione ed al dimensionamento degli interventi, le indicazioni circa le tipologie costruttive ed i materiali da impiegarsi.

Il Piano Attuativo dovrà estendersi su tutte le aree che contribuiscono alla formazione dell'indice edificatorio.

La superficie minima necessaria alla realizzazione dell'indice di fabbricabilità è di mq 30.000 e può essere raggiunta accorpendo proprietà non contigue, purché funzionalmente connesse anche nei comuni limitrofi. Il commassamento dovrà essere trascritto tavolarmente evidenziando la servitù a favore del lotto minimo sui cui sorgerà la struttura aziendale e a peso dei lotti concorrenti alla formazione della superficie aziendale.

Indici e Parametri

- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,02 mc/mq. per edifici residenziali;
- l'indice di copertura è del 10% per la costruzione di edifici adibiti alla commercializzazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali, serre, magazzini, depositi attrezzi e rimessaggio macchine agricole e per la realizzazione di stalle per il ricovero del bestiame;
- l'altezza massima consentita per gli edifici residenziali, gli agriturismi e le serre è di 6,50 ml;
- l'altezza massima consentita per gli altri edifici ammessi è di 8,00 ml;
- la distanza minima dai confini è di 10,00 ml;
- gli edifici destinati all'allevamento devono mantenere le distanze previste dalla normativa di settore, e comunque gli allevamenti a carattere industriale devono essere realizzati a non meno di 300 ml dalle zone omogenee "A", "B", "C", "D", "G", "H", "I", "O", "P", "S1", "S2", "S3", "S4".

Interventi ammessi con strumento diretto

I soggetti richiedenti, anche diversi dall'imprenditore agricolo a titolo principale, potranno eseguire con strumento diretto:

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e degli interventi che comportino l'aumento di volumetria;

- opere edilizie finalizzate al solo rimessaggio degli attrezzi ed alla conservazione dei prodotti agricoli, con un massimo di 15 mq di superficie e 2,20 ml di altezza, e nel rispetto del parametro relativo alla superficie minima del fondo edificabile;
- la realizzazione di strutture temporanee funzionali all'attività escursionistica;
- la realizzazione di infrastrutture finalizzate alla difesa del territorio ed alla salvaguardia idrogeologica, faunistica e forestale;
- il ripristino ed il consolidamento dei sentieri, delle strade interpoderali e delle piazzole esistenti in funzione delle destinazioni d'uso ammesse;
- è ammessa la sistemazione dei sentieri esistenti per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali a fini turistici e l'installazione della cartellonistica turistica a suo supporto;
- il ripristino dei muri di recinzione e dei terrazzamenti, nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari;
- la realizzazione di impianti idrici di supporto alla conduzione dei fondi;
- la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili di cui all'articolo 36 della L.R. 16/2008 e s.m.i., il cui progetto dovrà essere accompagnato da una relazione che dimostri la compatibilità dell'inserimento dell'opera nel contesto paesaggistico;
- la superficie minima del fondo edificabile è di mq 5.000.

Norme specifiche

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti seguendo la tipologia prevalente nella zona, e in particolare:

- i serramenti dovranno essere realizzati in legno;
- la copertura dovrà essere realizzata con coppi di colore tradizionale o con lastre di pietra naturale.

Sono comunque vietate costruzioni in metallo o con materiali eterogenei o di risulta, anche se relative ad accessori o pertinenze.

Il ripristino dei muri di recinzione e di contenimento saranno eseguiti nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari.

I muri di recinzione e di contenimento di nuova realizzazione dovranno essere in pietra carsica con un'altezza massima di 1,00 ml. Le opere relative ai muri di recinzione dovranno essere eseguite a secco e senza fondazioni in calcestruzzo, ovvero, previo parere della Commissione del Paesaggio, con leganti non visibili dall'esterno, salva la parte interrata che potrà essere realizzata anche in calcestruzzo.

È consentita la sopraelevazione delle recinzioni con ringhiere in legno, a condizione che abbiano un disegno semplice e lineare. L'altezza complessiva delle recinzioni, comprensiva delle ringhiere, non potrà superare i 2,00 ml.

È vietato lo stazionamento ed il deposito di tende, roulotte, camper che siano utilizzati come abitazioni o ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e documentate

Articolo 24.3 – Zone E4a – agricole e forestali ricadenti negli ambiti di interesse paesistico di pregio

Sono destinate al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture agricole e delle attività zootecniche, fatta esclusione di allevamenti industriali, presenti nelle aree periurbane, al fine di valorizzare le colture presenti ed incentivare l'uso agricolo del territorio.

Attività e destinazione d'uso ammesse

- agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale
- artigianale complementare all'attività agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza e/o ricovero delle macchine agricole
- commerciale complementare all'attività agricola
- allevamento, con l'esclusione dell'allevamento di tipo industriale

Interventi ammessi con Piano Attuativo

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla presentazione di un'adeguata documentazione comprovante che il richiedente risulti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 10.1.1996 n. 6 e s.m.i. e tale qualifica deve essere confermata all'atto dell'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata che dovrà specificare, oltre alla localizzazione ed al dimensionamento degli interventi, le indicazioni circa le tipologie costruttive e i materiali da impiegarsi.

Il Piano Attuativo dovrà estendersi su tutte le aree che contribuiscono alla formazione dell'indice edificatorio.

La superficie minima necessaria alla realizzazione dell'indice di fabbricabilità è di mq 15.000 e può essere raggiunta accorpendo proprietà non contigue anche nei comuni limitrofi. Il commassamento dovrà essere trascritto tavolarmente, evidenziando la servitù a favore del lotto minimo sui cui sorgerà la struttura aziendale e a peso dei lotti concorrenti alla formazione della superficie aziendale.

Indici e Parametri

- l'indice di fabbricabilità fondiaria è del 0,03 mc/mq. per edifici residenziali;
- l'indice di copertura è del 10% per la costruzione di edifici adibiti alla commercializzazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali, serre, magazzini, depositi attrezzi e rimessaggio macchine agricole, per la realizzazione di stalle per il ricovero del bestiame;
- l'altezza massima consentita per gli edifici residenziali, agriturismi e le serre è di 6,50 ml;
- l'altezza massima consentita per gli altri edifici ammessi è di 8,00 ml;
- la distanza minima dai confini è di 10,00 ml;
- gli edifici destinati all'allevamento devono mantenere le distanze previste dalla normativa di settore.

Interventi ammessi con strumento diretto

I soggetti richiedenti, anche diversi dall'imprenditore agricolo a titolo principale, potranno eseguire con strumento diretto:

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e degli interventi che comportino l'aumento di volumetria;
- opere edilizie finalizzate al solo rimessaggio degli attrezzi ed alla conservazione dei prodotti agricoli, con un massimo di 15 mq di superficie e 2,20 ml di altezza, e nel rispetto del parametro relativo alla superficie minima del fondo edificabile;
- la realizzazione di infrastrutture finalizzate alla difesa del territorio ed alla salvaguardia idrogeologica, faunistica e forestale;
- la realizzazione e il ripristino ed il consolidamento dei sentieri, delle strade interpoderali e delle piazzole esistenti in funzione delle destinazioni d'uso ammesse;
- è ammessa la sistemazione dei sentieri esistenti per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali a fini turistici e l'installazione della cartellonistica turistica a suo supporto;
- il ripristino dei muri di recinzione e dei terrazzamenti, nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari;

- la realizzazione di impianti idrici di supporto alla conduzione dei fondi;
- la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili di cui all'articolo 36 della L.R. 16/2008 e s.m.i., il cui progetto dovrà essere accompagnato da una relazione che dimostri la compatibilità dell'inserimento dell'opera nel contesto paesaggistico;
- la superficie minima del fondo edificabile è di mq 3.000.

Norme specifiche

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti seguendo la tipologia prevalente nella zona, e in particolare:

- i serramenti dovranno essere realizzati in legno;
- la copertura dovrà essere realizzata con coppi di colore tradizionale o con lastre di pietra naturale.

Sono comunque vietate costruzioni in metallo o con materiali eterogenei o di risulta, anche se relative ad accessori o pertinenze.

È ammesso il ripristino dei muri di recinzione e di contenimento a supporto delle terrazze a "pastino", nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari.

I muri di recinzione e di contenimento di nuova realizzazione dovranno essere in pietra carsica o arenaria ed avere un'altezza massima di 1,00 ml.

È consentita la sopraelevazione delle recinzioni con ringhiere in legno, a condizione che abbiano un disegno semplice e lineare. L'altezza complessiva delle recinzioni, comprensiva delle ringhiere, non potrà superare i 2,00 ml.

Le opere relative ai muri potranno essere eseguite a secco e senza fondazioni in calcestruzzo, ovvero con leganti non visibili dall'esterno, salva la parte interrata che può essere realizzata anche in cemento o altro materiale.

Gli impluvi ed i versanti franosi andranno sistemati con tecniche di ingegneria naturalistica, realizzando ove possibile piccole vasche per la raccolta delle acque superficiali.

La realizzazione della viabilità agro-forestale dovrà essere realizzata con tecniche che garantiscano lo smaltimento delle acque piovane evitando fenomeni di erosione.

È vietato lo stazionamento ed il deposito di tende, roulotte, camper che siano utilizzati come abitazioni o ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e documentate.

Articolo 24.4 – Zone E4b – agricole e forestali di interesse paesistico della Costiera

Sono destinate al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture agricole e delle attività zootecniche, fatta esclusione di allevamenti industriali, presenti lungo la fascia costiera, al fine di valorizzare le colture presenti ed incentivare l'uso agricolo del territorio anche in chiave turistica.

Attività e destinazione d'uso ammesse

- agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale
- allevamento, con l'esclusione dell'allevamento di tipo industriale

Interventi ammessi con Piano Attuativo

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla presentazione di un'adeguata documentazione comprovante che il richiedente risulti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 10.1.1996 n. 6 e s.m.i. e tale qualifica deve essere confermata all'atto dell'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi.

In queste zone sono consentiti tutti gli interventi ad esclusione della ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono subordinati altresì all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata che dovrà specificare, oltre alla localizzazione ed al dimensionamento degli interventi, le indicazioni circa le tipologie costruttive e i materiali da impiegarsi.

Il Piano Attuativo dovrà estendersi su tutte le aree che contribuiscono alla formazione dell'indice edificatorio.

In queste zone è consentita la realizzazione di edifici per la residenza agricola, l'agriturismo, il deposito attrezzi e rimessaggio di macchine agricole nonché i ricoveri per il bestiame.

La superficie minima necessaria alla realizzazione dell'indice di fabbricabilità è di mq 15.000, e può essere raggiunta accorpendo proprietà non contigue ricadenti anche nei comuni limitrofi. Il commissamento dovrà essere trascritto tavolarmente, evidenziando la servitù a favore del lotto minimo sui cui sorgerà la struttura aziendale, e a peso dei lotti concorrenti alla formazione della superficie aziendale.

Indici e Parametri

- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq. per gli edifici residenziali;
- l'indice di copertura è del 10% per la costruzione di edifici per magazzini, depositi attrezzi e rimessaggio macchine agricole, per la realizzazione di ricoveri del bestiame;
- l'altezza massima consentita per tutti gli interventi edilizi è di 6,50 ml;
- la distanza minima dai confini è di 10,00 ml;
- gli edifici destinati all'allevamento devono mantenere le distanze previste dalla normativa di settore.

Interventi ammessi con strumento diretto

I soggetti richiedenti, anche diversi dall'imprenditore agricolo a titolo principale, potranno eseguire con strumento diretto:

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e degli interventi che comportino l'aumento di volumetria;
- opere edilizie finalizzate al solo rimessaggio degli attrezzi ed alla conservazione dei prodotti agricoli, con un massimo di 12 mq di superficie e 2,20 ml di altezza, e nel rispetto del parametro relativo alla superficie minima del fondo edificabile;
- la realizzazione di infrastrutture finalizzate alla difesa del territorio ed alla salvaguardia idrogeologica, faunistica e forestale;
- la realizzazione e il ripristino ed il consolidamento dei sentieri, delle strade interpoderali e delle piazzole esistenti, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse;

- il ripristino dei muri di recinzione e dei terrazzamenti, nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari;
- la realizzazione di impianti idrici di supporto alla conduzione dei fondi;
- la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili di cui all'articolo 36 della L.R. 16/2008 e s.m.i., il cui progetto dovrà essere accompagnato da una relazione che dimostri la compatibilità dell'inserimento dell'opera nel contesto paesaggistico;
- la superficie minima del fondo edificabile è di mq 3.000, e può essere raggiunta accorpendo i terreni in proprietà situati anche nei comuni limitrofi.

Norme specifiche

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti seguendo la tipologia prevalente nella zona, e in particolare:

- i serramenti dovranno essere realizzati in legno;
- la copertura dovrà essere realizzata con coppi di colore tradizionale o con lastre di pietra naturale.

I depositi attrezzi e rimessaggio di macchine agricole, ove non pertinenze di edifici residenziali o di ricoveri per animali, dovranno essere realizzati, ove possibile, all'interno delle pastinature. Negli altri casi dovranno essere adeguatamente mascherati per mezzo di piantumazioni.

Sono comunque vietate costruzioni in metallo o con materiali eterogenei o di risulta, anche se relative ad accessori o pertinenze.

È ammesso il ripristino dei muri di recinzione e di contenimento a supporto delle terrazze a "pastino", nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari.

I muri di recinzione e di contenimento di nuova realizzazione dovranno essere in pietra carsica o arenaria.

I muri di recinzione non potranno essere superiori a metri lineari 1,00, mentre per i soli muri di sostegno potrà essere ammessa un'altezza maggiore.

È consentita la sopraelevazione delle recinzioni con ringhiere in legno, a condizione che abbiano un disegno semplice e lineare. L'altezza complessiva delle recinzioni, comprensiva delle ringhiere, non potrà superare i 2,00 ml.

Le opere relative ai muri potranno essere eseguite a secco e senza fondazioni in calcestruzzo, ovvero con leganti non visibili dall'esterno, salva la parte interrata che può essere realizzata anche in cemento o altro materiale.

Gli impluvi ed i versanti franosi andranno sistemati con tecniche di ingegneria naturalistica, realizzando ove possibile piccole vasche per la raccolta delle acque superficiali.

La realizzazione della viabilità agro-forestale dovrà essere realizzata con tecniche che garantiscano lo smaltimento delle acque piovane evitando fenomeni di erosione.

Non è ammessa la realizzazione di serre.

È vietato lo stazionamento ed il deposito di tende, roulotte, camper che siano utilizzati come abitazioni o ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e documentate.

Articolo 24.5 – Zone E4c – agricole e forestali di interesse paesistico della città

Sono destinate al mantenimento ed alla valorizzazione delle aree agricole presenti negli interstizi della città e nelle aree di frangia, al fine di conservare queste attività tradizionali che subiscono la pressione degli insediamenti urbani.

Attività e destinazione d'uso ammesse

- agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo professionale
- artigianale complementare all'attività agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza e/o ricovero delle macchine agricole
- commerciale complementare all'attività agricola
- allevamento, con l'esclusione dell'allevamento di tipo industriale

Interventi ammessi con Piano Attuativo

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla presentazione di un'adeguata documentazione comprovante che il richiedente risulti in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 10.1.1996 n. 6 e s.m.i. e tale qualifica deve essere confermata all'atto dell'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata che dovrà specificare, oltre alla localizzazione ed al dimensionamento degli interventi, le indicazioni circa le tipologie costruttive e i materiali da impiegarsi.

Il Piano Attuativo dovrà estendersi su tutte le aree che contribuiscono alla formazione dell'indice edificatorio.

La superficie minima necessaria alla realizzazione dell'indice di fabbricabilità è di mq 15.000 e può essere raggiunta accorpendo proprietà non contigue. Il commassamento dovrà essere trascritto tavolarmente, evidenziando la servitù a favore del lotto minimo sui cui sorgerà la struttura aziendale, e a peso dei lotti concorrenti alla formazione della superficie aziendale.

Indici e Parametri

- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq. per gli edifici residenziali;
- l'indice di copertura è del 10% per la costruzione di edifici adibiti alla commercializzazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali, serre, magazzini, depositi attrezzi e rimessaggio macchine agricole, per la realizzazione di stalle per il ricovero del bestiame;
- l'altezza massima consentita per gli edifici residenziali, agriturismi e le serre è di 6,50 ml;
- l'altezza massima consentita per gli altri edifici ammessi è di 8,00 ml;
- la distanza minima dai confini è di 10,00 ml;
- gli edifici destinati all'allevamento devono mantenere le distanze previste dalla normativa di settore.

Interventi ammessi con strumento diretto

I soggetti richiedenti, anche diversi dall'imprenditore agricolo a titolo principale, potranno eseguire con strumento diretto:

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e degli interventi che comportino l'aumento di volumetria;
- opere edilizie finalizzate al solo rimessaggio degli attrezzi ed alla conservazione dei prodotti agricoli, con un massimo di 15 mq di superficie e 2,20 ml di altezza, e nel rispetto del parametro relativo alla superficie minima del fondo edificabile;
- la realizzazione di infrastrutture finalizzate alla difesa del territorio ed alla salvaguardia idrogeologica, faunistica e forestale;
- il ripristino ed il consolidamento dei sentieri, delle strade interpoderali e delle piazzole esistenti in funzione delle destinazioni d'uso ammesse;
- il ripristino dei muri di recinzione e dei terrazzamenti, nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari;
- la realizzazione di impianti idrici di supporto alla conduzione dei fondi;
- la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili di cui all'articolo 36 della L.R. 16/2008 e s.m.i.;
- la superficie minima del fondo edificabile è di mq 2.000.

Norme specifiche

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti seguendo la tipologia prevalente nella zona.

Sono comunque vietate costruzioni in metallo o con materiali eterogenei o di risulta, anche se relative ad accessori o pertinenze.

È ammesso il ripristino dei muri di recinzione e di contenimento a supporto delle terrazze a "pastino", nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari.

I muri di recinzione e di contenimento di nuova realizzazione dovranno essere in pietra carsica o arenaria ed avere un'altezza massima di 1,00 ml.

È consentita la sopraelevazione delle recinzioni con ringhiere in legno, a condizione che abbiano un disegno semplice e lineare. L'altezza complessiva delle recinzioni, comprensiva delle ringhiere, non potrà superare i 2,00 ml.

Gli impluvi ed i versanti franosi andranno sistemati con tecniche di ingegneria naturalistica, realizzando ove possibile piccole vasche per la raccolta delle acque superficiali.

È vietato lo stazionamento ed il deposito di tende, roulotte, camper che siano utilizzati come abitazioni o ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e documentate.

Articolo 24.6 – Attività di agriturismo

Nelle zone agricole “E3”, “E4a”, “E4b” ed “E4c” è consentita la realizzazione di strutture idonee all'attività di agriturismo previa approvazione di un Piano Attuativo e secondo la normativa vigente in materia.

Tali attività possono essere ospitate nell'ambito delle volumetrie esistenti, negli ampliamenti, o in quelle di nuova edificazione, con un indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,05 mc/mq e comunque con una volumetria non superiore a 2.500 mc.

Nell'ambito degli insediamenti di agriturismo dovranno individuarsi spazi di sosta in ragione di:

- 40 mq ogni 100 mq di superficie utile per attività di ristorazione, commercializzazione dei prodotti ed attività complementari;
- un posto auto ogni unità ricettiva.

Inoltre dovranno essere individuati spazi all'aperto per il tempo libero in ragione di almeno il 150% della superficie utile destinata all'attività agrituristica.

Articolo 24.7 – Attività di “bed and breakfast”

Nelle zone agricole “E3”, “E4a”, “E4b” ed “E4c” è consentita l’attività di “bed and breakfast”, così come disciplinata dalle norme regionali del turismo, ovvero in non più di tre camere e con un massimo di sei posti letto, anche da parte di soggetti diversi dall’imprenditore agricolo a titolo principale.

Articolo 25 – Zone F – di tutela ambientale di ambiti boschivi e silvo-zootecnici

Rappresentano quelle aree in cui sono riscontrabili particolari valenze ambientali-paesaggistiche che si intendono tutelare e valorizzare.

Sono perimetrati sulla base degli ambiti di tutela ambientale previsti dal P.U.R.G.

Interventi ammessi

All'interno di tali zone è precluso qualsiasi intervento edilizio e/o infrastrutturale, ad eccezione di quelle opere necessarie alla rimessa in pristino dell'ambiente, nonché quelle atte a garantire la fruizione diretta del bene da parte dei cittadini.

Per le strutture edilizie esistenti sono consentiti con strumento diretto interventi fino alla categoria del risanamento conservativo.

È ammesso il ripristino dei muri carsici e delle terrazze a "pastino", nel rispetto delle dimensioni originarie. Le opere devono essere eseguite a secco senza fondazioni in calcestruzzo. L'altezza massima consentita per i muri carsici di nuova realizzazione è di 1,00 ml.

Articolo 26 – Zone G – turistiche

Comprendono le aree destinate ad insediamenti turistici, e si articolano nelle seguenti sottozone:

G1a - zone turistico- ricettive marine

G1b - zone balneari

G1c - zone turistico - ricettive dell'altopiano

G1d - zone per l'installazione dei campeggi

Articolo 26.1 – Zone G1a – turistico-ricettive marine

In tali zone è consentita la collocazione di attività ricettivo alberghiere, strutture ricettive a carattere sociale, insediamenti sportivi ed attrezzature connesse con attività di svago, ristoranti, locali di ritrovo, attività commerciali nei limiti delle disposizioni in materia di commercio, ecc.

Strumenti di intervento

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione si attuano attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Indici e parametri

- la volumetria edificabile, per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento, sarà desunta in sede di Piano Attuativo, considerando vincolante la prescrizione del reperimento totale dei servizi nell'ambito del comparto;
- il rapporto di copertura ammesso fino al 50% del lotto;
- l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici preesistenti circostanti e comunque non potrà superare i 12,50 ml;
- la distanza dai confini e dalle strade è di 10,00 ml;
- il distacco dagli edifici circostanti è di 10,00 ml.

Opere di urbanizzazione

- un parcheggio per ogni stanza e/o ogni unità abitativa + uno ogni 2 addetti;
- 20 mq di verde ogni 100 mc costruiti, da realizzarsi nelle aree scoperte e destinate ad attività sportive e per il tempo libero.

Indici e parametri della zona G1a – Villa Cosulich

- la volumetria edificabile, per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento, sarà desunta in sede di Piano Attuativo, considerando vincolante la prescrizione del reperimento totale dei servizi nell'ambito del comparto;
- il rapporto di copertura ammesso fino al 10% del lotto;
- l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici preesistenti circostanti e comunque non potrà superare i 17,00 ml;
- la distanza dai confini e dalle strade è di 10,00 ml;
- il distacco dagli edifici circostanti è di 10,00 ml.

È consentita la demolizione dei corpi accessori con il recupero del volume in ampliamento all'edificio esistente.

Andrà inoltre mantenuto e valorizzato l'attuale parco alberato.

Articolo 26.2 – Zone G1b – balneari

Comprendono le aree del litorale e si suddividono in

G1b1 - zona balneare turistica

G1b2 - zona balneare e dell'arenile

Articolo 26.2.1 – Zona G1b1 – balneare turistica

Attività e destinazione d'uso ammesse

In questa zona sono ammesse solo le attività balneari e nautiche da diporto, nonché quelle connesse con la pesca artigianale. In tali zone è consentita la realizzazione di infrastrutture di lungomare, stabilimenti balneari, accessi a mare e belvedere attrezzati con relativi servizi. Sono ammessi approdi nautici, attrezzature per l'assistenza nautica, l'alaggio di imbarcazioni. Non è consentita la realizzazione di strutture alberghiere.

Strumenti di intervento

Gli interventi relativi all'ampliamento della linea di costa, così come individuata nelle Tavole "P2- Zonizzazione" si attuano attraverso Piano Attuativo che dovrà prevedere:

- la realizzazione di adeguati parcheggi anche interrati, nella misura corrispondente a quelli oggi esistenti su strada nell'ambito corrispondente;
- la definizione degli spazi per la nautica da diporto, stabilimenti balneari, accessi a mare e relativi servizi;
- l'indice di copertura del 5%;
- l'altezza massima di 4,00 ml.

Con strumento diretto sono consentiti interventi per la realizzazione e completamento di punti di ristoro di dimensione massima di 35 mq, compresi dei servizi igienici, ed altezza massima non superiore a 4,00 ml, che dovranno distare almeno 250 ml uno dall'altro. Tali manufatti dovranno avere tipologie, materiali, forme e dimensioni omogenee.

Articolo 26.2.2 – Zone G1b2 – balneari e dell'arenile

In queste zone sono ammessi con strumento diretto interventi volti al mantenimento e conservazione delle strutture esistenti e/o al ripristino ambientale dei luoghi.

Articolo 26.3 – Zone G1c – turistico-ricettive dell'altopiano

Comprendono le aree turistico ricettive dell'altopiano e precisamente i seguenti ambiti:

- Ex Hotel Obelisco
- Area turistica in corrispondenza del Polo Sportivo ex S.S. 202
- Area turistica in corrispondenza del Parco Globojner
- Area turistico-ricettiva di Padriciano

Strumenti d'intervento

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione si attuano attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso ad ogni ambito, secondo le prescrizioni di seguito elencate.

Ambito ex Hotel Obelisco

Riguarda l'ambito turistico dell'ex Hotel Obelisco. La destinazione d'uso alberghiera comprende residenza turistica, impianti sportivi ed attrezzature connesse con attività di svago e tempo libero, ristoranti e locali di ritrovo.

Indici e parametri

- l'indice di copertura del 30%;
- l'altezza massima di 12,50 ml per i fabbricati esistenti e loro ampliamento, 7,50 ml per gli altri fabbricati;
- la distanza dai confini di 10,00 ml;
- parcheggi per 30 mq ogni 100 mc;
- area scoperta per attività sportive e tempo libero di 20 mq ogni 100 mc di volumetria.

Dovrà inoltre essere previsto sull'intero fronte dell'ambito lungo la strada regionale (S.R. 58) un allargamento della sede stradale per il miglioramento della funzionalità dell'incrocio con le vie Bonomea e Scala Santa.

L'allargamento dovrà garantire una piattaforma stradale con una sezione minima uniforme di 12,25 ml (corsie, banchine e marciapiede) misurati dal ciglio opposto.

Le nuove costruzioni dovranno garantire un inserimento armonico nel contesto esistente e nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali esistenti.

Nella parte interrata degli immobili è consentita l'attività di fitness e wellness.

Il Piano Attuativo dovrà tenere in considerazione gli elementi vegetazionali di pregio ed in particolare dovrà individuare soluzioni urbanistiche volte alla tutela del patrimonio arboreo esistente. Qualora si renda necessario rimuovere delle unità arboree, queste dovranno essere reimpiantate in numero uguale a quelle eliminate.

Ambito Polo Sportivo ex S.S. 202

Riguarda l'area turistica a supporto del Polo Sportivo esistente.

In tale area è consentita l'attività di ristorazione e ludico-ricreativa con i seguenti parametri:

- l'indice di copertura del 10%;
- l'altezza massima di 4,00 ml;
- dovrà essere ricavata un'ampia area di parcheggio pari almeno alla superficie coperta.

Ambito Parco Globojner

Riguarda l'ambito a supporto della zona naturalistica del comprensorio Globojner.

In tale area è consentita l'attività di ristorazione, ludico-ricreativa e per il tempo libero, punti di informazione turistica, percorsi ciclabili.

Indici e parametri

- l'indice di copertura del 10%;
- l'altezza massima di 4,00 ml;

- dovrà essere ricavata un'ampia area di parcheggio almeno pari al 20% della superficie dell'ambito.

Dovrà essere garantita la continuità della pista ciclopedonale che si innesta a nord e a sud dell'ambito.

Ambito Padriciano

Riguarda l'ambito turistico a supporto dell'esistente campo da golf e dell'Area di Ricerca e Sincrotrone.

La destinazione d'uso turistico-ricettiva comprende la residenza turistica, strutture ricettive a carattere sociale, impianti sportivi ed attrezzature connesse con attività di svago e tempo libero, ristoranti e locali di ritrovo, attività commerciali nei limiti delle disposizioni di legge in materia di commercio.

Indici e parametri

- l'indice di copertura del 10%;
- l'altezza massima di 5,50 ml;
- la distanza dalle strade di 20,00 ml;
- la distanza dai confini di 5,00 ml;
- parcheggi nella misura di 1/10 del volume + un posto auto ogni unità ricettiva e/o stanza;
- area verde attrezzata nella misura del 40% dell'intero ambito.

Norme specifiche

La tipologia dovrà adeguarsi al contesto e curare l'inserimento nell'ambiente circostante.

Al fine di mitigare gli impatti dell'inserimento del nuovo intervento nel contesto ambientale, caratterizzato dalla presenza di prati da sfalcio suddivisi da muri interpoderali con la presenza di vegetazione arborea ed arbustiva, il Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da uno

studio agronomico-forestale che provveda ad una descrizione puntuale degli elementi vegetazionali presenti nello stato di fatto con 'indicazione delle specie di maggior pregio.

Inoltre il Piano Attuativo dovrà essere corredato da un progetto del verde che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti standard:

- la ripiantumazione di 2 unità arboree ogni unità arborea eliminata;
- una copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo a maturità), che consideri anche gli alberi già esistenti e conservati e quelli ripristinati pari al 30% della Superficie Territoriale;
- una copertura arbustiva, che consideri anche gli arbusti esistenti e conservati data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo a maturità) pari al 10% della Superficie Territoriale.

I parcheggi dovranno essere inoltre alberati e tali alberature non contribuiranno al computo del precedente standard.

Per gli impianti arborei ed arbustivi dovranno essere utilizzate specie vegetali appartenenti alla flora autoctona carsica, escludendo l'utilizzo di specie infestanti a rapida diffusione quali: l'Acero negundo (*Acer negundo*), l'Ailanto (*Ailanthus glandulosa*), la Broussonezia (*Broussonetia papyrifera*), l'Indaco bastardo (*Amorpha fruticosa*) e la Robinia (*Robinia pseudoacacia*). L'evidenza delle specie impiantate dovrà essere illustrata nel progetto del verde allegato al Piano Attuativo.

Articolo 26.4 – Zone G1d – turistiche per l'installazione di campeggi

Attività e destinazione d'uso ammesse

Sono riservate esclusivamente al campeggio, alle relative attrezzature ed alle opere di urbanizzazione.

Strumenti di intervento

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione si attuano attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Indici e parametri

Le attrezzature, da realizzare con materiali idonei a consentirne l'inserimento nell'ambiente e su aree di superficie non inferiori ai 2 ettari, dovranno avere i seguenti indici e parametri:

- l'indice di fabbricabilità pari allo 0,08 mc/mq;
- l'altezza massima di 4,00 ml;
- l'indice di copertura del 3% dell'area.

Qualora la realizzazione di interventi edilizi o di miglioramento dell'area comporti il taglio di essenze arboree, queste dovranno essere ripiantumate in misura doppia rispetto a quelle eliminate.

Articolo 27 – Zone H – commerciali

Comprendono le aree destinate all'insediamento di attrezzature commerciali, e si articolano nelle seguenti sottozone:

H1 - zona commerciale di interesse regionale

H2 - zone commerciali di interesse comunale e comprensoriale

H3 - zone commerciali destinate a grandi strutture di vendita

Articolo 27.1 – Zona H1 – commerciale di interesse regionale

Corrisponde all'area “ex Gaslini” nella quale è previsto l'insediamento di attrezzature commerciali all'ingrosso, annonarie per il commercio di importazione ed esportazione di interesse regionale e per il commercio al dettaglio.

Strumenti di intervento

Gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento si attuano attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona “H1”.

Indici e parametri

- il rapporto di copertura è del 45% del lotto;
- l'altezza massima è di 16,00 ml;
- le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, debbono distare almeno 10,00 ml dai confini di proprietà e dal filo strada, fatta eccezione per gli edifici da ristrutturare o sopraelevare, o per le attrezzature che devono essere necessariamente ubicate agli ingressi: pese, portinerie, ecc;
- la dotazione minima di parcheggi viene computata come stabilito dalle disposizioni vigenti in materia di commercio.

Articolo 27.2 – Zone H2 – commerciali di interesse comunale e comprensoriale

Corrispondono alle aree commerciali di interesse comunale o comprensoriale.

Attività e destinazioni d'uso ammesse

È consentita la costruzione di edifici ed impianti finalizzati all'attività commerciale sia al dettaglio che all'ingrosso.

Strumenti di intervento

Gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento si attuano attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, che dovranno attenersi alla vigente normativa di settore.

Indici e parametri

- il rapporto di copertura è del 40% del lotto;
- l'altezza massima è di 12,00 ml (anche su più piani);
- la distanza minima tra pareti dei nuovi edifici e quelle degli edifici antistanti non potrà essere inferiore alla media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- la distanza dai confini e dalle strade è di 10,00 ml;
- la dotazione minima di parcheggi viene computata come stabilito dalle disposizioni vigenti in materia di commercio.

Con strumento diretto sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

È inoltre consentita la ristrutturazione e/o ampliamento di edifici con destinazione artigianale-industriale purché tali attività risultino già insediate.

Articolo 27.3 – Zone H3 – commerciali destinate a grandi strutture di vendita

Comprendono le aree già attuate e classificate a suo tempo come “Hc” a seguito di autorizzazione Regionale.

Strumenti di intervento

Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Gli ampliamenti sono possibili solo per limitate modifiche agli impianti tecnologici.

Articolo 28 – Zone I – direzionali

Sono costituite dalle aree destinate ad ospitare le attività amministrative, professionali, uffici commerciali ed in genere le attività terziarie e direzionali.

Strumenti di intervento

Gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento si attuano attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Indici e parametri

- il rapporto di copertura è del 60% del lotto;
- l'altezza massima è di 24,00 ml;
- la distanza minima tra pareti dei nuovi edifici e quelle degli edifici antistanti, non potrà essere inferiore alla media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- la distanza dai confini e dalle strade 10,00 ml.

Opere di urbanizzazione

- deve essere riservato almeno il 20% della superficie territoriale per servizi (verde attrezzato, ecc.), di cui almeno 25 mq. di parcheggio ogni 100 mc realizzati.

Con strumento diretto sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Articolo 29 – Zone L – portuali

Comprendono le parti del territorio destinate all'insediamento di attrezzature portuali, e si articolano in:

- L1** - zone portuali di interesse regionale, nazionale ed internazionale:
- L2** - zone portuali di interesse comunale

Articolo 29.1 – Zone L1 – portuali di interesse regionale, nazionale e internazionale

Si suddividono nelle seguenti sottozone:

- L1a** - zona del Porto Nuovo
- L1b** – zona del Porto Urbano (rive)
- L1c** – zone del Porto Vecchio

Articolo 29.1.1 – Zone L1a – del Porto Nuovo

Riguarda l'ambito portuale di competenza dell'Autorità Portuale, dal canale navigabile sino alla Riva Traiana.

Per quanto riguarda i parametri urbanistico-edilizi, funzioni e tipologia di intervento si rimanda allo strumento generale di pianificazione portuale.

Articolo 29.1.2 – Zone L1b – del Porto Urbano (rive)

Comprende l'area inclusa tra Riva Traiana e l'area del Porto Vecchio, che si caratterizza quale ambito di competenza dell'Autorità Portuale, di interconnessione città-porto, dedicata a funzioni urbane comprendenti attività terziario-ricettive in aggiunta alle funzioni portuali tradizionali di terminal passeggeri e di porto turistico.

Attività e destinazione d'uso ammesse

Le funzioni consentite sono le seguenti:

- attività crocieristica
- approdi per nautica da diporto
- funzioni urbane quali parcheggi urbani, attrezzature collettive, attività ricreative e associative, ristorazione e intrattenimento, attività museale ed espositiva
- balneazione e servizi connessi
- servizi portuali quali sedi di forze di polizia e strutture a servizio delle imbarcazioni

Strumenti d'intervento

Per l'area della “Lanterna” ricadente nell'ambito come individuato nella tavola “P4 - Ambiti assoggettati e da assoggettare a pianificazione attuativa”, gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica si attuano con Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, che dovrà definire i parametri edilizi e l'infrastrutturazione dell'area ed eventuali ulteriori funzioni ammissibili.

Con strumento diretto sono consentiti:

- tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- l'ampliamento della Stazione Marittima prolungando l'allineamento dell'edificio esistente verso mare;
- la realizzazione di parcheggi interrati con limitate opere superficiali;
- la realizzazione del collegamento pedonale per l'attraversamento del “Canal Grande” in prossimità dell'edificio adibito a “Capitaneria di Porto”;
- la realizzazione dell'intervento c.d. “Porto Lido” in conformità al progetto definitivo approvato in sede di Conferenza di Servizi del 13 marzo 2007, e con successiva determinazione dirigenziale n. 1549 dd. 4.5.2007.

Dovrà comunque essere garantita la percorribilità sia pedonale che ciclabile del fronte mare fino al Porto Vecchio.

L'arredo urbano dell'intero ambito delle rive dovrà essere sviluppato con un progetto unitario che affronti la sistemazione delle aree dal fronte edificato al mare e che recuperi e interpreti gli elementi e i materiali tradizionali.

Articolo 29.1.3 – Zona L1c – del Porto Vecchio

Comprende il comprensorio del porto Vecchio fino al terrapieno di Barcola.

In tale ambito gli interventi si attuano con strumento diretto sulla base delle indicazioni contenute nell'elaborato “Q3 - Quaderno ambiti zone omogenee L”.

Articolo 29.2 – Zone L2 –portuali di interesse comunale

Tali zone si riferiscono ai territori costieri periferici ed urbani, dove da tempo sussistono strutture di tipo portuale finalizzate alla pesca, al diportismo, allo sport, al tempo libero ed alla balneazione ed attività economiche connesse.

Attività e destinazione d'uso ammesse

- strutture per l'approdo
- squeri, alaggi, rimessaggi, servizi per la manutenzione dei natanti
- sedi di gruppi e associazioni connessi con le attività di diportismo nautico
- strutture finalizzate allo svago ed al tempo libero
- installazioni balneari accessorie

Strumenti di intervento

Gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento si attuano a mezzo di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, estesi agli ambiti così come perimetrati nell'elaborato "P4 – Ambiti assoggettati o da assoggettare a pianificazione attuativa".

Detto strumento, attraverso una conoscenza che individui le diverse caratteristiche delle zone, anche per gli aspetti paesaggistici, dovrà essere finalizzato a determinare adeguati rapporti tra la superficie acquee e lo spazio a terra da adibire alle funzioni, di volta in volta valutate come necessarie, riferibili sia alla viabilità ed ai parcheggi che alla possibile edificazione funzionale all'attività portuale, garantendo costantemente l'adeguato inserimento delle opere nel particolare contesto di valore paesaggistico-ambientale e la salvaguardia degli edifici di pregio presenti.

Con strumento diretto, per le sole destinazioni d'uso ammesse, è consentita la realizzazione di un ampliamento volumetrico una tantum di 100 mc dell'esistente per ragioni igieniche o funzionali e con un'altezza massima non superiore a 4,00 ml.

Articolo 30 – Zone N – di interscambio merci

Corrispondono alle aree destinate all'insediamento di attrezzature di interscambio merci

Articolo 30.1 – Zona N1 – di interscambio merci di interesse regionale

Corrisponde agli ambiti di interscambio merci di interesse regionale ed internazionale in quanto si riferisce all'Autoporto di Ferneti e si integra con la corrispondente zona del Piano Regolatore di Monrupino.

Strumenti di intervento

Gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento si attuano attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Indici e parametri

- l'indice volumetrico fondiario è di 1,5 mc/mq;
- il rapporto di copertura è pari al 25% del lotto;
- l'altezza massima è di 12,00 ml;
- la distanza dai confini e dalle strade è di 10,00 ml.

Con strumento diretto sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Articolo 31 – Zone O – miste

Corrispondono alle aree interessate da funzioni miste, che si articolano nelle seguenti sottozone:

O1 - zone miste strategiche

O2 - zone per l'insediamento dei nomadi

Articolo 31.1 – Zone O1 – miste strategiche

Comprendono le parti del territorio interessate da funzioni miste, nelle quali è prevista la riconversione e il recupero di ambiti dimessi destinati alla realizzazione di edifici di interesse pubblico e di pubblica utilità.

Sono consentiti interventi di tipo residenziale, museale, commerciale, artigianale, direzionale, pubblici esercizi ed alberghi.

Comprendono i seguenti ambiti:

- Fiera
- ex Museo del Mare
- ex Stazione ferroviaria Transalpina
- Ex Caserma Monte Cimone di Banne
- Ex Piscina Bianchi
- Burlo
- Università
- Silos
- Ex Campo Profughi di Padriciano
- Via Felluga

Gli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione si attuano con Piano Attuativo esteso all'intero ambito, così come perimetrato nella tavola "P4 - Ambiti assoggettati e da assoggettare a pianificazione attuativa", ad esclusione del Parco del Mare, dove tutti gli interventi sono consentiti con strumento diretto.

Con strumento diretto sono inoltre consentiti in tutti gli ambiti interventi fino alla manutenzione straordinaria.

I parametri di edificabilità sono contenuti nell'elaborato "Q1 - Quaderno Ambiti Zone Omogenee O1".

Articolo 31.2 – Zone O2 – per l'insediamento dei nomadi

In tali zone è previsto l'insediamento dei nomadi.

La infrastrutturazione dell'area dovrà essere attuata con strumento diretto, nel rispetto della specifica normativa di settore, compatibilmente con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

Articolo 32 – Zone P – per attrezzature e grandi servizi di interesse regionale e comprensoriale

Comprendono le aree destinate ad attrezzature e grandi servizi di interesse regionale e comprensoriale.

Articolo 32.1 – Zone P1 – per la ricerca scientifica e tecnologica

In esse sono compresi gli istituti universitari, scientifici e di ricerca di interesse regionale, nazionale ed internazionale.

Comprende i seguenti ambiti:

- Basovizza (Consorzio per l'Area di Ricerca Scientifica e Tecnologica di Trieste)
- Padriciano (Consorzio per l'Area di Ricerca Scientifica e Tecnologica di Trieste)
- Ex Santorio (Scuola Internazionale Superiore di Studi Avanzati - S.I.S.S.A.)
- Miramare (Centro Internazionale di Fisica Teorica Abdus Salam)

Strumenti di intervento

Tutti gli interventi si attuano con strumento diretto secondo le prescrizioni di seguito elencate:

Ambito di Basovizza

È costituito dall'area nella quale è attualmente insediato il Sincrotrone (Area Science Park).

Indici e parametri

- l'indice di fabbricabilità è dello 0,9 mc/mq;
- l'altezza massima di 8,50 ml a cui può assommarsi un'altezza massima di 5,00 ml esclusivamente per volumi tecnici per la macchina di luce;
- l'indice di copertura massima pari al 50%;
- parcheggi pari a 15 mq per ogni 100 mc realizzati.

Ambito di Padriciano

È costituito dall'area nella quale è attualmente insediato il Consorzio per l'Area di Ricerca Scientifica e Tecnologica di Trieste.

Indici e parametri

- l'indice di fabbricabilità è di 4 mc/mq;
- l'altezza massima è di 16,00 ml a cui può sommarsi un'altezza massima di 4,5 ml esclusivamente per impianti tecnologici;
- l'indice di copertura massima del 50%;
- parcheggi pari a 15 mq per ogni 100 mc realizzati.

Le altre aree libere da edificazione dovranno essere sistemate a verde ed adeguatamente piantumate.

Ambito ex Santorio

Trattasi dell'area relativa all'ex Ospedale Santorio, ora sede della Scuola Internazionale Superiore di Studi Avanzati (S.I.S.S.A.).

Le previsioni urbanistiche relative agli interventi sono quelle indicate negli allegati tecnici aventi contenuto di Piano Attuativo all'Accordo di Programma approvato con D.P.Reg. 0125/Pres dd. 9.5.2007.

Indici e parametri

- l'indice di fabbricabilità è del 1,5 mc/mq;
- l'altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti;
- l'indice di copertura massima del 50%;
- parcheggi per 25 mq per ogni 100 mc realizzati;
- verde attrezzato pari al 30% della superficie territoriale.

Ambito di Miramare

Comprende l'area situata in prossimità del parco di Miramare, tra la Ferrovia e la Strada "Costiera", sede del Centro Internazionale di Fisica Teorica Abdus Salam (International Centre for Theoretical Physics I.C.T.P.).

Indici e parametri

- l'indice di fabbricabilità è di 2,5 mc/mq;
- l'altezza massima per la nuova edificazione di 15,00 ml, per gli altri edifici come l'esistente;
- parcheggi per 15 mq per ogni 100 mc realizzati;
- verde attrezzato pari al 30% della superficie territoriale.

Articolo 33 – Zone S – per servizi ed attrezzature collettive

Tali zone sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale individuate al fine di soddisfare gli standard urbanistici di cui al D.P.G.R. 0126/Pres. dd. 20.4.1995 e s.m.i..

Le attribuzioni funzionali previste indicano i servizi esistenti e quelli che l'Amministrazione Comunale intende realizzare.

L'attuazione degli interventi è prevista da parte degli Enti competenti, compresi gli Enti Religiosi.

È altresì ammesso l'intervento da parte di soggetti privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione che stabilisca le forme e i tempi di realizzazione delle strutture e le modalità di gestione, in modo da garantire l'utilizzo pubblico delle stesse.

In tali zone sono consentite deroghe ai parametri urbanistico-edilizi stabiliti per la realizzazione di opere pubbliche.

Gli interventi edilizi relativi agli edifici destinati a pubblici servizi localizzati all'interno del perimetro del Centro Storico dovranno essere conformi alle specifiche normative di cui all'articolo 20.1

Gli interventi sugli edifici di pregio localizzati all'interno del perimetro delle zone "A" e "B0", destinati a servizi ed attrezzature pubbliche, dovranno prevedere il mantenimento delle tipologie costruttive e l'uso dei materiali tradizionali.

Tutte le aree, salvo diversa puntuale prescrizione, dovranno essere dotate di idonei parcheggi nella misura minima stabilita dalle vigenti normative in materia di standard.

Articolo 33.1 – Zone S1 – attrezzature per la viabilità ed i trasporti

Esse si articolano nelle seguenti sottozone:

S1a - parcheggi stanziali

S1b - parcheggi di relazione

S1c - parcheggi di interscambio

S1e - parcheggi camper

Articolo 33.1.1 – Zone S1a – parcheggi stanziali

Sono quelli di pertinenza degli edifici secondo quanto disposto dall'articolo 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dall'articolo 2 della Legge 122/1989 e s.m.i. e non sono indicati negli elaborati grafici del P.R.G.C.

Articolo 33.1.2 – Zone S1b – parcheggi di relazione

Tali aree sono destinate alla realizzazione di parcheggi sia di superficie che nel sottosuolo, per la sosta dei veicoli.

Gli interventi di realizzazione dei parcheggi devono essere attuati in conformità con le indicazioni del Programma Urbano dei Parcheggi.

La destinazione d'uso a parcheggio è contemplata in ogni zona territoriale omogenea, previa verifica della compatibilità col sistema della mobilità e con le specifiche norme di zona.

Debbono essere previste alberature nella misura di una pianta ogni 4 stalli, per consentire l'ombreggiatura per la maggior parte dei posti macchina.

Articolo 33.1.3 – Zone S1c – parcheggi di interscambio

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

Devono essere progettati e realizzati in modo da differenziare le superfici destinate alla sosta da quelle per le corsie di manovra, anche utilizzando materiali e colori diversi.

Debbono essere previste alberature nella misura di una pianta ogni 4 stalli, adeguate delimitazioni del parcheggio dalle strade di scorrimento o dalle aree circostanti destinate ad altro uso mediante siepi, cordunate, percorsi o isole pedonali.

Nella aree di parcheggio ricavate sopra altre costruzioni interrato o meno, non è prescritta l'alberatura.

Articolo 33.1.4 – Zone S1e – parcheggi camper

Tali aree sono destinate alla sosta temporanea di autocaravan e caravan.

Potranno essere realizzate prese d'acqua, pozzetti di scarico adducanti alla rete fognaria con eventuali volumi tecnici, la cui superficie totale coperta non potrà essere superiore allo 0,2% della superficie del lotto.

Articolo 33.2 – Zone S2 – attrezzature per il culto, la vita associative e la cultura

Esse si articolano nelle seguenti sottozone:

S2a - edifici per il culto

S2b - uffici amministrativi locali, uffici postali, difesa civile, vigili del fuoco, pubblica sicurezza

S2c - centro civico

S2d - biblioteca pubblica

S2e - centro culturale

S2f - teatro

Articolo 33.2.1 – Zone S2a – edifici per il culto

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza demolizione, e l'ampliamento nella misura del 10% del volume esistente, se strettamente necessario alle funzioni ammesse quali: canoniche, depositi, opere parrocchiali, ecc.

Tali interventi dovranno prevedere l'eliminazione delle superfetazioni degradanti, così come le forature o i tamponamenti eseguiti in difformità della tipologia originale degli edifici.

Gli spazi esterni scoperti dovranno essere correttamente sistemati con elementi di verde ed arredo urbano.

La nuova edificazione dovrà rispettare i parametri più elevati tra le zone territoriali omogenee residenziali circostanti.

Articolo 33.2.2 – Zone S2b – uffici amministrativi locali, uffici postali, difesa civile, vigili del fuoco, pubblica sicurezza

In tali zone, oltre a quanto indicato nella definizione, è consentita la realizzazione di sedi per associazioni, caserme, mercato coperto comunale, depositi comunali, case ANAS e sede della Protezione Civile, C.U.S. ecc.

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e ampliamenti nella misura massima del 30% del volume esistenti.

La nuova edificazione dovrà rispettare i parametri più elevati tra le zone territoriali omogenee residenziali circostanti.

Articolo 33.2.3 – Zone S2c – centro civico

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e ampliamenti nella misura massima del 30% del volume esistenti.

La nuova edificazione dovrà rispettare i parametri più elevati tra le zone territoriali omogenee residenziali circostanti.

Articolo 33.2.4 – Zone S2d – biblioteca pubblica

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti nella misura massima del 30% del volume esistenti.

La nuova edificazione dovrà rispettare i parametri più elevati tra le zone territoriali omogenee residenziali circostanti.

Articolo 33.2.5 – Zone S2e – centro culturale

Comprendono i musei ed in generale gli edifici destinati a centro culturale (Castello di San Giusto, Orto Botanico, Faro della Vittoria, Orto Lapidario ecc).

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro ed ampliamento nella misura massima del 10%, esclusivamente per interventi di adeguamento tecnico funzionale ed impiantistico. Tale ampliamento potrà essere consentito previa redazione di uno studio filologico dell'edificio dal quale risulti che l'ampliamento si integra perfettamente con il resto dell'edificio.

La nuova edificazione dovrà rispettare i parametri più elevati tra le zone territoriali omogenee residenziali circostanti.

Articolo 33.2.6 – Zone S2f – teatro

In tali zone, oltre a quanto indicato nella definizione, è consentita la realizzazione di sale polifunzionali.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione senza demolizione e ampliamento, nella misura massima del 30%, per provate necessità di adeguamento alle funzioni svolte.

Per eventuali nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri più elevati tra le zone territoriali omogenee residenziali circostanti.

Articolo 33.3 – Zone S3 – attrezzature per l’istruzione

Esse si articolano nelle seguenti sottozone:

- S3a – asilo nido e scuola dell’infanzia
- S3b – scuola primaria
- S3c – scuola media inferiore
- S3d – scuola media superiore e università
- S3e – scuola di alta specializzazione

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ed ampliamento fino al 30% del volume esistente per esigenze funzionali.

La nuova edificazione dovrà rispettare i parametri più elevati tra le zone territoriali omogenee residenziali circostanti.

Nelle sottozone “S3d” e “S3e”, oltre alle funzioni puramente scolastiche, sono consentite anche strutture di accogliimento residenziale collettivo per studenti, docenti e tecnici.

Articolo 33.4 – Zone S4 – attrezzature per l’assistenza e la sanità

Esse si articolano nelle seguenti sottozone:

S4a - strutture di supporto ai servizi

S4b - centri di aggregazione giovanile

S4c - strutture residenziali per anziani

S4d - assistenza per disabili

S4e - ospedale

S4f - cimitero

Articolo 33.4.1 – Zone S4a – strutture di supporto ai servizi

Comprendono i poliambulatori, i canili, il bagno comunale, la sede della Croce Rossa ecc.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento nella misura massima del 30% della volumetria esistenti.

La nuova edificazione dovrà rispettare i parametri più elevati tra le zone territoriali omogenee residenziali circostanti.

Nell’area destinata a canile sono previste le strutture di ricovero e custodia conformemente a quanto previsto dal D.P.R. 0171/Pres. dd. 6.6.2002 e s.m.i.

Articolo 33.4.2 – Zone S4b – centri di aggregazione giovanile

Comprendono i ricreatori, gli oratori, il centro di osservazione naturalistica ecc.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento nella misura del 30% della volumetria esistente.

Le eventuali nuove costruzioni dovranno rispettare i parametri più elevati tra le zone territoriali omogenee residenziali circostanti.

Articolo 33.4.3 – Zone S4c – strutture residenziali per anziani

Comprendono le case di riposo, i centri diurni e le strutture residenziali per anziani.

Si applicano le norme di cui alle Zone Territoriali Omogenee “S4b”.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento nella misura del 30% della volumetria esistente.

Per quanto riguarda i parcheggi, dovranno essere previsti un posto macchina ogni due addetti e un posto macchina per ogni stanza per i visitatori.

Le strutture potranno contenere sale di ristoro, sale di ritrovo, ambulatori o strutture per la fisioterapia, cucine, magazzini, depositi, foresteria.

È inoltre ammesso un alloggio per il custode/gestore di superficie massima di 80 mq.

Articolo 33.4.4 – Zone S4d – assistenza per disabili

Comprendono le strutture di assistenza per i disabili.

Si applicano le norme di cui alle Zone Territoriali Omogenee “S4b”.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento nella misura del 30% della volumetria esistente.

Per quanto riguarda i parcheggi, dovranno essere previsti un posto macchina ogni due addetti e un posto macchina per ogni stanza per i visitatori.

Le strutture potranno contenere sale di ristoro, sale di ritrovo, ambulatori o strutture per la fisioterapia, cucine, magazzini, depositi, foresteria.

È inoltre ammesso un alloggio per il custode/gestore di superficie massima di 80 mq.

Articolo 33.4.5 – Zone S4e – ospedale

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione e ampliamento nella misura del 30% del volume esistente.

La nuova edificazione dovrà rispettare i parametri più elevati tra le zone territoriali omogenee residenziali circostanti.

Attuazione dell'Ambito relativo al complesso Ospedaliero di Cattinara.

Le previsioni urbanistiche relative agli interventi da realizzarsi nell'ambito del complesso ospedaliero di Cattinara per la realizzazione del Polo Ospedaliero Integrato sono attuate previa stipula di un accordo di programma.

Ampliamenti e nuove costruzioni da realizzarsi nell'ambito ospedaliero dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- concentrazione delle volumetrie sul suolo più pianeggiante;
- salvaguardia dell'assetto morfologico della zona in corrispondenza dei versanti in pendio e delle continuità dell'assetto vegetazionale;
- mantenimento delle altezze degli edifici entro limiti tali da non essere incombenti sulla città;

ed ai seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità 3,3 mc/mq;
- 25 mq di parcheggi ogni 100 mc di volumetria per l'insediamento di nuove previsioni, di cui mq 10 per addetti e mq 15 per l'utenza;
- area a verde attrezzato nella misura del 30% della superficie territoriale;
- distanza dai confini 5,00 ml;
- distanza tra i fabbricati 10,00 ml o in aderenza;
- distanza dalle strade esterne all'ambito 10,00 ml;

ed al contenuto del relativo Accordo di Programma.

Articolo 33.4.6 – Zone S4f – cimitero

Sono le aree che comprendono i cimiteri esistenti.

All'interno delle zone devono essere rispettate le normative di cui al D.P.R. 285/90 e s.m.i.. Possono inoltre essere installati sistemi a supporto delle trasmissioni telefoniche mobili.

All'esterno della recinzione cimiteriale possono essere realizzati manufatti e strutture fisse a servizio del cimitero (depositi attrezzature, accessi attrezzati, servizi igienici, posteggi, ecc.); possono essere realizzate inoltre, strutture fisse e mobili per la vendita esclusiva di fiori, con superficie massima occupata di mq 15 ciascuna.

Tali strutture devono essere realizzate in metallo verniciato verde scuro.

Sul lato esterno della recinzione prospiciente la pubblica via ed entro l'area di rispetto è consentita l'installazione di dispositivi pubblicitari a condizione che si trovino ad almeno 25 metri dai varchi di accesso. (forse è meglio 40 m e comunque previa approvazione degli uffici preposti del Comune)

E' fatta salva la possibilità, nei limiti di Legge, di estendere il cimitero all'esterno della recinzione, entro l'area di rispetto.

Articolo 33.5 – Zone S5 – attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all’aperto

Esse si articolano nelle seguenti sottozone:

S5a - verde di connettivo

S5b - verde di arredo urbano

S5c - nuclei elementari di verde

S5d - verde di quartiere

S5e - parco urbano

S5f - servizi ed attrezzature per lo sport e gli spettacoli all’aperto

Articolo 33.5.1 – Zone S5a – verde di connettivo

Comprendono le aree verdi di risulta e i percorsi ciclabili.

In tali zone non è consentito alcun tipo di edificazione, ad eccezione della cartellonistica e di attrezzature minime di arredo urbano e per il gioco all’aperto, e di piazzali di sosta.

È previsto il mantenimento delle superfici erbose ed alberate.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Articolo 33.5.2 – Zone S5b – verde di arredo urbano

Comprendono le aree destinate a fini ricreativi.

Nelle stesse potranno essere realizzati tutti gli impianti che permettano un effettivo uso del verde pubblico finalizzato alla ricreazione psicofisica del cittadino.

È ammesso realizzare, qualora ritenuto necessario e previo parere del Servizio Mobilità e Traffico, collegamenti veicolari al fine di garantire l'accessibilità a mezzi pubblici, privati e di emergenza.

Articolo 33.5.3 – Zone S5c – nuclei elementari di verde

Comprendono le aree verdi a servizio della residenza.

Non è consentito alcun tipo di edificazione.

Articolo 33.5.4 – Zone S5d – verde di quartiere

Comprendono le aree verdi a servizio degli abitati.

In tali zone potranno essere inserite attrezzature di arredo urbano e per il gioco. È consentita la realizzazione di servizi igienici di dimensioni massime di 15 mq. e altezza massima di 3,00 ml, purché integrati nel contesto in cui vanno inseriti.

È ammesso realizzare, qualora ritenuto necessario e previo parere del Servizio Mobilità e Traffico, collegamenti veicolari al fine di garantire l'accessibilità a mezzi pubblici, privati e di emergenza.

Articolo 33.5.5 – Zone S5e – parco urbano

Comprendono aree di grandi dimensioni tali da essere fruite a livello urbano.

Tali aree devono essere mantenute e curate con opportuni interventi al fine di preservare l'ambiente naturale.

In tali zone sono consentiti tutti gli interventi direttamente rivolti alla facilitazione della fruizione degli utenti quali sentieri, punti di sosta ecc.

È inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici di dimensione massima di mq. 15 ed altezza massima di 3,00 ml, purché integrati nel contesto di cui all'ambiente circostante.

Nelle aree con tale destinazione comprese tra gli abitati di Contovello, Prosecco e Santa Croce, la progettazione degli interventi volti alla sistemazione dell'area a fini ricreativi ed escursionistici dovrà tenere in considerazione l'esistenza di boschi di pregio caratterizzati dalla presenza di macchia mediterranea dominata dal leccio (*Quercus ilex*). Pertanto gli interventi ammessi non potranno comportare la riduzione di queste aree, che dovranno essere puntualmente identificate negli elaborati progettuali.

Articolo 33.5.6 – Zone S5f – servizi ed attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto

Comprendono le aree pubbliche e di uso pubblico destinate al gioco all'aperto, agli impianti sportivi in genere.

In tali aree è consentita la realizzazione di impianti e attrezzature destinate alle attività sportive quali: campi di calcio, di tennis, di bocce, palestre, ippodromi, poligoni di tiro, ecc.

È consentita la copertura anche stagionale di impianti sportivi, senza che questa vada computata nel suo reale sviluppo volumetrico.

È ammessa la costruzione di edifici connessi alle attività sportive quali bar, chioschi per la vendita di frutta, bevande, attività commerciali di supporto alla specifica disciplina sportiva, nei limiti delle disposizioni di legge in materia di commercio, servizi igienici e quant'altro a supporto delle attività sportive, con i seguenti parametri:

- per aree di dimensione fino a 10.000 mq la superficie coperta non dovrà superare il 2% del lotto d'intervento;
- per aree di dimensione superiore a 10.000 mq. la superficie coperta non potrà essere superiore a 300 mq.

Per gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione degli impianti valgono i seguenti parametri:

- altezza massima 10,00 ml;
- distanza dai fabbricati 10,00 ml;
- distanza dai confini 5,00 ml;
- distanza dalle strade 10,00 ml.

I parcheggi dovranno essere previsti nella misura minima di un posto macchina ogni due utenti previsti.

Nell'area posta nelle vicinanze della Cava Faccanoni è consentita l'installazione temporanea delle strutture relativi a spettacoli viaggianti (circhi, ecc.).

Per l'area nella quale insiste il campo da golf è consentito l'ampliamento delle strutture esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima 5,50 ml;
- distanza dai fabbricati 10,00 ml;
- distanza dai confini 5,00 ml;
- distanza dalle strade 10,00 ml.

È ammesso realizzare, qualora ritenuto necessario e previo parere del Servizio Mobilità e Traffico, collegamenti veicolari al fine di garantire l'accessibilità a mezzi pubblici, privati e di emergenza.

Articolo 33.6 – Zone S6 – servizi tecnologici

Comprendono gli impianti per gas, elettricità, trasporto pubblico, impianti di depurazione, centri di raccolta ecc.

Gli impianti e gli edifici possono essere realizzati nel rispetto del contesto in cui vanno a collocarsi, purché non costituiscano ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale e siano correttamente inseriti nell'ambiente circostante.

Articolo 34 – Zone V – verde privato vincolato di pregio

Sono costituite dai parchi privati esistenti, caratterizzati da particolari situazioni e valori ambientali.

In esse sono esclusi nuovi interventi edilizi.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione, con particolare attenzione per i materiali e le tipologie esistenti che dovranno essere mantenuti nel loro aspetto originale.

Dovrà essere garantita la conservazione e manutenzione delle aree verdi, con particolare attenzione alle piantumazioni esistenti ed eventuali elementi di arredo.

Articolo 35 – Destinazioni ad usi infrastrutturali

Articolo 35.1 – Zona R – per impianti tecnologici di radiodiffusione sonora

In tale zona è ammessa l'installazione di manufatti per il sostegno di impianti di radiodiffusione sonora.

L'edificazione in tale zona viene altresì subordinata alla formazione di un progetto unitario, esteso all'intera area, attraverso il quale si dovranno individuare tutti gli accorgimenti tecnici atti a minimizzare l'impatto ambientale determinato dalle opere.

È prevista l'installazione di impianti per la radiodiffusione sonora collocati su tralicci metallici, e la realizzazione dei relativi locali di servizio ospitanti le apparecchiature elettriche.

Sono ammesse attrezzature complementari all'attività costituite indicativamente da depositi, locali per attrezzature impiantistiche, nonché opere di urbanizzazione primaria quali strada di accesso, parcheggi, reti infrastrutturali, cabine Ac.e.ga.s., ecc..

La realizzazione dei suddetti impianti è assoggettata alla procedura prevista dalle vigenti leggi in materia di disciplina del sistema radiotelevisivo.

Articolo 35.2 – Zona omogenea TV

In tale zona è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuovi impianti per la radiodiffusione televisiva.

L'edificazione in tali zone è riservata alla Pubblica Amministrazione, agli Enti istituzionalmente competenti e/o ai soggetti in possesso di idonea autorizzazione ministeriale e/o ai soggetti che, operando nel settore delle comunicazioni elettroniche, sono autorizzati a realizzare e gestire le infrastrutture.

È prevista l'installazione di impianti per la radiodiffusione televisiva su tralicci metallici aventi un'altezza massima corrispondente alla media delle altezze dei due impianti di radiodiffusione televisiva esistenti in sito.

È ammessa la realizzazione delle attrezzature di servizio all'attività costituite da depositi, locali per attrezzature impiantistiche con un rapporto di copertura strettamente necessario al funzionamento delle installazioni per radiodiffusione televisiva.

Non sono ammessi locali per la residenza né per la permanenza continuativa di persone.

È, altresì, ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali strade di accesso, parcheggi, reti infrastrutturali, impianti tecnologici ecc.

I tralicci con i relativi locali di servizio devono essere opportunamente recintati al fine di interdire l'accesso a persone non autorizzate.

I singoli impianti devono essere progettati conformemente ai limiti di esposizione, ai valori di attenzione ed agli obiettivi di qualità di cui al D.P.C.M. 8.07.2003, tenendo conto dei contributi generati da tutti gli impianti presenti nell'area, sia che siano preesistenti negli attuali siti sia che siano da trasferire nei nuovi siti.

In conformità alle norme vigenti, l'installazione o la modifica di emittenti di radiodiffusione sonora o televisiva necessita di apposito atto abilitativo da parte dell'Ente locale, previo accertamento da parte dell'A.R.P.A. della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità di cui al D.P.C.M. 8.07.2003, anche nel caso di insediamento su traliccio già dotato di provvedimento abilitativo da parte del Comune.

Il citato accertamento tecnico da parte dell'A.R.P.A. avviene in via preventiva sulla base delle caratteristiche radioelettriche e del progetto della singola emittente.

I progetti per la realizzazione delle postazioni di trasmissione radiotelevisiva devono rispettare i seguenti criteri di minimizzazione dell'impatto ambientale.

Criteri di minimizzazione:

- a) per minimizzare l'impatto paesaggistico gli impianti devono essere accorpati sul numero massimo di tralicci fissati per la zona (previa verifica della distanza per evitare interferenze radioelettriche);
- b) per la realizzazione dei sostegni e delle antenne andranno utilizzati materiali che consentano una naturale ossidazione autoprotettiva o tinteggiati con colori neutri;
- c) le antenne dovranno essere collocate in aderenza al sostegno evitando piattaforme o sbracci;
- d) i ricoveri per l'alloggiamento delle apparecchiature devono avere la copertura piana con sovrastante strato di terreno vegetale o in ghiaio lavato e ove possibile essere totalmente o parzialmente interrati; le parti non interrate vanno realizzate con materiali naturali efficaci a mascherare e inserire nell'ambiente i fabbricati; deve essere evitato l'uso del calcestruzzo a vista;
- e) i cavi di collegamento alle reti tecnologiche devono essere possibilmente interrati;
- f) le recinzioni possono essere eseguite in cls o muratura con rivestimento in pietra locale;
- g) deve essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree ed arbustive tipiche del luogo al fine di mascherare i volumi realizzati;
- h) i muri di contenimento possono essere realizzati in cls con rivestimento in pietra locale;
- i) la pavimentazione degli spazi destinati a parcheggio deve essere realizzata in fondo drenante;

- j) la realizzazione delle piste di accesso deve essere eseguita in fondo naturale compattato (da evitare pavimentazioni in porfido, betonelle, asfalto, cemento).

Monte Belvedere

È ammessa l'installazione di un numero massimo di 3 tralicci, in aggiunta a quelli esistenti alla data di adozione della presente variante.

Ogni singolo traliccio potrà essere dotato di fabbricati di servizio con altezza massima di 4,00 ml.

La superficie coperta massima complessiva per i fabbricati di servizio è pari a mq. 250.

Modalità di attuazione degli interventi

Le aree riservate alla sola costruzione di nuovi impianti per la radiodiffusione televisiva vengono acquisite in proprietà tramite espropriazione dall'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle che risultano essere di proprietà o di pertinenza delle emittenti che già operano nel sito di Monte Belvedere.

Le caratteristiche dei nuovi impianti devono essere tali da assicurare la possibilità di un loro utilizzo anche da parte di tutti coloro che sono in possesso della concessione ministeriale per la radiodiffusione televisiva, e ciò al fine di assicurare in primo luogo l'insediamento delle emittenti che dovranno trasferirsi dall'abitato di Conconello.

I rapporti tra il Comune ed i privati proponenti e gestori sono regolati da apposito atto convenzionale, che determina i canoni per l'utilizzo dei beni comunali, le modalità di insediamento e realizzazione delle opere, gli oneri manutentori necessari per assicurare la piena funzionalità degli impianti.

La presente disposizione trova applicazione anche alle pratiche per l'installazione di nuovi impianti per la radiodiffusione televisiva non ancora definite.

Articolo 35.3 – Zone Z1 – per la viabilità

Tale zona comprende le aree pubbliche destinate alla conservazione, ampliamento e realizzazione degli spazi per la circolazione stradale.

In tali zone possono essere realizzati solo parcheggi interrati o a raso nelle aree che non interferiscono con la circolazione stradale e rampe sui marciapiedi per l'accesso dei disabili al pianterreno dei fabbricati, solamente nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di modificare l'accesso al fabbricato stesso, garantendo comunque il mantenimento del percorso pedonale lungo il marciapiede e nel rispetto delle altre normative vigenti e di eventuali prescrizioni tecniche da parte degli uffici competenti.

Sono inoltre consentite opere ed impianti di verde ed arredo stradale, canalizzazioni, impianti di rifornimento di carburante, chioschi e manufatti a carattere precario, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

È ammesso, previo parere della Commissione Edilizia Integrata, l'inserimento di “dehors” nei casi e con le modalità previste dall'apposito Regolamento.

Nella zonizzazione, per semplicità di rappresentazione, le zone per la viabilità non sono indicate né con sigla né con retino e risultano pertanto “bianche”.

Le indicazioni grafiche delle tavole di progetto riguardanti la viabilità hanno carattere vincolante per i riflessi sull'utilizzazione da parte dei privati delle aree interessate, mentre devono ritenersi indicative ai fini della realizzazione delle opere stesse.

È ammessa, nella fase di progettazione esecutiva delle opere, la loro eventuale rettifica, da contenersi comunque entro i limiti giustificati da esigenze tecniche, senza che questo comporti variante urbanistica.

Nel caso in cui vengano riproposti allargamenti o rettifiche stradali in prossimità delle zone residenziali e industriali, così come indicati nell'elaborato “P3 – Viabilità”, tali da produrre una reiterazione del vincolo espropriativo, l'indennizzo nei confronti dei soggetti privati interessati potrà essere convertito nella possibilità di incrementare la volumetria ammissibile sul proprio lotto, nei seguenti termini:

- nelle zone residenziali l'aumento sarà quantificato applicando all'area sulla quale viene reiterato il vincolo espropriativo l'indice di fabbricabilità del restante fondo

aumentato del 15%; l'incremento minimo di cubatura sarà comunque pari a mc 50, in ogni caso non potrà essere superiore a 300 mc;

- nelle zone industriali potrà essere aumentata la superficie coperta del lotto, applicando all'area sulla quale viene reiterato il vincolo espropriativo l'indice di copertura del restante fondo aumentato del 15%; l'incremento minimo della superficie coperta sarà comunque pari a mq 50, in ogni caso non potrà essere superiore a 300 mq.

Nel caso di incongruenza tra le tavole degli elaborati di piano è da ritenersi prevalente ai fini delle nuove previsioni stradali la tavola "P2 – Zonizzazione".

Nel caso di nuova edificazione, anche parziale, di edifici, il Comune può imporre modifiche al tracciato di strade esistenti non interessate da previsioni di P.R.G.C. per motivi di irregolarità di allineamento o di viabilità per una profondità massima di 3,00 ml a partire dal ciglio stradale.

Le strade di nuova costruzione classificate ai sensi delle lettere C, D, E ed F del comma 2 dell'articolo 2 del Codice della Strada (D.Lgs. 285 dd. 30.4.1992 e s.m.i.) devono avere, per l'intero sviluppo, una pista ciclabile, adiacente purché realizzata in conformità ai programmi pluriennali degli enti locali, salvo comprovati problemi di sicurezza.

Norme specifiche per le strade e scale pubbliche

Vanno conservate e restaurate le scale pubbliche esistenti con interventi di restauro, sostituendo eventualmente le parti deteriorate con la stessa forma, dimensione e materiale.

Gli eventuali muri in arenaria o pietra carsica che completano lo spazio urbano disegnando i limiti delle vie pubbliche vanno conservati e restaurati, e le parti deteriorate andranno sostituite con la stessa forma, dimensione e materiale.

Articolo 35.4 – Zone Z2 – per impianti ferroviari (stazione, scalo, ecc.)

Tali zone comprendono le aree destinate esclusivamente agli impianti e servizi ferroviari ed ai loro prevedibili ampliamenti connessi esclusivamente a esigenze tecnico-funzionali.