



COMUNE DI MUGGIA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - SUAP

Ufficio Edilizia Privata e Pianificazione

- 37951

Prot. Gen. _____ dd. 20 DIC 2019

Co.SELAG

02 GEN. 2020

N. 00003

Alleg. _____

Oggetto: Certificazione di destinazione urbanistica della p.c.n. 70/4
del C.C. di Plavia Montedoro

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VISTO l'articolo 30 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e l'articolo 34 della L.R.
19/09 e s.m.i.

VISTA la richiesta e l'allegata planimetria pervenute a questo Servizio in
data 11.12.2019 prot. 36762 da parte della dott.ssa Sandra PRIMICERI,
in qualità di Consigliere delegato del CONSORZIO DI SVILUPPO
ECONOMICO LOCALE DELL'AREA GIULIANA con sede in via Caboto 14 a
Trieste, tendente ad ottenere una certificazione attestante la
destinazione urbanistica della p.c.n. 70/4 del C.C. di Plavia Montedoro;

VISTI gli elaborati progettuali e le Norme di Attuazione degli strumenti
urbanistici comunali vigenti;

CERTIFICA

che, secondo la variante sostanziale n. 31 al PRGC vigente, approvata
con D.C. n. 53 dd. 29.09.2015, di cui è stata confermata l'esecutività con
D.P.Reg. n.0123/Pres. dd. 15.06.2016, e successive modifiche in ultimo
la Variante 38 approvata con D.C. 57 dd. 07.08.2019 e sulla base della
planimetria presentata allegata alla presente: la p.c.n. 70/4 del C.C. di
Plavia Montedoro ricade nella zona industriale D1 ricadente nella zona
industriale d'interesse regionale D1;

nella zona D1 e nelle aree già di competenza dell'EZIT, ai sensi dell'art. 24 comma 5bis delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA elaborato 17p) si applicano "le disposizioni del Piano Territoriale Infraregionale approvato con DPRReg. N. 258 del 21.12.2013 che risultano conformi alla Variante 31 come approvata a seguito dell'intesa sottoscritta tra il Comune di Muggia e l'EZIT in data 11.02.2015;

che, secondo il Piano Territoriale Infraregionale (PTI) approvato con DPRReg. N. 258 del 21.12.2013 la p.c.n. 70/4 del C.C. di Plavia Montedoro ricade nella zona industriale D1;

Nella zona D1 della variante sostanziale n. 31 al PRGC si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui agli artt. 4, 24 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA elaborato 17p);

Nella zona D1 del PTI si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.2.bis delle NTA del PTI;

che per tale particella individuata nella allegata planimetria non sussiste alcun vincolo relativamente a territori percorsi dal fuoco, ai sensi del D.L. 30/8/93 n. 332, della L. n. 428/93 e dell'art. 10 comma 1 della L. n. 353/00, e successive modificazioni ed integrazioni;

che qualora siano previsti interventi edificatori di qualsiasi natura, le nuove costruzioni e gli impianti infrastrutturali sia pubblici che privati dovranno osservare le prescrizioni contenute nel Titolo IV "Norme geologiche" delle NTA della Variante sostanziale n. 31;

che tale particella è ricompresa nel Sito d'Interesse Nazionale "Trieste" individuato con il Decreto del Ministro dell'Ambiente dd. 24.02.2003 e

che per tale particella la Conferenza dei Servizi Ministeriale dd. 06.08.2012 ha deliberato la conclusione del procedimento di bonifica.

che restano esclusi dal presente certificato i vincoli di diversa natura, imposti da leggi statali e regionali diverse, che insistono sul territorio comunale ed interagiscono con l'uso del suolo e con la capacità edificatoria;

che sono fatte salve le verifiche tendenti all'accertamento dell'effettiva capacità edificatoria delle particelle catastali in oggetto;

Ai sensi dell'art. 40 DPR 445/2000 s.m.i. "il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai gestori di pubblici servizi".

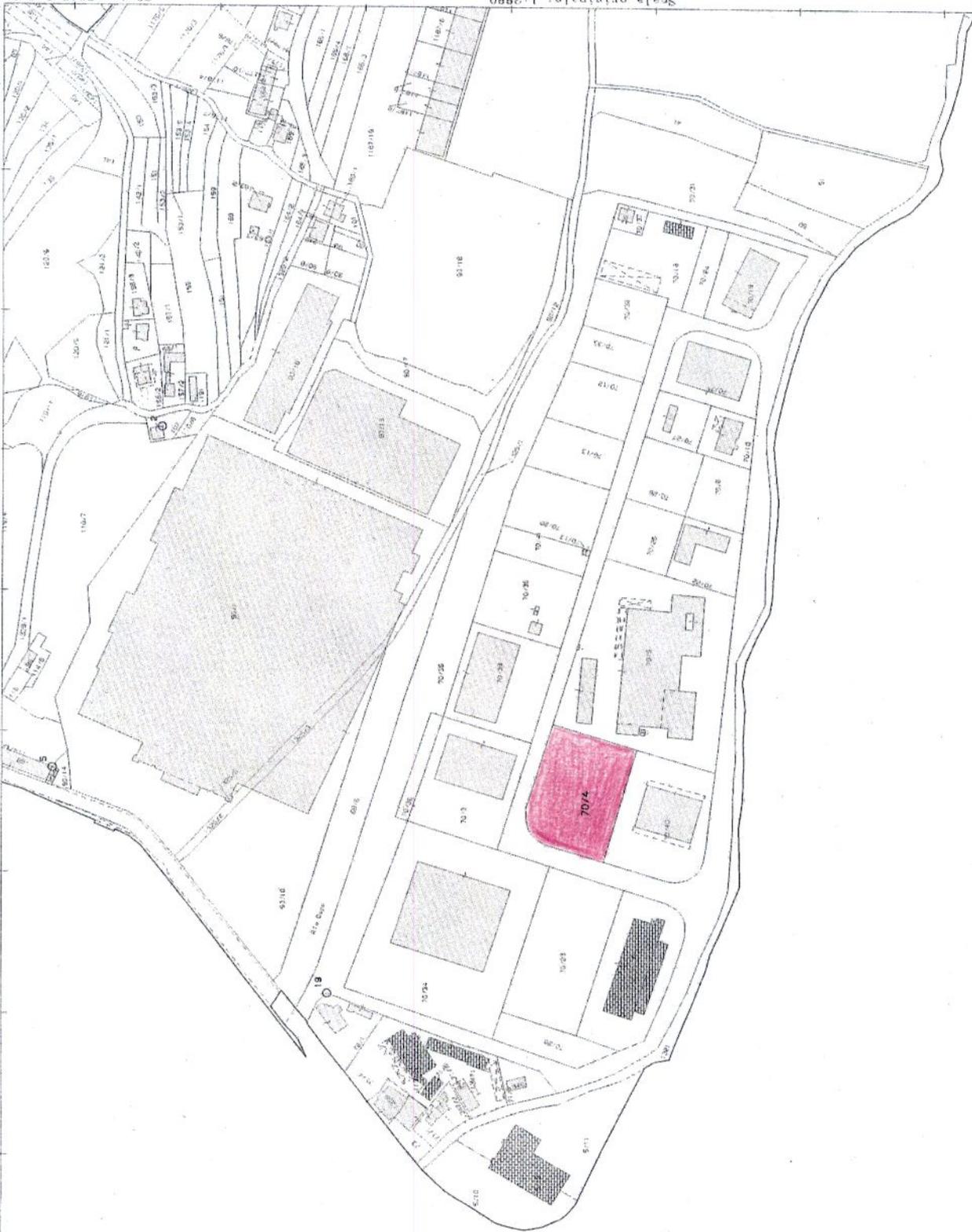
Si rilascia la presente certificazione in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.



Il Responsabile del Servizio
Dott. Alberto MENEGANTE

ALLEGATI: Planimetria catastale, estratto NTA

3795
2019



Scala originale: 1:2880
Dimensione cornice: 1117,440 x 794,880 metri



Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC)

Norme Tecniche di Attuazione

Testo coordinato alla Variante 38

Elab. n. 17p

ART. 3 – ATTUAZIONE ED EFFICACIA

1. Il PRGC si attua attraverso
 - a) Piani urbanistici Attuativi Comunali (PAC);
 - b) Interventi Edilizi Diretti: Permesso di Costruire, SCIA, DIA, Attività Edilizia Libera come definiti dalla LR 19/2009 e s.m.i.;
 - c) Opere Pubbliche (OOPP);
 - d) Atti di Programmazione negoziata e/o Accordi Pubblico/Privato da sottoporre a Convenzione 'o Atto Unilaterale d'Obbligo
2. Il PRGC prevede ed individua gli standard sulla base delle quantità minime fissate dal DPGR 126 del 20/04/95.
3. In caso di difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati o nelle planimetrie rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
 - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore
 - tra le planimetrie e le NTA prevalgono le NTA;
 - tra le planimetrie del Piano ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti, prevalgono i dati del rilievo topografico.
4. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, paesaggistico, ecc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.
5. Le Aree di pertinenza urbanistica sono definite e regolamentate dall'Art. 33 della LR 19/2009 e s.m.i. e dal Regolamento di Attuazione approvato con DPR 20/01/12, n.018/Pres.
6. Al fine della attuazione delle previsioni del PRGC, gli articoli delle presenti NTA, quando opportuno, sono suddivisi in:
 - obiettivi: risultati da raggiungere riconoscendo agli strumenti attuativi del PRGC e di settore ambiti di discrezionalità nella specificazione e integrazione dei contenuti;
 - direttive: disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione degli strumenti attuativi del PRGC e di settore;
 - prescrizioni: disposizioni che hanno diretta efficacia sui beni disciplinati regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.
7. Nelle aree di danno individuate nell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR) figura 7.3, non sono ammessi interventi edilizi con destinazioni d'uso appartenenti a categorie territoriali di cui al D.M. 9 maggio 2001, diverse da quelle indicate nella figura 9.1 dell'ERIR. Sono altresì vietate la modifiche di destinazione d'uso di unità immobiliari, anche in assenza di opere edilizie, che comportino il passaggio da una categoria territoriale ammissibile ad una non ammissibile tra quelle definite dall'ERIR relativamente alle aree di danno.

TITOLO II: DEFINIZIONI, PARAMETRI, MODALITA' DI INTERVENTO

ART. 4 - DEFINIZIONI

1. Per i parametri edilizi ed urbanistici si fa riferimento alla LR 19/2009 e s.m.i. e al Regolamento di Attuazione con le specificazioni di seguito riportate.

Parametri urbanistici

- *Superficie territoriale (St)*: è la superficie rilevata, misurata in ha o mq, complessiva delle aree edificabili di una stessa zona del PRGC, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con esclusione di quelle destinate nel PRGC alla rete principale della viabilità e alle aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori.
- *Superficie fondiaria (Sf)*: è la superficie rilevata del lotto edificabile, misurata in mq, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti.
- *Indice di fabbricabilità territoriale (It)*: è il massimo volume, espresso in mc, costruibile per ogni ha o mq di superficie territoriale (St); si applica negli interventi di nuova edificazione nelle zone ove è prescritta la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo.
- *Indice del PAC (ITpac)*: è il massimo volume, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St); tutte le aree comprese all'interno del PAC, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, concorrono alla formazione del volume massimo realizzabile nell'ambito in maniera proporzionale.
- *Indice di fabbricabilità fondiaria (If)*: è il massimo volume, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).
- *Superficie coperta (Sc)*: si applica la definizione ed i criteri di calcolo di cui alla LR 19/09 smi.
- *Rapporto di copertura (Rc)*: è il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).
- *Superficie utile (Su)*: si applica la definizione ed i criteri di calcolo di cui alla LR 19/09 smi.

Parametri edilizi

- *Altezza dei fabbricati (H)*: si applica la definizione ed i criteri di calcolo di cui alla LR 19/09 smi
- *Sistemazione del terreno*: la differenza di quota del terreno sistemato o del marciapiede, calcolata tra la quota inferiore assoluta e quella superiore assoluta nel punto di intersezione della facciata non può essere maggiore a metri 3,00.
- *Volume dei fabbricati (V)*: è costituito dall'intero volume del solido emergente dal terreno.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- i porticati coperti delle abitazioni unifamiliari, bifamiliari o a schiera purché aperti su almeno due lati e la cui estensione non sia superiore al 30% della superficie coperta edificata;
- i piani interrati degli edifici;
- le logge coperte (chiuse su 3 lati) e i balconi per la quota rientrante fino a m 1.60 di profondità;
- le soffitte non abitabili aventi altezza massima all'intradosso del colmo non superiore di m 2.70 e la media delle altezze interne non superiore a m. 1.70 relativa all'intero sottotetto;
- i poggiali, le pensiline, i gazebi ed i volume tecnici;
- le serre a terra;
- le bussole d'ingresso nei limiti di una per ogni unità immobiliare e con superficie coperta massima di mq. 6,00;
- le verande nei limiti di una per ogni unità immobiliare e con superficie coperta massima di mq. 9,00.

Concorrono alla formazione del volume:

- le costruzioni legittimate a seguito di condono edilizio;
- le costruzioni accessorie realizzate secondo le specifiche disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali previgenti ancorché rilasciate in deroga.

Nel caso di ampliamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti il volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

Sono ammesse le costruzioni interrato solamente se costituiscono parte integrante dell'edificio sovrastante, salvo diverse specifiche disposizioni contenute negli articoli successivi.

Distanze

Per distanza si intende il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni tra la proiezione orizzontale dell'edificio e l'altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici finitimi ecc..

- Distanza dalle strade (Ds): per distanza dalle strade si intende quella minima assoluta in proiezione orizzontale dalle strade, come definite dalla legge, fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.
 - Distanza dai confini (Dc): per distanza dai confini si applica la definizione ed i criteri di calcolo di cui alla LR 19/09 smi .
 - Distanza dagli edifici (De): è la distanza minima tra gli edifici, misurata sul piano orizzontale, di ogni punto del perimetro delle superfici coperte degli stessi;
 - Distanza tra pareti finestrate ed edifici antistanti: è la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, non vengono computati ai fini della distanza le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario ed il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico come definiti dalla normativa vigente.
 - Distanza minima dei fabbricati dalle linee elettriche: le costruzioni dovranno rispettare le distanze minime dalle linee elettriche e dai relativi impianti previste dalle normative vigenti al momento del rilascio dell'atto abilitativo. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia comportante modifiche della sagoma e della collocazione dell'area di sedime ed i Piani Attuativi devono contenere una dichiarazione del progettista che attesti la compatibilità degli interventi con le fasce di rispetto dalle linee elettriche.
2. Edifici esistenti: quando nelle presenti NTA si richiama il concetto di "edifici esistenti" si intendono:
- quelli realizzati
 - quelli in fase di ultimazione lavori alla data di adozione del PRGC;

Per "realizzati" si intendono quelli a cui è stato rilasciato regolare atto di abitabilità/agibilità.

Per quelli in "fase di ultimazione lavori" si intendono quelli che hanno ricevuto regolare titolo abilitativi e sono stati realizzati quantomeno al grezzo.

3. Le pertinenze, i depositi attrezzi e le tettoie quali pertinenze degli edifici o delle unità immobiliari esistenti, realizzabili ai sensi dell'articolo 16, comma 1, lettere m) ed n) della L.R. 19/2009 e s.m.i., devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- distanza minima dai confini: m 5,00 o in aderenza al confine previo consenso del confinante
 - distanza minima dalle strade: m. 3,00 o in aderenza al confine stradale previo consenso dell'Ente proprietario

CAPO III – SISTEMA DELLO SVILUPPO

ART. 24 - CITTÀ DELLA PRODUZIONE (ZTO D)

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- PURG
- Lr 05/2007

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 02p Tav. P02 – Zoning Intero Territorio Comunale scala 1:5.000
- Elab. 03p Tav. P03.1 – Zoning – Capoluogo scala 1:2.000
- Elab. 04p Tav. P03.2 – Zoning – S. Barbara scala 1:2.000
- Elab. 05p Tav. P03.3 – Zoning – Aquilinia scala 1:2.000
- Elab. 06p Tav. P03.4 – Zoning – Chiampore scala 1:2.000

DESCRIZIONE

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) produttive:
 - a) Zone produttive artigianali industriali di interesse regionale D1
 - b) Zone produttive artigianali industriali di interesse comunale D3
 - c) Zone per attività di cava D4

MODALITA' DI INTERVENTO

2. PAC di iniziativa pubblica o privata.
3. Non sono ammessi nuovi insediamenti di attività a rischio di cui al D.P.R. 175/88.
4. Nella redazione degli strumenti attuativi delle zone D1 e D3 dovranno essere recepiti e sviluppati gli indirizzi di cui all'art. 27.

INDICI E PARAMETRI PER SOTTO-ZONA

Zona D1 – insediamenti industriali di interesse regionale

5. Questa zona comprende le aree industriali di interesse regionale previste dal PURG, i cui interventi si attuano attraverso il Piano Territoriale Infraregionale.

5bis Nelle zone D1, fino all'approvazione di un nuovo PTI o di altro strumento previsto dalle leggi regionali, si applicano le disposizioni del PTI approvato con DPR n.258 del 21.12.2013 che risultano conformi alla Variante n.31 come approvata a seguito dell'intesa sottoscritta tra il Comune di Muggia e l'EZIT in data 11.02.2015.

6. Per la distanza minima dall'autostrada, dai raccordi autostradali, dalle strade statali, provinciali e dalla sede ferroviaria si fa riferimento alla legge di settore.

DESTINAZIONI D'USO

7. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - industriale;
 - artigianale;
 - impianti tecnologici;
 - direzionale a servizio delle attività produttive;
 - commerciale per generi non alimentari a basso impatto;
 - commerciale al dettaglio esclusa la grande distribuzione di vendita;

- servizi ed attrezzature collettive;
- servizi per la logistica;
- servizi per la logistica portuale comprensivi di spazi per foresterie,
- residenziale per alloggio del custode, nei limiti di 80mq per ciascuna azienda;
- funzione ricettiva.

INDICI E PARAMETRI

8. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:
- rapporto di copertura: 60%
 - distanza dalle strade: m. 5,00
 - distanza dai confini: m. 5,00 o in aderenza
 - distanza dagli edifici residenziali di custodia: m. 10,00

Zona D3 – insediamenti industriali e artigianali

9. In tale zona gli interventi devono essere realizzati attraverso PAC di iniziativa pubblica o privata, che potrà essere attuato per stralci funzionali.

DESTINAZIONI D'USO

10. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- industriale, artigianale per la costruzione, riparazione, manutenzione, fornitura, trasformazione e servizi per la nautica da diporto;
 - impianti tecnologici;
 - servizi e attrezzature collettive;
 - residenziale per alloggio del custode, nei limiti di 80mq per ciascuna azienda.

INDICI E PARAMETRI

11. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:
- la superficie coperta di ciascun complesso non dovrà superare il 20% della superficie del lotto di pertinenza,
 - l'altezza massima degli edifici: dovrà rispondere alle esigenze degli impianti installati e non potrà superare, in ogni caso m. 14.00
 - distanze dai confini: m. 6.00
 - distanze dagli edifici: m. 10.00
 - distanze dalle strade: m. 5.00

Zona D 4 – insediamenti per attività di cava

12. L'esercizio della attività di cava è subordinato, oltre che ad ogni altra autorizzazione ai sensi di legge, alla predisposizione di un PAC, esteso all'intero comprensorio interessato, nonché alla stipula di una Convenzione con l'AC, nella quale siano indicati tutti i vincoli ed obblighi e fornita adeguata garanzia finanziaria per il rigoroso rispetto degli accordi in essa contenuti.
13. *Stralciato*
14. *Stralciato*
15. *Stralciato*
16. In tale zona le aree dismesse e non più fruibili al fine delle attività di cava, saranno soggette alle norme relative alle zone omogenee E limitrofe.

14. I PAC sono individuati nella Tavola dello Zoning con un perimetro, un numero progressivo di riferimento e una lettera che rimanda alla destinazione d'uso principale.

PAC della zona D

- 1c - Piano attuativo approvato
Lo specchio acqueo antistante potrà essere adibito ad attrezzature portuali con funzioni per la nautica da diporto e la pesca.
- 4c - Piano attuativo approvato - Zona di espansione D1 entro il perimetro EZIT
- 7c - Cava Renice, piano attuativo approvato - Zona D4

ART. 27 – INDIRIZZI PER L'EVOLUZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE IN APEA (AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE)

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 112 del 31 marzo 1998 (Bassanini)

DEFINIZIONE

1. Si definiscono APEA le aree produttive industriali e artigianali (zto D), commerciali (zto H2), portuali (zto L1), turistiche (zto G) caratterizzate dalla concentrazione di aziende e dalla gestione unitaria (tipo EZIT) ed integrata di infrastrutture e servizi centralizzati idonei.

OBIETTIVI

2. Rafforzare la gestione unitaria dell'area in cooperazione con l'Ente locale.
3. Garantire la sostenibilità dello sviluppo locale e ad aumentare la competitività delle imprese insediate.
4. Predisporre condizioni di gestione ambientale di qualità, da mantenere e monitorare nel tempo:
 - prevenzione e riduzione dell'inquinamento;
 - riduzione della produzione dei rifiuti mediante riciclo degli stessi;
 - produzione di energia ed utilizzo razionale della stessa;
 - prevenzione e riduzione degli incidenti;
 - ripristino ed eventuale bonifica ambientale del sito in seguito a dismissione di attività.

CRITERI PRESTAZIONALI

5. Per il raggiungimento degli obiettivi di cui al sopra, i criteri ambientali in materia urbanistico-edilizia devono riguardare:
 - infrastrutture per la mobilità;
 - sistema del verde;
 - permeabilità del suolo;
 - posa degli impianti sotterranei;
 - reti di telecomunicazione;
 - illuminazione esterna;
 - mitigazione visiva;
 - integrazione con il paesaggio;
 - efficienza energetica.
6. Per il raggiungimento degli obiettivi di cui al sopra, i criteri ambientali per gli aspetti infrastrutturali devono riguardare:
 - recupero delle acque piovane e riutilizzo;
 - rete fognaria;
 - scarichi idrici industriali;
 - utilizzo fonti energetiche rinnovabili;
 - misure per la mobilità;
 - misure per la logistica;
 - rete antincendio di area;
 - sicurezza della mobilità;
 - lavaggio mezzi.

INDIRIZZI PROGETTUALI PER L'EVOLUZIONE IN APEA

7. Trasporti e Mobilità
 - Il sistema di accessibilità all'area deve essere strutturato mediante una rete ed un'accessibilità ciclo-pedonale, direttamente connessa alla modalità di accesso.

8. Verde e paesaggio
 - L'articolazione dello "spazio aperto" deve tendere a conservare e migliorare gli habitat naturali, contribuendo alla realizzazione di reti ecologiche.
9. Linee alberate
 - devono essere realizzate lungo i viali di penetrazione e nelle aree di sosta;
 - le linee alberate garantiscono l'assorbimento gas inquinanti, la rimozione di inquinanti atmosferici e contribuiscono a regolare il tenore termoisometrico del sito.
10. Linee arbustive
 - devono essere realizzate sulle soglie di passaggio tra funzioni diverse (es. tra aree a parcheggio o della viabilità e impianti produttivi esistenti).
11. Tetti verdi
 - devono essere realizzati sulle coperture degli edifici produttivi nel maggior rapporto possibile rispetto alla superficie coperta con funzione anche di intercettazione e drenaggio dell'acqua piovana.
12. Energia
 - a) in tema energia l'obiettivo generale delle APEA, è quello di attuare la strategia europea che, in estrema sintesi, consiste nell'assunzione da parte dell'UE dell'impegno a:
 - ridurre le emissioni di gas ad effetto serra del 20% (rispetto ai livelli del 1990), entro il 2020;
 - incrementare l'efficienza energetica del 20%, entro il 2020 (ovvero ridurre i consumi del 20%);
 - portare la quota di fonti rinnovabili al 20%, entro il 2020 (ovvero almeno il 20% dell'energia deve essere prodotta da fonti rinnovabili).
 - b) a tal fine il progetto deve prevedere:
 - la realizzazione di una rete di teleriscaldamento con impianto a ciclo combinato di cogenerazione con derivazione per ciascuna UMI;
 - di ottimizzare il comportamento passivo degli edifici per la climatizzazione invernale ed estiva;
 - di ottimizzare il rendimento degli impianti termici e di climatizzazione estiva (recupero di calore, impianti radianti, etc);
 - di ottimizzare il rendimento dell'impianto di aerazione (privilegiare sistemi di ventilazione naturale);
 - di contenere le dispersioni termiche (es. bussole agli ingressi carico/scarico merci);
 - di contenere il fenomeno di "isola di calore" e il carico termico estivo sulla copertura dovuto alla radiazione solare (evitare coperture con guaine bituminate, anche ardesiate, di colore scuro e prevedere tetti verdi);
 - di massimizzare la quota di approvvigionamento da fonti rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, geotermia, biomassa) tendendo al 20% del fabbisogno complessivo;
 - assicurare la corretta ed integrale applicazione dell'ordinamento legislativo sull'inquinamento luminoso sia nell'illuminazione pubblica che nell'illuminazione privata;
 - di incentivare le imprese a monitorare i consumi;
 - di incentivare le imprese ad ottenere la certificazione "ISO 50001 sistema di gestione dell'energia".
13. Acqua
 - a) Un comparto produttivo eco-orientato necessita di un sistema idrico di approvvigionamento e scarico estremamente ottimizzato in modo da garantire un uso razionale della risorsa idrica e da ridurre gli impatti sui bacini e sulle falde.
 - b) A tal fine il progetto prevede che:
 - le acque piovane provenienti dai piazzali e dalle coperture degli edifici siano raccolte ed incanalate verso le vasche di fitodepurazione per poi essere riassorbite nel circuito dell'acqua non potabile per usi civili ed irrigui;
 - le acque di scarico civili vengano raccolte sempre al di sotto delle strade ed incanalate verso il depuratore, saranno scaricate in vasche in uscita per poi essere re-immesse nel circuito dell'acqua non potabile per usi civili ed irrigui;
 - le acque di scarico provenienti dalle lavorazioni, oltre a subire un trattamento di predepurazione specifico in base alle sostanze trattate, finiscono, devono essere raccolte ed incanalate verso il depuratore per poi essere smaltite nel fiume;

- venga garantita la massima permeabilità superficiale possibile, allo scopo di mantenere un adeguato drenaggio del terreno. Superficie permeabile > 30% della superficie territoriale.

14. Rifiuti

- Favorire la gestione unitaria della raccolta dei rifiuti, del recupero e dello smaltimento prodotti all'interno dell'area.

15. Rumore

- Adottare opere di mitigazione per minimizzare l'impatto acustico prodotto dall'area nel suo complesso (barriere verdi, fasce di mitigazione, distanze minime, etc.).
- Stabilire parametri di riferimento a cui attenersi in ragione delle funzioni e delle distanze.

PRESCRIZIONI

16. Nelle zone zto D, H e L la certificazione "ISO 50001 sistema di gestione dell'energia" deve essere ottenuta:

- entro due anni dalla data di approvazione del piano per le attività esistenti;
- entro due anni dal rilascio del certificato di agibilità per le nuove attività.

17. Nelle zone D1 poste fra la SP13 ed i Laghetti delle Noghère sono consentiti interventi che non comportino alcun impatto negativo sul biotopo dei Laghetti stessi.

TITOLO V: NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 33 – SALVAGUARDIA, DEROGHE, REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Salvaguardia
Valgono le norme di cui alla L.R. 5/2007 e successive integrazioni e modificazioni.
2. Deroghe
Valgono le seguenti norme:
 - a) Al fine della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e del contenimento del consumo di suolo, al miglioramento della qualità energetica o igienico-funzionale degli edifici o delle unità immobiliari oggetto di intervento, da attuarsi in deroga alle distanze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici, purché coerenti con le esigenze di allineamento e ottimale nel contesto territoriale di riferimento, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti, e la quota massima di ampliamento ammissibile non può superare i 200 mc. di volume complessivo, da intendersi quale somma del volume utile, qualora realizzato, e dell'eventuale volume pari al prodotto tra superfici accessorie e relative altezze; nella quota massima di ampliamento ammissibile vanno computati anche gli ampliamenti che comportano esclusivamente aumento della superficie coperta, conteggiando gli stessi nella misura pari al prodotto della superficie coperta per le relative altezze, ed i bonus volumetrici già usufruiti a prescindere dalla fonte che li ha disposti.
 - b) Le disposizioni sopra indicate non si applicano:
 - nella zona omogenea territoriale A1 e A2, ad eccezione degli interventi di ristrutturazione edilizia purché non comprendano la demolizione e la ricostruzione dell'edificio esistente, mantengano gli aspetti tipologici-architettonici e rispettino le prescrizioni tipologiche e di abaco previste dallo strumento urbanistico comunale;
 - per gli Edifici di Valore Storico – Ambientale come individuati nell'Elaborato 20 p – Quaderno A dalla zonizzazione della variante n. 31 al PRGC;
 - per gli ampliamenti degli edifici e delle unità immobiliari esistenti con destinazione d'uso residenziale nelle zone omogenee territoriali E2.1, E 2.2 ed E3 come individuate dalla zonizzazione della variante n. 31 al PRGC;
 - per gli ampliamenti degli edifici e delle unità immobiliari esistenti con destinazione d'uso residenziale nelle zone omogenee territoriali E4 ed E6, come individuate dalla zonizzazione della variante n. 31 al PRGC, qualora siano stati oggetto di condono edilizio per interventi di rilevanza urbanistica;
 - per gli ampliamenti degli edifici e delle unità immobiliari esistenti nelle zone omogenee territoriali G, L ed H come individuate dalla zonizzazione della variante n. 31 al PRGC;
 - per gli ampliamenti dei manufatti per il ricovero di piccole attrezzature, depositi attrezzi e simili, pertinenze e per le costruzioni ad uso garage;
 - per gli ampliamenti degli edifici e delle unità immobiliari esistenti anche in corpo distaccato qualora comporti l'aumento delle unità immobiliari.
 - c) In deroga alle distanze minime di cui il decreto ministeriale 1444/1968 sono ammessi interventi di ampliamento, purché ciò corrisponda ad esigenze di allineamento con la parete dell'edificio esistente e contribuisca al migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio;
 - d) La sopraelevazione degli edifici esistenti non può superare l'altezza massima per la zona omogenea territoriale di riferimento o all'altezza dell'edificio oggetto dell'intervento.
3. Compatibilità con il RE
Dove le norme del Regolamento Edilizio vigente siano in contrasto con le presenti NTA, queste ultime sono da considerarsi prevalenti sulle prime.



ENTE PER LA ZONA INDUSTRIALE DI TRIESTE

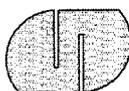
REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI TRIESTE

COMUNI DI TRIESTE - MUGGIA - SAN DORLIGO DELLA VALLE

PIANO TERRITORIALE INFRAREGIONALE PER LA ZONA INDUSTRIALE DI TRIESTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI IMPRESE



COOPROGETTI



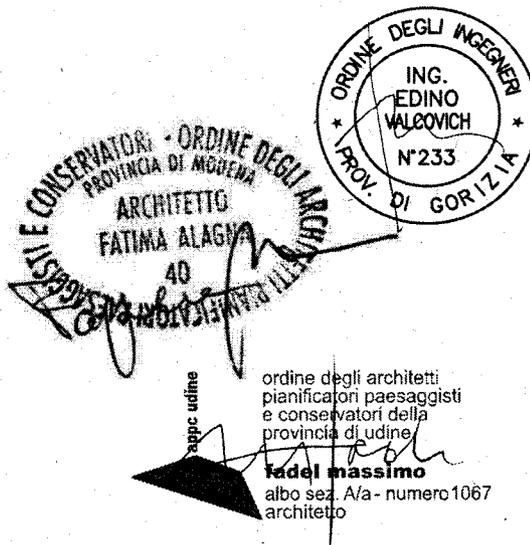
RICHARDS MOOREHEAD
&
LAING LTD

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Project Manager
ing. Edino Valcovich (Cooprogetti)

Responsabile progettazione urbanistica
arch. Fatima Alagna (Politecnica)

Progettazione urbanistica e ambientale
arch. Massimo Fadel (Cooprogetti)



Servizi di progettazione per l'aggiornamento ed il completamento del Piano Territoriale Infraregionale

ELABORATO

REVISIONE 1
adottato con delibera
n.60 dd. 25/07/2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OPERA	ARGOMENTO	DOC. E PROG.	FASE	REVISIONE
PT	TS	NT01	A	1

CARTELLA:	FILE NAME:	NOTE:	PROT.	SCALA:
FASE A	PT TS NT01_A0_3316		3316	
2				
1	REVISIONE - PARERI ENTI LOCALI		Lugl 2013	FDL ALG VLC
0	EMISSIONE		Genn 2013	FDL ALG VLC
REV.	DESCRIZIONE		DATA	REDATTO VERIFICATO APPROVATO

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 – Natura ed efficacia del Piano Territoriale Infraregionale

Il Piano Territoriale Infraregionale dell'Ente Zona Industriale di Trieste (di seguito PTI o Piano) ha per oggetto l'attuazione della zona di competenza EZIT riguardante le aree ricomprese nel territorio dei Comuni di Trieste, Muggia e San Dorligo della Valle così come individuata dal perimetro definito nelle tavole di progetto del Piano. Tale perimetro è conforme all'individuazione cartografica effettuata in sede di L.R. 25/2002 recante *Disciplina dell'Ente Zona Industriale di Trieste* così come modificata dall'art.22 della L.R. 12/2003 recante *Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2003*.

Il presente PTI è redatto ai sensi dall'art.14 della L.R. 5/2007 recante *Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio* ed ha i contenuti previsti dall'art.13 del D.G.Reg. 25/3/2008 n. 086/Pres. recante *Regolamento di attuazione della parte I urbanistica della L.R. 5/2007*.

Art. 2 – Obiettivi generali e specifici

Il PTI assume come obiettivi generali e obiettivi specifici quelli indicati con Delibera del Consiglio di Amministrazione del 22/03/2012 dell'EZIT.

L'attuazione del PTI interessa otto obiettivi suddivisi in tre livelli di intervento.

Livello urbanistico-infrastrutturale (U)

U1- Riorganizzazione e riqualificazione del sistema produttivo esistente

U2- Incremento del livello di utilizzo del territorio

U3- Completamento e razionalizzazione del sistema infrastrutturale

Livello economico (E)

E1- Facilitazione dello sviluppo di possibili sinergie interne al sistema produttivo

E2- Miglioramento del livello di competitività del comprensorio EZIT

Livello paesaggistico-ambientale (A)

A1- Creazione di un sistema di controllo e certificazione ambientale del sistema produttivo

A2- Integrazione del sistema di regole con gli obiettivi di sostenibilità ambientale

A3- Qualificazione/riqualificazione dei progetti di intervento

Art. 3 – Modalità di attuazione e presupposti giuridici

L'attuazione del PTI avviene a cura dell'EZIT, in virtù delle funzioni statutarie e della L.R. 25/2002 così come modificata dall'art.22 della L.R. 12/2003 al quale è demandata la programmazione, la realizzazione e la gestione degli interventi previsti dal Piano, sia direttamente sia in accordo con altri soggetti pubblici e privati.

Le proposte di intervento saranno soggette a valutazione in ordine alla coerenza con le strategie di sviluppo dell'EZIT, alle normative di dettaglio che regolano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Le trasformazioni e realizzazioni urbanistiche ed edilizie avverranno tramite opportuno titolo abilitativo.

Per gli interventi edilizi negli ambiti territoriali di operatività dell'EZIT, i titoli abilitativi all'attività edilizia saranno rilasciati previo parere vincolante dell'Ente stesso.

Tale parere è richiesto esclusivamente per gli interventi edilizi ricadenti nelle zone D.

Art. 4 – Campo di applicazione delle Norme

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito anche NTA) definiscono le modalità di attuazione del Piano Territoriale Infraregionale dell'Ente Zona Industriale di Trieste e regolano le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste e consentite all'interno del perimetro di Piano indicato nelle tavole di progetto.

Le presenti Norme si applicano alle diverse zone omogenee e infrastrutture individuate dal Piano, con riferimento alla cartografia del Piano stesso che ne costituisce parte integrante.

In caso di contrasto evidente fra indicazioni normative e indicazioni cartografiche, prevale il contenuto della norma scritta; in caso di contrasto fra cartografia di diversa scala prevale l'indicazione derivante dalla tavola a risoluzione maggiore, ovvero in scala a denominatore inferiore.

Art. 5 – Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni fondamentali:

- che il progetto sia coerente e conforme alle prescrizioni del Piano Territoriale Infraregionale per la Zona Industriale di Trieste in termini di destinazioni d'uso, di indici e parametri urbanistici ed edilizi, di vincoli di tutela;
- che l'area di intervento sia dotata delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero, quando queste non esistano o esistano in parte, che sia sottoscritto un impegno da parte del titolare dell'intervento a realizzare a proprio carico le opere contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio o a corrispondere all'Ente di gestione della Zona Industriale di Trieste gli oneri ad esse relative, qualora sia quest'ultimo a provvedervi;
- che siano rispettate comunque, per quanto non in contrasto con le disposizioni contenute nelle presenti Norme, tutte le disposizioni regolamentari vigenti (locali, regionali e nazionali) in materia di trasformazione del suolo ed attività edilizia.

I cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, nonché quelli che verranno realizzati in conformità alle previsioni del Piano stesso, potranno essere consentiti, nelle forme e nelle 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 soltanto in conformità alle destinazioni fissate per i singoli ambiti dal presente Piano, prescindendo totalmente dalle destinazioni d'uso preesistenti.

Art. 6 – Elementi costitutivi del PTI

Il Piano, avente cogenza normativa, definisce e specifica in termini zonizzativi e normativi quanto previsto dal livello strutturale-strategico.

Sono elementi costitutivi del PTI i seguenti elaborati tecnici:

Elab. A.01 *Relazione: quadro conoscitivo*

Elab. A.02 *Relazione: aziende insediate*

Elab. A.03 *Obiettivi di piano*

Elab. A.04 *Inquadramento area vasta*

Elab. A.05.1 *Assemblaggio dei piani urbanistici*

Elab. A.05.2 *Individuazione zone produttive e portuali*

Elab. A.06 *Carta dei vincoli territoriali*

Elab. A.07.1 *Rilievo planoaltimetrico (CTRN)*

Elab. A.07.2 *Profili*

Elab. A.08.1 *Stato di fatto: destinazione d'uso del suolo e degli edifici*

Elab. A.08.2 *Stato di fatto: aziende presenti*

Elab. A.09.1-3 *Stato di fatto: opere di urbanizzazione a rete (reti idrauliche, reti energetiche, telecomunicazioni e illuminazione pubblica)*

Elab. A.10 *Stato di fatto: rete viaria - ferrovie, strade, piste ciclabili*

Sono elementi costitutivi della parte progettuale i seguenti elaborati tecnici:

Elab. RI01 - *Relazione Illustrativa*

Elab. NT01 - *Norme tecniche di Attuazione*

Elab. UO01 *Zonizzazione Destinazione d'uso del suolo e degli edifici*

Elab. IC01 - IC02 - *Dati catastali degli immobili da espropriare (elenco e planimetria)*

Le indicazioni contenute nelle Relazioni geologico-geotecniche dei Piani Regolatori vigenti dei Comuni interessati dal presente Piano hanno valore cogente per l'eventuale prescrizione di ulteriori procedure di indagine differenziate in conformità a quanto stabilito dal D.M. 11/03/1988, in fase di progettazione esecutiva, nonché per eventuali prescrizioni specifiche in ordine alle soluzioni progettuali da adottarsi nelle diverse zone in relazione alla natura degli interventi previsti.

Art. 7 – Definizioni

Con riferimento alla L.R. 19/2009 recante *Codice regionale dell'edilizia* gli interventi su terreni o su fabbricati sono riconducibili alle seguenti categorie:

1. Interventi aventi rilevanza urbanistica:

- a) interventi di nuova costruzione;
- b) interventi di ampliamento;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- e) interventi di trasformazione territoriale.

2. Interventi aventi rilevanza edilizia:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) attività edilizia libera.

Le definizioni generali dei parametri urbanistici relativi a:

Superficie Utile, Superficie accessoria, Superficie Coperta, Superficie per parcheggi, Volume Utile, Volume tecnico, Altezza del fabbricato, Distanza dai confini fanno riferimento a quanto disposto dai Piani Regolatori Generali dei singoli Comuni interessati per territorio.

TITOLO II – DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO

Art. 8 – Generalità

L'Elab. UO01 *Zonizzazione – Destinazione d'uso del suolo e degli edifici* contiene la suddivisione in zone omogenee derivate dagli strumenti urbanistici generali comunali vigenti, distinta secondo i confini amministrativi comunali.

Le presenti norme definiscono gli aspetti normativi caratterizzanti le zone omogenee con riferimento diretto a quelle previste dai PRGC vigenti.

La modificazione spaziale, funzionale e normativa del PTI, come definita dalle presenti Norme ed individuata cartograficamente dalle tavole del PTI, potrà essere prevista tramite formazione ed approvazione di apposita variante secondo le procedure ordinarie previste dalla vigente legislazione regionale.

Eventuali varianti ai PRGC vigenti comporteranno variante automatica al presente PTI.

Art. 9.1 – Zonizzazione aree EZIT in Comune di Trieste

All'interno dell'area EZIT sono individuate le seguenti zone omogenee:

Zone residenziali di completamento:

B5 – periferia a bassa densità edilizia.

Zone per attività produttive:

D1 – attività produttive industriali e artigianali di interesse regionale,

D3a – attività produttive industriali artigianali e commerciali.

Zone agricole e forestali:

EB – zone agricole e forestali ad alta antropizzazione.

Zone portuali d'interesse regionale:

L1a zone per traffici portuali,

L1b zone per attività portuali-industriali.

Zone miste:

O1 – zone per l'insediamento dei nomadi.

Zone di interesse collettivo:

U1 – zone per servizi e attrezzature pubbliche,

U2 – zone di verde pubblico e verde attrezzato,

U4 – attrezzature sportive di proprietà privata.

Aree con vincoli particolari

V5 – zone di rispetto

Zone destinate a infrastrutture

Z2 – impianti ferroviari

Z3 – Impianti tecnologici

Art. 9.1bis – Normativa aree EZIT in Comune di Trieste

Per quanto attiene alle disposizioni di carattere generale si fa riferimento alle prescrizioni del vigente PRGC del Comune di Trieste in particolare al disposto degli artt:

art. 7 - Viabilità di progetto

art. 8 - Modifica al tracciato di strade esistenti

ART. 8BIS - Strade interpoderali di cui alla variante n. 110 al PRGC

ART. 9 - Infrastrutture a rete

ART. 10 - Mantenimento delle alberature di alto fusto

Le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, debbono distare almeno m 5,00 dai confini di proprietà e dal filo strada, fatta eccezione per gli edifici da ristrutturare o da sopraelevare o per le attrezzature che devono essere necessariamente essere ubicate all'ingresso degli stabilimenti: pesa, portineria, cabine tecnologiche, ecc.

Sono consentite costruzioni in aderenza al confine in assenza di superfici finestrate prospicienti il medesimo e nel rispetto della normativa generale vigente.

Non potranno essere individuate aree destinate ad operazioni di movimento inferiori ai 40 mq.

L'attività estrattiva presente a Monte S. Pantaleone è compatibile con la zona D1.

D3a - zone per le attività produttive industriali, artigianali e commerciali

Attività e destinazione d'uso ammesse:

- edifici ed impianti ad uso industriale ed artigianale: laboratori, opifici, depositi, magazzini, uffici;
- edifici ed impianti connessi con la commercializzazione dei prodotti della produzione industriale e artigianale, ovvero componenti, ricambi e prodotti tecnologici con esclusione dei beni di largo e generale consumo;
- residenza per addetti alla custodia;
- servizi a supporto delle attività produttive.

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

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.

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 alla zona H2.

L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i 12,00 m salvo che per esigenze connesse con le particolari tecnologie degli impianti produttivi da installare.

Le parti di fabbricati destinate a ospitare addetti operativi e/o amministrativi in grande numero potranno svilupparsi anche su più piani entro l'altezza massima di zona.

Tali edifici dovranno rispettare le caratteristiche ambientali e tecnologiche previste per uffici e laboratori dal vigente Regolamento Edilizio.

Le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, debbono distare almeno m 5,00 dai confini di proprietà e dal filo strada, fatta eccezione per gli edifici da ristrutturare o sopraelevare.

Devono essere ammessi in deroga volumi tecnici anche in funzione dei limiti di altezza (silos, gru, ecc.)

L1a - zone per i traffici portuali

In tale zona è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature, servizi ed impianti connessi all'esercizio delle attività portuali.

Nella zona che coincide con la prima fascia del fronte mare sono consentite attività e localizzazioni legate esclusivamente alla movimentazione delle merci.

Art. 9.2 – Zonizzazione aree EZIT in Comune di Muggia

All'interno dell'area EZIT sono individuate le seguenti zone omogenee:

Zona B-C di tipo residenziale:

B1 –

B3 –

Zona D di tipo produttivo:

- Limite di interramento della Zona Industriale,
- D1 – insediamenti industriali di interesse regionale,
- D3A – insediamenti per attività produttive, artigianali e commerciali.

Zona E di tipo agricolo e forestale:

- E2/2 – aree di rimboschimento a difesa dall'inquinamento industriale,
- E2/3 – aree a tutela e protezione della zona residenziale,

Zona H di tipo commerciale:

- zona per Grande Struttura di vendita "Centro Commerciale Valle delle Noghère"

Zona L di tipo portuale:

- L1 – di interesse regionale,

Zona O per funzioni miste:

- O1 – zone miste per residenza, commercio, artigianato, attività direzionale,

Aree per servizi e attrezzature collettive:

- S2 – edifici per uffici amministrativi,
- S5 – attrezzature per il verde, sport e spettacoli all'aperto,
- ST – servizi tecnologici,

Beni ambientali e architettonici:

Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale ed etnico, vincolati con L. 1089/39,

Aree archeologiche ai sensi della L. 1089/39,

Infrastrutture per la viabilità e i trasporti:

- Viabilità territoriale e Verde stradale,
- Linea ferroviaria esistente e di previsione,

Ambiti soggetti a piano attuativo.**Ambiti soggetti a normativa per la salvaguardia delle risorse naturalistico-ambientali:**

- Aree di interesse ambientale.

Art. 9.2bis – Normativa aree EZIT in Comune di Muggia

Per quanto attiene alle disposizioni di carattere generale e le definizioni si fa riferimento alle prescrizioni dei vigenti PRGC e Regolamento Edilizio del Comune di Muggia.

Per le zone B1, B3, E2/2, E2/3, H, O1, U1, S ricomprese nell'ambito dell'agglomerato industriale d'interesse regionale, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi si applicano le norme del PRGC vigente.

Sono fatte salve le norme contenute nel PRGC di Muggia relativamente ai Beni di interesse archeologico e storico, Beni di interesse storico, architettonico, ambientale ed etnico esterni alle perimetrazioni dei centri storici e Ambiti soggetti a normativa per la salvaguardia delle risorse naturalistico-ambientali

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata approvati dal Consiglio Comunale, alla data di adozione del Piano Territoriale Infraregionale, continuano a trovare applicazione fino alla data di scadenza della loro efficacia.

Art. 20 - Zona territoriale omogenea D: industriale

Nella Z.T.O. D sono comprese le aree destinate ad attrezzature ed impianti adibiti alle attività produttive.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriali

- artigianali
- estrattive
- commerciali connesse alla produzione.

In esse si procede previa approvazione di un PRPC di iniziativa pubblica o privata.

Non sono ammessi nuovi insediamenti di attività a rischio di cui al D.P.R. 175/88.

La zona omogenea D si divide nelle seguenti sottozone:

Zona D1 - insediamenti industriali di interesse regionale

Questa zona comprende quelle aree che, in base alla definizione della LR25/2002 così come modificata dalla LR 12/2003, costituiscono l'agglomerato industriale di interesse regionale di Muggia.

Gli edifici dovranno arretrarsi dal filo della strada per una distanza minima di m 5,00 fatta eccezione per quegli edifici adibiti a servizi che per necessità devono essere ubicati all'ingresso degli stabilimenti (pesa, portineria, cabina per gli impianti tecnologici, infermeria, uffici). La superficie coperta di ciascun complesso industriale non dovrà superare il 60% della superficie del lotto di pertinenza

Nella superficie coperta vanno computate anche le eventuali tettoie.

Per ogni complesso industriale o artigianale, dovranno essere individuate adeguate aree da riservare ad attrezzature sociali, verde pubblico, parcheggi, così come previsti dall' art. n.17 del D.P.G.R. 126/95.

E precisamente, nelle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad 1 posto macchina per ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto e parcheggi di relazione in misura non inferiore al 30% della superficie utile degli edifici, da ricavarsi nelle aree di pertinenza o nelle immediate vicinanze dell'immobile.

La distanza minima di qualsiasi manufatto dalla ferrovia è fissata di m 30,00, fatto salvo il caso di distanze minori e in caso di preventivo nulla osta delle FFS. S.p.a., individuate in un Piano Urbanistico Attuativo.

In queste zone sono ammesse solo costruzioni destinate ad uso industriale (magazzini, opifici, laboratori, depositi, ed eventuali uffici direttivi), ad impianti anonari, ad impianti tecnologici, ad attrezzature per l'assistenza socio-sanitaria, locali ed attrezzature per le attività ricreative, con assoluta esclusione degli edifici ad uso abitazione, eccetto quelli adibiti ad alloggi di custodia nella misura di 1 alloggio per lotto industriale, con la possibilità, per comprovata necessità, di realizzare gli alloggi strettamente necessari, ferma restando la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate degli edifici stessi e quelle degli edifici antistanti.

Nella costruzione dei fabbricati e degli impianti industriali si dovrà ottemperare alle norme sanitarie vigenti.

Zona D3A - insediamenti per attività produttive artigianali e commerciali

La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

edifici ed impianti ad uso industriale ed artigianale quali: laboratori, opifici, depositi, magazzini, uffici;

edifici ed impianti connessi con la commercializzazione di articoli della produzione industriale e artigianale, ovvero componenti, ricambi e prodotti tecnologici con l'esclusione dei beni di largo e generale consumo;

residenza per addetti alla custodia;

servizi a supporto delle attività produttive dell'area e delle zone residenziali limitrofe.

Il rapporto massimo di copertura ammesso è del 50% dell'area al netto degli spazi destinati dal presente Piano alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Le tettoie o le coperture dei parcheggi o piazzali possono incrementare di un ulteriore 10%

l'indice di copertura, se risultano aperte su di un lato e poste su un unico livello, mentre i parcheggi interrati non concorrono all'indice di copertura.

I parcheggi devono essere previsti nella misura di un posto macchina ogni due addetti, per le attività produttive industriali ed artigianali, nella misura di cui alla legge 122/89 per le altre attività, con la precisazione che per le attività commerciali la quota di parcheggio dovrà essere integrata con le quantità previste dalle norme specifiche regionali e dal D.P.G.R. 126/95.

L'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i m 12,00.

Le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, devono distare almeno m 5,00 dai confini di proprietà e dal limite delle fasce di rispetto stradale, fatta eccezione per gli edifici da ristrutturare o sopraelevare, nonché la distanza di m 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti per nuovi edifici destinati a residenza permanente.

Sono ammessi in deroga i volumi tecnici anche per quanto riguarda la massima altezza (silos, gru, impianti tecnologici, ecc.)

Distanze dalle strade:

- m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per le strade di larghezza compresa fra i m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00
- oppure dalla diversa distanza indicata eventualmente nelle specifiche norme di ciascuna zona.

Art. 9.3 – Zonizzazione aree EZIT in Comune di San Dorligo della Valle

All'interno dell'area EZIT sono individuate le seguenti zone omogenee:

D1.1: fabbricati e impianti per l'industria, piccola industria e artigianato, con l'esclusione di quelli destinati alla distillazione del petrolio e al deposito di idrocarburi liquidi o gassosi, fatta eccezione per i depositi di idrocarburi necessari all'attività produttiva svolta:

D1.1.A: edifici per industria, piccola industria e artigianato già totalmente o quasi totalmente edificata:

D1.1.A.1: edifici industriali,

D1.1.A.1 con prescrizioni,

D1.1.A.2: piccola industria e artigianato,

D1.1.B: edifici per l'industria, piccola industria e artigianato attualmente non edificata:

D1.1.B.1: non edificata e a evidente vocazione agricola,

Zona omogenea D1.2 impianti per il deposito del petrolio,

Ambiti soggetti a PRPC di iniziativa pubblica o privata:

Ambito n. 4 "Zona Artigianale Dolina".

Zona omogenea E:

E3 – aree boschive,

E5 – silvo-zootecniche,

Zona per attività ricreative,

Zona omogenea H:

Zona omogenea H2.2: attività commerciali al servizio della piccola industria, dell'artigianato e dell'agricoltura,

Zona omogenea S,

Attrezzature a servizio della viabilità:

grandi parcheggi,