

**COMUNE DI MONFALCONE**  
Provincia di Gorizia



**RELAZIONE DI FLESSIBILITA'**  
(art. 30 comma 5°- lettera b- punto 1 bis L.R. 52/91 )

variante n. 1

*Testo approvato con DGR 3115 dd. 29/11/2005  
in vigore dal 15/12/2005*

*Dirigente Servizio 5 : arch. Ave Furlan  
Responsabile P.O. e del procedimento: arch. Marina Bertotti*

# **RELAZIONE DI FLESSIBILITA' DOCUMENTO INTEGRATIVO AL "PIANO STRUTTURA"**

Il PRGC del Comune di Monfalcone è stato approvato con DPGR 052/Pres del 1° marzo 2000 ed entrato in vigore il giorno 23 marzo 2000.

In sede di approvazione del PRGC - e quindi successivamente in sede di superamento delle Riserve Regionali, l'Elaborato "P6 - PIANO STRUTTURA" in scala 1:10000 era stato approvato senza la contestuale relazione di flessibilità di cui al 5° comma, punto b) numero 1bis dell'art. 30 della L.R. 52/91 in quanto introdotta dalla LR 34/97 ovvero dopo l'adozione del PRGC avvenuta il 21-07-1997.

In sede di approvazione dello strumento urbanistico generale, con deliberazione n.14/62 del 27-07-2000 il Consiglio Comunale ha stabilito di approvare la relazione di "flessibilità" con successiva variante al PRGC (variante 4 al PRGC approvata con DPRG n 0278/pres del 25/7/2001).

La Relazione di Flessibilità fa parte integrante del PRGC dal 17-08-2001 e ha lo scopo di integrare e modificare in modo limitato il "PIANO STRUTTURA" con quanto richiesto dal 5° comma, punto b) numero 1bis dell'art. 30 della L.R. 52/91.

Il Piano Struttura rappresenta pertanto il quadro degli elementi significativi del territorio e delle politiche territoriali da perseguire in un periodo abbastanza lungo.

I limiti di flessibilità delle previsioni del PRGC, già contenuti in linea generale nel PRGC vigente ed in specifico anche nel Piano Struttura, sono specificati con riferimento ai diversi ambiti territoriali individuati nelle tavole di zonizzazione P1 Nord e P1 Sud del PRGC ed alle zone omogenee in essi previste e nel rispetto degli "obiettivi e strategie del PRGC" di cui al punto "1" della Relazione di Progetto del Piano.

Il superamento del limite di flessibilità determina l'impossibilità di intervenire con varianti al PRGC con l'applicazione dell'articolo 32 bis della LR 52/91.

# **1 – LA STRUTTURA URBANA**

Dall'analisi della situazione dell'abitato, si sono notati aspetti di scarsa visibilità e di una gerarchia di funzioni e strutture di distribuzione apparentemente quasi casuale di indici spaziali che caratterizzano la struttura urbana monfalconese.(\*)

## **Obiettivi generali**

- Valorizzare il ruolo e l'identità specifica per il territorio del Comune di Monfalcone, non dimenticando il contesto Intercomunale a cui faceva parte fino a qualche anno fa con il P.R.G.I. (Piano Regolatore Generale Intercomunale).
- Concentrare l'attenzione sulla ristrutturazione e la riqualificazione del tessuto urbano;
- Non modificare in maniera radicale l'impianto distributivo e organizzativo delle zone di espansione;
- Finalizzare gli interventi di completamento e di nuova espansione dove ammessi dallo strumento urbanistico generale al fine di consentire una piena funzionalità della struttura urbana, un organico equilibrio tra residenza e servizi, una migliore caratterizzazione formale dell'ambiente costruito;
- Porre particolare attenzione allo studio di norme e indirizzi tendenti a proporre criteri tipologici idonei a sottolineare le particolarità ambientali e funzionali dei vari episodi urbani.

## **1.1 ZONA DEL CENTRO CITTA' (categoria residenziale B1)**

Zona delimitata a Nord dall'asse viario Galilei, Corso del Popolo, Toti, Randaccio e Stazione ferroviaria; a Sud dall'asse viario Canale de Dottori, Viale Verdi, Boito fino all'incrocio con via S. Anna; ad Est da via S. Anna, Valentinis, Stazione ferroviaria; ad Ovest dalla zona tra il Canale de Dottori e la via Ferraris fino all'incrocio con via Galilei.

L'abitato è caratterizzato da un'edificazione in linea e a filo strada e dalla presenza di un nucleo più o meno antico di ridotte dimensioni e di una zona limitrofa "centrale" con un'occupazione di spazio piuttosto notevole dove si concentrano le funzioni proprie di centro città (residenza, direzionale, commerciale, servizi, ecc.) in un ambito piuttosto ridotto e non sempre facilmente accessibile (\*).

## **Obiettivi e strategie**

- Valorizzazione e rifunzionalizzazione, anche mediante un limitato incremento spaziale accompagnato da interventi mirati di riqualificazione edilizia e concentrazione delle attività terziarie.
- Interventi tesi a favorire l'edilizia di sostituzione e di recupero edilizio finalizzati anche al ripristino degli elementi residui di interesse ambientale in modo da avviare un graduale processo di riqualificazione del tessuto esistente, riqualificazione degli spazi pubblici e di arredo urbano e valorizzazione delle funzioni commerciale e di servizio dell'area.
- Riconferma e potenziamento delle funzioni proprie del centro città.

## **Elementi strutturali (invarianti)**

1. Data anche la valenza fisica e funzionale dei confini dell'ambito individuato dal Piano, la delimitazione delle zone di centro città costituisce elemento invariante.
2. Destinazioni d'uso: residenza e tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 5 delle norme di attuazione del PRGC.
3. volumetria massima: quella prevista dall'art. 6 delle norme di attuazione del PRGC sia per i piani attuativi che per le concessioni edilizie.

## **Elementi flessibili**

1. modifica delle norme di attuazione per quanto riguarda precisazioni di carattere tecnico, che non compromettano gli obiettivi sopra richiamati.
2. individuare con motivazioni specifiche edifici sui quali è possibile realizzare interventi di rilevanza urbanistica anche senza piano attuativo con i limiti e i parametri come per i piani attuativi.
3. individuare ulteriori edifici "di particolare interesse storico, architettonico, ambientale" da assoggettare alla normativa specifica di cui all'art. 5 lett. e) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC eventualmente da integrare, a seconda degli obiettivi da perseguire e degli edifici da vincolare.

## **1.2 ZONA A SUD DEL CANALE de DOTTORI - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA (categoria residenziale B2)**

La parte della città situata a Sud dei canali de Dottori-Valentinis, estendentesi ai due lati del raccordo ferroviario per i Cantieri, occupa una zona di notevole ampiezza, che, anche se poco densamente popolata, ospita una non trascurabile parte della popolazione, separata dal centro città dalla doppia barriera formata dal canale e dalla traversa interna della Statale (viale Verdi), presenta - malgrado la vicinanza fisica al centro, gli aspetti di una periferia residenziale.

La zona è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito da casette uni o bifamiliari circondate da piccoli spazi liberi, su lotti di dimensioni piuttosto modeste, racchiusi da una fitta trama viaria di sezioni alquanto ridotte, tale da delimitare isolati di piccole dimensioni (\*).

### **Obiettivi e strategie**

- Riquilibrare l'ambito urbano situato oltre il Canale de Dottori, incentivando la formazione di un "Centro Lineare di Quartiere" quale nuovo elemento di servizio, aggregazione ed interesse per l'intera zona.
- Avviare le premesse per conferire a questo Quartiere un'esistenza almeno in parte indipendente dal centro cittadino, dotandolo di centri di interesse e di aggregazione e favorendo una ristrutturazione urbanistica ed edilizia in esso.
- Le norme del PRGC, già tendono ad avviare la graduale trasformazione delle caratteristiche tipologiche e volumetriche del tessuto edilizio esistente, connesse al completamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici e della dismissione della Ferrovia Fincantieri per creare un'arteria di sufficiente grandezza da raccordare sia con il centro-città sia con l'asse Carso Mare.

### **Elementi strutturali (invarianti)**

1. La dimensione lineare, così come delineata dal vigente PRGC.

### **Elementi flessibili**

1. L'ampiezza della spina centrale potrà variare entro i limiti indicati dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.
2. L'attuazione della zona dipenderà dalla dismissione del raccordo ferroviario Fincantieri e dell'avvio delle trasformazioni previste nelle zone "O1 e O4".

## **1.3 NUCLEI URBANI DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE** **(Categoria residenziale B3)**

Zona a Nord dell'asse delle vie Galilei, S. Francesco, Corso del Popolo, Salita Mocenigo e zona tra la via Randaccio e la Stazione Ferroviaria, confinanti con la ferrovia quale barriera fisica di separazione con il Carso.

Zona a Nord della via S.Polo lato Ospedale nuovo e zona a Sud della via S. Polo quali nuclei abitativi caratteristici e rurali.

Quartiere Operaio di Panzano e zona delle Ville.

Si tratta della sopravvivenza di un'edilizia minore, con caratteristiche non elevate (a parte Panzano) che è un importante testimonianza del tessuto preesistente prima degli eventi bellici, dove coesiste la salvaguardia tipologica da un lato e l'esigenza dell'ammodernamento del tessuto edilizio di origini prevalentemente rurali dall'altro. Sono zone prevalentemente residenziali che hanno mantenuto in maggiore o minore misura un impianto unitario, in cui questi "segni della città" in qualche modo ne richiamano l'origine, le vicende storiche, le trasformazioni ambientali. (\*).

### **Obiettivi e strategie**

- Conservare, adeguare e valorizzare particolari ambiti urbani, mediante un'attenta normativa che ne tuteli i peculiari aspetti architettonici ed ambientali.

### **Elementi strutturali (invarianti)**

1. Data la delicatezza del tessuto urbano ed edilizio non si ravvede l'opportunità di ammettere variazioni.

### **Elementi flessibili**

NESSUNO

## **1.4 ZONE ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO (categoria residenziale B4)**

Si tratta della zona più ampia della città in cui il tessuto urbano ha le caratteristiche proprie della periferia con densità edilizia piuttosto bassa e di recente rinnovamento.

### **Obiettivi e strategie**

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

### **Elementi strutturali (invarianti)**

1. Elementi invarianti sono gli indici ed i rapporti.

### **Elementi flessibili**

1. Le norme tecniche di attuazione potranno essere variate purché non compromettano il raggiungimento degli obiettivi sopra specificati.
2. Variazioni in aumento o in diminuzione della superficie dell'intera zona B4 nella misura massima dell'1% (uno per cento) per consentire gli ampliamenti nelle zone indicate dal Piano Struttura in aree contermini alle zone E6 e C1;

Superficie globale zona B4 derivante dal vigente PRGC	Percentuale in più o in meno	Superficie "flessibile"	Superficie globale FINALE zona B4
Mq. 1.806.420	1%	Mq. 18.060	Mq. 1.824.480

3. La trasformazione in zona B4 di aree agricole è consentita esclusivamente entro il perimetro individuato dal Piano Struttura. Le superfici in ampliamento non potranno superare la percentuale dell'1% della superficie dell'intera zona B4 indicata nella tabella del precedente punto 2. In tali aree si interviene esclusivamente tramite PRPC che costituirà variante allo strumento urbanistico comunale generale vigente, ai sensi dell'art. 42 – comma 2 bis della LR 52/91.

La scelta è stata di non stravolgere la finalità del Piano, ma di consentire comunque, all'interno delle aree urbanizzate ed edificate la possibilità - seppur minima, di procedere ad interventi di "modellazione" del tessuto edilizio esistente.

Le uniche espansioni possibili (vista la localizzazione delle zone B4 che a Ovest- Nord Ovest confinano con i Comuni di Ronchi e di Staranzano e ad Est con il Carso, di fatto zona di Tutela ) sono verso la zona agricola.

Prendendo come base la relazione "P0" del PRGC, redatta per il superamento delle Riserve Regionali al PRGC, era stato determinato il

fabbisogno di alloggi che veniva coperto con il dimensionamento del PRGC per il 90%, ritenendo questo dato quello presumibilmente attuabile nel decennio successivo all'entrata in vigore dello strumento urbanistico.

La possibilità di incremento della superficie della zona B4 e quindi il volume realizzabile, è stato calcolato in analogia ai calcoli eseguiti dal professionista redattore del PRGC, ed è stato rapportato alla parte mancante il fabbisogno di alloggi.

Considerato che nelle zone B4 l'indice fondiario massimo è pari a 1,5 mc/mq, ma che nelle stesse zone c'è la possibilità di intervenire anche tramite piano attuativo che prevede un incentivo volumetrico, si è ritenuto che la superficie da assoggettare a flessibilità pari all'1% dell'intera superficie della zona B4, ovvero mq. 18.060 sia sufficiente per coprire il fabbisogno di alloggi mancante.

Le aree individuate nel Piano Struttura sono le seguenti:

#### **Area 1) in zona agricola E6 tra la via Goldoni e la via Crociera:**

**1a)** completamento dei lotti edificabili retrostanti a via Goldoni e via Monti, serviti attualmente da una via a fondo cieco denominata "via Monti interno".

**1b)** nuovi lotti edificabili retrostanti un ambito di urbanizzazione C1 denominato "via Crociera - via Goldoni".

Queste due aree potranno essere configurate in zona residenziale solo dopo l'avvenuta approvazione dell'Ambito C1 come sopra denominato.

#### **Area 2) in zona agricola interna a via Trieste:**

**2a)** completamento del tessuto edilizio esistente dell'area di frangia attestantesi su via Trieste. Quest'area potrà essere configurata in zona residenziale solo dopo l'attuazione dell'Ambito C1 di via Trieste a partire dall'effettivo inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

**2b)** completamento del tessuto edilizio esistente in via del Ben: la via è già servita dalle principali reti tecnologiche e la zonizzazione di PRGC prevede in quella zona anche un parcheggio di relazione;

**2c)** completamento del tessuto edilizio esistente retrostante la via Ariosto.

**2d)** completamento dell'edificazione limitrofa ad un ambito di urbanizzazione C1 denominato "via Ariosto", vigente, che prevede tra

le opere di urbanizzazione anche l'ampliamento ed il potenziamento dell'omonima via.

Poiché le aree 2b) - 2c) - 2d) risulterebbero collegate e servite sia dalla viabilità principale di via Petrarca ma anche da quella secondaria di via del Ben e della "nuova" via Ariosto, potranno essere configurate in zona residenziale solo dopo l'attuazione dell'Ambito C1 di via Ariosto a partire dall'effettivo inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

**Area 3) in zona agricola interna alla via Capitello del Cristo:**

l'area risulterebbe di completamento del tessuto edilizio esistente situato lungo la via Capitello del Cristo. L'area, di recente sistemazione e potenziamento da parte comunale per quanto riguarda le reti tecnologiche ed in particolare la fognatura, risulta sopportare bene il nuovo eventuale carico insediativo residenziale. Quest'area potrà essere configurata in zona residenziale solo dopo la completa attuazione dell'Ambito C1 di via Crociera - via Goldoni e delle aree B4 limitrofe identificate nel Piano Struttura con le lettere 1a) e 1b).

4. Per le aree diverse da quelle sopra identificate, per aggiustamenti cartografici e/o rettifica dei perimetri dovuti alle differenze tra la cartografia tecnica e le mappe catastali e tavolari della proprietà e fino al limite massimo dell'1% della superficie dei singoli lotti edificabili "di frangia" confinanti con le zone E6 e C1, così come indicato nel Piano Struttura, e purché sia dimostrato l'effettivo possesso di aree non ricadenti nella zona B4, si procederà con varianti al PRGC ai sensi dell'art. 32 bis della LR 52/91.

## **1.5 ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI ESPANSIONE (SOGGETTE A PRPC) (categoria residenziale C)**

Il PRGC vigente riporta gli ambiti di urbanizzazione già previsti nel vecchio PRGI ma ancora in corso di realizzazione o non "decollati" affatto che assieme ad alcuni nuovi, sono stati ritenuti attuabili con questo strumento urbanistico.

Tali ambiti sono stati così numerati nel Piano Struttura:

1. Ambito H - via I° Maggio - concluso;
2. Ambito 27 - via della Poma - concluso;
3. Ambito via Petrarca - in corso di realizzazione;
4. Ambito via Ariosto - nuovo - PRPC vigente;
5. Ambito via Petrarca, via Boccaccio - nuovo - PRPC vigente, convenzione stipulata;
6. ex Ambito 17 - via Trieste - già previsto nel PRGI ma mai attuato;
7. Ambito via Crociera - via Goldoni - nuovo
8. ex Ambito 33 - via Crociera, via Capitello del Cristo - già previsto nel PRGI ma attuato solo per una parte - nuovo PRPC vigente, convenzione stipulata;
9. ex Ambito di trasferimento G - via Colombo - in corso di realizzazione.

### **Obiettivi e strategie**

- Conseguire, mediante le pur limitate nuove edificazioni anche una riqualificazione dell'esistente, vigilando con cura sulle caratteristiche architettoniche ed urbanistiche dei progetti.
- Porre attenzione per quanto riguarda gli standard di verde pubblico che dovrà essere realizzato in maniera organica ed unitaria e non ridotto a varie piccolissime frazioni impraticabili ed ingestibili.

### **Elementi strutturali (invarianti)**

1. localizzazione territoriale degli ambiti previsti dalla zonizzazione del PRGC;
2. rispetto degli standard previsti e usi consentiti: quelli previsti dalle norme di attuazione, art. 11.

### **Elementi flessibili**

1. Sono ammesse limitate possibilità di scostamento entro i limiti indicati dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC che per tali zone riguarda:
  - variazioni della superficie di ogni singolo ambito in aumento o diminuzione entro il limite del 3% (tre per cento) per aggiustamenti cartografici e/o rettifica dei perimetri dei lotti dovuti alle differenze tra la cartografia tecnica e le mappe catastali e tavolari della proprietà

confinanti con le zone B4 e E6, saranno contenute nel PRPC e lo stesso costituirà variazione al PRGC ai sensi dell'art. 42 *comma 2 bis* della LR 52/91.

2. Ciò dimostra che in base alle percentuali di cui sopra, l'aumento complessivo dell'intera zona C1 risulterebbe pari al 3% i cui dati sono dimostrati di seguito:

Superficie zone C1 derivante dal vigente PRGC	Percentuale in più o in meno	Superficie "flessibile"	Superficie globale FINALE della zona C1
Mq. 91.888	3%	Mq. 2.757	Mq. 94.645

possibilità di modificare in sede di piano attuativo l'assetto territoriale degli ambiti entro la percentuale di superficie sopra stabilita;

3. indicazioni di carattere tipologico e le altezze massime previste, potranno essere variate a seguito di scelte progettuali unitarie, con indicazioni di carattere planivolumetrico, debitamente giustificate in fase di redazione dei PRPC che, in questo caso, dovrà riguardare l'intero ambito individuato dal PRGC;

4. possibilità di intervenire anche con più piani attuativi nello stesso ambito purché le infrastrutture siano comuni. Tale modificazione sarà operata con PRPC che costituirà variante al PRGC ai sensi dell'art. 42 della LR 52/91.

## **1.6 VERDE PRIVATO**

### **Obiettivi e strategie**

- Proteggere gli spazi verdi privati più significativi, mediante una più attenta normativa.

### **Elementi strutturali (invarianti)**

NESSUNO

### **Elementi flessibili**

Considerata l'inconsistente inedificabilità per questi ambiti nel rispetto del patrimonio arboreo esistente:

1. modifica alla normativa del PRGC vigente per introdurre una normativa specifica per singole zone di verde privato, oltre a quella prevista all'art. 49 delle medesime norme.

## 2 – AREE PRODUTTIVE

### 2.1 AGGLOMERATI INDUSTRIALI DI INTERESSE REGIONALE E INSEDIAMENTI ARTIGIANALI SINGOLI ESISTENTI (categorie D1, D3)

Comprendono le due zone industriali del Lisert a Est con le realtà dell'Adriplast e dell'Endesa e Schiavetti-Brancolo a Ovest separate fisicamente dal Porto e dal canale Valentinis e dall'ampia zona centrale occupata dagli Stabilimenti Fincantieri e AsiRobicon.

Gli interventi in queste zone sono di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Monfalcone.

Nella zona Schiavetti si è creato nel tempo un addensamento di aziende industriali a stretto contatto con l'abitato (via Grado, via Nuova Bagni, via dei Boschetti) che se da un lato ha evitato la totale distruzione delle aree di risorgiva, dall'altro ha stretto una morsa invalicabile delle zone residenziali attigue, impedendone di fatto l'espansione.

Nella zona Lisert, oltre ai complessi industriali citati, numerose attività si sono attestate sul lato nord della via Timavo, lungo la via Ill Armata, e lungo le sponde del Canale Est-Ovest.

Per quanto riguarda gli insediamenti artigianali di medie e piccole dimensioni, quelli rappresentati nelle tavole del PRGC in zona propria (D3) sono esistenti e sono presenti in modo sparso sul territorio. (\*)

#### **Obiettivi e strategie**

- Favorire un più razionale assetto, diversificando ed aggiornando opportunamente le destinazioni d'uso e le modalità insediative.
- L'espansione delle attuali aree destinate alle attività produttive trova la sua giustificazione nell'ambito dei programmi di sviluppo dell'agglomerato industriale di interesse regionale individuato dal P.U.R.G.
- L'effettivo utilizzo di tali aree è demandato quindi alla definizione di programmi organici e concordati tra il Comune e l'Ente preposto alla predisposizione dei piani speciali di livello infraregionale di cui alla LR 3/99.
- Per l'area di Monfalcone è comunque necessario favorire un più razionale assetto, diversificando opportunamente le destinazioni d'uso e le modalità insediative, nonché favorendone l'integrazione con la necessità di salvaguardia ambientale delle aree residenziali esistenti.

### **Elementi strutturali (invarianti)**

1. *Localizzazione* territoriale degli ambiti "D3" come individuati nella zonizzazione.

### **Elementi flessibili**

1. Il Piano infraregionale potrà modificare le indicazioni di PRGC in ordine alla normativa purché non riguardi indici e parametri;

2. Per variazioni fino al 2% della superficie di ogni singolo ambito D3 per aggiustamenti cartografici e/o rettifica dei perimetri dei lotti artigianali dovuti alle differenze tra la cartografia tecnica e le mappe catastali e tavolari della proprietà, sarà necessario procedere a varianti al PRGC ai sensi dell'art. 32 bis della LR 52/91.;

"3. Rettifiche della perimetrazione della zona omogenea D, con particolare riferimento alla Categoria D1 - Agglomerati industriali di interesse regionale - Ambiti di operatività del Consorzio per lo sviluppo industriale del Comune di Monfalcone, così come localizzata a seguito di Accordi di Programma, potranno avvenire, entro il limite del 10 per cento della superficie prevista dal P.R.G.C., in diminuzione o in aumento, attraverso Varianti al P.R.G.C., con le procedure previste dall'art. 32 bis della L.R. 52/91, solo ai fini del raggiungimento della compatibilità urbanistica dei Piani territoriali infraregionali di cui all'art. 3 della L.R. 3/99 come modificata e integrata dalla LR 13/2000".

## **2.2 AREE COMMERCIALI (categorie H2 - H2a - HC)**

Sono le zone destinate alle attrezzature commerciali di interesse comunale e comprensoriale, ubicate all'interno di edifici o aree a destinazione totalmente o prevalentemente commerciale.

### **Obiettivi e strategie**

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

### **Elementi strutturali (invarianti)**

1. Elementi strutturali sono gli indici ed i rapporti.
2. Nessuna variazione di superficie di vendita e/o che intacchi il peso insediativo per l'ambito HC di S. Polo.

### **Elementi flessibili**

1. Localizzazione territoriale come indicata dalla zonizzazione di PRGC per gli ambiti H2, H2a.
2. Nuove localizzazioni derivanti dai piani di settore previsti dalla normativa vigente sul commercio che costituiranno ove occorra, variante al PRGC stesso ai sensi dell'art. 34 della LR 52/91.
3. La previsione di nuove zone H2 e la variazione, entro il limite dell'1% di ogni singolo ambito H2 o H2a, non potranno complessivamente superare la percentuale massima del 10% della superficie prevista dal vigente PRGC per le zone H2 o H2a.
4. le norme tecniche di attuazione potranno essere variate purché non compromettano il raggiungimento gli obiettivi di cui sopra e nel rispetto della normativa regionale vigente sul commercio;
5. Misura minima del lotto da assoggettare a piano attuativo come indicato nelle norme di attuazione del PRGC; variazioni alla superficie minima di lotti da assoggettare a piano attuativo, dovranno essere documentate da impossibilità di raggiungere la superficie prevista dal PRGC, sia per la conformazione dei lotti, che per limiti di proprietà, che per situazioni non altrimenti proponibili e/o realizzabili. Tali modifiche saranno comprese nel PRPC che costituirà variazione al PRGC ai sensi dell'art. 42 comma 2 bis della L.R. 52/91.
6. per variazioni in aumento o diminuzione entro il limite del 1% (uno per cento) alla superficie di ogni singolo ambito H2 o H2a ancora da attuare, per aggiustamenti cartografici e/o rettifica dei perimetri dei lotti commerciali dovuti alle differenze tra la cartografia tecnica e le mappe

catastali e tavolari della proprietà, sarà necessario procedere a varianti al PRGC di cui all'art. 32 bis della LR 52/91 oppure con PRPC che costituirà variante al PRGC ai sensi dell'art. 42 *comma 2bis* della LR 52/91.

7. le indicazioni di carattere tipologico e le altezze massime previste, potranno essere variate a seguito di scelte progettuali unitarie, con indicazioni di carattere planivolumetrico, debitamente giustificate in fase di redazione del PRPC che, in questo caso, dovrà riguardare l'intero ambito commerciale individuato dal PRGC.

8. per gli edifici esistenti:

- conservazione del volume esistente;
- interventi fino alla saturazione della volumetria massima prevista nella zona;
- in ogni caso il divieto di trasformazione sia di edifici esistenti che nuovi edifici in esercizi commerciali che abbiano le caratteristiche per dover essere inseriti in zona HC.

## **3 – AGRICOLTURA E AMBIENTE**

Sono note le peculiarità ambientali del territorio comunale di Monfalcone. La relazione sulle Direttive hanno fornito indicazioni puntuali per le zone del Lisert, del canale Valentinis, del Bacino della Vela, di Marina Julia e in generale per tutte le zone S.

Nel corso del tempo ci sono state numerose proposte di interventi di tutela e valorizzazione ambientale, ma la validità temporale dei vincoli preordinati all'esproprio o la limitata disponibilità finanziaria degli Enti preposti all'attuazione delle prescrizioni urbanistiche, hanno portato con il PRGC a limitare per quanto possibile le previsioni di destinazione pubblica delle aree a quanto richiesto dagli standard minimi.

Le aree verdi, siano esse interessate o meno da coltivazioni, appaiono sufficientemente tutelate da destinazioni d'uso agricole, opportunamente differenziate secondo le caratteristiche fisiche, fondiari, strutturali delle singole zone. (\*)

### **Obiettivi generali:**

La salvaguardia delle aree ancora libere tra gli abitati di Monfalcone e Staranzano ed il contenimento di ulteriori espansioni periferiche comportano per queste aree la riconferma e valorizzazione delle aree agricole, con i vincoli ambientali dovuti alla vicinanza dell'abitato.

### **3.1. AREE ALBERATE (categoria E4)**

#### **Obiettivi e strategie**

- Favorire la riqualificazione e il potenziamento delle aree alberate superstiti (aree boscate).

#### **Elementi strutturali (invarianti)**

1. Criterio invariante è la salvaguardia, la cura ed il potenziamento del modesto patrimonio boschivo esistente.
2. limite territoriale delle zone E4 come individuate nella zonizzazione.

#### **Elementi flessibili**

1. Fermi restando i limiti delle zone così come individuate nel PRGC vigente i parametri urbanistici sono flessibili.
2. Le norme tecniche di attuazione potranno quindi essere variate purché non compromettano il raggiungimento gli obiettivi di cui sopra.

### **3.2. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (categoria E6)**

Sono le aree a Sud Est della città, ancora libere da edificazione, ancora sporadicamente coltivate e precisamente:

1. zona attorno al cimitero di Ronchi dei Legionari (in Comune amministrativo di Monfalcone) ma interessata oltre che dal rispetto cimiteriale anche dal rispetto stradale e ferroviario;
2. zona attorno al cimitero di Monfalcone interessata dal rispetto cimiteriale;
3. zona tra la via XXIV Maggio e la via Trieste;
4. zona tra il confine con il Comune di Staranzano, la via Monti/Goldoni e la via Crociera;
5. zona a Nord della via Grado.

#### **Obiettivi e strategie**

- Favorire la persistenza delle attività agricole con norme adeguate.

#### **Elementi strutturali (invarianti)**

1. individuazione territoriale delle zone agricole come da zonizzazione.

#### **Elementi flessibili**

1. I parametri urbanistici non costituiscono di per se elemento strutturale: le norme tecniche di attuazione potranno quindi essere variate purché non compromettano il raggiungimento gli obiettivi di cui sopra e nel rispetto dei seguenti limiti:

2. la superficie globale degli ambiti agricoli potrà variare in aumento o diminuzione entro il limite del 1% (uno per cento) per consentire limitati aggiustamenti alla superficie degli stessi, dovuti alle differenze tra la cartografia tecnica e le mappe catastali e tavolari della proprietà in tutte le aree contermini alle zone B4, e H2, e 3 % (tre per cento) nelle aree contermini alle zone C1.

### **3.3. TERRITORIO CARSICO (categoria F3)**

Comprende tutta la parte collinare del Carso Monfalconese fino ai confini con i Comuni di Ronchi e Doberdò del Lago e la parte delle Risorgive delle Moschenizze al Lisert, al confine con il Comune di Duino-Aurisina.

#### **Obiettivi e strategie**

- Fermi rimanendo i criteri di salvaguardia ambientale, creare un nuovo e più stretto rapporto fra la città e il suo retroterra carsico, che dovrebbe assumere l'aspetto e la funzione di un grande parco naturale.

#### **Elementi strutturali (invarianti)**

1. Delimitazioni e norme di attuazione sono da considerarsi non modificabili, salvo eventuali indicazioni di nuove leggi di settore.
2. perimetro della Riserva naturale dei Laghi di Doberdò e Pietrarossa come definito dalla LR 42/96 che corrisponde anche al Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) IT3330003, individuato ai sensi della direttiva 92/43/CEE e definito dalla DGR 435 del 25-02-2000. Qualsiasi intervento nell'area S.I.C. dovrà essere sottoposto a valutazione d'incidenza.

#### **Elementi flessibili**

NESSUNO

### **3.4. AREE UMIDE DI INTERESSE NATURALISTICO (categoria F5)**

Sono localizzate nella zona Schiavetti tra la via delle Risorgive ed il Canale del Branco; a sud dello stesso canale comprendono l'Oasi faunistica del fiume Cavana e la limitrofa zona umida di Marina Julia al confine con il Comune di Staranzano.

#### **Obiettivi e strategie**

- Preservare quello che resta di un ambiente altamente caratteristico, favorendone nel contempo la conoscenza e la valorizzazione.

#### **Elementi strutturali (invarianti)**

1. Delimitazioni e norme di attuazione sono da considerarsi non modificabili, salvo eventuali indicazioni di nuove leggi di settore.

#### **Elementi flessibili**

NESSUNO

## **4. TURISMO**

### **4.1 ATTIVITA' RICETTIVE E DI SERVIZIO PER IL TEMPO LIBERO, IL TURISMO MARINO, GLI SPORTS NAUTICI E LA NAUTICA DA DIPORTO (categorie G1)**

Le zone G1 per lo più comprendono l'area di Marina Julia e un'area nell'Isola di Panzano Lido.

L'area di marina Julia è un'area autonoma a vocazione turistica-locale che aspetta da anni un intervento di riqualificazione ambientale, anche se le caratteristiche della costa (bassifondi limosi, correnti che causano l'instabilità della spiaggia, depositi di materiali trasportati dall'Isonzo) costituiscono fattori limitativi di sviluppo balneare.

La popolazione balneare è per lo più locale. Nei confronti del turismo balneare l'iniziativa pubblica non si è mossa a sufficienza, anche se si è tentata una pianificazione attuativa mai partita (\*).

#### **Obiettivi e strategie**

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

#### **Elementi strutturali (invarianti)**

**NESSUNO**

#### **Elementi flessibili**

1. Fermi restando i limiti delle zone G1a, G1a1, G1b, G1c così come individuate dalla zonizzazione del PRGC vigente ed il rispetto delle emergenze naturalistiche individuate nella tavola A.4: Carta dei vincoli e A4 Quater Carta delle zone "esondabili", la localizzazione delle destinazioni ammesse nelle zone potrà essere ridefinita sulla

base di piani attuativi che dovranno comprendere gli ambiti individuati e perimetrati nelle tavole di progetto del PRGC, e le attigue aree di servizio.

2. Sono consentite modifiche quantitative delle superfici indicate dal PRGC per consentire l'incremento di aree destinate alle funzioni di piano in misura non superiore, in più o in meno, al 10 %. Tali modifiche si potranno attuare tramite PRPC che costituirà variante allo strumento urbanistico generale comunale vigente, ai sensi dell'art. 42, comma 2 bis della LR 52/91.
3. I parametri urbanistici non costituiscono di per se elemento invariante; le norme tecniche di attuazione potranno quindi essere variate ai sensi dell'art. 32 bis della LR 52/91 come segue:
  - aumento delle altezze dei fabbricati al solo fine di diminuire lo spazio edificabile e aumentare conseguentemente gli spazi liberi;
  - inserimento di nuove funzioni purché non compromettano il raggiungimento degli obiettivi prefissati.
  - non potranno essere previsti invece esercizi commerciali che abbiano caratteristiche tali per dover essere inseriti in zona HC.

## **5. PORTUALITA'**

### **5.1. ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (categoria L1)**

La zona del Porto comprende tutta la zona a mare del territorio a est della città, che per la ricchezza di bacini, approdi, fondali adatti alla navigazione e l'ottima posizione strategica nei confronti di importanti vie di comunicazione (trasporto su ferro, su gomma, marittimo e anche aereo) hanno favorito il suo sviluppo negli ultimi decenni.(\*)

#### **Obiettivi e strategie**

- Favorire al massimo l'attività di Portorosega, componente importante dell'economia monfalconese e regionale, stabilendo proficui rapporti di collaborazione con Aziende ed Enti competenti in materia.

#### **Elementi strutturali (invarianti)**

NESSUNO

#### **Elementi flessibili**

1. *Perimetrazione delle zone L1 previste dal PRGC in aumento o in diminuzione* entro il limite del 10% della superficie globale dell'ambito, necessarie a seconda delle necessità operative e dello sviluppo stesso del Porto, e derivanti dal Piano Regolatore del Porto. *Tali modifiche costituiranno variante al PRGC ai sensi dell'art. 32 bis della LR 52/91;*
2. Le destinazioni d'uso, ed altre indicazioni normative che non riguardino indici e parametri potranno essere modificate mediante i piani attuativi di settore, previsti da leggi sia nazionali che regionali (Piano Regolatore del Porto di cui alla L. 84/94, Piani Infraregionali, piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata di cui alla LR 52/91). Tali modifiche costituiranno variante al PRGC ai sensi dell'art. 32 bis della LR 52/91;
3. possibilità di intervenire anche con più piani attuativi per le aree diverse da quella portuale, vista l'ampiezza dell'area, e considerato che per il PRGC e all'interno del perimetro del Piano Regolatore del Porto sono previste aree di competenza di Enti diversi.

## **5.2. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE (categoria L2)**

Lo sviluppo della linea di costa del monfalconese, la ricchezza di bacini interni favorevoli alla realizzazione di approdi, la presenza di insenature e canali protetti contro ogni azione proveniente dal mare aperto, acque caratterizzate da minima salinità, ottima collocazione strategica sul territorio, avrebbero potuto fare del territorio monfalconese un paradiso della nautica da diporto.

Sono stati approvati dei piani particolareggiati, ma sono stati attuati parzialmente o non attuati affatto. La nautica da diporto però, anche con l'assenza di incentivi si è sviluppata in modo rigoglioso anche se disordinato. (\*)

### **Obiettivi e strategie**

- Incrementare e riqualificare l'offerta esistente, sfruttando al meglio le eccezionali caratteristiche dell'ambiente costiero monfalconese.

### **Elementi strutturali (invarianti)**

NESSUNO

### **Elementi flessibili**

1. Il perimetro delle zone L2 potrà essere modificato tramite PRPC, che costituirà variante allo strumento urbanistico generale comunale vigente, ai sensi dell'art. 42, comma 2 bis della LR 52/91. Tali variazioni non dovranno superare il 10% per ogni singola zona L2.
2. I parametri urbanistici non costituiscono di per se elemento invariante;
3. le norme tecniche di attuazione potranno quindi essere variate purché non compromettano il raggiungimento gli obiettivi di cui sopra.

## **6. POLI CENTRALI DA RIORGANIZZARE – Ambiti di TRASFORMAZIONE vocati ad una pluralità di destinazioni d'uso (Ambiti O)**

### **Obiettivi e strategie**

- Mediante un'attenta e lungimirante progettazione di dettaglio, usufruire col massimo rendimento di aree urbane in posizione strategica.

### **Elementi strutturali (invarianti)**

1. La localizzazione degli Ambiti "O" come previsti nella zonizzazione:  
Ambito O1 – comprensorio dell'ex Ospedale Civile  
Ambito O2 – complesso edilizio ex Detroit  
Ambito O3 – ex fabbrica del ghiaccio  
Ambito O4 – nuova Piazza in zona B2  
Ambito O5 – ex Oleificio Gaslini  
Ambito O6 – Museo Archeopaleontologico  
Ambito O7 – Zona di via Toti
2. Volumetria complessiva massima prevista per ogni singolo ambito dalle norme di attuazione;
3. Per l'Ambito O1:
  - destinazione d'uso per residenza e attività compatibili nella misura massima prevista dalle norme di attuazione;
  - indici e parametri;
4. Per l'Ambito O2:
  - indici e parametri;
5. Per l'Ambito O4:
  - indici e parametri;
6. Per l'Ambito O5:
  - indici e parametri;
7. Per l'Ambito O6:
  - indici e parametri;
8. Per l'Ambito O7:
  - destinazioni d'uso come previste dalle norme di attuazione;
  - indici e parametri.

## Elementi flessibili

### Ambito O1:

- ferma restando la volumetria complessiva dell'ambito, ampliamento delle attività terziarie e direzionali: + 5% rispetto a quanto previsto dalla normativa, per un complessivo del 20% dell'intero volume edificabile;
- Ampliamento dell'Ambito - su richiesta dei proponenti - con l'inclusione di una o due fasce di costruzioni private estendentisi ai lati lungo via Terenziana e Da Vinci, compreso il sovrappasso pedonale sul canale de Dottori e su Viale Verdi, nonché il collegamento pedonale con l'area di parcheggio e l'area B2 a Sud di via Aquileia, come previsto dalla normativa del PRGC;

### Ambito O2:

- ferma restando la volumetria complessiva dell'ambito, ampliamento della residenza, della residenza protetta e degli esercizi pubblici ed esercizi commerciali: + 10% rispetto a quanto previsto dalla normativa con i seguenti valori massimi:
  - residenza : fino al 60% dell'intero volume edificato;
  - residenza protetta: fino al 30% dell'intero volume edificabile;
  - esercizi pubblici ed esercizi commerciali fino ad un massimo di mc. 3300 complessivi.

L'aumento della residenza, della residenza protetta e degli esercizi pubblici e commerciali del 10% come sopra indicato costituirà variante al PRGC ai sensi dell'art. 32 della LR 52/91.

Con la predisposizione di detta variante, si dovrà ricalcolare il fabbisogno, la CIT (capacità insediativa teorica) e verificare il rispetto degli standard per servizi.

### Ambito O3:

- Per l'incremento del volume esistente del 5% per necessità di adeguamento dell'edificio storico in termini di sicurezza, barriere architettoniche ed esigenze igienico-sanitarie, come previsto dalla normativa del PRGC, non è necessario procedere con variante al PRGC .

In ogni caso e per ogni ambito:

- l'organizzazione interna degli spazi e delle destinazioni d'uso qualora non siano strutturali, potrà essere modificata mediante i piani attuativi previsti dalla normativa del PRGC, che costituiranno variante al PRGC ai sensi dell' art. 42 comma 2 bis della LR 52/91;

## **7. SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE – principali ambiti con destinazione pubblica (aree S).**

I servizi previsti dall'allora PRGI , per lo studio sugli standards, sono stati riaggregati secondo le categorie e il livello comunale e sovracomunale e verificato lo stato di attuazione.

Per la maggior parte di essi si tratta di ambiti con strutture esistenti o in via di realizzazione. (\*)

### **Obiettivi e strategie**

Razionalizzare ed ammodernare un complesso di attrezzature e servizi, in gran parte esistenti, curandone l'integrazione col tessuto urbano e produttivo.

In particolare:

- tenere conto della questione dei parcheggi ed il tema della mobilità, dei contenuti e delle indicazioni presenti nel Piano del Traffico vigente, con le conseguenze urbanistiche che ne derivano fra cui le più rilevanti sono la pedonalizzazione dell'area centrale (compresa tra il Viale S. Marco, le vie Rosselli e Duca d'Aosta, Piazza Cavour e Piazza della Repubblica) e individuazione di aree di parcheggi di medie dimensioni attorno all'area centrale.
- verifica complessiva su tutti i servizi e le attrezzature urbane; razionalizzazione e concentrazione degli uffici e delle sedi comunali (attualmente sparsi in 5 sedi distinte); insediamento del Museo civico Carsico speleologico e archeopaleontologico; localizzazione dell'archivio comunale; definizione di spazi ed attrezzature per il tessuto delle associazioni di volontariato; Considerare la questione del verde urbano a livello di sistema complessivo, in relazione con i sistemi ambientali degli di tutela naturalistica presenti nel territorio sia di Monfalcone, che del Mandamento.
- riscoprire e riconsiderare i valori storici, culturali, paesaggistici ed ambientali del sistema delle antiche Rogge, la tutela del patrimonio arboreo esistente, l'aumento di aree verdi e di spazi urbani coerenti con la morfologia delle singole parti della città.
- considerare in un'ottica sovracomunale, la gestione dei servizi pubblici riguardanti il ciclo dei rifiuti, il ciclo delle acque, i servizi a rete e il trasporto pubblico locale.

**Elementi strutturali (invarianti)**

NESSUNO

**Elementi flessibili**

1. Individuazione di nuove aree per opere pubbliche
2. Data la finalità di interesse pubblico, limitati scostamenti normativi saranno ammessi in sede di approvazione dei relativi progetti.

## **8. TRACCIATI STRADALI E FERROVIARI**

I problemi relativi alla viabilità, la necessità di chiarire e in qualche modo la riorganizzazione dell'intreccio fra i vari tipi di traffico motorizzato cittadino - locale - di penetrazione - di attraversamento - costituiscono un nodo fondamentale della gestione della città. (\*)

### **Obiettivi generali:**

Valorizzare e razionalizzare l'integrazione della rete infrastrutturale urbana ed extraurbana in relazione ai tre poli intermodali già esistenti ed in progetto tra cui l'area del Lisert in cui si integrano le infrastrutture portuali, viarie e ferroviarie già esistenti e potenziabili; la zona Schiavetti con il completamento dell'arteria di collegamento con lo svincolo di Redipuglia e il prolungamento della linea ferroviaria fino all'interno delle aree industriali storiche di Monfalcone (Fincantieri - AsiRobicon). (\*)

### **8.1. VIABILITA' VEICOLARE DI PROGETTO**

#### **Obiettivi e strategie**

- Completare con opportuni interventi la rete stradale pubblica.

#### **Elementi strutturali (invarianti)**

Individuazione dei seguenti assi stradali:

1. L'autostrada nel tratto ricadente nel territorio del Comune di Monfalcone;
2. le principali direttrici viarie : SS. 14 Trieste - Venezia (traversa interna del Comune dal cavalcavia Ferroviario del Lisert, alla via I° Maggio a confine con il Comune di Ronchi dei Legionari); SS. 305 per Udine (traversa interna del Comune dalla via S. Polo a confine con il Comune di Ronchi dei Legionari); SP per Doberdò fino al Confine con il Comune di Ronchi dei Legionari; SP 19 per Grado fino al confine con il Comune di Staranzano;
3. l'asse Carso Mare dal Viale S. Marco a Marina Julia e all'Isola dei Bagni;
4. la dimensione lineare del "centro lineare di Quartiere" come specificato al precedente punto 1.2.

#### **Elementi flessibili**

1. I tracciati indicati nel PRGC vigente potranno venire modificati o corretti sia in sede di progetto preliminare ai sensi dell'art. 127 2° comma della LR 52/91, sia tramite PRPC, nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 42 comma 2 bis della LR 52/91.

## **8.2. VIABILITA' VEICOLARE DA POTENZIARE**

### **Obiettivi e strategie**

- Tendere ad una necessaria riorganizzazione della rete esistente, evidenziandone l'ordinamento gerarchico e funzionale.

### **Elementi strutturali (invarianti)**

NESSUNO

### **Elementi flessibili**

Le modalità attuative per quanto concerne i criteri da seguire per il rilascio di concessioni edilizie lungo i tracciati previsti saranno stabilite nei relativi progetti.

## **8.3. PERCORSI PEDONALI – PERCORSI CICLISTICI**

### **Obiettivi e strategie**

- Favorire, ove possibile, la creazione di nuovi percorsi pedonali e ciclistici, svincolati dal traffico veicolare.

### **Elementi strutturali (invarianti)**

NESSUNO. Le indicazioni del PRGC sono di massima.

### **Elementi flessibili**

Eventuali nuovi diversi percorsi potranno essere autorizzati ovunque possibili ed opportuni, previa variante al PRGC ai sensi dell'art. 32 bis della LR 52/91.

## **8.4. RACCORDI FERROVIARI DI PROGETTO**

### **Obiettivi e strategie**

- Completare e razionalizzare il sistema dei collegamenti ferroviari.

### **Elementi strutturali (invarianti):**

NESSUNO.

### **Elementi flessibili**

1. Le indicazioni del Piano possono essere limitatamente modificate in sede di progetto.
2. I previsti scali ferroviari "merci" a servizio della zona industriale Schiavetti e della zona industriale del Lisert, così come indicati nel Piano, sono indicativi.

3. Potrà essere modificata la superficie destinata ai singoli scali ferroviari in aumento o in diminuzione entro il limite del 10%, su motivata richiesta del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Monfalcone, e in base agli effettivi programmi di sviluppo nelle aree industriali.
4. Tale flessibilità potrà essere applicata solo ai fini del raggiungimento della compatibilità urbanistica, di cui all'art. 3 della LR 3/99 con il Piano Infraregionale predisposto dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Monfalcone, visto che si tratta di scali ferroviari interni al perimetro del Consorzio stesso.

## **8.5. RACCORDI FERROVIARI DA ELIMINARE**

### **Obiettivi e strategie**

- Rendere liberi e fruibili i sedimi occupati da raccordi ferroviari non più in esercizio.

### **Elementi strutturali (invarianti):**

NESSUNO

### **Elementi flessibili**

Le indicazioni d'uso relative sono subordinate alla effettiva dismissione dei raccordi e riguarderanno strettamente la previsione del "centro lineare di quartiere" di cui alla zona omogenea B2 di PRGC che è tesa ad avviare la graduale trasformazione delle caratteristiche tipologiche e volumetriche del tessuto edilizio esistente, connesse al completamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici. L'attuazione della zona B2 dipenderà dalla dismissione della Ferrovia Fincantieri per creare un'arteria di sufficiente grandezza da raccordare sia con il centro-città sia con l'asse Carso Mare e dell'avvio delle trasformazioni previste nelle zone "O1 e O4".

## **9. FRONTI COMMERCIALI (fronti stradali destinate all'esercizio del commercio).**

Le fronti commerciali sono fronti stradali lungo le quali debba essere privilegiata la localizzazione di servizi commerciali o pubblici.

Dalla relazione sulle Direttive, si rileva l'importanza del commercio nella struttura della città, in particolare si sottolinea l'esigenza di "riequilibrare i servizi commerciali di piccole e medie dimensioni a livello urbano". Quindi il PRGC ha previsto in aree prescelte caratteristiche edilizie favorevoli all'insediamento delle attività commerciali, e viceversa, vietando al di fuori di queste aree l'apertura di nuovi esercizi di vendita al dettaglio che non siano generi di prima necessità. (\*)

### **Obiettivi e strategie**

- Favorire in ogni modo, mediante la previsione di incentivi e disincentivi, la concentrazione degli esercizi commerciali nei siti più opportuni, contrastando la tendenza spontanea ad una diffusione disordinata e casuale lungo le strade di maggior traffico.

### **Elementi strutturali (invarianti)**

NESSUNO

### **Elementi flessibili**

1. La localizzazione prevista dal PRGC vigente, salvo che non intervengano piani di settore previsti dalla vigente normativa del commercio.
2. L'ampiezza lineare dei fronti commerciali potrà variare in aumento o in diminuzione entro il limite del 10% (dieci per cento) senza che ciò costituisca variazione al PRGC.

\*\*\*\*\*

\*) = testi riportati dalla relazione sulle "Direttive" e dalla "Relazione di progetto al PRGC" – elaborato "P0" redatti dall'ing. Roberto Gentili di Udine.