

COMUNE DI GRADO

PROVINCIA DI GORIZIA



**PIANO REGOLATORE COMUNALE**  
VARIANTE DI LIVELLO COMUNALE N.34

**P08**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
***TESTO COMPARATIVO***

AGGIORNATO ALLA VARIANTE N. 39 E AL RECEPIMENTO DELLA SENTENZA CdS n.  
05027/2021 del 04/05/2021, DEL PARERE DI VAS E VINCA E IN SUPERAMENTO  
DELLE RISERVE REGIONALI

In arancione le modifiche introdotte in accoglimento di osservazioni o  
opposizioni

~~barrato~~ il testo eliminato

Agosto 2021

<b>CAPO I PARTE GENERALE .....</b>	<b>4</b>
ART. 1 DOCUMENTAZIONE CHE COSTITUISCE IL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) .....	4
ART. 2 FINALITÀ DEL P.R.G. E DELLE SUE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	5
ART. 3 VALIDITÀ DEL P.R.G. - RIFERIMENTO ALLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E AI REGOLAMENTI .....	5
<b>CAPO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....</b>	<b>6</b>
ART. 4 ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	6
ART. 5 DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO – STANDARD .....	6
<b>CAPO III DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI .....</b>	<b>7</b>
ART. 6 PARAMETRI URBANISTICI .....	7
ART. 7 DESTINAZIONI D’USO .....	8
ART. 8 METODO DI MISURAZIONE .....	8
ART.9 TIPI D’INTERVENTO EDILIZIO .....	10
<b>CAPO IV ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>11</b>
ART. 10 DIVISIONE IN ZONE OMOGENEE .....	11
ART.11 NORME DI SICUREZZA IDRO-GEOLOGICA .....	11
ART. 12 DISPOSIZIONI PER I LOCALI E SERVIZI SITI AI PIANI TERRA O RIALZATI. ....	13
ART. 13 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO A .....	15
ART. 14 ZONE A RISCHIO ARCHEOLOGICO DEL CAPOLUOGO .....	15
ART. 15 EDIFICI SINGOLARMENTE INDIVIDUATI , ASSIMILATI ALLA ZTO B0 .....	16
ART.16 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO B0 .....	18
ART. 17 ZTO B – CAPOLUOGO; .....	23
ART. 18 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO C .....	32
RT. 18.1 ZTO C – EX VALLE CAVARERA .....	32
ART. 18.2 ZTO C: FOSSALON .....	34
ART. 18.3 ZTO C: BOSCAT .....	35
<b>ART. 18.4 ZTO C: EX ISOLATI: 141 e 142.....</b>	<b>35</b>
ART. 19 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO D - INDUSTRIALE DI FOSSALON .....	38
ART. 20 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO E - AGRICOLO-FORESTALE .....	39
ART. 20.1 ZTO E - SOTTOZONA E2 – AMBITO BOSCHIVO E BOSCO DIDATTICO RETROSPIAGGIA .....	39
ART. 20.2 ZTO E - SOTTOZONA E4 – AMBITO DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICO .....	40
ART. 20.3 ZTO E - SOTTOZONA E5: AMBITO DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO .....	40
ART. 20.4 ZTO E - SOTTOZONA E6: AMBITO D’INTERESSE AGRICOLO .....	40
ART. 20.5 FUNZIONI ED INTERVENTI COMPATIBILI CON L’ATTIVITÀ AGRICOLA NELLE Z.T.O. E5 ED E6 .....	41
ART. 21 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F4 SECONDO IL PURG - DI TUTELA AMBIENTALE .....	42
ART. 21.1 ZTO F4 - AMBITO DELLA VALLE CAVANATA - (E21 SECONDO IL P.U.R.) .....	42
ART. 21.2 ZTO F4 - AMBITO DELLA LAGUNA DI GRADO.....	42
ART. 21.3 ZTO F4 - AMBITO DEL BANCO D’ORIO (E23 SECONDO IL P.U.R.) .....	49
ART. 21.4 ZTO F4 - AREA DI RICERCA ARCHEOLOGICA DI TIPO 1 E 2 .....	49

ART. 22	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO G1 .....	50
ART. 22.1	ZTO G1 - SOTTOZONA B DELLA PINETA DELLA ROTTA .....	50
ART. 22.2	ZTO G1 - SOTTOZONA B VILLAGGIO DI PRIMERO .....	52
ART. 22.3	ZTO G1 - COMPRESORIO TURISTICO E DIREZIONALE DELLA SACCA DEI MORERI .....	53
ART. 22.4	ZTO G1 - AGRIPARCO .....	55
ART. 22.5	ZTO G1 - SOTTOZONA ALBERGHIERO/DIREZIONALE DELLA CAVARERA .....	58
ART. 22.6	ZTO G1 – STRUTTURE RICETTIVE ALL’ARIA APERTA .....	59
ART. 22.7	ZTO G1 - COMPRESORIO TURISTICO DI PRIMERO .....	62
ART. 22.8	ZTO G1 - ZONA PER STANDARD: AMBITO DI PINETA A SERVIZIO DEI CAMPEGGI .....	66
ART.22.8bis	ZTO G1 - ZONA PER STANDARD: AMBITO DI PINETA A SERVIZIO DEI CAMPEGGI .....	67
ART.22.9	ZTO G1 - BOSCO DIDATTICO RETROSPIAGGIA .....	67
ART.22.10	ZTO G1 – STRUTTURE RICETTIVE ISOLATE .....	68
ART.22.11	ZTO G1 – AMBITI DI RINATURALIZZAZIONE .....	68
ART.22.11BIS	ZTO G1 – IMPIANTI TERMALI E PER COLONIE .....	689
ART.22.12	ZTO G1 – SOTTOZONA E2 AMBITO BOSCHIVO .....	689
ART. 23	ZTO L - AMBITI PORTUALI .....	70
ART.24	ZTO O MISTA: CAVARERA .....	70
ART. 25	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO P .....	72
ART. 25.1	ZTO P - SERVIZI PSAMO-FISIO TERAPICI .....	72
ART. 25.2	ZTO P - ARENILI E FASCE COSTIERE .....	72
ART. 25.3	ZTO P - PALAZZO REGIONALE DEI CONGRESSI .....	72
ART. 25.4	ZTO P - SOTTOZONA P1* POLO TERMALILE .....	72
ART. 26	STANDARD URBANISTICI .....	74
ART. 26.1	VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT, IL TEMPO LIBERO DELLA ZONA DELLA COSTA AZZURRA .....	78
ART. 27	SERVIZI STRADALI - STAZIONI DI RIFORNIMENTO .....	79
ART. 28	AMBITO DI STUDIO IDRAULICO DI PRIMERO E PUNTA BARBACALE .....	79
ART. 29	SITI D’INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE .....	80
ART.30	EDIFICIO ISOLATO.....	80
	ALLEGATO ALL’ART. 27.4 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE 28 AL PRGC DI GRADO .....	81

## CAPO I PARTE GENERALE

### ART. 1 DOCUMENTAZIONE CHE COSTITUISCE IL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)

Il P.R.G. del Comune di Grado è documentato per mezzo degli elaborati grafici, delle schedature e dei testi qui di seguito elencati:

#### QUADERNI:

Quaderno PO 8	Norme tecniche
Quaderno PO 8.1	Norme tecniche del comparto alberghiero
Quaderno PO 9	Relazione tecnico illustrativa Piano Operativo
Quaderno PO 9.1	Relazione Tecnico Illustrativa comparto alberghiero
Quaderno PO 10	Relazione standard
Quaderno PS 1	Relazione Piano struttura
Quaderno PS 2	Relazione obiettivi, strategie
Quaderno PS 1.1	Quadro Conoscitivo

#### GRAFICI:

##### *Stato di fatto*

Tavole R0 1.1 ÷ 12	Rilievo
Tavole R0 1.1 ÷ 2	Rilievo capoluogo e Pineta
Tavole R03.n	Reti tecnologiche
Tavole R04.1 ÷ 4	Vincoli ambientali
Tavola A01 ÷18	Elaborati di Analisi allegati al PS e variante 34

##### *Progetto:*

Tavola P00. 1	Piano Struttura – Ambiti
Tavola P00. 2	Piano Struttura - Reti
Tavola P01. 0	Quadro d'unione
Tavole P01. 1÷12	Zonizzazione 1:5000 (P01.9 – P01.11 -P01.12)
Tavole P01. ns	Standard
Tavole P01. 9 V6	Zonizzazione 1:5000 variante 6
Tavole P02. 1÷2	Zonizzazione particolareggiata 1:2000 (P02.1 - P02.2 - P02.3 - P02.6)
Tavole P02. ns	Standards del capoluogo
Tavole P03. n	Perimetri strumenti attuativi (P03.9 - P03.11 - P03.12)
Tavole P03. V6	Perimetri strumenti attuativi – Variante 6
Tavole P02. ns	Standards del capoluogo
Tavole P04. n	Viabilità di progetto ( P04.9 - P04.11 - P04.12)
Tavole P05. n	Reti Tecnologiche
Tavole P06 1	Analisi comparto alberghiero
Tavole P07. 1	Zonizzazione comparto alberghiero

## **ART. 2 FINALITÀ DEL P.R.G. E DELLE SUE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il P.R.G., per mezzo di quanto previsto dalla documentazione cartografica, grafica e dal presente testo di Norme tecniche di attuazione, disciplina gli interventi di carattere urbanistico ed edilizio, nonché quelli, di qualsiasi genere, dai quali possa derivare modificazione per lo stato dei luoghi e per la destinazione d'uso del suolo.

Gli strumenti urbanistici di carattere attuativo che, alla data di adozione del P.R.G. risultino convenzionati e vigenti, continueranno ad essere disciplinati dalle rispettive Norme tecniche specifiche di attuazione.

## **ART. 3 VALIDITÀ DEL P.R.G. - RIFERIMENTO ALLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E AI REGOLAMENTI IN VIGENZA**

Tutto il territorio comunale è assoggettato: alla disciplina urbanistica definita dalla documentazione che costituisce il P.R.G. e alle disposizioni legislative vigenti in materia.

Il rinvio a leggi, regolamenti e atti comunitari contenuto nelle presenti Norme Tecniche di attuazione si intende effettuato al testo vigente dei medesimi, comprensivo delle modifiche e delle integrazioni intervenute successivamente alla loro emanazione.

## **CAPO II**

### **MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### **ART. 4 ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di:-

- Piani Regolatori Particolareggiati Comunali/Piani Attuativi Comunali (P.R.P.C./P.A.C. di iniziativa pubblica e P.R.P.C./P.A.C. di iniziativa privata
- Interventi edilizi diretti

Gli strumenti urbanistici attuativi espressamente previsti dal P.R.G.C. e quelli in vigore alla data della sua adozione risultano individuati sulla documentazione grafica di progetto: Tavole P03.n.

#### **ART. 5 DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO – STANDARD URBANISTICI ( 9 )**

La dotazione di spazi pubblici e privati di interesse pubblico che contribuisce alla formazione del bilancio degli standard urbanistici deve risultare conforme qualitativamente e quantitativamente alle disposizioni e ai parametri previsti per i comuni costieri di rilevanza turistica (Allegato A) di cui al D.P.G.R. del 20.4.1995 n° 126 .

## **CAPO III**

### **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

#### **ART. 6 PARAMETRI URBANISTICI**

Gli interventi edilizi sono regolati in base a parametri urbanistici fatti oggetto delle definizioni qui di seguito riportate:

##### **6.1 Superficie territoriale**

La superficie territoriale è quella che comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dal P.R.G. vigente, comprensiva delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

##### **6.2 Superficie fondiaria**

La superficie fondiaria si ottiene sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

##### **6.3 Indice di fabbricazione territoriale**

L'indice di fabbricazione territoriale è il rapporto fra il volume urbanistico assentibile e la superficie territoriale dell'ambito in cui ricade il lotto di intervento.

##### **6.4 Indice di fabbricazione fondiario**

L'indice di fabbricazione fondiario è il rapporto fra il volume urbanistico assentibile e la superficie fondiaria del lotto d'intervento.

##### **6.5 Area di pertinenza urbanistica**

Per quanto attiene alla definizione dell'Area di pertinenza urbanistica si rinvia alle previsioni contenute all'art.33 della L.R. 19/2009.

##### **6.6 Volume urbanistico edificabile**

Il volume urbanistico edificabile fondiario si determina applicando l'indice di fabbricazione fondiario all'area totale del lotto intendendo per essa l'area netta effettiva del lotto stesso.

##### **6.7 Superficie coperta**

Per quanto attiene alla definizione della Superficie coperta si rinvia alle previsioni contenute al comma 1 lett. g) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

##### **6.8 Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura è calcolato in percentuale tenendo conto della superficie coperta e della superficie fondiaria.

##### **6.9 Superficie utile**

Per quanto attiene alla definizione della Superficie utile si rinvia alle previsioni contenute al comma 1 lett. e) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

Negli interventi che comportano la creazione di nuove unità abitative la Superficie utile non potrà essere inferiore a 32 mq.

## **ART. 7 DESTINAZIONI D'USO**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e dei regolamenti comunali aventi incidenza sulla materia edilizio-urbanistica si distinguono le seguenti destinazioni d'uso:

1. *Residenziale*
2. *Servizi*
3. *Alberghiera*
4. *Ricettivo-complementare*
5. *Direzionale:*
6. *Commerciale al dettaglio*
7. *Commerciale all'ingrosso*
8. *Trasporto di persone e merci*
9. *Artigianale*
10. *Industriale*
11. *Agricola e residenziale agricola*
12. *Artigianale agricola*
13. *Commerciale agricola*
14. *Allevamenti industriali in zona agricola*
15. *Servizi e attrezzature collettive*
16. *Residenza turistica*

Per quanto attiene alle definizioni delle destinazioni d'uso individuate con le numerazioni ricomprese dal n.1 al n.15 si rinvia in modo dinamico alle previsioni contenute all'art.5 della L.R. 19/2009.

La definizione della destinazione d'uso **Residenza turistica**, invece, è la seguente:

superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo aventi superficie utile inferiore o uguale a mq. 45. Sono ricomprese in questa categoria anche le unità abitative derivanti dalla trasformazione di destinazione d'uso di strutture alberghiere, a prescindere dalla loro superficie.

## **ART. 8 METODO DI MISURAZIONE**

### **8.1 Quota di riferimento**

La quota di riferimento si identifica con la quota sicura di cui all'art. 11, individuata mediante livellazione partire dal più prossimo dei capisaldi individuati nell'allegato alle presenti N.T.A.: Quaderno dei capisaldi.

### **8.2 Altezza dell'edificio**

Per quanto attiene alla definizione di Altezza dell'edificio si rinvia in modo dinamico alle previsioni contenute al comma 1 lett.k) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

### **8.3 Numero dei piani**

Il numero di piani previsto dal presente testo di norme e distinto per isolati comprende il piano terra, anche se destinato ad autorimessa: tale principio ha validità anche nel caso in cui al piano terra non vengano ubicati corpi di fabbrica chiusi che concorrono al calcolo del volume geometrico.

### **8.4 Volume geometrico del fabbricato**

E' il volume del fabbricato calcolato vuoto per pieno a partire dalla quota di riferimento. Solo nel caso di utilizzo di strutture aggettanti sono esclusi nella determinazione del volume geometrico le pensiline e i terrazzi.

Sono comprese nella determinazione del volume geometrico le scale aperte.

### **8.5 Volume urbanistico del fabbricato**

Negli interventi di Nuova costruzione o di Ampliamento eseguiti sfruttando le possibilità edificatorie fornite dagli indici di zona, per il calcolo dell'Indice di fabbricazione fondiario si fa riferimento al Volume urbanistico, individuato detraendo dal Volume geometrico:



- i volumi tecnici, come definiti all'articolo seguente;
- le scale aperte, intendendosi per tali quelle non delimitate da muratura o serramenti;
- i porticati liberi;
- le logge e i balconi;
- i volumi realizzati al di sotto del piano di calpestio del piano più basso avente i requisiti dell'agibilità, purché l'estradosso di quest'ultimo sia situato a quota non superiore a ml. 1.50 rispetto alla quota di riferimento (vedi art. 12.1) e che tali volumi risultino delle mere intercapedini o destinati ad autorimesse e/o a locali di servizio (magazzini, cantine, centrali termiche, lavanderie, ecc.);
- il sottotetto purché non avente i requisiti dell'abitabilità; l'eventuale porzione avente i suddetti requisiti verrà computata nel volume urbanistico. L'altezza media sarà calcolata dal piano di calpestio all'intradosso del piano di copertura: in presenza di tetti lignei per piano di copertura sarà assunto l'intradosso della travatura portante, con l'esclusione delle travi di colmo e delle eventuali capriate. Non terrà luogo in detta misurazione l'infraporsi di strutture orizzontali tendenti alla diminuzione dell'altezza utile. Il sottotetto non dovrà sporgere oltre le murature perimetrali. Per la definizione dei requisiti di agibilità, che dovranno essere verificati per ogni singolo vano, si fa riferimento alle vigenti normative regionali in materia.

Le connessioni orizzontali, anche se aperte su due o più piani, costituiscono volume urbanistico; non rientrano in tale fattispecie le connessioni a ballatoio.

#### **8.6 Volumi tecnici**

Per quanto attiene alla definizione dei Volumi tecnici si rinvia in modo dinamico alle previsioni contenute al comma 1 lett.j) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

#### **8.7 Volumi una tantum**

All'interno della zona del Capoluogo è consentito un incremento del volume "una tantum" per i residenti nella misura massima di 150 mc. per l'ampliamento dell'abitazione uni o bifamiliare per le esigenze del nucleo familiare principale o per la costruzione di un nuovo alloggio nella stessa misura, da destinare a familiare di primo grado, in deroga agli indici di zona e al numero dei piani esistenti al più per un livello abitativo.

Nel caso di nuovo alloggio, lo stesso non potrà essere alienato per dieci anni iscrivendo il relativo vincolo a tavolare.

All'interno della zona del Capoluogo è consentito un incremento del volume nella misura di 20 mc. per ogni alloggio, individuato dallo stato di fatto o in carenza del numero dai nuclei familiari residenti, per la realizzazione di un secondo servizio igienico, non facente corpo di fabbrica a sé.

Per gli edifici esistenti alla data del 7/12/1973 (data di approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale) è consentito una ed una sola volta un ulteriore incremento volumetrico di mc. 40 per unità abitativa in tutti gli interventi edilizi, purché non comporti aumento del numero di alloggi.

Per gli edifici ampliati successivamente alla data di cui sopra l'incremento è ammesso solo per la differenza tra i mc. 40 ed il volume già realizzato, dichiarato quest'ultimo a mezzo di atto notorio

#### **8.8 Distanza dai confini**

Per quanto attiene alla definizione della Distanza dai confini si rinvia in modo dinamico alle previsioni contenute al comma 1 lett.n) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

#### **8.9 Superficie utile**

Per quanto attiene alla definizione della *Superficie utile* si rinvia in modo dinamico alle previsioni contenute al comma 1 lett.e) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

#### **8.10 Superficie accessoria**

Per quanto attiene alla definizione della *Superficie accessoria* si rinvia in modo dinamico alle previsioni contenute al comma 1 lett.f) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

#### **8.11 Volume utile**

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi di tipo C, D, E, F e G, come definiti dal successivo art.12) e/o di ampliamento eseguiti sfruttando le possibilità edificatorie una-

tantum fornite dal precedente art.11.7 o da altra fonte normativa generale (intervento di tipo B), si fa riferimento al Volume utile.

Per quanto attiene alla definizione del *Volume utile* si rinvia in modo dinamico alle previsioni contenute al comma 1 lett.i) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

Fanno eccezione a quanto più sopra esplicitato solo gli interventi di trasformazione degli edifici esistenti in parcheggi multipiano, interventi che risultano specificatamente normati al comma 1 punto d) dell'art.26 delle presenti norme tecniche.

#### **ART.9 TIPI D'INTERVENTO EDILIZIO**

I tipi d'intervento edilizio sono fatti oggetto della seguente distinzione:

- Interventi di tipo **A** - nuova costruzione
- Intervento di tipo **B** – ampliamento
- Intervento di tipo **C** – ristrutturazione urbanistica
- Intervento di tipo **D** – ristrutturazione edilizia
- Intervento di tipo **E** – restauro e risanamento conservativo
- Intervento di tipo **F** – manutenzione straordinaria
- Intervento di tipo **G** – manutenzione ordinaria

Per quanto attiene alle definizioni dei Tipi d'intervento edilizio si rinvia in modo dinamico alle definizioni contenute all'art.4 della L.R. 19/2009.

## **CAPO IV ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **ART. 10 DIVISIONE IN ZONE OMOGENEE**

Richiamato quanto previsto dall'art. 33 delle Norme di attuazione del P.U.R.G. il territorio comunale è fatto oggetto di una distinzione in zone omogenee.

Per ciascuna di dette zone gli interventi di modificazione dello stato di fatto dei luoghi, ivi compreso l'andamento altimetrico del terreno, la presenza di vegetazione di alto e basso fusto e la destinazione d'uso del suolo, nonché gli interventi edificatori propriamente detti, riguardanti il restauro, il recupero, la ristrutturazione, la sostituzione la modifica di consistenza e di destinazione d'uso delle preesistenze così come quelli riguardanti le nuove costruzioni, devono uniformarsi a quanto previsto dal presente testo di norme.

### **ART.11 NORME DI SICUREZZA IDRO-GEOLOGICA**

#### **1- Criticità geologica**

La totalità del territorio comunale ricade su terreni con caratteristiche litologiche e geomeccaniche estremamente variabili e tali da dover essere attentamente verificate in sede progettuale secondo le prescrizioni contenute nelle vigenti "Norme tecniche sulle costruzioni".

Precedentemente ad ogni intervento edilizio che determini un cambiamento dello stato tensionale dei terreni è fatto obbligo di verificare la qualità meccanica dei terreni di sottosuolo mediante specifiche indagini geognostiche e geotecniche, pervenendo alla definizione dei modelli Geologico e Geotecnico locali.

Qualora l'intervento edilizio si collochi in vicinanza di edifici esistenti le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere volte anche all'analisi della reciproca interferenza e stabilità dei fronti di scavo.

La relazione geologico/geotecnica che accompagna il progetto di intervento edilizio dovrà rispondere ai contenuti del D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i. e a quanto previsto nelle diverse zone dalla Relazione geologica a firma del dott. geologo Fulvio Iadarola, che correda la documentazione relativa alla Variante n. 34 al P.R.G.C..

#### **2- Presenza di acque sotterranee a limitata profondità dal piano di campagna**

Nella totalità del territorio comunale si rileva la ridotta soggiacenza della superficie freatica (1-2 m dal piano campagna), che, soprattutto nel settore centrorientale, determina la saturabilità dei terreni con conseguente riduzione della capacità di assorbimento delle acque meteoriche e l'aumento del ruscellamento o del ristagno superficiale, oltre al decremento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.

Gli interventi edilizi che interessino aree di stoccaggio/movimentazione/utilizzo di sostanze inquinanti – esistenti o di progetto - dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di contenimento rispetto al rischio di eventuali sversamenti.

#### **3- Criticità idraulica**

Ogni intervento edilizio dovrà garantire il rispetto delle N.T.A. del PAIR (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale, Regione FVG, 2016) e del PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, Autorità di bacino, 2012). L'estratto degli articoli utili è riportato a pg. 36 della RELAZIONE GEOLOGICA a firma del dott. geologo Fulvio Iadarola che correda la documentazione relativa alla Variante n. 34 al P.R.G.C..

In particolare il presente strumento urbanistico recepisce la perimetrazione delle aree soggette ad allagamento (per inondazione marina o esondazione fluviale) come indicate nelle TAV. 56, 57, 58,59,60,64,65, 66 e 67 del PAIR (approvato con D.P. Reg. 28/2017) e le relative N.T.A.. Vengono altresì recepite le perimetrazioni e le relative N.T.A. del P.A.I., indicate nelle TAV. 36, 37, 38 e 39 PAI, come approvate con D. Segr. Gen. 80/2017 del Distretto Alpi Orientali.

In tutto il territorio comunale la quota del piano interno di calpestio del primo solaio abitabile/agibile deve essere posta ad una quota di piena sicurezza (sempre superiore ai due metri) che deve essere asseverata dal Progettista adottando riferimenti sicuri, mediante livellazione a partire dal più prossimo dei capisaldi individuati nell'allegato alle presenti N.T.A.: Quaderno dei capisaldi per determinare le quote sicure; eventuali aggiornamenti al Quaderno che si rendessero necessari saranno apportati con Determinazione dirigenziale del Dirigente competente.

La verifica da parte del progettista dovrà essere scrupolosa nelle zone di nuova edificazione e/o in aree fronte mare o esposte ai venti dove la determinazione del possibile livello marino deve tener conto anche del possibile incremento del moto ondoso quantificabile in circa 50 cm, portando la quota di sicurezza a 250 cm sul livello medio mare (s.l.m.m.).

All'interno della zona di Campeggio le strutture alberghiere dovranno avere una quota minima di calpestio interna posta ad almeno cm 200 s.l.m.m., mentre per le piazzole di sosta la quota minima deve essere almeno a cm 140 s.l.m.m..

Nelle zone di espansione (Zone omogenee C) eventuali estesi innalzamenti del piano di campagna dovranno comunque tener conto anche della possibilità di ristagni o difficoltà di smaltimento e delle influenze su zone già edificate su un piano di campagna inferiore.

Il Piano di campagna della zona industriale del Fossalon dovrà essere innalzato a quota sicura di cm. 200 s.l.m.m..

All'interno dell'ambito lagunare si prescrive la realizzazione di arginature poste ad una quota di almeno cm 250 s.l.m.m. ovvero, in assenza di queste, si prescrive una quota interna di calpestio posta ad almeno cm 250 s.l.m.m..

In relazione alla criticità derivante dalla ridotta soggiacenza della superficie freatica e al rischio di allagamento da incursione marina, nell'intero territorio comunale è fatto divieto di realizzazione di garage interrati e scantinati.

In deroga a tale prescrizione, ai sensi dell'art.8 c.3 p.f del Pair, unicamente nelle zone con pericolosità idraulica P1 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate pubbliche o a gestione pubblica, purché dotate di accessi, uscite e bocche di ventilazione poste al disopra della quota di m. 2.50 s.l.m.m..

Il Comune dovrà garantirsi con ogni cautela in ordine alla bontà ed alla accuratezza della progettazione e della successiva fase di realizzazione delle autorimesse di cui si tratta.

#### **4 - Prescrizioni generali sulla invarianza idraulica:**

Nelle aree soggette a scolo meccanico: Bonifiche Boscat, Fossalon, Città Giardino –Sacca e Primero nella fase di progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche si dovrà procedere al sovradimensionamento delle condotte al fine di aumentare la capacità di invaso e laminazione delle piene offerta dalla rete stessa, salvo dimostrata impossibilità di modifica delle stesse;

- Prevedere la realizzazione puntuale di cisterne per la raccolta dell'acqua piovana e irrigazione delle aree a verde;
- Realizzare i parcheggi con pavimentazioni drenanti;

- Nella scelta della tipologia dei manufatti da utilizzarsi per la rete di drenaggio minore (fossi, cunette, caditoie...) si privilegi la massima capacità di invaso degli stessi;
- Laddove possibile valutare la possibilità di conformare le aree verdi in modo che in concomitanza ad eventi meteorici intensi possano fungere da temporaneo invaso di laminazione;
- Provvedere ad una continua ed accurata manutenzione della rete di drenaggio minore.

Anche in relazione alle criticità di cui al precedente punto 2, per i progetti di interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 19bis della L.R. 29 aprile 2015, n. 11 ed in applicazione del principio dell'invarianza idraulica, di cui all'articolo 3, comma 1 lett. v) della medesima legge, dovrà essere evitata la dispersione nel suolo delle acque di pioggia, con la realizzazione, ove non esistenti, di reti di raccolta e convogliamento delle stesse nei corpi idrici superficiali.

#### **ART. 12 DISPOSIZIONI PER I LOCALI A DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO, DIREZIONALE E SERVIZI SITI AI PIANI TERRA O RIALZATI.**

Nel territorio del Comune di Grado per i locali posti ai piani terra e rialzato aventi destinazioni d'uso commerciale al dettaglio, direzionale e servizi, così come definite al precedente articolo 7, il cambio della destinazione d'uso è consentito secondo le prescrizioni contenute nel presente articolo.

Viene considerato cambio di destinazione d'uso anche la formazione di posti auto di pertinenza a qualsiasi destinazione d'uso.

Nella cartografia tematica, tavole P.09.a, P.09.b sono state individuate le seguenti zone:

- 1) *zona centro storico*
- 2) *vie a vocazione commerciale (arancione)*
- 3) *vie a vocazione commerciale – direzionale (blu)*
- 4) *zona capoluogo centro*

Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dalla licenza, concessione edilizia, permesso di costruire ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio.

##### **1) Zona Centro Storico.**

I locali posti al piano terra aventi destinazione d'uso commerciale al dettaglio e servizi possono realizzare interventi, con o senza opere edili, che mutino la loro destinazione d'uso esclusivamente in una delle due destinazioni sopra elencate, fermo restando il mantenimento della superficie utile complessiva.

Per i locali al piano terra, all'interno della zona A non è consentita la destinazione ad uso direzionale.

##### **2) Vie a Vocazione Commerciale (arancione)**

Con la sola eccezione di quanto previsto nel successivo comma, i locali posti al piano terra aventi destinazione d'uso commerciale al dettaglio, servizi e direzionale prospettanti, anche con una sola porzione, sulle vie di interesse commerciale individuate nelle tavole P.09.a e P.09.b, possono realizzare interventi, con o senza opere edili, che modifichino la destinazione d'uso esclusivamente tra le prime due destinazioni d'uso sopra riportate, fermo restando il mantenimento della superficie utile complessiva.

È altresì ammessa la trasformazione d'uso in alberghiera dei locali commerciali al dettaglio, direzionali e destinati a servizi, secondo le modalità stabilite dalle Norme Tecniche di attuazione per le strutture ricettive

I locali commerciali al dettaglio, direzionali e destinati a servizi, ricadenti nelle aree all'attenzione, non possono essere trasformati in posti auto/garage destinati a qualsivoglia destinazione d'uso, eccezione fatta per i posti auto di pertinenza di strutture alberghiere che si trovano nel medesimo immobile o nell'immobile posto a confine con i locali stessi.

##### **3) Vie a Vocazione Commerciale - Direzionale (blu)**

Con la sola eccezione di quanto previsto nel successivo comma, i locali posti al piano terra aventi destinazione d'uso commerciale al dettaglio, servizi e direzionale prospettanti, anche con una sola porzione, sulle vie di interesse commerciale e direzionale individuate nelle tavole P.09.a e P.09.b, possono realizzare interventi, con o senza opere edili, che modifichino la loro destinazione d'uso esclusivamente tra le tre destinazioni d'uso sopra riportate, fermo restando il mantenimento della superficie utile complessiva.

E' altresì ammessa la trasformazione d'uso in alberghiera dei locali commerciali al dettaglio, direzionali e destinati a servizi, secondo le modalità stabilite dalle Norme Tecniche di attuazione per le strutture ricettive.

I locali commerciali al dettaglio, direzionali e destinati a servizi, ricadenti nelle aree all'attenzione, non possono essere trasformati in posti auto/garage destinati a qualsivoglia destinazione d'uso, eccezion fatta per i posti auto di pertinenza di strutture alberghiere che si trovano sul medesimo immobile o nell'immobile posto a confine con i locali stessi.

#### **4) Zona Capoluogo Centro**

Con la sola eccezione di quanto previsto nel successivo comma, i locali posti al piano terra aventi destinazione d'uso commerciale al dettaglio, servizi e direzionale prospettanti, anche con una sola porzione, sulle vie di interesse commerciale e direzionale individuate nelle tavole P.09.a e P.09.b, possono realizzare interventi, con o senza opere edili, che modifichino la loro destinazione d'uso esclusivamente tra le tre destinazioni d'uso sopra riportate, fermo restando il mantenimento della superficie utile complessiva.

È altresì ammessa la trasformazione d'uso in alberghiera dei locali commerciali al dettaglio, direzionali e destinati a servizi, secondo le modalità stabilite dalle Norme Tecniche di attuazione per le strutture ricettive.

I locali commerciali al dettaglio, direzionali e destinati a servizi, ricadenti nelle aree all'attenzione, non possono essere trasformati in posti auto/garage destinati a qualsivoglia destinazione d'uso, eccezion fatta per i posti auto di pertinenza di strutture alberghiere che si trovano sul medesimo immobile o nell'immobile posto a confine con i locali stessi.

**Misure incentivanti:** Lungo le *vie a vocazione Commerciale (arancione) e commerciale direzionale (blu)*, periferiche rispetto alla zona capoluogo centro, così evidenziata in blu nella tavola P.09.a, gli interventi che comportano la modifica della destinazione d'uso in commerciale al dettaglio o artigianale di servizio potranno beneficiare delle agevolazioni previste eventualmente dai regolamenti comunali in materia di tassazione comunale.

Potranno beneficiare delle medesime agevolazioni quei locali già con destinazione commerciale al dettaglio o artigianale di servizio che saranno oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione che comprendano l'intera superficie dei vani e comportino un rinnovamento e una riqualificazione complessiva dei locali stessi.

Nelle restanti parti del territorio comunale, i locali posti al piano terra o rialzato, aventi destinazione d'uso direzionale, commerciale al dettaglio e artigianale di servizio possono modificare la destinazione d'uso in qualsiasi altra ammessa dalle norme di P.R.G.C. per la zona in cui gli stessi ricadono.

Nel caso di trasformazione d'uso in residenza o residenza turistica, dovrà essere garantita la dotazione di un posto auto per ogni nuova unità abitativa

### **ART. 13 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO A**

Il P.R.G. definisce il perimetro della zona del Centro Storico di Grado compresa fra le strade e piazze che contornano il Centro stesso, e più precisamente:

- Via Conti di Grado
- Piazza XXVI Maggio
- Via Marina
- Piazza della Vittoria
- Via Gradenigo
- Piazza Duca d'Aosta

L'intera zona viene individuata come "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n°457.

Gli interventi edilizi, che saranno diretti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e culturale esistente, sono subordinati alla formazione di un Piano Particolareggiato che interessi l'intera zona.

**Il Piano Particolareggiato** è soggetto al rispetto delle seguenti norme e dei seguenti orientamenti generali:

- a) individuazione dei seguenti immobili, soggetti a restauro conservativo (categoria A1 del PUR):
  - Duomo di Grado, con annesso campanile e complesso edilizio della Sacrestia;
  - Battistero;
  - Basilica di S. Maria delle Grazie;
  - resti della Basilica di Piazza della Vittoria;
  - edificio denominato Casa del '700 di Piazza Duca d'Aosta;
  - Torri di via Gradenigo e Campiello della Torre.
- b) individuazione e classificazione degli immobili da assoggettare a conservazione tipologica (cat. A2), a ristrutturazione edilizia (cat. A3) ed a demolizione e ricostruzione (cat. A4).

Particolare cura sarà rivolta a discriminare e regolamentare le componenti edilizie che risultano estranee alla cultura storico architettonica del centro antico.
- c) applicazione di un vincolo *non aedificandi* sugli spazi pubblici del Centro Storico (campi, campielli, ecc.) nonché sulle aree libere inedificabili (cat. A7), con la sola eccezione delle strutture ed i attrezzature per le quali è ammessa l'installazione su suolo pubblico o privato soggetto ad uso pubblico dai vigenti regolamenti comunali.
- d) previsione di eventuali interventi unitari di rinnovo urbano negli ambiti prospicienti Via Marina e Piazza XXVI Maggio, sulla base degli elementi di valutazione che scaturiranno dalle analisi e dalle scelte progettuali del Piano Particolareggiato.

Nessun manufatto ammesso in ampliamento o riedificazione potrà derogare dagli allineamenti previsti dal Piano Particolareggiato del Centro Storico e quindi non trova applicazione quanto stabilito dall'art.3, comma 2 ter della L.R. 19/2009.

### **ART. 14 ZONE A RISCHIO ARCHEOLOGICO DEL CAPOLUOGO**

Gli interventi ricadenti all'interno delle due zone differenziate, individuate dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia devono seguire la procedura d'esame preventivo previsto dalle disposizioni vigenti.

La comunicazione riguardante la previsione d'intervento deve contenere gli elementi sufficienti per l'identificazione dell'immobile, nonché la descrizione dei lavori, completa di quote relativamente a qualsiasi tipo di scavo.

**ART. 15 EDIFICI SINGOLARMENTE INDIVIDUATI DA SOTTOPORRE A NORMATIVA SPECIFICA, ASSIMILATI ALLA ZTO B0**

Gli edifici isolati situati nella Z.t.o. di tipo B del Capoluogo di cui alla distinta sotto riportata, sono fatti oggetto di specifica identificazione sotto il profilo dell'interesse storico-caratteristico, di appartenenza all'architettura minore o alle testimonianze dell'edilizia turistica dalla fine del 1800 al 1940.

Tali edifici potranno risultare oggetto di ristrutturazione e/o sostituzione con l'obbligo del mantenimento dei prospetti principali (intendendosi per essi quelli rivolti su pubbliche vie). Per gli edifici ricadenti in zona soggetta a vincolo ambientale / paesaggistico e per l'immobile denominato il Castelletto (dependance) l'obbligo al mantenimento si riferisce a tutti i prospetti dell'edificio. Per questi ultimi è assentito soltanto l'intervento di restauro.

Nel caso in cui il mantenimento, per comprovate ragioni valutate di volta in volta dalla Commissione Tecnica Edilizia Comunale, non risulti possibile, sarà prescritta la fedele ricostruzione sulla base di un puntuale ed esatto rilievo architettonico, reso sia in forma fotografica che grafica dello stato di fatto.

Non sarà consentita l'alterazione o la modifica della situazione dello stato di fatto, con espresso riferimento alla sagoma dell'edificio.

Tutti gli elementi architettonici dovranno venire restaurati o ricostruiti con l'impiego dello stesso materiale.

EDIFICIO	INDIRIZZO	ISOLATO
Villa Eleonora ex Banca del Friuli	Viale Europa Unità 23	73
Cond. Excelsior	Viale Europa Unità 14/16	80
Hotel Adria	Viale Europa Unità 18/20	80
Casa Spadiglieri	Viale Europa Unità angolo Via Caprin	73
Kaspar e altri	Viale Europa Unità 30	80
Villa Ercole	Viale Europa Unità 42	85
Villa Reale	Viale Dante 83 Via Colombo 11	96
Villa Erica	Viale Dante 69/A	93
Villa Liberty	Via Carducci 7/7	75
Villa Bernt	Via Colombo 3/5	96
Villa Grazia	Via Bellini 1 angolo Via Carducci	92
Villa Coloatto	Via Rossini 6 angolo Via Morosini 1A	74
Casa "Conchiglie"	Via Morosini 3	74
Sans Souci	Viale Europa Unità 22	80
Casa Marin	Via Marchesini 43	11
Casa Smareglia	Via Marchesini 45	11
Castelletto (Dependance Villa Gaides)	Via dei Provveditori	45



EDIFICIO	INDIRIZZO	ISOLATO
Municipio del comune di Grado	Piazza Biagio Marin 4	83
Edificio denominato Alte Schule	Via Gradenigo angolo Via Alfieri	47
Casa di Beneficenza (Ex Ospedale)	Via Marchesini	31 bis
Villa Marin	Via del Provveditori	41
Villa Romana	Viale Dante	86
Metropole	Piazza san Marco	73
Hotel Abbazia	Via Colombo 12	94
Villa Camuffo	Via Roma 14	74
Villa Gerolomich	Largo san Grisogono	84
Villa Benedetti	Viale dei Moreri	98
Sede distaccata Comune (Scuola Elem. Maschile)	Via Leopardi	24
Terme Marine (Stabilimento Idroterapico)	Interno spiaggia	Parco delle Rose
Villa Giulia	Piazza San Marco	71
Villa Roma	Via Roma angolo Via Manzoni	70
Villa Iris	Via Carducci	91
Villino Gaddi	Via Carducci	91
Casa Marocco	Via Tiepolo	11

## **ART.16 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO B0**

La zona il cui perimetro è individuabile nella tavola di zonizzazione SDF 2.01, si riferisce a quelle aree che pur non avendo caratteristiche assoggettabili alla Zto A, mantengono caratteristiche di particolare valore storico ambientale e urbano.

All'interno di tali aree bisognerà conservare e migliorare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e storiche significative ancora presenti, soprattutto attraverso l'introduzione della dimensione qualitativa dei progetti edilizi.

Bisognerà inoltre valutare attentamente tutte le relazioni che intercorrono tra gli interventi di trasformazione, le preesistenze storiche e l'elemento naturale dell'acqua, sia sul Porto Canale e sul Mandracchio, che verso il mare.

Entro i limiti di questa zona gli edifici possono avere una o più destinazioni d'uso, tra quelle sotto elencate:

1. *Residenziale*
2. *Servizi*
3. *Alberghiera*
4. *Direzionale*
5. *Commerciale al dettaglio*
6. *Trasporto di persone e merci*
7. *Servizi e attrezzature collettive*
8. *Residenza turistica*

Per quanto concerne la possibilità di intervento all'interno della zona omogenea di tipo B0 sono consentiti in genere i tipi di intervento di cui all'art. 13, fatto salvo quanto diversamente indicato nella normativa specifica dell'isolato.

Laddove non diversamente previsto dalle specifiche norme di isolato, viene attribuito un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 mc/mq per interventi di nuova costruzione unicamente ai lotti ineditati esistenti nella Z.T.O. B0.

Per le finalità di cui al comma 4, per lotti ineditati si intendono unicamente quelli la cui capacità edificatoria viene utilizzata per la prima volta, non derivanti da frazionamento medio tempore intervenuto dell'originale mappale, e comunque privi di costruzioni autonomamente utilizzabili.

Per gli interventi di cui al comma 4, l'altezza massima, le distanze dai confini ed ogni altro parametro edilizio urbanistico, con esclusione dell'indice di fabbricabilità fondiario, sono determinati dalla norma specifica di isolato, eventualmente con riferimento ai parametri assentibili negli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Fatta salva la casistica riportata ai successivi commi, nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, per le sole parti fuori sagoma, il distacco tra pareti finestrate di due edifici deve essere di almeno 10.00 mt. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

In applicazione delle previsioni di cui al comma 2quater dell'art.3 della L.R. 19/2009, nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti è consentito derogare alla distanza minima di 10,00 mt. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nel caso in cui risultino rispettate tutte le seguenti condizioni:

- Gli edifici si fronteggino ai due lati di una pubblica via
- L'applicazione della deroga consenta l'allineamento del patrimonio edilizio esistente;
- L'applicazione della deroga consenta un migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio;
- Vengano comunque rispettate le previsioni di codice civile in materia di distanze fra edifici.

Fermo restando il rispetto delle indicazioni sopra riportate in materia di distanza minima fra pareti finestrate, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia (per le sole parti che eccedono la sagoma pre-esistente) dovrà essere rispettata la distanza minima di 5,00 mt fra le nuove pareti finestrate proposte in progetto e i confini di proprietà. Tale disposizione non si applica per i confini con le pubbliche vie.

Sono fatte salve le eventuali disposizioni in materia di distanze contenute nelle singole norme d'isolato. Ferme restando le disposizioni del codice civile in materia di distanze, relativamente alle opere e manufatti che non concorrono alla determinazione della distanza minima fra pareti finestrate, si opera un rinvio dinamico circoscritto alle sole tipologie espressamente elencate all'art. 3, comma 2ter, della L.R. 19/2009.

#### **La Zona Omogenea di tipo B0 viene suddivisa in isolati.**

Le altezze ammissibili in caso di intervento di tipo B, C, D, E, F, G, sono quelle della preesistenza, fatto salvo quanto diversamente indicato nella normativa specifica dell'isolato e quanto indicato al precedente art. 8.7

Ove non diversamente indicato, nel caso in cui le norme degli isolati riportino esclusivamente il numero di livelli, ai soli fini della determinazione dell'altezza massima ammissibile, si assume una altezza convenzionale di livello pari a metri 3,00.

Negli interventi di tipo C potrà essere riutilizzata al più l'intera volumetria urbanistica preesistente.

Tutti gli edifici ricadenti all'interno della perimetrazione della Z.O. B0, a prescindere dalla loro destinazione, sono assoggettati al rispetto delle prescrizioni del presente articolo. A parziale modifica di quanto appena affermato, per gli edifici alberghieri specificatamente destinati, o da destinarsi, all'attività di "Albergo", così come definita all'art. 64 comma 3 della L.R. 16/1/2002 n.2, potranno trovare applicazione le previsioni delle specifiche norme tecniche di attuazione per le strutture ricettive. Gli edifici ricettivi non potranno, in ogni caso, superare la quota massima di metri 18,00 – per uno sviluppo di non più di 6 livelli – misurata dalla quota sicura da esondazioni, rilevata rispetto ai riferimenti previsti dall'art. 11 che precede.

Gli isolati prospicienti il Porto Canale e il Mandracchio, sono oggetto di vincolo di tutela paesaggistica, come indicato nel Decreto Ministeriale di data 13 ottobre 1971.

Nella definizione degli interventi deve essere prestata particolare attenzione al rapporto con il paesaggio, soprattutto nei casi dove ci siano relazioni dirette con preesistenze significative, sia storiche che naturali. In queste situazioni bisognerà tenere conto dei rapporti compositivi sia dei volumi, che dei prospetti di facciata e valutare adeguatamente l'uso dei materiali, al fine di raggiungere soluzioni coerenti. Per tale motivo è richiesta una relazione descrittiva specifica, che espliciti esaurientemente le motivazioni e le scelte delle soluzioni progettuali proposte, con degli elaborati grafici descrittivi adeguati a restituire la specificità e il valore della trasformazione. Le soluzioni progettuali vanno accompagnate da un grafico rappresentativo della zona che contenga l'inserimento dell'intervento progettuale nel contesto urbanistico esistente, sia in piano che in alzato, e da un rilievo fotografico adeguato. Ciò al fine di assicurare l'armonizzazione ed omogeneizzazione degli edifici, in riferimento alle tipologie edilizie, agli allineamenti, alle caratteristiche dei fabbricati esistenti, e al paesaggio tutelato.

Sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali.

#### **ISOLATO: 11**

All'interno di questo isolato gli edifici non rientranti negli standards urbanistici, gli interventi di tipo A potranno prevedere al più 3 livelli compreso il piano terra, mentre per gli edifici esistenti dovranno essere mantenute le altezze.

Gli edifici prospicienti direttamente sul Lungomare Nazario Sauro, ricadenti nell'isolato, dovranno mantenere l'altezza geometrica esistente, eccezion fatta per le specifiche previsioni di sicurezza idrogeologica, contenute all'art.11.

#### **ISOLATI: 52, 64**

Gli interventi di tipo A potranno prevedere al più 4 livelli compreso il piano terra. Eventuali edifici aventi un numero di livelli esistente superiore a quello sopraindicato possono mantenerli, ma non possono usufruire degli ampliamenti "una tan- tum" previsti dalla presente normativa, previsto all'art. 8.7

La distanza dalla viabilità principale dovrà essere uguale a quella degli edifici contermini.

Gli edifici prospicienti direttamente sul Porto Canale, sul Mandracchio, e sul Lungomare Nazario Sauro, ricadenti nell'isolato 64, dovranno mantenere l'altezza geometrica esistente, eccezion fatta per le specifiche previsioni di sicurezza idrogeologica, contenute all'art. 11 e del raggiungimento dell'altezza minima di m. 3,00 per i locali commerciali situati al pianoterra.

#### **ISOLATI: 25, 29, 34, 35, 36, 37, 38, 38BIS, 41, 42,43, 44,45, 46, 47, 48, 55, 56, 57, 58, 70, 71**

Gli edifici oggetto di intervento di tipo B e C potranno prevedere al più quattro livelli.

Gli edifici con un numero di livelli esistenti superiore potranno conservarli, ma non incrementarli.

Gli edifici prospicienti direttamente sul Porto Canale, sul Mandracchio e sul Lungomare Nazario Sauro e sul Centro Storico, ricadenti negli isolati 29, 34, 36, 41, 45, 47, 48, 55, 56, 57, 58, 71, 35, 37, 38, 38bis, 42, 43, 46, dovranno mantenere l'altezza geometrica esistente, eccezion fatta per le specifiche previsioni di sicurezza idrogeologica, contenute all'art. 11 e del raggiungimento dell'altezza minima di m. 3,00 per i locali commerciali situati al pianoterra, intendendo per prospicienti quegli edifici che prospettano direttamente sulle aree tutelate di cui sopra anche con un solo angolo dell'edificio stesso.

#### **ISOLATO: 31**

All'interno di questo isolato, interamente occupato da standard, potrà essere adottato un Piano regolatore Particolareggiato Comunale, redatto secondo i seguenti parametri:

*Rapporto di copertura massimo: 60%*

*Indice di fabbricazione fondiario 5 mc/mq.*

*Altezza massima: 12 ml*

Al suo interno dovranno essere previsti posti auto in ragione del 50% della superficie utile e comunque almeno 1 per ogni addetto e 1 per ogni posto letto previsto.

In pendenza dell'adozione di tale strumento attuativo sono ammessi gli interventi di tipo G e F.

Gli edifici prospicienti direttamente sul Mandracchio e sul Centro Storico dovranno mantenere l'altezza geometrica esistente, eccezion fatta per le specifiche previsioni di sicurezza idrogeologica, contenute all'art. 11 e del raggiungimento dell'altezza minima di m. 3,00 per i locali commerciali situati al pianoterra

#### **ISOLATO: 31BIS**

Isolato interamente occupato da standard.

#### **ISOLATI: 32, 33, 49, 50, 51, 59, 60, 63, 65, 66, 68**

Gli edifici oggetto di intervento di tipo B e C potranno prevedere al massimo edifici fino a tre livelli.

Gli edifici con un numero di livelli esistenti superiore potranno conservarli, ma non incrementarli.

Gli edifici prospicienti direttamente sul Porto Canale, sul Mandracchio e sul Lungomare Nazario Sauro, ricadenti negli isolati 49, 59, 60, 63, 65, 66, 68, dovranno mantenere l'altezza geometrica esistente, eccezion fatta per le specifiche previsioni di sicurezza idrogeologica, contenute all'art. 11 e del raggiungimento dell'altezza minima di m. 3,00 per i locali commerciali situati al pianoterra.

#### **ISOLATO: 39**

All'interno di questo isolato sono ammessi solo standard per parcheggi di relazione ed attività commerciali al dettaglio.

#### **ISOLATO: 40**

Questo isolato è interamente occupato dal Museo del Mare.

#### **ISOLATI: 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87**

Gli edifici oggetto di interventi di tipo B, C e D, potranno prevedere edifici aventi uno sviluppo massimo 5 livelli.

Gli edifici aventi un numero di livelli esistenti superiore potranno conservarli, ma non incrementarli.

Negli interventi di tipo B, C e D dovranno essere privilegiate soluzioni architettoniche che si ispirino agli

edifici del primo novecento locale.

Gli edifici prospicienti direttamente sul Porto Canale, sul Mandracchio e sul Lungomare Nazario Sauro e sul Centro Storico, ricadenti negli isolati 72, 73, 74, 80, 82, 83, 84, 85 dovranno mantenere l'altezza geometrica esistente, eccezion fatta per le specifiche previsioni di sicurezza idrogeologica, contenute all'art. 11 e del raggiungimento dell'altezza minima di m. 3,00 per i locali commerciali situati al pianoterra.

**ISOLATO: 83**

L'intero isolato è interessato dalla sede comunale

**ISOLATO: 88**

L'isolato è formato dal complesso delle Ville Bianchi.

Il complesso è l'area sono vincolate ai sensi del D.Lgs 42/04, per cui sono ammessi solo interventi di cui alle lettere D, E, F che non alterino l'aspetto esterno degli edifici.

**ISOLATI 89, 90, 92, 93:**

Gli edifici oggetto di interventi di tipo B, C e D, potranno prevedere edifici aventi uno sviluppo massimo 3 livelli.

Gli edifici aventi un numero di livelli esistenti superiore potranno conservarli, ma non incrementarli.

Gli isolati sono formati anche da edifici con tipologia a "villetta" dei primi anni '60, con un linguaggio espressivo ben riconoscibile e di buona qualità, testimonianza di un determinato periodo storico dello sviluppo della città di Grado.

Gli interventi ammessi per i fabbricati con questa tipologia, che prospettano direttamente su Viale Dante Alighieri e Via Verdi sono di tipo E, F e G. E' ammesso l'intervento di tipo D, limitatamente all'aumento delle unità immobiliari. Tali edifici dovranno mantenere le altezze esistenti.

**ISOLATI 91, 94:**

Gli edifici oggetto di interventi di tipo C e D, potranno al più prevedere 5 livelli.

Gli edifici aventi un numero di livelli esistenti superiore potranno conservarli, ma non incrementarli.

**ISOLATO 96 BIS:**

L'isolato n°96 bis è formato da una porzione dell'isolato n°96, ed è costituito dagli edifici di Villa Reale e Villa Bernt, già contenuti nell'elenco all'art.15, e così normati.

## ALTRE PRESCRIZIONI

*Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e ristrutturazione edilizia degli edifici, è prescritto l'utilizzo di forme compositive che attraverso l'uso di elementi architettonici, di tecniche costruttive e dei materiali, recuperino, reinterpretino e favoriscano l'identità e l'integrità della specificità del luogo. In particolare per gli edifici prospettanti direttamente sulle rive del Porto Canale e sul Mandracchio, è richiesto l'utilizzo di soluzioni compositive dal carattere "semplice", che rispecchino lo spirito del luogo legato alla tradizione dell'ambiente "dei pescatori", valorizzando il rapporto tra le facciate principali degli edifici e lo spazio pubblico della fondamenta. Per quelli prospettanti direttamente sul Centro Storico dovranno prestare particolare attenzione alle relazioni con le preesistenze dello stesso, ponendo cura alla scelta e uso dei materiali, con preferenza di quelli di tipo tradizionale come di seguito specificati.*

A parziale modifica di quanto più sopra specificato, è possibile proporre in alternativa interpretazioni progettuali in chiave contemporanea, anche con l'utilizzo di materiali e tecniche diverse, da sottoporre in modo prescrittivo a valutazione preventiva, come previsto dall'art. 108 del R.E.C. Per materiali tradizionali si intende l'uso del coppo in laterizio per i manti di copertura a falde, lattonerie possibilmente in rame o materiale cromaticamente assimilato, serramenti in legno o altro materiale con caratteristiche di finitura analoghe. E' richiesto un accostamento tra gli stessi che dia un risultato coerente dell'intervento, e tra questo e il contesto in cui si inserisce.

*Negli edifici prospettanti direttamente sulle rive del Porto Canale, sul Mandracchio, sul lungomare Nazario Sauro e sul Centro Storico, le forometrie dovranno presentare una attenzione particolare al rapporto tra pieni e vuoti, utilizzando forme che concorrano a perseguire una percezione unitaria del contesto in cui gli interventi si inseriscono. Il colore dei manufatti, degli edifici e dei singoli elementi architettonici deve essere individuato nei suoi caratteri storici e originari, e deve comunque armonizzarsi con il contesto del luogo, secondo quanto prescritto dai regolamenti comunali.*

Sono vietate le connessioni verticali esterne sui fronti principali, e la realizzazione di terrazze sui fronti del Porto Canale e del Mandracchio che sporgano su suolo pubblico per più di ml. 1,30 ed aventi larghezza superiore a 3,00 m. La loro dimensione dovrà essere inoltre proporzionata alla consistenza della facciata. Gli spessori delle solette dovranno essere contenuti, e si dovranno evitare parapetti pieni, onde ottenere un effetto di trasparenza e alleggerimento che non prevalga sulla lettura delle facciate dei fronti edificati. Il loro numero e posizione sarà legato alla relazione diretta con attività relative alla zona giorno dell'alloggio (cucina, pranzo/soggiorno). La loro serialità e composizione sarà comunque oggetto di valutazione in sede di commissione edilizia.

E' vietato, in facciata, l'utilizzo di materiali ceramici, maiolicati lucidi e il cemento faccia a vista, naturale, impregnato o lucido.

E' consentita la realizzazione di "altane" sulle coperture degli edifici, per una superficie massima del 25% della superficie planimetrica del fabbricato, purché realizzate in strutture leggere, utilizzando materiali quali il ferro e il legno, con soluzioni che privilegino l'effetto di trasparenza e non appesantiscano il profilo degli edifici verso il cielo. Le singole altane non potranno superare la dimensione di 15 mq, e dovranno ridurre il volume del collegamento verticale, al piano inferiore, dello stretto necessario. In generale è consentita la realizzazione di abbaini sulle coperture a falda inclinata a condizione che la larghezza massima misurata all'esterno della muratura di delimitazione dell'abbaino stesso non sia superiore a mt. 1,50, e che la distanza fra gli assi dei singoli abbaini risulti non inferiore a mt. 4,50. A parziale modifica di quanto più sopra specificato, e solo per le mansarde abitabili, è consentito derogare le dimensioni e il ritmo degli abbaini a condizione che la sommatoria delle loro larghezze massime, non sia superiore al 50% dalla larghezza della falda di copertura su cui insistono.

In tutti gli edifici per i quali è prescritto il mantenimento dell'altezza geometrica esistente, viene consentito un aumento di altezza per i locali al piano terra, fino a concorrere a mt. 3,00 a condizione che la loro destinazione d'uso sia a carattere commerciale al dettaglio, servizi o alberghiera.

Gli impianti tecnologici, in copertura, dovranno essere rispettosi di quanto previsto dalla legge in materia di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, e dal Regolamento Edilizio Comunale.

## **ART. 17 ZTO B – CAPOLUOGO**

Le preesistenze edilizie ricadenti all'interno della Z.t.o. di tipo B non possono essere interessate da interventi stravolgenti di qualsivoglia carattere, o, dalla introduzione, anche isolata, di elementi strutturali e costruttivi, così come di scelte di opere di completamento e finitura, materiche o cromatiche, estranee rispetto alle caratteristiche che definiscono il "continuum" dell'ambiente edificato del capoluogo. Entro i limiti di questa zona gli edifici possono avere una o più destinazioni d'uso, tra quelle sotto elencate:

1. *Residenziale*
2. *Servizi*
3. *Alberghiera*
4. *Direzionale*
5. *Commerciale al dettaglio*
6. *Trasporto di persone e merci*
7. *Servizi e attrezzature collettive*
8. *Residenza turistica*

Laddove non diversamente previsto dalle specifiche norme di isolato, viene attribuito un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 mc/mq per interventi di nuova costruzione unicamente ai lotti ineditati esistenti nella Z.T.O. B del capoluogo.

Per le finalità di cui al comma 3, per lotti ineditati si intendono unicamente quelli la cui capacità edificatoria viene utilizzata per la prima volta, non derivanti da frazionamento medio tempore intervenuto dell'originale mappale, e comunque privi di costruzioni autonomamente utilizzabili.

Per gli interventi di cui al comma 3, l'altezza massima, le distanze dai confini ed ogni altro parametro edilizio urbanistico, con esclusione dell'indice di fabbricabilità fondiario, sono determinati dalla norma specifica di isolato, eventualmente con riferimento ai parametri assentibili negli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Fatta salva la casistica riportata ai successivi commi, nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, per le sole parti fuori sagoma, il distacco tra pareti finestrate di due edifici deve essere di almeno 10.00 mt. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

In applicazione delle previsioni di cui al comma 2quater dell'art.3 della L.R. 19/2009, nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti è consentito derogare alla distanza minima di 10,00 mt. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nel caso in cui risultino rispettate tutte le seguenti condizioni:

- Gli edifici si fronteggino ai due lati di una pubblica via
- L'applicazione della deroga consenta l'allineamento del patrimonio edilizio esistente;
- L'applicazione della deroga consenta un migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio;
- Vengano comunque rispettate le previsioni di codice civile in materia di distanze fra edifici.

Fermo restando il rispetto delle indicazioni sopra riportate in materia di distanza minima fra pareti finestrate, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia (per le sole parti che eccedono la sagoma pre-esistente) dovrà essere rispettata la distanza minima di 5,00 mt fra le nuove pareti finestrate proposte in progetto e i confini di proprietà. Tale disposizione non si applica per i confini con le pubbliche vie. Sono fatte salve le eventuali disposizioni in materia di distanze contenute nelle singole norme d'isolato.

Fermo restando le disposizioni del codice civile in materia di distanze, relativamente alle opere e manufatti che non concorrono alla determinazione della distanza minima fra pareti finestrate, si opera un rinvio dinamico circoscritto alle sole tipologie espressamente elencate all'art. 3, comma 2ter, della L.R. 19/2009.

**La Zona Omogenea di tipo B viene suddivisa in isolati.**

All'interno della zona omogenea B di norma sono assentibili gli interventi di tipo A, B, C, D, E, F, e G, così come definiti all'art. 9

Le altezze ammissibili in caso di intervento di tipo B, C, D, E, F, G, sono quelle della preesistenza, fatto salvo quanto diversamente indicato nella normativa specifica dell'isolato e quanto indicato al precedente art. 8.7.

Ove non diversamente indicato, nel caso in cui le norme degli isolati riportino esclusivamente il numero di livelli, ai soli fini della determinazione dell'altezza massima ammissibile, si assume una altezza convenzionale di livello pari a metri 3,00.

Negli interventi di tipo C potrà essere riutilizzata al più l'intera volumetria urbanistica preesistente.

Da tali vincoli sono esclusi i fabbricati a destinazione ricettiva con funzione alberghiera, per i quali è prevista una apposita e separata regolamentazione nelle norme tecniche del Comparto Ricettivo.

Sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali.



### **ISOLATO: 1**

L'isolato è suddiviso in due comparti:

#### **Comparto A):**

La realizzazione di interventi di tipo C è subordinato all'approvazione di un Piano Particolareggiato Regolatore Comunale di iniziativa pubblica, il quale dovrà essere redatto secondo i seguenti parametri:

<i>Perimetri d'ambito:</i>	Vedi tavola dei Perimetri
<i>Indice di fabbricazione fondiario max.:</i>	5 mc/mq
<i>Rapporto di copertura max.:</i>	60%
<i>Destinazioni d'uso ammesse:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Residenziale e residenziale turistico</li><li>- Commerciale al dettaglio sino ad un massimo di 2/3 della volumetria complessiva realizzabile</li><li>- Alberghiera per un minimo di 1/3 della volumetria complessiva realizzabile.</li><li>- Servizi</li><li>- Direzionale</li></ul>

#### *Altezze massime:*

- Alberghiera	ml. 15
- Residenziale, residenziale turistico e commerciale al dettaglio	ml. 12
- Servizi e Direzionale	ml. 12

#### *Numero dei piani:*

- Alberghiera	PT + 4P
- Residenziale, residenziale turistico e commerciale al dettaglio	PT + 3P
- Servizi e Direzionale	PT + 1P

#### **Comparto B):**

La realizzazione di interventi di tipo C è subordinato all'approvazione di un Piano Particolareggiato Regolatore Comunale di iniziativa privata, il quale dovrà essere redatto secondo i seguenti parametri:

<i>Perimetri d'ambito:</i>	Vedi tavola dei Perimetri
<i>Indice di fabbricazione fondiario max.:</i>	5 mc/mq
<i>Superficie coperta max.:</i>	60%
<i>Destinazioni d'uso ammesse:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Residenziale, residenziale turistico e commerciale al dettaglio sino ad un massimo di 2/3 della volumetria complessiva realizzabile, di cui almeno il 5% destinato alle attività commerciali</li><li>- Alberghiera per un minimo di 1/3 della volumetria complessiva realizzabile.</li></ul>

#### *Altezze massime:*

- Alberghiera	ml. 15
- Residenziale, residenziale turistico e commerciale al dettaglio	ml. 12

*Numero dei piani:*

- Alberghiera PT + 4P
- Residenziale, residenziale turistico e PT + 3P  
commerciale al dettaglio

Per entrambi i comparti dovranno, inoltre, rispettare i seguenti parametri:

- a) La superficie scoperta dovrà essere sistemata a verde per almeno il 30% della sua superficie
- b) Gli allineamenti degli edifici, le distanze dal ciglio stradale, dai confini e fra gli edifici è demandata al PRPC, ferme restando le distanze minime previste dal PUR.
- c) Sono pure demandate al P.R.P.C. le modalità di sistemazione a verde, l'arredo urbano della superficie scoperta.
- d) La quota di riferimento da cui misurare l'altezza degli edifici, che verrà computata secondo le modalità riportate all'art. 8, sarà la quota media del centro strada rilevata lungo Riva Brioni.
- e) È prescritta la seguente dotazione minima di parcheggi:
  - 1 mq di parcheggi (comprese le aree di manovra) per ogni 10mc edificati, quali parcheggi a servizio dell'edificato.
  - 3 mq di parcheggi (comprese le aree di manovra) per ogni abitante/utente, calcolato sulla base dell'indice capitario di 100 mq/abitante e comunque non meno di 1 posto auto per ogni alloggio e 1 posto auto per ogni unità ricettiva (camera/suite) realizzata, quali parcheggi di relazione (primari)
- f) In caso di realizzazione, nel sottosuolo dei comparti, di autorimesse multipiano la sopraelevazione della quota di riferimento di cui all'art. 11 è prescritta in ml. 1.00.

**ISOLATI: 2, 5, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23**

Gli interventi di tipo A potranno prevedere al più 2 livelli compreso il piano terra.

Il rapporto di copertura massima non potrà superare il 30% della superficie del lotto.

La distanza dalla viabilità principale dovrà essere uguale a quella degli edifici contermini.

**ISOLATI: 3, 4**

Questi isolati ricadono all'interno del ambito portuale F della Safica, per cui ogni intervento che superi la manutenzione straordinaria è subordinato alla approvazione di un progetto unitario interessante l'intero ambito perimetrato.

Gli edifici potranno prevedere 2 livelli ed un'altezza massima di ml.9.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Direzionale: Sedi sociali di associazioni sportive e comunque connesse alla nautica
- Artigianale: Artigianato connesso alla nautica e Rimessaggio
- Residenziale: Residenza per i soli custodi
- Commerciale al dettaglio

**ISOLATI: 6, 8**

All'interno di questi isolati saranno ammessi interventi di tipo A in conformità dei seguenti parametri edilizi:

<i>Rapporto di copertura:</i>	60%
<i>Indice di fabbricazione fondiario:</i>	2.50 mc/mq
<i>Numero di piani:</i>	2 + PT
<i>Altezza massima:</i>	9 ml

Distanze dai confini e fra pareti finestrate come dalle nome riportate al precedente capitolo.

**ISOLATI: 7, 53, 54, 69**

Gli interventi di tipo A potranno prevedere al più 4 livelli compreso il piano terra.

Eventuali edifici aventi un numero di livelli esistente superiore a quello sopraindicato possono mantenerli, ma non possono usufruire degli ampliamenti "una tantum" previsti dalla presente normativa.

Il rapporto di copertura massima non potrà superare il 40% della superficie del lotto.

La distanza dalla viabilità principale dovrà essere uguale a quella degli edifici contermini.

#### **ISOLATO: 9**

Questo isolato è destinato ad ospitare l'Ospizio marino di Grado "G. Barellai".

Gli interventi di tipo A, B, C, sono subordinati alla predisposizione di un P.R.P.C. di iniziativa privata, redatto secondo le seguenti prescrizioni.

- Indice di fabbricazione territoriale: 3,5 mc/mq
- Rapporto di copertura max : 40%
- Altezza massima: 12 ml
- Livelli ammissibili: n°3

Viene demandato allo strumento attuativo: la sistemazione del verde, le tipologie ed i materiali ammessi privilegiando quelle soluzioni tipiche dell'edificato Gradese.

In caso di realizzazione, nel sottosuolo dei comparti, di autorimesse multipiano la sopraelevazione della quota di riferimento è prescritta in ml. 1,00.

Il P.R.P.C. dovrà provvedere alla individuazione di:

- 1 mq di parcheggi (comprese le aree di manovra) per ogni 10 mc. edificati, quali parcheggi a servizio dell'edificato.
- Parcheggi di relazione in una quota minima pari al 100% della superficie utile della struttura.

#### **ISOLATO: 10**

All'interno di questo isolato è ammesso unicamente la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, limitata alla somministrazione di cibi e bevande ed ai servizi di spiaggia.

Gli edifici potranno effettuare interventi di tipo C, D, E, F e G, finalizzati all'accorpamento dei corpi di fabbrica, con formazione di edifici aventi coperture a falde inclinate con sovrastante manto in tegole curve a canale.

#### **ISOLATO: 12**

All'interno di questo isolato gli edifici sul fronte prospiciente via Milano dovrà mantenere l'andamento planimetrico e tipologico esistente, per cui non sono ammessi interventi che modifichino l'omogeneità architettonica del fronte.

Per gli altri edifici si applicano le disposizioni di cui all'isolato n°13 e simili.

#### **ISOLATI: 13, 14, 15, 27**

Gli edifici potranno avere al più quattro livelli, compreso quello semi interrato.

Dovranno essere mantenute le tipologie edilizie esistenti.

#### **ISOLATI: 22, 26**

Gli interventi di tipo B e C potranno prevedere edifici fino ad un massimo di 5 livelli lungo via Lugnan e 3 livelli lungo via Pampagnola.

Lungo i fronti viari dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti.

#### **ISOLATO 24:**

Isolato interamente occupato da standard.

#### **ISOLATO: 69**

Gli edifici oggetto di intervento di tipo B e C potranno prevedere al più quattro livelli.

Gli edifici con un numero di livelli esistenti superiore potranno conservarli, ma non incrementarli.

### **ISOLATO: 30**

Isolato interamente occupato da standard per l'istruzione.

### **ISOLATI: 62, 67**

Gli edifici oggetto di intervento di tipo B e C potranno prevedere al massimo edifici fino a tre livelli.

Gli edifici con un numero di livelli esistenti superiore potranno conservarli, ma non incrementarli.

### **ISOLATO 61:**

In caso di interventi di tipo D (ristrutturazione edilizia), operando in assenza di piano attuativo, l'indice fondiario massimo ammissibile è pari a 4 mc/mq.

La realizzazione di intervento di tipo C (ristrutturazione urbanistica) è subordinato all'approvazione di Piano Particolareggiato Regolatore Comunale di iniziativa privata, redatto in conformità del perimetro di ambito il quale dovrà essere redatto secondo i seguenti parametri:

*Perimetro d'ambito;* Vedi tavola dei Perimetri

*Indice di fabbricazione fondiario max.:* 2,5 mc/mq

*Rapporto di copertura max.:* 60%

*Destinazioni d'uso ammesse:* residenziale e commerciale al dettaglio sino ad un massimo del 40% della volumetria complessiva realizzabile.

alberghiera per un minimo di 60% della volumetria complessiva realizzabile.

*Altezze massime:* alberghiera: ml. 12

residenziale e commerciale al dettaglio: ml. 9

*Numero dei piani:* alberghiera: PT + 3P

residenziale e commerciale al dettaglio: PT + 2P

La superficie scoperta dovrà essere sistemata a verde per almeno il 30% della sua superficie.

Gli allineamenti degli edifici, le distanze dal ciglio stradale, dai confini e fra gli edifici è demandata al PRPC, ferme restando le distanze minime previste dal PUR.

Sono pure demandate al P.R.P.C. le modalità di sistemazione a verde, l'arredo urbano della superficie scoperta.

La quota di riferimento da cui misurare l'altezza degli edifici, che verrà computata secondo le modalità riportate all'art. 8 sarà la quota media del centro strada rilevata lungo Riva dello Squero.

È prescritta la seguente dotazione minima di parcheggi:

a) 1 mq di parcheggi (comprese le aree di manovra) per ogni 10mc edificati, quali parcheggi a servizio dell'edificato.

b) 3 mq di parcheggi (comprese le aree di manovra) per ogni abitante/utente, calcolato sulla base dell'indice capitaro di 100 mq/abitante e comunque non meno di 1 posto auto per ogni alloggio e 1 posto auto per ogni unità ricettiva (camera/suite) realizzata, quali parcheggi di relazione (primari)

### **ISOLATI: 95, 96, 98.**

Gli edifici oggetto di interventi di tipo C e D, potranno al più prevedere 5 livelli.

Gli edifici aventi un numero di livelli esistenti superiore potranno conservarli, ma non incrementarli.

### **ISOLATI 97, 99, 100:**

Gli interventi di tipo A e B dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) indice di fabbricazione fondiario massimo:

- residenziale: 2,7 mc/mq.
- per la destinazione d'uso alberghiera: 4 mc/mq.

b) rapporto di copertura massimo

- residenziale 25%
- alberghiera 70%

c) altezza massima degli edifici compresa la sopraelevazione minima di cm. 70 rispetto al piano

stradale 12ml.

- d) numero massimo dei piani compreso il piano terreno: n°3
- e) arretramento minimo delle fronti fabbricate rispetto ai confini e misurato con riferimento agli assi paralleli e normali al Viale dei Moreri:
- |                       |                     |         |
|-----------------------|---------------------|---------|
| per case a un piano:  | - sul lato stradale | 4 ml.   |
|                       | - dai confini       | 3 ml.   |
| per case a due piani: | - sul lato stradale | 5 ml.   |
|                       | - dai confini       | 3,5 ml. |
| per case a tre piani: | - sul lato stradale | 7 ml.   |
|                       | - dai confini       | 4,5 ml. |

**ISOLATI: 101, 103, 104, 105, 106, 107, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 118, 119:**

All'interno di questi isolati gli interventi di tipo A e B potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Superficie minima del lotto:	800 mq
Indice di fabbricazione fondiario massimo:	2 mc/mq
Rapporto di copertura massimo:	30%
Numero di livelli massimo:	3
Altezza massima degli edifici:	10 ml
Distanza dai confini:	½ altezza
Distanza da strade:	6 ml

Gli interventi di tipo C potranno prevedere edifici con al più 4 livelli, fermo restando che edifici aventi un numero superiore di livelli potranno mantenerli.

**ISOLATI 102, 108, 109, 110:**

Gli edifici oggetto di interventi di tipo C potranno prevedere al più tre livelli, salvo che la preesistenza possieda un numero di livelli superiore che può essere confermato, ma non ampliato.

**ISOLATI 120, 121, 122:**

Questi isolati sono stati completamente edificati interessando un'area P.E.E.P..

Gli edifici potranno essere oggetto i interventi di tipo D, E, F, fermi restando altezze, numero di enti e superfici utili.

All'interno di questi isolati è ammessa la sola residenza.

**ISOLATI 123, 124:**

Questa zona è destinata alla costruzione di edifici destinati ad accogliere:

- laboratori artigianali a conduzione familiare e residenza
  - attrezzature ed impianti nautici
  - edilizia ricettiva
  - negozi ed esercizi pubblici
- Indice di fabbricazione fondiario
    - per lotti maggiori di 500 mq. di superficie 7 mc/mq.
    - per lotti uguali o inferiori a 500 mq. di superficie 5,5 mc/mq.
  - rapporto di copertura massimo
    - per lotti maggiori di 500 mq. 80%
    - per lotti uguali o inferiori a 500 mq 60%
  - altezza massima degli edifici 9 ml.
  - numero massimo dei piani compreso il piano terreno n°3
  - arretramento minimo delle fronti fabbricate
    - rispetto al ciglio stradale 4 ml.
    - rispetto ai confini 1,50 ml.

**ISOLATI: 125, 126 ,127, 131A, 132, 133:**

Entro i limiti di questa zona possono essere costruiti o possono essere completati edifici destinati esclusivamente alla residenza popolare e sovvenzionata.

Gli interventi edificatori non potranno superare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricazione fondiario 4 mc/mq.
- il rapporto di copertura del 49%
- l'altezza massima di 14 ml.
- il numero di piani 4 (più un piano servizi)
- il distacco dal ciglio stradale e quello dai confini dovrà risultare non inferiore a quelli delle preesistenze con rispetto di eventuali allineamenti.

Eventuali interventi di sostituzione dovranno rispettare le linee d'involuppo orizzontali e verticali entro le quali sono compresi gli edifici esistenti, essendo destinate a rimanere inalterate le attuali aree libere.

**ISOLATO: 128**

Entro i limiti di questa zona possono essere costruiti o possono essere completati edifici destinati esclusivamente alla residenza economica e popolare.

Gli interventi di qualsiasi genere non potranno superare:

- Indice di fabbricazione fondiario 2 mc/mq.
- il rapporto di copertura del 30%
- l'altezza massima di 6,5 ml.
- il numero dei piani (compreso quello terreno) n°2
- il distacco dal ciglio stradale e quello dai confini dovrà risultare non inferiore a quelli delle preesistenze, con rispetto di eventuali allineamenti.

Eventuali interventi di sostituzione dovranno rispettare le linee d'involuppo orizzontali e verticali entro le quali sono compresi gli edifici esistenti, essendo destinate a rimanere inalterate le attuali aree libere.

**ISOLATI: 129, 134, 135**

Questi isolati sono completamente interessati da standard per l'istruzione e la sanità.

**ISOLATI: 130, 131B, 137, 139**

Entro i limiti di questa zona potranno essere costruiti edifici aventi una delle seguenti destinazioni d'uso:

- a) commerciale al dettaglio
- b) ricettiva
- c) direzionale
- d) residenziale

Entro i limiti di questa zona è consentita la realizzazione di interventi di completamento di edifici esistenti fino a raggiungere l'indice di fabbricazione fondiario sotto indicato.

- 1) indice di fabbricazione fondiario massimo 2,8 mc/mq.
- 2) rapporto di copertura massimo 25%
- 3) altezza massima degli edifici 11 ml.
- 4) numero massimo dei piani compreso il piano terreno n°3
- 5) arretramento minimo delle fronti fabbricate
  - rispetto al ciglio stradale 4 ml.
  - rispetto ai confini 4 ml.

**ISOLATI: 136, 138, 140**

Entro i limiti di questa zona potranno essere costruiti edifici aventi una delle seguenti destinazioni d'uso:

- a) commerciale al dettaglio
- b) ricettivo
- c) direzionale
- d) residenziale

Entro i limiti di questa zona è consentita la realizzazione di interventi di completamento di edifici esistenti fino a raggiungere l'indice di fabbricazione fondiaria sotto indicata;

- 1) indice di fabbricazione fondiaria 4 mc/mq.
- 2) rapporto di copertura massima 50%
- 3) altezza massima degli edifici 8 ml.
- 4) numero massimo dei piani compreso il piano terreno vn°2
- 5) arretramento minimo delle fronti fabbricate
  - rispetto al ciglio stradale 3 ml.
  - rispetto ai confini 4 ml.
- 6) larghezza massima dei corpi di fabbrica 12 ml.

## ART. 18 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO C

Appartengono a questo tipo di Z.t.o. le parti di territorio comunale destinate all'ampliamento degli insediamenti prevalentemente residenziali e ricettivi.

Gli interventi sono disciplinati a mezzo della predisposizione di strumento attuativo convenzionato (P.R.P.C.) di iniziativa pubblica o privata.

Detto strumento deve considerare:

- la dotazione di standard urbanistici negli aspetti tipologici, quantitativi, distributivi
- la cessione gratuita delle aree da conferirsi al Comune di Grado per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di cessione gratuita delle stesse al Comune di Grado.

All'interno delle zone C le distanze minime fra fabbricati sono stabilite dagli strumenti attuativi, per cui eventuali deroghe previste Articolo 3, comma 2ter della Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, come modificato ed integrato dalla legge regionale 21 luglio 2017, n. 29, non trovano applicazione.

Sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali.

### ART. 18.1 ZTO C – Ex Valle Cavarera

Completamento verso ovest del nucleo insediativo esistente, finalizzato al soddisfacimento di quota parte del fabbisogno residenziale e alla localizzazione di polarità collettive mirate ad implementare l'attrattività residenziale (servizi ed infrastrutture ad uso pubblico) e quella turistica con particolare riferimento al tema della destagionalizzazione.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Gli interventi in questo Comparto sono disciplinati a mezzo della predisposizione di P.R.P.C./P.A.C. di iniziativa privata, secondo il perimetro prescrittivo nella Tavola P03.11 – *Perimetri* ed in conformità a quanto previsto nella Tavola P02.3 – *Zonizzazione particolareggiata*

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI COMPLESSIVI:

<i>Indice di fabbricazione fondiario:</i>	<b>mc/mq 0.8</b>
<i>Rapporto di copertura massimo:</i>	max 20% territoriale
<i>Numero di piani (compreso P.T.):</i>	<b>n.2</b>
<i>Altezza massima:</i>	<b>ml. 7,50</b>
<i>Distanza dai confini:</i>	ml. 5,00
<i>Distanza dalle strade minima:</i>	ml. 10,00
<i>Distanza tra corpi di fabbrica minima:</i>	ml.10,00
<i>Indice di residenzialità:</i>	mc/abitante 100
<i>Parcheggi di relazione:</i>	mq/abitante 3,00
<i>Attrezzature nuclei elementari di verde:</i>	mq/abitante 3,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI:

Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità ai seguenti elementi prescrittivi:

- 1 indicazione dei caratteri e parametri che definiscono le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal piano<sup>2</sup> ed ulteriori elementi prescrittivi relativi agli aspetti di sostenibilità energetica, sicurezza idraulica e sismica, integrazione ambientale e paesaggistica;
- 2 nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: **residenza, servizi**;

---

<sup>2</sup> Rif. art.4 L.R. 12/2008



- 3 almeno il **40%** della volumetria realizzabile dovrà essere destinata ad **edilizia convenzionata**, come definita e secondo le procedure previste dalle vigenti norme regionali in materia;
- 4 al fine di evitare un inutile spreco di suolo e dare progressiva attuazione all'edificazione lo strumento attuativo dovrà individuare degli stralci funzionali a cui dare autonoma attuazione, in ordine di contiguità preferibilmente partendo dalla parte più a nord. Dopo il primo stralcio si potrà dare avvio al secondo solamente dopo che almeno il 50% dello stralcio precedente, in termini di volume, sia stato attuato;
- 5 non sono ammesse ulteriori **intersezioni veicolari** con la strada regionale Monfalcone – Grado, la viabilità di progetto potrà avere intersezioni unicamente con Viale Cavarera;
- 6 dovrà essere prevista una **rete di mobilità lenta** autonoma ed indipendente che si allacci agli assi ciclabili comunali;
- 7 lungo tutto il fronte che prospetta sulla sede stradale Grado-Monfalcone dovrà essere prevista una **fascia di verde di connettivo** e di arredo urbano, la quale dovrà avere profondità minima di m. 50 misurati dal ciglio della carreggiata in conformità a quanto stabilito nella Tavola P02.3 – *Zonizzazione particolareggiata*;
- 8 i **parcheggi di relazione** dovranno essere posizionati in aree indipendenti dalla viabilità interna, preferibilmente individuate lungo Viale Cavarera;
- 9 all'interno di questa zona le distanze minime fra fabbricati sono stabilite dagli strumenti attuativi, per cui eventuali deroghe previste ai sensi dell'Articolo 3, comma 2ter della Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, come modificato ed integrato dalla legge regionale 21 luglio 2017, n. 29, non trovano applicazione;
- 10 sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali;
- 11 lo strumento attuativo dovrà definire gli **elementi vincolanti che costituiscono le tipologie ammesse** ed ogni altro parametro urbanistico, edilizio ed ambientale non esplicitamente vincolante previsto dalle presenti norme, in modo da consentire una corretta ed univoca interpretazione in fase attuativa;

#### MISURE DI TUTELA IDROGEOLOGICA:

Ai fini della sicurezza geologica dell'area, la normativa di PAC/PRPC dovrà contenere le seguenti prescrizioni:

- 1 la presenza nel sito di terreni con scadenti proprietà geotecniche impone l'esecuzione di specifici sondaggi atti ad individuare le più idonee scelte fondazionali.
- 2 nella progettazione delle reti scolanti dovrà essere calcolata la portata sulla base dell'effettivo grado di impermeabilizzazione del suolo e del reale sviluppo della rete di raccolta delle acque meteoriche e si confronterà il valore di portata ottenuto con la portata sollevabile all'idrovora. In ogni caso, i futuri sviluppi urbanistici sono subordinati al potenziamento dell'impianto idrovoro, ovvero, in luogo di ciò o a parziale mitigazione, ogni altra dimostrata soluzione tecnica che sia ritenuta equipollente da parte dei competenti organi regionali.

La realizzazione del piano di calpestio del piano terra dovrà venire collocata ad una quota uguale o superiore a quella sopra indicata di 2,50 s.l.m.m., stabilito con il riferimento all'art. 15 È vietata inoltre la realizzazione di vani interrati.

- 3 All'interno dell'area trovano inoltre applicazione le norme del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (**PAIR**) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano - Grado, ivi compresa la laguna medesima, adottato con deliberazione n. 129 del 29 gennaio 2017, e successive modifiche ed integrazioni.

#### MISURE DI TUTELA PAESAGGISTICA

- 1 Ai fini della tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche del territorio il PRG recepisce la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale relativa alle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici;

- 2 i Beni paesaggistici presenti all'interno della ZTO C ex valle Cavarera, individuati dal Piano Paesaggistico regionale nella cartografia 1:50.000 "Beni paesaggistici e ulteriori contesti" sono riportati a solo titolo ricognitivo nell'elaborato A02.1 TRASPOSIZIONE PPR;
- 3 all'interno degli ambiti di tutela si applica la disciplina dei rispettivi articoli del PPR:

BENI PAESAGGISTICI	CODICE DEI BENI CULTURALI	NTA PPR
<i>Aree di notevole interesse pubblico</i>	Art.136	Art.19
<i>Territori costieri</i>	Art.142 comma 1 lettera a)	Art.21
<i>Fiumi torrenti e corsi d'acqua</i>	Art.142 comma 1 lettera c)	Art.23
<i>Territori coperti da foreste e boschi</i>	Art.142 comma 1 lettera g)	Art.28

## ART. 18.2 ZTO C: FOSSALON

Gli interventi edificatori assentibili entro la Sottozona C5, sono subordinati alla formazione di un P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata nel rispetto delle seguenti specificazioni normative:

### 1. Zona edificata preesistente

All'interno di questa zona sono ammessi interventi di tipo C,D,E,F,G:

Le destinazioni d'uso ammesse sono residenziale, commerciale al dettaglio, direzionale e servizi.

### 2. Zona P.E.E.P.

all'interno della quale sono recepiti integralmente i contenuti del Piano di zona approvato con deliberazione consiliare n°334 del 29.11.1975.

È ammessa la sola destinazione d'uso residenziale.

### 3. Zona residenziale

All'interno di detta zona è ammessa la sola residenza.

L'indice di fabbricazione territoriale massimo pari a 1 mc/mq, con un rapporto di copertura massimo pari al 25% di ogni singolo lotto edificabile. Viene demandata allo strumento attuativo l'individuazione delle tipologie edilizie ammissibili, distanze dai confini e fra edifici, fermo restando i minimi stabiliti dal P.U.R., altezze massime, arredi e qualità dei materiali.

### 4. Zona mista residenziale, commerciale al dettaglio e direzionale

All'interno di questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commerciale al dettaglio, direzionale, artigianale di servizio. In particolare la residenza dovrà preferibilmente essere ubicata ai piani superiori.

L'indice di fabbricazione fondiario massimo viene fissato in 1,3 mc/mq, con un rapporto di copertura pari al 25% di ogni singolo lotto.

Ogni ulteriore parametro urbanistico edilizio viene demandato allo strumento attuativo.

### 5. Zona territoriale omogenea di tipo D – D3 (artigianato con abitazioni)

All'interno di questa zona è ammessa unicamente la destinazione d'uso artigianale con annessa la residenza dei titolari.

Le attività ammesse non potranno prevedere attività rumorose, con produzione di odori nocivi o sgradevoli. È altresì vietata ogni attività che presupponga il deposito di materiali pericolosi, nocivi o maleodoranti.

L'indice di fabbricazione fondiario massimo è fissato in 2 mc/mq, con un rapporto di copertura massimo pari al 25% del lotto.

Ogni ulteriore parametro urbanistico edilizio viene demandato allo strumento attuativo.

### 6. Zona per lo spettacolo, la ricreazione ed il verde.

Entro questa zona non sono ammesse tre tipologie di verde:

- *Verde di quartiere*: destinato al servizio dei residenti, per cui le aree dovranno prevedere l'installazione di giochi, varie opere di arredo urbano e strutture quali gazebo, tensostrutture con coperture, demandando allo strumento attuativo individuare le tipologie ammesse e le dimensioni

massime di tali strutture. Viene demandato altresì al piano subordinato fissare le tipologie e le densità di piantumazione delle aree sistemate a verde.

- *Verde sportivo e spettacoli sportivi*: destinato ad accogliere attrezzature sportive.
- *Verde di rispetto*: destinata alla separazione di aree viabili con divieto di qualsiasi costruzione; è ammessa la realizzazioni di percorsi pedonali e piste ciclabili.

Lo strumento attuativo dovrà individuare: aree per parcheggi, tipologie di arredo urbano e privato. Art.

### **18.3 ZTO C: BOSCAT**

L'edificazione all'interno di questa zona è subordinata all'approvazione di Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica o privata redatto in base alle seguenti prescrizioni:

Destinazioni d'uso ammesse:

- 1) Residenziale
- 2) Commerciale al dettaglio
- 3) Direzionale

*Indice di fabbricazione territoriale*; 1 mc/mq.

*Rapporto di copertura per lotto*: 30%

*Altezza massima dei fabbricati*: ml. 6.50

*Numero livelli*: n.2

La *tipologia dei fabbricati* dovrà ispirarsi agli edifici risalenti all'epoca della bonifica, con espresso divieto di adottare coperture piane o con materiali di copertura diversi dalle tegole a canale.

Viene demandato al P.R.P.C. la definizione dei parametri di parcheggio, il verde e la viabilità fra i lotti.

### **Art. 18.4 ZTO C: EX ISOLATI: 141 e 142**

ATTUAZIONE

Gli interventi in questo Isolati sono disciplinati a mezzo della predisposizione di un unico P.R.P.C./P.A.C. di iniziativa privata, secondo il perimetro indicato nella Tavola P03.11

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI COMPLESSIVI:

*Indice di fabbricazione territoriale*: **mc/mq 1,5**

*Rapporto di copertura territoriale massima*: **20%**

*Numero di piani* (compreso P.T.): n. 4

*Altezza massima*: **ml 12,00**

*Distanza dai confini*: ml. 5,00

*Distanza dalle strade*: ml. 10,00

*Distanza tra corpi di fabbrica*: ml. 10,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI:

Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità ai seguenti elementi prescrittivi:

1. Indicazione dei caratteri e parametri che definiscono le *caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal piano*<sup>3</sup> ed ulteriori elementi prescrittivi relativi agli aspetti di *sostenibilità energetica, sicurezza idraulica e sismica, integrazione ambientale e paesaggistica*;
2. Sistemazione della viabilità esistente;
3. Articolazione della zona in quattro comparti distinti aventi le seguenti **funzioni prevalenti**:
  - a. COMPARTO A, parcheggio di relazione ubicato parallelamente all'asse di Viale Italia;
  - b. COMPARTO B, localizzato in continuità con i tessuti edilizi consolidati, nel quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *residenziale, commercio al dettaglio, direzionale, alberghiera*;

---

<sup>3</sup> Rif. art.4 comma 6 L.R. 12/2008

- c. COMPARTO C localizzato a ridosso dei tessuti consolidati, nel quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *commerciale al dettaglio e direzionale*; gli esercizi commerciali al dettaglio potranno essere esercizi di vendita al dettaglio di vicinato o esercizi di *media struttura minore*, come definiti dalle vigenti norme regionali di settore;
- d. COMPARTO D, localizzato a sud verso il litorale, nel quale è ammessa la seguente destinazione d'uso: *alberghiera*.

4. I **parametri edificatori** per i singoli comparti sono i seguenti:

- a. IL COMPARTO A dovrà prevedere una capacità di parcheggio di almeno 300 veicoli ed una superficie a verde pari ad almeno il 20% della superficie complessiva, avente principale funzione di mitigazione del rumore e di miglioramento della qualità dell'aria;
  - b. IL COMPARTO B potrà prevedere l'edificazione al massimo del **40%** della volumetria urbanistica complessiva prevista dal P.R.P.C./P.A.C. Gli alloggi residenziali non potranno avere una superficie utile inferiore a mq 50,00. Almeno il 40% della volumetria realizzabile dovrà essere destinata ad edilizia convenzionata come definita e secondo le procedure previste dalle vigenti norme regionali in materia;
  - c. IL COMPARTO C potrà prevedere l'edificazione fino ad un massimo del **10%** della volumetria urbanistica complessiva prevista dal P.R.P.C./P.A.C.. Gli edifici dovranno essere a prevalente destinazione d'uso *commerciale al dettaglio e direzionale*. È vietata la destinazione d'uso *residenziale o residenziale turistica*. Gli esercizi commerciali al dettaglio potranno essere esercizi di vendita al dettaglio di vicinato o esercizi di media struttura minore, come definiti dalle vigenti norme regionali di settore e che potranno essere realizzati in un complesso commerciale come definito dall'art.2 comma 1 lett. ì) della l.r. 29/2005, con superficie di vendita non superiore a 1500 mq.
  - d. IL COMPARTO D dovrà prevedere l'edificazione di almeno il **50%** della volumetria realizzabile da destinare esclusivamente alla destinazione d'uso ricettiva.
5. L'intervento potrà essere realizzato per stralci funzionali coincidenti con i diversi comparti, con la condizione che l'attuazione del comparto A, *parcheeggio di relazione*, dovrà aver luogo prioritariamente ovvero contestualmente alla realizzazione del primo degli altri comparti a cui si darà attuazione;
6. Il **disegno della viabilità** dell'area dovrà essere tale da garantire la continuità delle connessioni viarie est/ovest e nord/sud;
7. Lungo il lato ovest della zona deve essere previsto un **corridoio verde** della larghezza minima di **ml.30,00**, con funzione mitigazione rumore e assorbimento inquinanti;
8. Sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali;
9. lo strumento attuativo dovrà definire gli elementi vincolanti che costituiscono le tipologie ammesse ed ogni altro parametro urbanistico, edilizio ed ambientale non esplicitamente vincolante previsto dalle presenti norme, in modo da consentire una corretta ed univoca interpretazione in fase attuativa.

MISURE DI TUTELA IDROGEOLOGICA:

All'interno dell'area trovano applicazione le norme del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAIR) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano - Grado, ivi compresa la laguna medesima, approvato con DPR Reg. N. 28 del 01 febbraio 2017, e s.m.i., pertanto potranno essere assentiti esclusivamente i Piani Particolareggiati coerenti con la disciplina del PAIR per le aree con diverso grado di pericolosità idraulica.

Fatte salve le prescrizioni di cui all'articolo 11 delle presenti norme, l'utilizzo dell'area a fini edificatori dovrà essere preceduto da una attenta analisi geognostica dei terreni ai sensi del D.M. 17/01/2018, finalizzata alla definizione dettagliata della sequenza litologica locale e alla determinazione dei parametri meccanici in riferimento all'opera di progetto, che dovranno essere riassunti nel Modello Geologico di Riferimento (punto 6.2.1 del D.M. 17/01/2018).

In presenza di sedimenti sabbiosi entro 15 m di profondità, dovrà essere effettuata la verifica della liquefabilità dei terreni.

- Nella progettazione delle reti scolanti dovrà essere calcolata la portata sulla base dell'effettivo grado di impermeabilizzazione del suolo e del reale sviluppo della rete di raccolta delle acque meteoriche e si confronterà il valore di portata ottenuto con la portata sollevabile all'idrovora.

In ogni caso:

- deve essere mantenuto il sistema a scolo meccanico e adeguato il sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche all'idrovora;
- i futuri sviluppi urbanistici sono subordinati al potenziamento dell'impianto idrovoro, ovvero, in luogo di ciò o a parziale mitigazione, al rispetto di ogni altra dimostrata soluzione tecnica che sia ritenuta equipollente da parte dei competenti organi regionali, di cui alla L.R. 29 aprile 2015, n. 11 e D.P.REG. 27 marzo 2018, n. 083/Pres. "Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica di cui all'articolo 14, comma 1, lettera k) della legge regionale 29 aprile 2015, n. 11 (Disciplina organica in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque)";
- La realizzazione del piano di calpestio del piano terra dovrà venire collocata ad una quota uguale o superiore a quella sopra indicata di 2,50 s.l.m.m., stabilito con il riferimento all'art. 11
- È vietata inoltre la realizzazione di vani interrati.

MISURE DI TUTELA E INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA:

- 1 Ai fini della tutela delle componenti paesaggistiche del territorio il PRG recepisce la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale relativa alle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici;
- 2 I *beni paesaggistici* sono individuati dal Piano Paesaggistico regionale nella cartografia 1:50.000 "*Beni paesaggistici e ulteriori contesti*" e riportati a solo titolo ricognitivo nell'elaborato A02.1 TRASPOSIZIONE PPR. All'interno degli ambiti di tutela si applica la disciplina dei rispettivi articoli del PPR:

BENI PAESAGGISTICI	CODICE DEI BENI CULTURALI	NTA PPR
<i>Aree di notevole interesse pubblico</i>	Art.136	Art.19
<i>Territori costieri</i>	Art.142 comma 1 lettera a)	Art.21
<i>Fiumi torrenti e corsi d'acqua</i>	Art.142 comma 1 lettera c)	Art.23
<i>Territori coperti da foreste e boschi</i>	Art.142 comma 1 lettera g)	Art.28

## **ART. 19 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO D - INDUSTRIALE DI FOSSALON**

Questa zona è destinata all'insediamento industriale di interesse comunale di nuovo impianto.

In tale zona sono consentiti gli impianti produttivi, sia artigianali sia industriali relativi ai seguenti settori:

- industrie conserviero alimentari,
- attività connesse alla lavorazione di prodotti naturali locali suscettibili di trasformazione industriale nei settori della pesca e dell'agricoltura.
- Attività industriali si supporto ai settori sopraindicati, al turismo ed alla nautica

Sono altresì ammessi:

- Servizi tecnici ed amministrativi delle attività produttive;
- Depositi e magazzini;
- Eventuale abitazione per il proprietario o conduttore e/o custode dell'azienda.

Sono espressamente escluse le seguenti attività:

- Stoccaggio e trattamento di rifiuti di qualsiasi genere
- Industrie chimiche in genere
- Industrie potenzialmente insalubri individuate dalle leggi vigenti.

L'attuazione delle previsioni avverrà tramite approvazione di P.R.P.C. che dovrà essere redatto nel rispetto dei seguenti parametri prescrittivi:

Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria

Altezza massima dei fabbricati: ml. 10, esclusi i vani tecnici e tecnologici

Distanza minima dalla viabilità comunale: ml. 20

Distanza minima dalla viabilità provinciale: ml. 30

Distanza minima dai confini dei lotti: ml 7,5

Distanza fra corpi di fabbrica ml. 15.00

Ogni lotto dovrà prevedere un'area di parcheggio stanziale in ragione di 1 posto auto ogni 2 addetti.

All'interno dell'ambito dovrà essere ricavati complessivamente parcheggi di relazione in ragione del 30% della superficie utile degli edifici.

Adeguate aree per servizi ed attrezzature collettive per infermeria e mensa, da dimensionarsi in funzione delle attività previste.

Spazi di verde attrezzato in ragione di 5 mq ad addetto, con l'obbligo di realizzare una barriera vegetale con funzioni di mascheramento visivo, antipolvere e fonoassorbenti utilizzando essenza autoctone o storicamente acclimatate..

I progetti esecutivi dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale ai sensi della legge regionale 7.9.1990 n°43.

L'intero ambito dovrà essere collegato esclusivamente alla viabilità comunale con unico accesso.

Sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali.

## **ART. 20 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO E - AGRICOLO-FORESTALE**

Questa zona destinata alle attività agricolo-forestali comprende le Sottozone qui di seguito elencate e descritte:

Zona omogenea E2 – *Ambito boschivo*

Zona omogenea E4 – *Ambito di interesse agricolo paesaggistico*

Zona omogenea E5 – *Ambito di preminente interesse agricolo*

Zona omogenea E6 – *Ambito di interesse agricolo*

All'interno di dette zone, è consentito l'agriturismo nel rispetto della normativa regionale vigente.

Gli edifici dimessi o non abitati alla data di adozione della presente variante possono essere oggetto di interventi di tipo D, E, F, G anche da parte di soggetti che non siano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, conservando le caratteristiche architettoniche originarie dell'edificio.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni dovranno tendere alla conservazione e valorizzazioni delle caratteristiche architettoniche tipiche degli edifici realizzati all'epoca delle bonifiche.

Gli enti pubblici ed i Consorzi possono, per interesse pubblico e comunque per interventi di Protezione Civile, effettuare lavori di manutenzione, rettifica, ampliamento, risagomatura, ecc. dei canali di bonifica principali e secondari nonché delle scoline e canalette. Sono ammessi fra gli interventi i lavori di consolidamento e/o presidio di argini e scarpate.

E' ammessa la realizzazione di impianti consortili fissi pluvi irrigui, per l'irrigazione a pioggia o a goccia delle colture in tutte le zone E4, E5; E6.

Le condotte principali dovranno essere interrato e i punti di allaccio per gli utenti dovranno essere installati in pozzetti anch'essi interrati.

Per la realizzazione delle opere di cui sopra è ammessa la tombinatura parziale dei canali secondari a condizione che nell'intervento venga conservata la lettura percettiva del canale tombinato anche mediante un abbassamento del terreno o la piantumazione con cespugli a basso sviluppo e accrescimento.

Sulle aree interessate da opere di tombinatura è vietata qualsiasi costruzione, anche a carattere precario.

Sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali.

### **ART. 20.1 ZTO E - Sottozona E2 – Ambito Boschivo e Bosco Didattico Retrospiaggia**

#### **20.1.1 Ambito Boschivo**

Le aree appartenenti alla Zona omogenea E2 sono assoggettate a tutela integrale con divieto di qualsivoglia intervento di modifica dei luoghi, di manomissione della vegetazione, di trasformazione, di costruzione e di svolgimento di attività dalle quali possa derivare pregiudizio per la conservazione della vegetazione esistente.

Questa Sottozona deve essere mantenuta efficiente secondo le buone regole forestali, con reintegrazione del patrimonio arboreo e naturalistico che, per qualsivoglia motivo, avesse a essere manomesso o alienato.

Le specie vegetazionali, erbacee, arbustive, di alto fusto sono protette.

All'interno di questa Sottozona risulterà vietato accendere fuochi e formare accessi, o percorsi, non atti ad assicurare le opportune misure di protezione.

A mezzo P.R.P.C. di iniziativa pubblica possono essere effettuati interventi volti alla manutenzione di sedi stradali sterrate, di percorsi pedonali e piccoli apprestamenti, (sola copertura), per la sosta, il riparo e l'osservazione naturalistica. Gli edifici esistenti possono essere fatti oggetto degli interventi di cui alle lettere: E,F,G come riportate all'Art.9.

### **20.1.2 Bosco didattico retrospiaggia**

Vedi Art.22.9 ZTO G1

### **ART. 20.2 ZTO E - Sottozona E4 – Ambito di interesse agricolo paesaggistico**

Sono consentite le normali opere manutentive di sedi stradali, fossi, siepi, alberature a confine connesse con la conduzione agricola del fondo.

Le aree ricadenti entro i limiti della Zona omogenea E4 possono essere computate ai fini della determinazione della consistenza dell'azienda agricola considerata dalla normativa per le Zone omogenee E5-E6 e concorrono alla individuazione della quantità di volume realizzabile all'interno di queste ultime in base alla applicazione di un indice di fabbricazione fondiario pari a 0,01 mc/mq per la realizzazione degli annessi rustici e pari a 0,01 mc/mq per la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo .

L'indice di fabbricazione fondiaria può essere portato a 0,03 mc/mq per la realizzazione di annessi rustici ed a 0,03 mc/mq per la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo previa predisposizione di un P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata.

La destinazione d'uso dei volumi edilizi assentibili è riferita unicamente alla conduzione del fondo.

Sono assentibili gli interventi di cui alle lettere: A,B,C,D,E,F,G come riportate all'Art. 9.

### **ART. 20.3 ZTO E - Sottozona E5: Ambito di preminente interesse agricolo**

Questa Zona omogenea è disciplinata:

- per la direttiva generale di orientamento; dalla specificazione di governo del territorio come letteralmente formulata all'Art. 38 delle Norme di attuazione di Piano del P.U.R.
- per lo specifico delle destinazioni d'uso e dei parametri; da quanto previsto per la Sottozona E6 - Ambito di interesse agricolo.

### **ART. 20.4 ZTO E - Sottozona E6: Ambito d'interesse agricolo**

Entro i limiti di questa Zona E6 sono consentiti i tipi di intervento di cui alle lettere: A,B,C,D,E,F,G come riportate in corrispondenza dell'Art. 9 essendo permesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1 - abitazioni funzionali alla conduzione del fondo
- 2 - stalle per allevamenti zootecnici
- 3 - serre per coltivazioni intensive forzate
- 4 - edifici per il ricovero degli attrezzi e delle macchine agricole
- 5 - edifici per la raccolta, la lavorazione, la conservazione dei prodotti agricoli (granai, cantine, frigoriferi, magazzini e simili)

Gli interventi edificatori devono rispettare i parametri seguenti:

per gli edifici destinati alle abitazioni - voce 1

- indice di fabbricazione fondiario 0,03 mc/mq
- altezza massima ml. 8,50 su due piani
- distanza dai confini ml. 5,00
- distanza tra corpi di fabbrica ml. 10
- distanza dalle strade secondo il Codice della strada e comunque non minore di ml. 10,00
- la distanza tra gli edifici destinati a stalla per allevamento zootecnico e gli insediamenti di carattere residenziale, anche se ricadenti all'interno di territori comunali contermini deve essere determinata in applicazione dei parametri seguenti:

i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 m. dai confini proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m. se trattasi di allevamento per suini, 300 m. per avicunicoli e 200 m. per bovini dai limiti delle zone territoriali A, B, C e F.

per gli edifici destinati alle attività agricole e ai relativi annessi - voci 3-4-5

- indice di fabbricazione fondiario 0,03 mc/mq
- altezza massima ml. 8,50



- distanza dai confini ml. 5,00
- distanza tra corpi di fabbrica ml. 10,00
- distanza dalle strade secondo il Codice della strada e comunque non minore di ml. 10,00

Le serre comunque realizzate non concorreranno alla determinazione dell'indice di fabbrica.

La distanza tra gli edifici destinati a stalla per allevamento zootecnico e gli insediamenti di carattere residenziale, anche se ricadenti all'interno di territori comunali contermini deve essere determinata in applicazione dei parametri seguenti:

i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 m. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m. se trattasi di allevamento per suini, 300 m. per avicunicoli e 200 m. per bovini dai limiti delle zone territoriali A, B, C e F.

#### **ART. 20.5 Funzioni ed interventi compatibili con l'attività agricola nelle Z.T.O. E5 ed E6**

Sono funzioni compatibili con l'attività agricola le seguenti attività:

- a) allevamento di animali da compagnia quali cavalli, cani, gatti, ecc...;
- b) pensioni per animali da compagnia;
- c) scuole di addestramento animali da compagnia;
- d) Servizi e logistica funzionali all'attività svolta.

Possono essere destinati alle funzioni sopraelencate edifici esistenti purché rispettosi delle distanze minime da fabbricati residenziali, come quantificate nei commi che seguono.

Gli imprenditori agricoli possono edificare nuove strutture da destinare a dette funzioni, nel rispetto delle tipologie e dei parametri di zona, come riportati negli artt. 20.3 e 20.4, fatta eccezione per le distanze dai fabbricati residenziali, quantificate nei commi che seguono.

I medesimi interventi possono essere realizzati anche da proprietari non imprenditori agricoli a titolo principale, anche in deroga ai parametri di zona, purché le strutture siano di facile rimozione: manufatti realizzati esclusivamente con il montaggio di parti elementari costituite da strutture prefabbricate a scheletro leggero, secondo le tipologie ammesse in zona. La struttura dovrà essere completamente riutilizzabile, compresi i pavimenti, risultando esenti da tale limitazione le sole finiture. E' preferibile in ogni caso l'uso del legno.

In questo ultimo caso dette strutture dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Potranno rimanere in sito fino alla cessazione dell'attività svolta, poi dovranno essere completamente rimosse;
- Non potranno avere una superficie coperta superiore a mq 300 complessivamente ed una altezza assoluta massima di m 4,00;
- Le strutture dovranno in ogni caso essere direttamente accessibili dalla viabilità esistente.

Gli interventi edificatori ammessi dal presente articolo, permanenti o di facile rimozione, dovranno rispettare la distanza minima da edifici a destinazione residenziale o residenziale agricola, di metri 50.

Nel caso in cui si preveda il ricovero di più di 100 animali da compagnia la distanza minima dovrà essere di metri 200. Ogni intervento previsto dal presente articolo, prioritariamente all'efficacia del titolo abilitativo, dovrà conseguire il parere positivo dell'Azienda sanitaria territorialmente competente per il Comune di Grado.

Le strutture e gli spazi aperti dovranno essere mascherati mediante la piantumazione a cortina di essenze vegetali autoctone dal portamento arboreo ed arbustivo.

## **ART. 21 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F4 SECONDO IL PURG - DI TUTELA AMBIENTALE**

Questa zona è assoggettata a misure di tutela naturalistico-ambientale.

Questa zona è distinta su tre ambiti e precisamente:

### **ART. 21.1 ZTO F4 - Ambito Della Valle Cavanata - (E21 Secondo Il P.U.R.)**

All'interno di questo ambito sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria di opere idrauliche,
- manutenzione ordinaria dei percorsi pedonali e ciclabili e dei punti di osservazione, con regolamentazione degli accessi finalizzata alla tutela dell'avifauna stanziale e di passo.

Gli interventi di carattere costruttivo dovranno essere limitati alla realizzazione di:

- nuovi percorsi pedonali e/o ciclabili
- ripari dalle intemperie, aperti lungo il perimetro
- ricoveri per il personale di sorveglianza
- chioschi, con ristoro, su solo piano terreno, per la sosta lungo i percorsi di visita naturalistica
- manufatti necessari alla conduzione della valle da pesca e alle coltivazioni e allevamenti vallivi.

Gli interventi volti a modificare: sedi canalizie, argini, sponde, o che abbiano a comportare comunque, apprezzabili movimenti di terra, sono assentibili solamente a seguito della formazione di un P.R.P.C.

Negli interventi manutentivi e costruttivi assentibili, dovranno trovare impiego solamente materiali appartenenti alla tradizione locale quali: legno, canna palustre, fascine, gabbioni lignee, ciottolame, muratura ordinaria di mattoni e coperture in tegole a canale.

Le preesistenze edilizie possono essere fatte oggetto dei tipi di intervento di cui alle lettere E, F, G come riportate all'Art.13.

### **ART. 21.2 ZTO F4 - Ambito della Laguna di Grado**

Detta zona omogenea, corrispondente all'ambito marino di tutela E22, è caratterizzata da un'elevata valenza ambientale, per cui ogni intervento sarà finalizzato alla conservazione, recupero, sviluppo e fruizione.

L'intero ambito viene suddiviso nei suoi componenti e sotto ambiti elementari la cui normativa specifica sarà dettata dal raggiungimento di tali obiettivi.

Le barene, le velme e l'intero sistema idraulico secondario, costituito da rii e ghebbi sono sottoposti a conservazione.

In particolare sono vietati:

Interventi che comportino l'alterazione morfologica di tale aree

Interventi di sfruttamento per lo svolgimento di attività quali la mitili coltura o molluschi coltura in genere, ad eccezione di eventuali interventi finalizzati alla coltivazione della vongola verace potranno avvenire solamente sotto lo stretto controllo di laboratori scientifici specializzati in materia. Detta attività potrà essere svolta esclusivamente da cooperative o società locali.

Introduzione di specie, sia vegetali che animali non autoctone.

Interventi che comportino movimenti di terra in qualsiasi quantità, fatta eccezione per gli interventi finalizzati alla vivificazione della circolazione delle acque, nel qual caso i lavori dovranno essere preceduti da studi specializzati e mirati a verificare gli impatti a livello avifaunistico, botanico ed a livello di ecosistema in senso ampio.

È fatto divieto di realizzare piste di atterraggio di veicoli, anche ultraleggeri, all'interno dell'intero ambito lagunare

#### **Canali navigabili:**

Questi sotto ambiti sono costituiti dai canali navigabili possono essere oggetto di scavi periodici che ne garantiscano una batimetria adeguata all'uso ai quali sono destinati. In generale la batimetria non dovrà superare i ml. 2,50, salvo il canale di Porto Nogaro, la cui profondità potrà essere superiore, e il canale di Primero e quello foraneo d'accesso al Porto Mandracchio, per i quali si prescrive una batimetria massima di ml. 3,50.

La individuazione delle aree in cui depositare i materiali derivanti dagli scavi, fatte salve le disposizioni nazionali e regionali in materia, sarà oggetto di studio particolareggiato da parte di professionisti abilitati.

Le pendenze dei fianchi dovranno essere quelli naturali, non essendo ammesse palancolate o arginature di alcun tipo, fatti salvi quei casi in cui preesistono sponde impietrate, che possono essere mantenute, mentre viene escluso il contenimento con palancole.

Le sezioni liquide dei canali dovranno prevedere pendenze naturali dei fianchi, su una larghezza pari a quella esistente ovvero, in caso di interramenti a quella rilevabile dalle cartografie idrografiche storiche.

Normative specialistiche di settore dovranno fissare le compatibilità nautiche, quali velocità e stazze massime ammesse alla navigazione.

#### Idrovia Litoranea Veneta:

Questo sotto ambito corrisponde al percorso della idrovia Trieste – Venezia, compreso fra la foce del canale Zemole e l'intersezione con il Canale di Porto Nogaro.

In questo sotto ambito sono ammessi gli stessi interventi e con le stesse modalità di attuazione del punto precedente.

Considerato il fatto che l'idrovia è la direttrice principale di traffico all'interno dell'ambito lagunare, lungo il suo tragitto è ammessa la realizzazione di quattro punti di ristoro:

Villaggio lagunare di Anfora

Isola Ravaierina

Santuario di Barbana

Valle Artalina

Gli interventi ammessi sono definiti dalle norme specifiche di ogni singolo ambito, fermo restando il principio che, laddove la norma ammette edifici con manto di copertura in coppi, è sempre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati, esclusivamente su un lato delle coperture dei fabbricati, a condizione che vengano adeguatamente isolati con una idonea guaina ignifuga termoisolante, oltre all'installazione di pannelli per il solare termico a condizione che i serbatoi di accumulo siano posizionati all'interno dell'edificio e fatte salve le medesime prescrizioni previste per i pannelli fotovoltaici.

Qualsiasi tipo di pannello installato dovrà essere di tipo non riflettente.

#### Valli da pesca:

Le valli da pesca sono aree chiuse da argini perimetrali, attrezzate per lo svolgimento di attività di itticoltura e venatoria.

Le valli da pesca, individuate nelle tavole di zonizzazione di PRGC, dovranno essere oggetto di interventi di manutenzione e di ristrutturazione, entrambi mirati, oltre che allo scopo produttivo, anche al recupero ed alla riqualificazione ambientale.

Al fine di diminuire il carico inquinante indotto dall'apporto energetico esogeno, l'unica forma ammessa di itticoltura è quella estensiva.

All'interno di questi sotto ambiti sono ammessi i seguenti interventi manutentivi:

- Espurgo di canali esistenti con deposito dei materiali di risulta lungo il perimetro del canale oggetto di scavo; i materiali di riporto dovranno essere piantumati con talee di piante alofite oppure inerbiti.
- Manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi di regimazione idraulica e di pesca quali chiaviche e lavorieri esistenti.
- Limitate ricalibrature delle arginature al fine di equilibrare fenomeni erosivi naturali o dovuti a fenomeni atmosferici esclusivamente con materiale ricavato da espurgo dei canali e dalle fosse interne al perimetro vallivo.
- Interventi di adduzione di energia elettrica da fonti esterne esclusivamente, con cavi sotterranei, oppure interne mediante sistemi che privilegino le fonti rinnovabili, con esclusione dei sistemi eolici che comportano forti impatti ambientali.

E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati, esclusivamente su un lato delle coperture dei fabbricati solo se aventi coperture in coppi a condizione che vengano adeguatamente isolati con una adeguata guaina ignifuga termoisolante, fino al raggiungimento della potenza effettivamente necessaria alla gestione della Valle da pesca.

E' ammessa l'installazione di pannelli per il solare termico a condizione che i serbatoi di accumulo siano posizionati all'interno dell'edificio e fatte salve le altre prescrizione previste per i pannelli fotovoltaici.

Qualsiasi tipo di pannello installato dovrà essere di tipo non riflettente.

Gli interventi di ristrutturazione o recupero delle singole valli da pesca dovrà essere oggetto di progettazione unitaria, anche attuabile per stralci, accompagnata da studi specialistici inerenti l'ambiente, la flora e la fauna che insistono o frequentano l'area.

In particolare la progettazione unitaria dovrà individuare tutte quelle misure di mitigazione e conservazione che

valorizzano il patrimonio naturalistico esistente.

Gli interventi ammessi sono:

**Ripristino di valli attualmente dismesse.**

Le arginature perimetrali, anche se parzialmente demolite, potranno essere riformate, fissando la quota limite massima a + ml 2,00 s.l.m.

Le arginature potranno essere realizzate adottando soluzioni tecnologiche e costruttive diverse da quelle tradizionali e limitando al massimo l'uso di pietrame a vista e privilegiando l'uso di legno.

Le opere di regimazione idrauliche e le opere idrauliche di pesca dovranno essere oggetto di progettazione accurata, che tenda a minimizzare gli impatti visivi lungo il perimetro esterno.

Le sponde esterne dovranno essere piantumate almeno per il 50% dello sviluppo in termini di lunghezza, utilizzando essenze tipiche della flora lagunare.

Eventuali tettoie a copertura delle fosse di sverno potranno essere realizzate con il punto più alto posto ad una quota inferiore di cm. 20 rispetto la quota minima dell'arginatura perimetrale.

Dette strutture dovranno essere realizzate in materiali non inquinanti e dovranno essere ricoperte con canna palustre.

Edifici annessi alla valle:

La valle, nel caso la sua superficie superi i 10 ettari, e che non disponga di volumetrie esistenti, potrà essere dotata dei seguenti edifici:

1. residenza del valligiano o casa del valligiano
2. magazzino.

La residenza del valligiano deve poter ospitare un alloggio destinato all'esclusiva residenza del conduttore o adetto alla valle avente una superficie utile non superiore a mq. 90, compresi servizi e quant'altro necessario alla residenza.

L'edificio, improntato a soluzioni architettoniche tradizionali, potrà svilupparsi su due livelli per un'altezza massima di ml. 5.00, misurata secondo le norme di cui all'art. 11 8, dovrà avere copertura a falde inclinate, con struttura lignea con copertura in coppi vecchi o anticati, le facciate dovranno essere intonacate e dipinte con colori pastello, gli scuretti ed i serramenti dovranno essere in legno; sulla copertura è ammessa la realizzazione di un'altana, mentre è fatto divieto di realizzare abbaini.

I sistemi di smaltimento delle acque reflue, ferme restando le disposizioni in materia di scarichi in acque interne, dovrà privilegiare sistemi che minimizzano le quantità di scarichi esterni favorendo, ove possibile l'assorbimento naturale dei reflui depurati da parte del sistema vegetale.

Il magazzino dovrà essere dimensionato in base a dimostrate esigenze derivanti dall'utilizzo e dalla conduzione della valle in modo estensivo.

La costruzione, improntata a pianta rettangolare, dovrà avere superfici intonacate e colorate con tinte pastello; la copertura dovrà essere a struttura lignea con sovrastante manto di copertura in tegole vecchie o antichizzate.

L'altezza massima del fabbricato viene fissata in ml. 3.30, misurata secondo quanto stabilito dall'art. 8 del presente testo di Norme.

L'accesso alla valle avverrà tramite un unico pontile avente struttura lignea e dimensioni compatibili con l'uso al quale è preposto.

**Isola dei Belli all'interno della Valle Noghera**

Ai fini della salvaguardia e della tutela del patrimonio naturalistico esistente qualsiasi intervento che modifichi la struttura forestale dell'Isola dei Belli, anche intrapreso nell'intorno dell'isola, è vietato.

L'accesso all'Isola dei Belli è ammesso esclusivamente a scopo di ricerca scientifica e dev'essere preventivamente autorizzato dall'Autorità comunale, previa presentazione di dettagliata richiesta. È consentito l'accesso all'Isola al personale di vigilanza nell'espletamento delle sue funzioni e al personale preposto alle emergenze ambientali (incendi, bonifica inquinanti, ecc.).

Gli interventi di tipo forestale (abbattimenti, rimboschimenti, ecc.) possono essere intrapresi solo se necessari al mantenimento della garzaia e a seguito di Valutazione di incidenza.

La manutenzione dell'argine che circonda l'Isola può essere eseguita, in casi strettamente necessari, solo previa Valutazione di incidenza.

**Valli da pesca esistenti.**

Le valli da pesca esistenti ed in esercizio possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione consistenti nella risagomatura e ridefinizione del sistema di regimazione idraulica interna e del sistema idraulico di pesca, adottando sistemi o modalità esecutive che ottimizzino il sistema produttivo di tipo estensivo; gli interventi dovranno operare anche l'eliminazione di eventuali vasche per l'acqua coltura intensiva, con sponde in calcestruzzo.

Le opere di regimazione idrauliche e le opere idrauliche di pesca dovranno essere oggetto di progettazione accurata, che tenda a minimizzare gli impatti visivi lungo il perimetro esterno.

Le sponde esterne dovranno essere piantumate almeno per il 50% dello sviluppo in termini di lunghezza, utilizzando essenze tipiche della flora lagunare.

Eventuali tettoie a copertura delle fosse di sverno o delle cavane interne potranno essere realizzate ovvero oggetto di ristrutturazione o recupero, con il punto più alto posto ad una quota inferiore di cm. 20 rispetto la quota minima dell'arginatura perimetrale.

Dette strutture dovranno essere realizzate in materiali non inquinanti e dovranno essere ricoperte con canna palustre.

#### *Edifici annessi alla valle:*

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di tipo C, D, E, F e G.

In caso di interventi di tipo C, D e E dovrà essere prevista l'eliminazione di ogni superfetazione o costruzione impropria che si discosti dalla tipologia tradizionale.

Gli edifici dovranno avere copertura a falde inclinate, con struttura lignea con copertura in coppi vecchi o anticati, le facciate dovranno essere intonacate e dipinte con colori pastello, gli scuretti ed i serramenti dovranno essere in legno; sulla copertura è ammessa la realizzazione di un'altana, mentre è fatto divieto di realizzare abbaini.

Tutte le superfici eccedenti la residenza del valligiano, fissata in mq. 90 utili, e quelle destinate a magazzino strettamente necessarie alle dimostrate esigenze derivanti dall'utilizzo e dalla conduzione della valle in modo estensivo possono essere adibite ad uso turistico connesso alla fruizione naturalistica dell'ambito.

Nel caso in cui la valle non sia dotata di adeguata residenza per il valligiano, ovvero nei casi in cui ne sia del tutto sprovvista è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti ovvero la nuova costruzione con i limiti prescritti nel comma riguardante la valli da pesca da recuperare o dismesse.

#### **Villaggi Lagunari di Anfora, Sdobba e Primero:**

Per i nuclei costituiti dalle preesistenze che si raggruppano in corrispondenza delle località di Anfora, Primero e Sdobba, espressamente individuati nella cartografia di Zonizzazione si prescrive quanto segue:

Le preesistenze che costituiscono i nuclei sopracitati sono destinate ad un uso residenziale di supporto ad attività connesse all'osservazione dell'ambiente lagunare ed a supporto di attività di pesca professionale.

Sugli edifici esistenti dei Villaggi di Anfora e Sdobba gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli di tipo E, F e G; in particolare ogni intervento che ecceda quelli di tipo F deve prevedere l'eliminazione di costruzioni improprie e superfetazioni che alterino il disegno costruttivo originale.

I materiali di finitura degli edifici esistenti in Anfora e Sdobba dovranno essere quelli tradizionali:

- a) intonaci del tipo tradizionale analogo a quelli approvati per il centro storico.
- b) Scuretti e serramenti in colorati nelle tinte tradizionali
- c) Manto di copertura con tegole curve (coppi) vecchi.

La sistemazione esterna delle aree private deve essere improntata alla tradizione lagunare; in particolare è proibito l'uso di caldane in calcestruzzo, piastrelle ceramiche in genere, mentre è consentito l'uso del mattone per esterni o materiali lapidei in genere, purché a piano di sega o a spacco naturale

Il Villaggio di Primero dovrà essere oggetto di un intervento di riqualificazione, attuabile anche per singoli edifici con la riconduzione delle costruzioni adibite ad ospitare i pescatori e quelli adibiti a magazzino alle tipologie fissate all'art. del presente testo di Norme, eliminando ogni eventuale struttura non conforme, ovvero alla sua riconduzione alla tipologia tipica. Per quanto attiene ai fabbricati in muratura costituenti il villaggio originale si richiama quanto già prescritto per gli edifici di Anfora e Sdobba. I percorsi del Villaggio di Primero potranno essere realizzati esclusivamente in terra battuta e ghiaio, in laterizio o in elementi lapidei semplicemente appoggiati al suolo; ogni altro tipo di materiale di rivestimento esistente dovrà necessariamente essere eliminato.

È ammessa la ricostruzione dei casoni preesistenti in analogia ai principi previsti per la normativa dei casoni lagunari, la ricostruzione dovrà seguire fedelmente le dimensioni e tipologie costruttive previste dalla norma specifica.

È ammessa l'installazione di attrezzature lignee relative alle attività della pesca professionale.

Il punto di ristoro esistente in Anfora è confermato nello stato di fatto.

Ogni singolo edificio, qualsiasi sia la sua destinazione d'uso, nel caso produca reflui, dovrà essere allacciato di un apposito sistema di decantazione e depurazione, adottando soluzioni tecnologiche idonee a garantire lo scarico di liquidi conformi ai parametri vigenti in materia.

### **Porto Buso:**

L'area di Porto Buso, come individuata nelle tavole di Zonizzazione, è destinata all'uso pubblico, privilegiando in via prioritaria centri di studio ed osservazione dell'ambiente, la formazione di scuole di vela, e sedi di rappresentanza.

La destinazione d'uso prioritaria va intesa dal punto di vista qualitativo e non quantitativo.

L'area edificata potrà essere oggetto di interventi di recupero ambientale, soggetti a progettazione unitaria, con la possibilità di una sistemazione a dune. Il progetto dovrà contenere anche uno studio dettagliato della sistemazione a verde con ricostruzione filologica dell'ambiente lagunare emerso. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di tipo C,D,E,F e G senza alterazione delle volumetrie esistenti e con l'eliminazione di ogni superfetazione e costruzione impropria. Gli interventi di recupero dovranno prevedere:

- coperture a falde inclinate, con struttura lignea e rivestimento in coppi vecchi o antichi, e prive di abbaini.
- facciate rivestite in intonaco e dipinte con colori pastello
- serramenti e scuretti in legno

Sulle coperture sarà ammessa la realizzazione di una altana avente funzione di osservatorio.

I sistemi di smaltimento delle acque reflue, ferme restando le disposizioni in materia di scarichi in acque interne, dovrà privilegiare sistemi che minimizzino le quantità di scarichi esterni, favorendo, ove possibile, l'assorbimento naturale dei reflui depurati da parte del sistema vegetale.

### **MOTE E CASONI:**

Sulle tavole di zonizzazione sono individuate le isole lagunari (mote) sulle quali è stata rilevata la presenza di casoni o sulle quali è stata accertata la preesistenza di insediamenti. E' assentita l'individuazione di ulteriori insediamenti esclusivamente nel caso in cui la stessa risulti accertabile mediante circostanziata documentazione fotografica o catastale.

In tale sotto ambito sono assentibili gli interventi di cui alle lettere A,B,C,D,E,F,G dell'art. 9 del presente testo di norme, con la prescrizione che gli stessi debbano essere ricondotti alla tipologia più sotto riportata del casone tipico gradese.

La mota dovrà essere piantumata perimetralmente con Tamerici (*tamerix* sp.) e all'interno con pini italiani.

Le sponde dovranno essere a scarpata naturale ed è ammesso l'impietramento o altra opera di difesa (escluso l'uso di palandole in ferro o calcestruzzo) solamente sui lati esposti ai venti del primo quadrante e lungo le porzioni prospicienti canali navigabili.

Potrà essere realizzata una cavana a sponda naturale di dimensioni atte ad ospitare non più di tre imbarcazioni tipiche.

L'approdo potrà essere agevolato dall'installazione di un pontile in legno, non essendo ammessa la realizzazione di banchine in calcestruzzo od in pietra fissata con malte di qualsiasi tipo.

Ogni mota potrà essere dotata di un casone da adibirsi ad abitazione temporanea del pescatore o del conduttore (1. Casone principale), di un casone da adibirsi a deposito attrezzatura da pesca (2. Casone secondario), di un servizio igienico (3. Servizio igienico) e di una tettoia (4. Tettoia).

Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

#### **1. Casone principale:**

##### ***a. Dimensioni e forme:***

La forma planimetrica di tale edificio dovrà risultare rettangolare e rispettosa del rapporto dimensionale dei lati 1:1,5. La porta d'ingresso dovrà trovarsi su uno dei lati corti del manufatto. Tale lato dovrà risultare leggermente deformato "ad imbuto" verso l'esterno per la profondità di 70-110 cm., con la porta d'accesso nella parte centrale. L'angolo compreso fra i lati inclinati e il lato più lungo del rettangolo non dovrà risultare inferiore a 105° e superiore a 115°. Le dimensioni planimetriche del rettangolo principale non potranno eccedere i m. 9,00 x 6,00, e l'altezza massima del fabbricato, misurata dalla quota della pavimentazione esterna alla sommità della copertura, non dovrà mai superare i m. 6,20. La pendenza della copertura dovrà essere determinata in maniera da rispettare il rapporto di 1:2 tra l'altezza della copertura stessa, misurata dalla linea di gocciolamento alla

sommità del colmo, e la lunghezza del fabbricato (lato lungo del rettangolo). Con esclusione della zona d'accesso al casone, la quota d'imposta esterna della copertura, misurata dal marciapiede, non dovrà risultare superiore a m. 1,70.

b. **Materiali e finiture:**

Le strutture perimetrali potranno essere realizzate in legno, canna palustre e fango o, in alternativa, in muratura ordinaria con finitura esterna in intonaco naturale addizionato con frammenti di conchiglie locali eventualmente colorato con ossidi naturali. La copertura potrà essere realizzata in legno e canna palustre o, in alternativa, in legno con soprastante guaina isolante. In quest'ultimo caso la copertura dovrà necessariamente essere rivestita con canna palustre fissata in modo tale da occultare completamente alla vista la guaina, la quale non dovrà in ogni caso risultare di colore sgargiante. Le finestre, se presenti, dovranno risultare di ridotte dimensioni. I serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno e potranno essere eventualmente dotati di scuretti di protezione con specchiatura centrale, dipinto di colore verde oppure celeste "Madonna di Barbana". Il rivestimento esterno delle eventuali canne fumarie dovrà essere realizzato in pietra naturale o mattone faccia a vista, oppure, nei fabbricati realizzati in muratura, in intonaco. Le torrette dei camini non potranno essere realizzate con elementi prefabbricati, ma dovranno uniformarsi ad una delle tipologie tipiche gradesi. L'eventuale soppalco interno dovrà essere realizzato in legno e non potrà impegnare una superficie maggiore dei 2/3 di quella racchiusa dalle murature perimetrali.

**2. Casone secondario:**

a. **Dimensioni e forme:**

Questo fabbricato, destinato a deposito, dovrà possedere gli stessi rapporti planovolumetrici del casone principale, fatta eccezione per le dimensioni planimetriche massime, che in questo caso non potranno eccedere i m. 4,50 x 3,00, e l'altezza massima, che non potrà essere superiore a m. 4,00.

b. **Materiali e finiture:**

Per i materiali e le finiture da adottare si richiama tutto quanto già esplicitato per il casone principale. Le finestre dovranno essere dotate di scuretti in legno, con specchiatura centrale, dipinto di colore verde oppure celeste "Madonna di Barbana".

**3. Servizio igienico:**

a. **Dimensioni e forme:**

Potrà essere scelta la forma planivolumetrica ritenuta più idonea all'utilizzo specifico di tale manufatto. In nessun caso, comunque, lo stesso potrà avere una superficie al netto delle murature perimetrali superiore a mq. 5,00.

b. **Materiali e finiture:**

Per i materiali e le finiture da adottare si richiama quanto già esplicitato per il casone principale. Le finestre dovranno essere dotate di scuretti in legno, con specchiatura centrale, dipinto di colore verde oppure celeste "Madonna di Barbana".

c. **Pannelli fotovoltaici e per il solare termico:**

E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici esclusivamente su una sola falda della copertura del servizio igienico solo nel caso che il manto di copertura sia realizzato in coppi; i pannelli devono essere altresì adeguatamente isolati con una guaina ignifuga termoisolante o altro materiale ignifugo.

E' ammessa anche l'installazione di pannelli per il solare termico a condizione che i serbatoi di accumulo siano posizionati in posizione non visibile e fatte salve le medesime prescrizioni sopra elencate.

Qualsiasi tipo di pannello installato dovrà essere di tipo non riflettente e dovrà essere installato in modo integrato o parzialmente integrato al manto di copertura.

**4. Tettoia:**

a. **Dimensioni e forme:**

La tettoia dovrà avere una copertura a due o più falde, con un'altezza massima alla intersezione con le strutture verticali, non superiore a m 2,20 ed una pendenza di falda non inferiore al 30%. In nessun caso tale tettoia potrà avere una superficie coperta misurata sul filo esterno dei pilastri superiore a mq. 15,00.

b. **Materiali e finiture:**

Tutte le strutture portanti dovranno essere realizzate in legno. La copertura dovrà essere realizzata in legno e canna palustre o, in alternativa, in legno con soprastante guaina isolante. In quest'ultimo caso la copertura dovrà necessariamente essere rivestita con canna palustre fissata in modo tale da occultare completamente alla vista la guaina, la quale non dovrà in ogni caso risultare di colore sgargiante. Per il manto di copertura è comunque fatto salvo quanto stabilito dal successivo punto c).

c. Pannelli fotovoltaici e per il solare termico:

E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici esclusivamente su una sola falda della copertura della tettoia solo nel caso che il manto di copertura sia realizzato in coppi; i pannelli devono essere altresì adeguatamente isolati con una guaina ignifuga termoisolante o altro materiale ignifugo.

E' ammessa anche l'installazione di pannelli per il solare termico a condizione che i serbatoi di accumulo siano posizionati in posizione non visibile e fatte salve le medesime prescrizioni sopra elencate.

Qualsiasi tipo di pannello installato dovrà essere di tipo non riflettente e dovrà essere installato in modo integrato o parzialmente integrato al manto di copertura.

I pannelli di cui ai punti 3) lett. c) e 4) lett c) potranno essere installati solamente su una di dette strutture.

### **Isola di Barbana**

La consistenza della superficie emersa e l'andamento del perimetro non possono essere modificati. In particolare sono vietate le opere di colmata e in genere gli interventi dai quali possa derivare pregiudizio sotto il profilo idraulico e ambientale.

La vegetazione di basso e alto fusto esistente non può essere alienata o manomessa così da comprometterne la conservazione.

Gli elementi arborei e gli arbusti che per qualsivoglia motivo avessero a venir meno devono essere reintegrati e messi a dimora entro i limiti temporali utili della stagione immediatamente successiva all'evento negativo.

La consistenza degli impianti e degli spazi organizzati, destinati a cure psamoterapiche non può essere oggetto di modifica per aumento.

Le preesistenze edilizie possono essere fatte oggetto degli interventi di cui alle lettere E,F,G, come riportate all'Art. 9.

Nel caso di formazione di P.R.P.C. è consentito il recupero di superfetazioni, sopraelevazioni e corpi aggiunti.

Gli interventi di recupero edilizio e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere condotti secondo scelte costruttive, materiche e cromatiche, coerenti rispetto agli elementi originali, significativi preesistenti.

Negli interventi manutentivi e costruttivi assentibili, dovranno trovare impiego solamente materiali appartenenti alla tradizione locale, quali: legno, canna palustre, fascine, gabbioni lignei, ciottolame, muratura ordinaria di mattoni e coperture in tegola a canale o in canna palustre,



### **Spiaggia di Belvedere**

La fascia lidese di Belvedere compresa tra la sede stradale e il battente dell'acqua è preclusa a qualsiasi tipo d'intervento.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture esistenti con impiego di materiali e tecniche appartenenti alla tradizione locale e all'ambiente lagunare.

### **ART. 21.3 ZTO F4 - Ambito del Banco D'Orio (E23 Secondo Il P.U.R.)**

L'area denominata del Banco d'Orio comprende l'ambito di tutela E23 e i banchi esterni al perimetro di conterminazione della Laguna; essa è finalizzata in termini scientifici: all'osservazione, al rilevamento dei fenomeni propri della fascia di lido sottile marginale rispetto alla Laguna propriamente detta.

Tali aree rappresentano un ambito dinamico in evoluzione spontanea per cui nelle parti emerse è vietata qualsiasi costruzione, anche di carattere precario.

Non è ammesso altresì alcun intervento di piantumazione che alteri lo spontaneo sviluppo delle specie emergenti.

Sono ammessi i soli interventi di recupero e raccolta dei materiali spiaggiati di origine antropica.

### **ART. 21.4 ZTO F4 - Area di Ricerca Archeologica Di Tipo 1 E 2**

Quest'area è fatta oggetto di una distinzione indicativa: di tipo 1 riferita a siti già individuati, di tipo 2 in quanto non ancora compiutamente verificati dalla Soprintendenza all'Archeologia, sono riservate alle campagne di ricerca sistematica.

## **ART. 22 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO G1**

Appartengono a questo tipo di Zona omogenea, identificata dal P.U.R. e proposta ad ampliamento con l'adozione del nuovo P.R.G. le Sottozone di tipo G1 qui di seguito riportate:

### **ART. 22.1 ZTO G1 - Sottozona B della Pineta della Rotta**

Le preesistenze edilizie ricadenti all'interno della Z.t.o. di tipo B non possono essere interessate da interventi stravolgenti di qualsivoglia carattere, o dalla introduzione, anche isolata, di elementi strutturali e costruttivi, così come di scelte di opere di completamento e finitura, materiche o cromatiche, estranee rispetto alle caratteristiche che definiscono il "continuum" dell'ambiente edificato del capoluogo.

Entro i limiti di questa zona gli edifici possono avere una o più destinazioni d'uso, tra quelle sotto elencate:

1. *Residenziale*
2. *Servizi*
3. *Alberghiera*
4. *Direzionale*
5. *Commerciale al dettaglio*
6. *Trasporto di persone e merci*
7. *Servizi e attrezzature collettive*
8. *Residenza turistica*

Fatta salva la casistica riportata ai successivi commi, nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, per le sole parti fuori sagoma, il distacco tra pareti finestrate di due edifici deve essere di almeno 10.00 mt.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

In applicazione delle previsioni di cui al comma 2quater dell'art.3 della L.R. 19/2009, nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti è consentito derogare alla distanza minima di 10,00 mt. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nel caso in cui risultino rispettate tutte le seguenti condizioni:

- Gli edifici si fronteggino ai due lati di una pubblica via
- L'applicazione della deroga consenta l'allineamento del patrimonio edilizio esistente;
- L'applicazione della deroga consenta un migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio;
- Vengano comunque rispettate le previsioni di codice civile in materia di distanze fra edifici.

Fermo restando il rispetto delle indicazioni sopra riportate in materia di distanza minima fra pareti finestrate, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia (per le sole parti che eccedono la sagoma pre-esistente) dovrà essere rispettata la distanza minima di 5,00 mt fra le nuove pareti finestrate proposte in progetto e i confini di proprietà. Tale disposizione non si applica per i confini con le pubbliche vie.

Sono fatte salve le eventuali disposizioni in materia di distanze contenute nelle singole norme d'isolato.

Ferme restando le disposizioni del codice civile in materia di distanze, relativamente alle opere e manufatti che non concorrono alla determinazione della distanza minima fra pareti finestrate, si opera un rinvio dinamico circoscritto alle sole tipologie espressamente elencate all'art. 3, comma 2ter, della L.R. 19/2009.

Per quanto concerne la possibilità di intervento all'interno della sottozona omogenea di tipo B sono consentiti i tipi di intervento di cui all'art. 9.

Le altezze ammissibili in caso di intervento di tipo B, C, D, E, F, G, sono quelle della preesistenza, fatto salvo quanto diversamente indicato nella normativa specifica dell'isolato e quanto indicato al precedente art. 8.7.

Sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali.

Questa zona è quasi saturata e pertanto non sono consentiti interventi dai quali possa derivare aumento dell'indice di fabbricazione fondiario; è per altro consentito di edificare all'interno dei lotti ancora liberi, e ciò nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- |  |              |
|--|--------------|
| - <i>Indice di fabbricazione fondiario</i> | 1,00 mc./mq. |
| - <i>Rapporto di copertura</i>             | massimo 20%  |
| - <i>Numero di piani (compreso P.T.)</i>   | 2            |
| - <i>Altezza massima</i>                   | 6,50 m.      |

- *Distanza dai confini* 5,00 m.
- *Distanza dalle strade* 10,00 m.
- *Distanza tra corpi di fabbrica* 10,00 m.

Sono consentiti altresì interventi di sostituzione di singoli edifici e la formazione di P.R.P.C. finalizzati alla ricomposizione distributiva del volume delle preesistenze che, confermando quanto detto in premessa non può essere aumentato.

Ove non diversamente indicato, nel caso in cui le norme degli isolati riportino esclusivamente il numero di livelli, ai soli fini della determinazione dell'altezza massima ammissibile, si assume una altezza convenzionale di livello pari a metri 3,00.

Al fine di agevolare la formazione di P.R.P.C. finalizzati alla ricomposizione volumetrica con recupero di spazi liberi da alberature, in forma di unità minime di intervento, sono stati individuati isolati numerati da A ad R.

Gli interventi di ricomposizione volumetrica devono rispettare i parametri edilizio-urbanistici della preesistenza.

Isolati 301, 302,305, 308, 309,311 ÷

All'interno di questo isolato sono ammessi gli interventi di tipo C, D, E, F, G

Gli interventi di tipo C potranno prevedere al più di 4 livelli, compreso il piano terra.

Isolati 303, 304, 3069, 307, 310, 311, 313, 314 ÷

All'interno di questo isolato sono ammessi gli interventi di tipo C, D, E, F, G

Gli interventi di tipo C potranno prevedere al più di 5 livelli, compreso il piano terra.

Isolato 315:

All'interno di questo isolato sono ammessi gli interventi di tipo C, D, E, F, G

Gli interventi di tipo C potranno prevedere al più di 6 livelli, compreso il piano terra.

#### **ART. 22.2 ZTO G1 - Sottozona B Villaggio di Primero**

Questa zona è completamente edificata esaurendo le previsioni edificatorie dello strumento attuativo da cui trae origine.

Considerato l'ambiente in cui si colloca gli edifici non possono essere interessati da interventi stravolgenti di qualsivoglia carattere, o, dalla introduzione, anche isolata, di elementi strutturali e costruttivi, così come di scelte di opere di completamento e finitura, materiche o cromatiche, estranee rispetto alle caratteristiche che definiscono il Nucleo.

All'interno di questo nucleo sono ammessi gli interventi di tipo C, D, E, F, G

Le altezze geometriche degli edifici non possono essere alterate.

Entro i limiti di questa zona gli edifici possono avere le seguenti destinazioni d'uso, tra quelle sotto elencate:

- 1) Residenziale
- 2) Servizi
- 3) Direzionale

### Art. 22.3 ZTO G1 - Comprensorio Turistico e Direzionale della Sacca dei Moreri

L'ambito del sistema turistico-direzionale della *Sacca dei Moreri* completa il sistema urbano dell'Isola di Grado, connettendo in maniera compiuta e razionale il Capoluogo a Grado Pineta.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

Gli interventi in questo Comparto sono disciplinati a mezzo della predisposizione di P.R.P.C./P.A.C. di iniziativa privata, secondo il perimetro prescrittivo riportato nella Tavola *P03.11 – Perimetri* e secondo quanto previsto nella Tavola *P02.2 – Zonizzazione particolareggiata*.

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI COMPLESSIVI:

<i>Indice di fabbricazione fondiario:</i>	<b>mc/mq 0.4</b>
<i>Rapporto di copertura massimo:</i>	max 20% territoriale
<i>Numero di piani (compreso P.T.):</i>	<b>n.4</b>
<i>Altezza massima:</i>	<b>ml 12</b>
<i>Distanza dai confini:</i>	ml 6,00
<i>Distanza dalle strade minima:</i>	ml 10,00
<i>Distanza tra corpi di fabbrica:</i>	min ml.12,00.

Per l'area destinata a PARCHEGGIO DI RELAZIONE ricadente entro il perimetro d'ambito:

<i>Volume complessivo:</i>	<b>mc 3.000</b> da includere nel computo della volumetria territoriale massima ammissibile
<i>Destinazione d'uso:</i>	Servizi a supporto del parcheggio
<i>Numero di piani (compreso P.T.):</i>	<b>n. 2</b>
<i>Superficie coperta massima:</i>	5% superficie dell'intero parcheggio di relazione compresa la porzione già realizzata.
<i>Altezza massima:</i>	<b>ml 10</b>
<i>Distanza dai confini minima:</i>	ml 5,00
<i>Distanza dalle strade minima:</i>	ml 10,00
<i>Distanza tra corpi di fabbrica minima:</i>	ml 10,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità ai seguenti elementi prescrittivi:

1. indicazione dei caratteri e parametri che definiscono le *caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal piano*<sup>4</sup> ed ulteriori elementi prescrittivi relativi agli aspetti di sostenibilità energetica, sicurezza idraulica e sismica, integrazione ambientale e paesaggistica;
2. suddivisione dell'ambito in **tre** comparti<sup>5</sup>:
  - 1 PARCHEGGIO DI RELAZIONE;
  - 2 COMPARTO CENTRALE AVENTE PREVALENTE DESTINAZIONE ALBERGHIERA
  - 3 COMPARTO ~~DEL VERDE PRIVATO~~ DIREZIONALE RICREATIVA, ai sensi dell'ART. 5 C.1 LETT. e) PUNTO 1) della L.R. 19/2009 e s.m.i.;<sup>6</sup>Il comparto centrale è attraversato dalla via denominata Strada della Rotta;
3. realizzazione e cessione gratuita del parcheggio di relazione avente almeno 500 posti auto individuato nella Tavole *P01.11 – Zonizzazione e P 02.2*; ed una superficie a verde pari ad almeno il 50% della superficie complessiva del parcheggio da realizzare. Lo strumento attuativo, previo accordo con il Comune, dovrà individuare densità di piantumazione ed essenze;

<sup>4</sup> Rif. art.4 L.R. 12/2008

<sup>5</sup> Articolo modificato per il superamento delle riserva regionale 7i e in accoglimento del punto n. 3 dell'opposizione n. 005.

<sup>6</sup> Articolo modificato in accoglimento dei punti n. 4 e 9 dell'opposizione n. 005.

4. la realizzazione e cessione gratuita del collegamento viario tra il parcheggio di relazione di cui al punto precedente e la SR 19 Monfalcone – Grado, ~~con eventuale adeguamento dell'innesto mediante realizzazione di un sistema a rotatoria di dimensioni e caratteristiche adeguate ai nuovi flussi veicolari previsti ed al livello di servizio dell'asse principale, quale risulta dal Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (Legge Regionale 23/2007 art. 3, ter e s.m.i);~~<sup>7</sup>
5. le funzioni dei volumi previsti nel parcheggio potranno essere esclusivamente a servizi e attrezzature collettive quali a titolo esemplificativo: *stazione autocorriere e servizio mobilità urbana, servizi igienici, centraline di ricarica veicoli elettrici, info-point, ecc...*
6. la realizzazione del PARCHEGGIO DI RELAZIONE e delle relative opere di cui al precedente punto 4, escluse le volumetrie, dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale, in quanto trattasi di opera strategica per la città di Grado;
7. nel COMPARTO CENTRALE sono previste le seguenti destinazioni d'uso: **Alberghiera, Direzionale, Ricreativa, sanitaria e assistenziale, ricerca tecnico-scientifica, servizi e commerciale al dettaglio quest'ultimo esclusivamente a servizio delle attività turistiche della zona** fatta salva nel Comprensorio la prevalenza percentuale della volumetria urbanistica destinata a uso Alberghiero. La destinazione alberghiera dovrà impegnare una volumetria urbanistica di almeno il 15% superiore a quella direzionale.  
All'interno del Comparto centrale è vietata la realizzazione di "Grandi struttura di vendita", ossia degli esercizi al dettaglio con superficie di vendita complessiva superiore a mq 1.500 costituiti come esercizi singoli, centri commerciali al dettaglio o complessi commerciali o outlets, in assenza dell'adozione del Piano del commercio previsto dalla L.R. 29/2005.
8. il COMPARTO ~~VERDE PRIVATO DIREZIONALE RICREATIVA~~ sono ammesse le attività di cui alla L.R. 19/2009, art. 5, c.1, lett. e) punto 1 ~~è destinato ad attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto, al suo interno potranno prendere posto attrezzature realizzate in forma consortile quali: campi di gioco, campi di tennis, piscine e attrezzature per il tempo libero funzionali alle attività ricettive e direzionali. Viene ammessa la realizzazione di piccole strutture pertinenti ad attività sportive~~<sup>8</sup> con un impegno massimo pari ad un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, volumetria da detrarre a quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale generale;
9. In tutti i comparti è vietata la residenza e la residenza turistica;
10. la rifunionalizzazione della Strada della rotta come "boulevard" urbano e dorsale viaria del contesto, comprensiva della mobilità lenta in sede propria e di una fascia a verde di connettivo della larghezza minima di ml. 15,00 sui due lati, esclusa la parte prospiciente al Villaggio turistico "Al Bosco", lungo i cui confini la fascia a verde dovrà essere realizzata solamente sul lato Nord-Ovest;
11. la realizzazione di una fascia a verde di connettivo lungo la Strada regionale Monfalcone Grado;
12. lungo il lato ovest della zona deve essere previsto un corridoio verde della larghezza minima di ml. 30,00, con funzione di mitigazione rumore e assorbimento inquinanti;
13. la viabilità principale di progetto dovrà svilupparsi lungo gli assi viari riportati nella Tavola P02.2 Zonizzazione particolareggiata;
14. sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali.

#### MISURE DI TUTELA IDROGEOLOGICA:

All'interno dell'area trovano applicazione le norme del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAIR) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano - Grado, ivi compresa la laguna medesima, approvato con DPR. N. 28 del 01 febbraio 2017, e s.m.i., pertanto potranno essere assentiti esclusivamente i Piani Particolareggiati coerenti con la disciplina del PAIR per le aree con diverso grado di pericolosità idraulica.

Allorché aree con livello di pericolosità P3 o P2, ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PAIR, siano comprese nel perimetro del piano attuativo, in esse lo strumento attuativo potrà prevedere esclusivamente la realizzazione degli interventi consentiti rispettivamente agli articoli 10 e 11 delle NTA del PAIR nelle zone P3 o P2.

Qualora il proponente di un piano attuativo effettui degli interventi nelle aree con livello di pericolosità maggiore a P1 che diano luogo ad una riclassificazione del livello di pericolosità, in base alle procedure di cui all'articolo 6, comma 3, lettera b.1 delle NTA del PAIR, sarà facoltà del proponente presentare una variante allo strumento

<sup>7</sup> Articolo modificato in accoglimento del punto n. 6 dell'opposizione n. 005.

<sup>8</sup> Articolo modificato in accoglimento del punto n. 4 dell'opposizione n. 005.

attuativo che preveda l'esecuzione degli interventi compatibili con il livello di pericolosità conseguito a seguito della riclassificazione.

Fatte salve le prescrizioni di cui all'articolo 11 delle presenti norme, l'utilizzo dell'area a fini edificatori dovrà essere preceduto da:

- una attenta analisi geognostica dei terreni ai sensi del D.M. 17/01/2018, finalizzata alla definizione dettagliata della sequenza litologica locale e alla determinazione dei parametri meccanici in riferimento all'opera di progetto, che dovranno essere riassunti nel Modello Geologico di Riferimento (punto 6.2.1 del D.M. 17/01/2018).
- la verifica della liquefaccibilità dei terreni, in presenza di sedimenti sabbiosi entro 15 m di profondità;
- la verifica planaltimetrica dell'intera area, al fine di aggiornare la sussistenza delle condizioni pericolosità, tenuto conto della presenza di aree con pericolosità idraulica P2 e P3 come individuate dal PAIR FVG e visti i recenti lavori di colmamento del canale di bonifica presente nel sito, secondo il progetto di "Sistemazione idraulica e idrologica del comprensorio "Sacca Moreri", "Ex valle cavarera" "Ex valle Fonda" ed area "Golf Club Laguna di Grado"" presentato dal Consorzio Bonifica Bassa Friulana nel 2010.

La normativa di PAC/PRPC dovrà inoltre contenere le seguenti prescrizioni:

1. nella progettazione delle reti scolanti dovrà essere calcolata la portata sulla base dell'effettivo grado di impermeabilizzazione del suolo e del reale sviluppo della rete di raccolta delle acque meteoriche e si confronterà il valore di portata ottenuto con la portata sollevabile all'idrovora.  
In ogni caso:
2. deve essere mantenuto il sistema a scolo meccanico e adeguato il sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche all'idrovora;
3. i futuri sviluppi urbanistici sono subordinati al potenziamento dell'impianto idrovoro, ovvero, in luogo di ciò o a parziale mitigazione, ogni altra dimostrata soluzione tecnica che sia ritenuta equipollente da parte dei competenti organi regionali, di cui alla L.R. 29 aprile 2015, n. 11 e D.P.REG. 27 marzo 2018, n. 083/Pres. "Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica di cui all'articolo 14, comma 1, lettera k) della legge regionale 29 aprile 2015, n. 11 (Disciplina organica in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque)";
4. ogni punto della viabilità e del suolo edificabile dovrà essere posto ad una quota pari ad almeno +2,00 m s.l.m.m. stabilito con il riferimento all'art. 11;
5. la realizzazione del piano di calpestio del piano terra degli edifici dovrà venire collocata ad una quota uguale o superiore a quella sopra indicata di +2,50 m s.l.m.m., stabilito con il riferimento all'art. 11;
6. È vietata la realizzazione di vani interrati.

#### MISURE DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Ai fini della tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche del territorio il PRG recepisce la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale relativa alle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici.
2. I Beni paesaggistici presenti all'interno della ZTO G1 Comprensorio Turistico direzionale della Sacca dei Moreri, individuati dal Piano Paesaggistico regionale nella cartografia 1:50.000 "Beni paesaggistici e ulteriori contesti" sono riportati a solo titolo ricognitivo nell'elaborato A02.1 TRASPOSIZIONE PPR.
3. All'interno degli ambiti di tutela si applica la disciplina dei rispettivi articoli del PPR:

BENI PAESAGGISTICI	CODICE DEI BENI CULTURALI	NTA PPR
<i>Aree di notevole interesse</i>	Art.136	Art.19
<i>Territori costieri</i>	Art.142 comma 1 lettera a)	Art.21
<i>Fiumi torrenti e corsi d'acqua</i>	Art.142 comma 1 lettera c)	Art.23
<i>Territori coperti da foreste e</i>	Art.142 comma 1 lettera g)	Art.28

#### Art. 22.4 ZTO G1 - Agriparco

Ambito di integrazione della produzione agricola con la ricettività turistica da destinare: alla produzione agricola di nicchia ancillare all'uso turistico, commercializzazione dei prodotti agricoli, ricettività diffusa, mobilità ciclopedonale, qualificazione dell'affaccio lagunare.

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi sono disciplinati a mezzo della predisposizione di strumento attuativo convenzionato (P.R.P.C.), il cui perimetro prescrittivo è riportato nella Tavola *P03.11 – Perimetri*, e conformemente alle previsioni della Tavola *P02.3 – Zonizzazione particolareggiata*.

#### DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI COMPLESSIVI:

<i>Indice di fabbricazione fondiario:</i>	<b>mc/mq 0,03</b>
<i>Rapporto di copertura massimo:</i>	max 1% territoriale
<i>Numero di piani (compreso P.T.):</i>	<b>n. 2</b>
<i>Altezza massima:</i>	<b>ml 7,50</b>
<i>Distanza dalla viabilità principale minima:</i>	ml. 10,00
<i>Distanza tra corpi di fabbrica minima:</i>	ml. 10,00

#### ELEMENTI PRESCRITTIVI

Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità ai seguenti elementi prescrittivi:

1. l'area dovrà essere destinata prioritariamente alle attività agricole, non finalizzate alla produzione intensiva ma funzionale all'attività turistico/educativa/esperienziale, sono escluse in particolare dall'ambito la presenza di attività svolte da imprenditori agricoli a titolo professionale, nonché quelle destinazioni d'uso specificatamente previste per le aree agricole propriamente dette (ZTO E), tra le quali quelle previste dalla lettera k) alla lettera n) dell'art. 5, co. 1, della L.R. 19/2009; mantenendo, come riferimento culturale imprescindibile, la tessitura tipica delle bonifiche a scolo meccanico, compresa la rete idraulica che dovrà essere mantenuta in efficienza;
2. è ammessa la realizzazione di invasi idrici con la formazione di ambienti umidi dolci/salmastri a fini naturalistici e con funzione di riduzione dei tempi di corrivazione, nell'ottica del principio di invarianza idraulica;
3. l'edificazione dovrà essere collocata all'interno dei perimetri edificatori riportati all'interno della Tavola *P02.3 - Zonizzazione particolareggiata* e comunque l'edificazione potrà essere realizzata esclusivamente in corrispondenza delle intersezioni dei segni ordinatori della bonifica, secondo le modalità compositive e tipologiche proprie del contesto della bonifica a scolo meccanico;
4. le destinazioni d'uso ammesse sono commerciale, agricola (con le limitazioni di cui al precedente comma 1), alberghiera, servizi, artigianato agricolo, commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli, fattorie didattiche, degustazione e ristorazione, ovvero una combinazione tra la produzione agricola di nicchia e quella ricettiva/sportiva/tempo libero. Lo strumento attuativo dovrà definire e localizzare le singole funzioni, con l'unico vincolo di dover seguire la distribuzione e tipologia propria degli edifici delle Bonifiche del territorio Gradese;
5. la viabilità di servizio dovrà rispettare i segni ordinatori della bonifica e le direttrici individuate nella Tavola *P02.3*;
6. dovrà essere prevista una rete autonoma per la viabilità lenta che si dovrà connettere con la rete ciclabile esistente;
7. lungo tutto il perimetro dell'ambito, conformemente a quanto riportato sulla Tav. *P02.3 – Zonizzazione particolareggiata*, si dovrà realizzare una **fascia verde di connessione**. Le indicazioni grafiche riportate sulla tavola devono essere intese come profondità minime. Lo strumento attuativo dovrà definire essenze e la densità di piantumazione, in modo da assicurare in maniera ottimale il raggiungimento dello scopo per cui detta fascia è stata introdotta;
8. sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali.

#### MISURE DI TUTELA IDROGEOLOGICA:

All'interno dell'area trovano applicazione le norme del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAIR) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano - Grado, ivi compresa la laguna medesima, approvato con DPR. N. 28 del 01 febbraio 2017, e s.m.i., pertanto potranno essere assentiti esclusivamente i Piani Particolareggiati coerenti con la disciplina del PAIR per le aree con diverso grado di pericolosità idraulica.



Allorché aree con livello di pericolosità P3 o P2, ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PAIR, siano comprese nel perimetro del piano attuativo, in esse lo strumento attuativo potrà prevedere esclusivamente la realizzazione degli interventi consentiti rispettivamente agli articoli 10 e 11 delle NTA del PAIR nelle zone P3 o P2.

Qualora il proponente di un piano attuativo effettui degli interventi nelle aree con livello di pericolosità maggiore a P1 che diano luogo ad una riclassificazione del livello di pericolosità, in base alle procedure di cui all'articolo 6, comma 3, lettera b.1 delle NTA del PAIR, sarà facoltà del proponente presentare una variante allo strumento attuativo che preveda l'esecuzione degli interventi compatibili con il livello di pericolosità conseguito a seguito della riclassificazione.

Fatte salve le prescrizioni di cui all'articolo 11 delle presenti norme, l'utilizzo dell'area a fini edificatori dovrà essere preceduto da una attenta analisi geognostica dei terreni ai sensi del D.M. 17/01/2018, finalizzata alla definizione dettagliata della sequenza litologica locale e alla determinazione dei parametri meccanici in riferimento all'opera di progetto, che dovranno essere riassunti nel Modello Geologico di Riferimento (punto 6.2.1 del D.M. 17/01/2018).

In presenza di sedimenti sabbiosi entro 15 m di profondità, dovrà essere effettuata la verifica della liquefacibilità dei terreni.

La normativa di PAC/PRPC dovrà inoltre contenere le seguenti prescrizioni:

1. nella progettazione delle reti scolanti dovrà essere calcolata la portata sulla base dell'effettivo grado di impermeabilizzazione del suolo e del reale sviluppo della rete di raccolta delle acque meteoriche e si confronterà il valore di portata ottenuto con la portata sollevabile all'idrovora.

In ogni caso anche qualora si preveda l'utilizzo dell'area **ai soli fini agricoli**:

- deve essere mantenuto il sistema a scolo meccanico;
  - dovrà essere previsto un adeguato collettamento delle acque meteoriche e la realizzazione delle condotte di convogliamento delle stesse all'impianto idrovoro;
  - i futuri sviluppi urbanistici sono subordinati al potenziamento dell'impianto idrovoro, ovvero, in luogo di ciò o a parziale mitigazione, ogni altra dimostrata soluzione tecnica che sia ritenuta equipollente da parte dei competenti organi regionali, di cui alla L.R. 29 aprile 2015, n. 11 e D.P.REG. 27 marzo 2018, n. 083/Pres. "Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica di cui all'articolo 14, comma 1, lettera k) della legge regionale 29 aprile 2015, n. 11 (Disciplina organica in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque)";
2. ogni punto della viabilità e del suolo edificabile dovrà essere posto ad una **quota pari ad almeno +2,00 m** s.l.m.m. stabilito con il riferimento all'art. 11;
  3. la realizzazione del piano di calpestio del piano terra degli edifici dovrà venire collocata ad una quota uguale di +2,50 m s.l.m.m., stabilito con il riferimento all'art. 11;
  4. è vietata la realizzazione di vani interrati.

#### MISURE DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Ai fini della tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche del territorio il PRG recepisce la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale relativa alle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici.
2. I Beni paesaggistici e ulteriori contesti presenti all'interno della ZTO G1 Agriparco, individuati dal Piano Paesaggistico regionale nella cartografia 1:50.000 "Beni paesaggistici e ulteriori contesti" sono riportati a solo titolo ricognitivo nell'elaborato A02.1 TRASPOSIZIONE PPR.
3. All'interno degli ambiti di tutela si applica la disciplina dei rispettivi articoli del PPR:

BENI PAESAGGISTICI	CODICE DEI BENI CULTURALI	NTA PPR
<i>Aree di notevole interesse</i>	Art.136	Art.19
<i>Territori costieri</i>	Art.142 comma 1 lettera a)	<b>Art.21</b>
<i>Fiumi torrenti e corsi d'acqua</i>	Art.142 comma 1 lettera c)	Art.23
<i>Territori coperti da foreste e</i>	Art.142 comma 1 lettera g)	Art.28

## ART. 22.5 ZTO G1 - Sottozona Alberghiero/Direzionale della Cavarera

L'ambito del sistema alberghiero-direzionale della Cavarera è finalizzato alla formazione di un nuovo baricentro turistico prevalentemente destinato alla localizzazione di attrattività turistiche funzionizza all'obiettivo della destagionalizzazione. L'ambito potrà inoltre fungere da supporto anche alla ricettività prevista nella adiacente Sottozona dell'Agriparco.

### MODALITÀ ATTUAZIONE:

Gli interventi in questo Comparto sono disciplinati a mezzo della predisposizione di P.R.P.C./P.A.C. di iniziativa privata, secondo il perimetro prescrittivo riportato Tavola P03.11 - Perimetri e conformemente a quanto previsto nella Tavola P02.3 Zonizzazione particolareggiata.

### DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI COMPLESSIVI:

<i>Indice di fabbricazione fondiario:</i>	<b>mc/mq 0.8</b>
<i>Rapporto di copertura massimo:</i>	max 25% territoriale
<i>Numero di piani (compreso P.T.):</i>	<b>n. 4</b>
<i>Altezza massima:</i>	<b>ml 12,00</b>
<i>Distanza dai confini:</i>	ml 6,00
<i>Distanza dalla viabilità principale minima:</i>	ml 10,00
<i>Distanza tra corpi di fabbrica minima:</i>	ml 15,00
<i>Parcheggi di relazione:</i>	mq 3/100 ogni mc e comunque non meno dell'80% della superficie utile degli edifici direzionali e ricettivi.

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità ai seguenti elementi prescrittivi:

1. la realizzazione e cessione gratuita delle aree a parcheggio di relazione;
2. destinazioni d'uso ammesse: **direzionale** e **alberghiero** quest'ultima quale destinazione prevalente in termini dimensionali;
3. in tutti i comparti è **vietata la residenza e la residenza turistica**;
4. non sono ammesse ulteriori **intersezioni veicolari** con la strada regionale Monfalcone – Grado, la viabilità di progetto potrà avere intersezioni unicamente con Viale Cavarera;
5. lungo tutto il fronte che prospetta sulla sede stradale Grado-Monfalcone dovrà essere prevista una **fascia di verde di connettivo** e di arredo urbano, la quale dovrà avere profondità minima di **m. 50** misurati dal ciglio della carreggiata in conformità a quanto stabilito nella Tavola P02.2 – *Zonizzazione particolareggiata*;
6. dovrà essere prevista una **rete di mobilità lenta** autonoma ed indipendente che si allacci gli assi ciclabili comunali;
7. i **parcheggi di relazione** dovranno essere posizionati in aree indipendenti dalla viabilità interna, preferibilmente individuate lungo Viale Cavarera;
8. all'interno di questa zona le distanze minime fra fabbricati sono stabilite dagli strumenti attuativi, per cui eventuali deroghe previste Articolo 3, comma 2ter della Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, come modificato ed integrato dalla legge regionale 21 luglio 2017, n. 29, non trovano applicazione;
9. lo strumento attuativo dovrà definire gli elementi vincolanti che costituiscono le tipologie ammesse ed ogni altro parametro urbanistico, edilizio ed ambientale non esplicitamente vincolante previsto dalle presenti norme, in modo da consentire una corretta ed univoca interpretazione in fase attuativa;
10. sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali;

### MISURE DI TUTELA IDROGEOLOGICA:

All'interno dell'area trovano applicazione le norme del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAIR) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano - Grado, ivi compresa la laguna medesima, approvato con DPR. N. 28 del 01 febbraio 2017, e s.m.i., pertanto potranno essere assentiti esclusivamente i Piani Particolareggiati coerenti con la disciplina del PAIR per le aree con diverso grado di pericolosità idraulica.

Fatte salve le prescrizioni di cui all'articolo 11 delle presenti norme, l'utilizzo dell'area a fini edificatori dovrà essere preceduto da una attenta analisi geognostica dei terreni ai sensi del D.M. 17/01/2018, finalizzata alla definizione dettagliata della sequenza litologica locale e alla determinazione dei parametri meccanici in riferimento all'opera di progetto, che dovranno essere riassunti nel Modello Geologico di Riferimento (punto 6.2.1 del D.M. 17/01/2018).

In presenza di sedimenti sabbiosi entro 15 m di profondità, dovrà essere effettuata la verifica della liquefacibilità dei terreni.

La normativa di PAC/PRPC dovrà inoltre contenere le seguenti prescrizioni:

1. nella progettazione delle reti scolanti dovrà essere calcolata la portata sulla base dell'effettivo grado di impermeabilizzazione del suolo e del reale sviluppo della rete di raccolta delle acque meteoriche e si confronterà il valore di portata ottenuto con la portata sollevabile all'idrovora.

In ogni caso:

- deve essere mantenuto il sistema a scolo meccanico e adeguato il sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche all'idrovora;
  - i futuri sviluppi urbanistici sono subordinati al potenziamento dell'impianto idrovoro, ovvero, in luogo di ciò o a parziale mitigazione, al rispetto di ogni altra dimostrata soluzione tecnica che sia ritenuta equipollente da parte dei competenti organi regionali, di cui alla L.R. 29 aprile 2015, n. 11 e D.P.REG. 27 marzo 2018, n. 083/Pres. "Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica di cui all'articolo 14, comma 1, lettera k) della legge regionale 29 aprile 2015, n. 11 (Disciplina organica in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque)";
2. ogni punto della viabilità e del suolo edificabile dovrà essere posto ad una quota pari ad almeno +2,00 m s.l.m.m. stabilito con il riferimento all'art. 11;
  3. la realizzazione del piano di calpestio del piano terra dovrà venire collocata ad una quota uguale o superiore a quella sopra indicata di + 2,50 m s.l.m.m., stabilito con il riferimento all'art. 11;
  4. è vietata la realizzazione di vani interrati.

#### MISURE DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Ai fini della tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche del territorio il PRG recepisce la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale relativa alle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici.
2. I Beni paesaggistici e ulteriori contesti presenti all'interno della ZTO G1 Alberghiera direzionale della Cavarera, sono individuati dal Piano Paesaggistico regionale nella cartografia 1:50.000 "Beni paesaggistici e ulteriori contesti" e riportati a solo titolo ricognitivo nell'elaborato A02.1 TRASPOSIZIONE PPR.
3. All'interno degli ambiti di tutela si applica la disciplina dei rispettivi articoli del PPR:

BENI PAESAGGISTICI	CODICE DEI BENI CULTURALI	NTA PPR	<b>NTA-PRG</b>
<i>Aree di notevole interesse</i>	Art.136	Art.19	
<i>Territori costieri</i>	Art.142 comma 1 lettera a)	Art.21	<del>Art.31.1</del>
<i>Fiumi torrenti e corsi d'acqua</i>	Art.142 comma 1 lettera c)	Art.23	<del>Art.31.2</del>
<i>Territori coperti da foreste e</i>	Art.142 comma 1 lettera g)	Art.28	<del>Art.31.3</del>

#### ART. 22.6 ZTO G1 – STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA

Le aree indicate in questa destinazione d'uso, sono riservate alla formazione di esercizi aperti al pubblico attrezzati per la sosta ed il soggiorno, ovvero per il solo soggiorno di turisti posti in aree recintate con accesso unico controllabile del personale di sorveglianza.

Entro queste zone sono ammessi: campeggi, villaggi turistici, villaggi sopraelevati, dry marina, marina resort e all year marina resort, fatte salve le limitazioni o esclusioni riportate nelle norme che seguono.

MODALITÀ ATTUAZIONE:

Gli interventi ammessi in queste zone sono disciplinati a mezzo della predisposizione di PRPC/PAC di iniziativa privata, secondo i perimetri prescrittivi indicati nelle tavole P03.08, P03.09, P03.11, P03.12

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI (ESCLUSA ISOLA VOLPERA)

- <i>indice di fabbricazione territoriale per servizi</i>	<b>0.3 mc/mq</b>
- <i>altezza massima degli edifici</i>	<b>ml 7,50 + quota sicura</b>
- <i>area di pertinenza fondiaria per case mobili</i>	100 mq/unità
- <i>area di pertinenza fondiaria per tende, camper, roulotte</i>	50 mq/unità

DIMENSIONAMENTO ISOLA VOLPERA

- <i>indice di fabbricazione territoriale per servizi</i>	0.15 mc/mq
- <i>area di pertinenza fondiaria per case mobili</i>	150 mq/unità
- <i>area di pertinenza fondiaria per tende, camper, roulotte</i>	80 mq/unità

ELEMENTI PRESCRITTIVI:

Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità ai seguenti elementi prescrittivi:

- 1 perimetrare le aree per servizi, le aree dove installare case mobili, le aree dove installare camper, roulotte, tende;
- 2 le volumetrie sono destinate esclusivamente a servizi complementari l'attività recettiva, **nell'indice saranno comprese le preesistenze alla data di approvazione del presente piano<sup>10</sup>**;
- 3 **sono vietate le destinazioni d'uso: residenza e residenza turistica** anche in singole unità, significando che eventuali alloggi per il personale sono ricompresi tra i servizi necessari alla gestione della struttura;
- 4 ~~l'andamento piano altimetrico dell'area dovrà privilegiare il **ripristino del sistema dunale** di retrospiaggia;~~<sup>11</sup>
- 5 la redazione dello strumento attuativo deve essere preceduto da un **Piano di riqualificazione forestale** che individui: piante di pregio, piante da sostituire e relativo cronoprogramma di attuazione fino alla completa messa in sicurezza dell'area. Sulla scorta delle risultanze del Piano di Riqualificazione forestale e del suo cronoprogramma;
- 6 ~~lo strumento attuativo dovrà prevedere la relativa infrastrutturazione, che procederà secondo il principio della messa in sicurezza delle varie aree. In particolare andrà previsto il **mantenimento e rinforzo della fascia boscata** fronte mare in modo tale da garantire il collegamento tra la "Pineta Campeggi" ed il corridoio ecologico, con la creazione di una fascia boscata continua;~~<sup>12</sup>
- 7 all'interno di questa zona trova applicazione quanto stabilito dal primo comma dell'art.19 delle Norme del comparto ricettivo
- 8 Per l'Isola Volpera<sup>13</sup>:
  - a. le volumetrie già esistenti all'interno dell'ambito alla data di approvazione della variante n. 34 al PRGC concorrono al calcolo delle volumetrie ammissibili;
  - b. sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi diretti di tipo D, E, F, G di cui all'art. 9 delle presenti NTA, anche senza previa presentazione di un piano attuativo;<sup>14</sup>

<sup>10</sup> Articolo così modificato in parziale accoglimento dell'osservazione 007 e in linea con riserva regionale 7n

<sup>11</sup> Articolo così modificato in accoglimento del Punto n. 3 dell'osservazione/opposizione n. 004

<sup>12</sup> Articolo così modificato in accoglimento del Punto n. 3 dell'osservazione/opposizione n. 004

<sup>13</sup> Articolo così modificato in superamento della riserva regionale 8 e in accoglimento del Punto n. 3 dell'osservazione/opposizione n. 004

- c. lo strumento attuativo dovrà prevedere idonee misure finalizzate alla riduzione degli impatti verso le aree lagunari limitrofe. In particolare dovrà prevedere la formazione di un ambiente interamente costituito da specie autoctone o storicamente acclimatate, l'utilizzo di specie tipiche della macchia mediterranea nel mascheramento delle piazzole e nella schermatura delle strutture, a mitigazione dell'inquinamento luminoso verso le aree lagunari limitrofe, nonché l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili per la gestione delle acque reflue.

#### MISURE DI TUTELA IDROGEOLOGICA

All'interno dell'area trovano applicazione le norme del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAIR) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano - Grado, ivi compresa la laguna medesima, adottato con deliberazione n. 129 del 29 gennaio 2017, e s.m.i., pertanto potranno essere assentiti esclusivamente i Piani Particolareggiati coerenti con la disciplina del PAIR per le aree con diverso grado di pericolosità idraulica.

Allorché aree con livello di pericolosità P3 o P2, come individuate dal PAIR, siano comprese nel perimetro del piano attuativo, in esse lo strumento attuativo potrà prevedere esclusivamente la realizzazione degli interventi consentiti dalle NTA del PAIR nelle zone P3 o P2.

I contenuti del presente articolo sono prevalenti rispetto ad eventuali contrasti /differmità di previsioni con altre parti del piano.

Qualora il proponente di un piano attuativo effettui degli interventi nelle aree con livello di pericolosità maggiore a P1 che diano luogo ad una riclassificazione del livello di pericolosità, in base alle procedure di cui all'articolo 6, comma 3, lettera b.1 delle NTA del PAIR, sarà facoltà del proponente presentare una variante allo strumento attuativo che preveda l'esecuzione degli interventi compatibili con il livello di pericolosità conseguito a seguito della riclassificazione.

Fatte salve le prescrizioni di cui all'articolo 11 delle presenti norme, l'utilizzo dell'area a fini edificatori dovrà essere preceduto da una attenta analisi geognostica dei terreni ai sensi del D.M. 17/01/2018, finalizzata alla definizione dettagliata della sequenza litologica locale e alla determinazione dei parametri meccanici in riferimento all'opera di progetto, che dovranno essere riassunti nel Modello Geologico di Riferimento (punto 6.2.1 del D.M. 17/01/2018).

In presenza di sedimenti sabbiosi entro 15 m di profondità, dovrà essere effettuata la verifica della liquefacibilità dei terreni.

Dovrà essere mantenuto il sistema a scolo meccanico e adeguato il sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche all'idrovora, ovvero, in luogo di ciò o a parziale mitigazione, al rispetto di ogni altra dimostrata soluzione tecnica che sia ritenuta equipollente da parte dei competenti organi regionali, di cui alla L.R. 29 aprile 2015, n. 11 e D.P.REG. 27 marzo 2018, n. 083/Pres. "Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica di cui all'articolo 14, comma 1, lettera k) della legge regionale 29 aprile 2015, n. 11 (Disciplina organica in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque)".

#### MISURE DI TUTELA PAESAGGISTICA

- 1 Ai fini della tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche del territorio il PRG recepisce la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale, relativa alle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici.
- 2 I Beni paesaggistici presenti all'interno della ZTO G1 Strutture ricettive all'aria aperta, individuati dal Piano Paesaggistico regionale nella cartografia 1:50.000 "Beni paesaggistici e ulteriori contesti" sono riportati a solo titolo ricognitivo nell'elaborato A02.1 TRASPOSIZIONE PPR.
- 3 All'interno degli ambiti di tutela si applica la disciplina dei rispettivi articoli del PPR:

---

<sup>14</sup> Articolo così modificato in accoglimento del Punto n. 5 dell'osservazione/opposizione n. 004

BENI PAESAGGISTICI	CODICE DEI BENI CULTURALI	NTA PPR
<i>Aree di notevole interesse pubblico</i>	Art.136	Art.19
<i>Territori costieri</i>	Art.142 comma 1 lettera a)	Art.21
<i>Fiumi torrenti e corsi d'acqua</i>	Art.142 comma 1 lettera c)	Art.23
<i>Territori coperti da foreste e boschi</i>	Art.142 comma 1 lettera g)	Art.28

#### **ART. 22.7 – ZTO G1 - Comprensorio Turistico di Primero**

##### **Caratteristiche generali:**

Il comprensorio turistico di Primero comprende il territorio posto a cavallo della S. P. n. 19 Monfalcone-Grado in prossimità del canale Primero, ed interessa gli esistenti campo da golf e aree a campeggio, nonché le relative aree a verde di supporto, ed il verde a standard con funzioni di mitigazione delle strutture esistenti al suo interno o in adiacenza.

##### **Obiettivi del Piano:**

Il Piano si propone di organizzare in forma organica l'intero territorio interessato per promuovere e sviluppare l'attività turistica nel rispetto delle qualità ambientali e paesaggistiche del luogo

Norme di carattere generale.

Al fine di conseguire in modo organico e oggettivamente valutabile gli obiettivi sopra indicati, l'intero ambito di zone G1 costituente il comprensorio turistico di Primero è soggetto alla formazione di un P.R.P.C. unitario di iniziativa privata, secondo la nuova delimitazione riportata sulla zonizzazione Tav.01.9–V6 e sulle tavole d'ambito Tav.03–V6 con la possibilità di individuare al suo interno singoli stralci attuativi con propria capacità ed autonomia funzionale, corrispondenti agli "ambiti" secondo i seguenti elementi invariati, aventi quindi carattere prescrittivo e vincolante:

- a) il volume massimo ammissibile derivante dal rilievo asseverato delle aree edificabili in base al PRGC vigente al momento dell'adozione della presente variante e secondo i relativi indici di fabbricabilità; tale quantità, che viene indicativamente riportata nell'allegata tabella di confronto, sarà comprensiva della volumetria esistente;
- b) la nuova edificazione ammessa dovrà essere realizzata esclusivamente lungo la direttrice costituita dalla strada provinciale Grado – Monfalcone, con: il limite nord costituito dall'asse di bonifica originario ed i limiti sud ed est costituiti dall'argine di conterminazione, il limite ovest costituito dalla zona C di Primero, come riportato sulla tav P01.09 –V6 Zonizzazione di variante con simbolo a puntinatura ( )
- c) Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del comparto sono le seguenti;
  - *turistico-complementare (campeggio, villaggio turistico);*
  - *ricettivo con le modalità di gestione ammesse dalla normativa di P.R.G.C. di settore;*
  - *commerciale al dettaglio;*
  - *direzionale:*
  - *servizi;*
  - *artigianale connesso alla nautica;*
  - *servizi e attrezzature collettive;*
  - *viabilità, parcheggi e punti di rifornimento carburante.*

Lo strumento di grado subordinato, tenendo conto sia delle funzioni esistenti che delle prescrizioni di cui ai punti precedenti a), b) e c), dovrà individuare i seguenti ambiti:

- 1) Ambito per il golf, strutture sportive e spettacoli all'aperto.
- 2) Ambito per villaggio turistico, strutture ricettive e residenza turistica.
- 3) Ambito per strutture complementari alla portualità turistica di Primero.
- 4) Ambito per il verde di standard.

Inoltre il P.R.P.C., quale approfondimento, dovrà porre particolare cura nel definire:

- i rapporti di superficie coperta all'interno di ogni singolo ambito nonché gli indici di fabbricazione massimi ammissibili, privilegiando soluzioni che consentano l'occupazione minima del territorio, le adeguate distanze

fra fabbricati, le agglomerazioni ammissibili ed ogni altro parametro non espressamente fissato nella norma che precede.

- i perimetri dei singoli ambiti che, fermi restando i limiti di cui al punto b) delle norme di carattere generale del presente articolo, potranno avere compenetrazioni, insulae ed andamenti non lineari ma funzionali al migliore utilizzo del suolo riferito alla minimizzazione degli impatti.
- i rapporti che si verranno a creare con i circostanti Siti di interesse comunitario e con la Valle Cavanata.
- le eventuali ulteriori misure di mitigazione da assumere per gli elementi esistenti, in particolare nell'individuazione della fascia che dovrà correre lungo l'arginatura perilagunare, in modo da eliminare ogni potenziale effetto di discontinuità ambientale, secondo le misure prescrittive riportate più sotto.
- le misure necessarie a tutelare la fauna selvatica stanziale e migratoria.
- le piante da mantenere, quelle da eliminare in quanto non appartenenti alle specie autoctone o storicamente acclimatate e ciò dopo accurato rilievo dendrologico, le essenze compatibili, siano esse di alto fusto che cespugliose, nonché le modalità generali d'impianto a seconda delle funzioni a cui sono preposte; l'uso di specie ornamentali è ammesso esclusivamente in prossimità degli edifici, finalizzandole al solo scopo di arredo.
- i corretti andamenti planoaltimetrici, considerate le quote di sicurezza da esondazione individuate nell'art. 15, dando preferenza ad un andamento dunale compatibile con le linee di costa. Si dovrà limitare al massimo possibile l'apporto di materiale di provenienza dal territorio lagunare o marino limitrofo.
- le soluzioni progettuali per minimizzare i percorsi veicolari limitandoli il più possibile alle aree baricentriche lungo gli assi compositivi già definiti al punto b) delle norme di carattere generale del presente articolo.
- dopo attenta e documentata analisi l'utilizzazione, nella realizzazione degli edifici, dei principi della bioarchitettura e del risparmio energetico, anche con il ricorso a fonti di energia alternativa, sempre nel rispetto dei riferimenti culturali dell'architettura dei luoghi.
- le soluzioni ottimali per armonizzare e mitigare l'impatto costituito dalla presenza lungo i perimetri dell'ambito dell'impianto di depurazione comunale e dell'impianto di trattamento dei rifiuti, salvo quanto stabilito nelle normative specifiche più sotto riportate.
- idonee connessioni veicolari e pedonali che consentano il collegamento tra gli ambiti posti ad est ed ovest della S.R. n.19 Monfalcone-Grado, superando la barriera costituita dalla stessa Strada Regionale con l'ausilio di sovrappassi o sottopassi nel rispetto dell'ambiente circostante.

Il P.R.P.C. potrà operare anche per singoli stralci attuativi, singolarmente convenzionati, purché ne sia garantita la capacità ed autonomia funzionale. Il sedime della viabilità provinciale è stato inserito solo per consentire lo studio dell'accessibilità e dei collegamenti tra gli ambiti del comprensorio, ma rimane escluso dall'obbligo di partecipare al P.R.P.C. di iniziativa privata.

### **Norme specifiche per gli ambiti**

I singoli ambiti dovranno rispettare i seguenti parametri prescrittivi:

#### **1. Ambito per il golf, strutture sportive e spettacoli all'aperto**

Lo strumento attuativo dovrà individuare un'area funzionale da destinare al gioco del golf, alle attività sportive in genere ed agli spettacoli all'aperto, nonché alle strutture edilizie correlate alle attività ammesse.

La superficie dell'ambito non potrà essere inferiore al 60% della superficie territoriale complessiva del comprensorio turistico.

La volumetria del sottoambito utilizzabili unicamente per ampliamenti o per limitate nuove costruzioni purché funzionali a supporto del fabbricato principale, non potrà essere superiore a 30.000 mc, comprensivi delle presistenze.

Nella redazione del P.R.P.C., la realizzazione del campo di golf deve essere uniformata al corretto inserimento degli interventi, ma anche alla opportunità di procedere a vere e proprie operazioni di restauro ambientale finalizzate al recupero di lineamenti originari manomessi, se non del tutto rimossi, per motivazioni connesse con la conduzione agricola dei fondi ed in relazione alla presenza nell'intorno dell'ambito dell'esistente impianto comunale di depurazione delle acque reflue e di quello di trattamento dei rifiuti, da mitigare con opportuni accorgimenti mimetici.

Particolare cura deve essere riservata agli aspetti vegetazionali, talché nella organizzazione dei percorsi, delle piazzole, delle cortine di distacco e simili, le erbacee, i cespugli ed i soggetti di alto fusto devono essere scelti tra gli elementi proprie della vegetazione autoctona.

Il P.R.P.C., dovrà prevedere una fascia di verde di protezione lungo il confine con l'ambito lagunare (Zona F4 del P.R.G.C.), per la salvaguardia dei valori ambientali.

La profondità minima di tale fascia dovrà essere di almeno 20,00 ml. e studiata in relazione alle caratteristiche morfologiche, idrologiche e vegetazionali dei luoghi.

In corrispondenza del depuratore, inoltre, dovrà essere creata una fascia di protezione visiva di almeno 30,00 ml. di profondità, piantumata con essenze arboree ed arbustive tipiche del luogo, organizzata per realizzare una macchia di verde naturale di spessore variabile, evitando fronti continui regolari e rettilinei.

La localizzazione della vegetazione di qualsivoglia tipo, deve far parte della progettazione, seguendo criteri opportunamente differenziati, in relazione al rapporto con gli specchi lagunari, con le sedi stradali, con le preesistenze e con l'ambiente in generale.

Gli interventi volti ad attrezzare l'ambito quali: sedi stradali di accesso, parcheggi, sedi stradali minori e percorsi di servizio, devono essere previsti secondo criteri di minima incidenza sull'ambiente naturale. Ciò potrà ottenersi a mezzo di opportuni tracciati, di scelte di materiali (come ad esempio cortine di vegetazione per il defilamento alla vista e di contenimento degli interventi edificatori).

La volumetria assentibile dovrà essere utilizzata privilegiando a livello localizzativo il rafforzamento delle preesistenze, per la realizzazione di fabbricati quali club-house, depositi, servizi vari, residenza per il personale, attività ricettive è altresì ammessa la formazione di strutture sportive, aperte o chiuse, arene ed altre strutture per spettacoli, nel rispetto restando i limiti volumetrici di cui sopra.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di tipo B, C, D, E, F, G

L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i ml. 10.00.

## **2. Ambito per villaggio turistico, strutture ricettive e residenza turistica<sup>15</sup>;**

Lo strumento attuativo individuerà uno o più ambiti al cui interno potranno essere realizzati villaggi turistici, e strutture ricettive e residenza turistica<sup>16</sup>.

All'interno di detti ambiti si potranno prevedere altre destinazioni d'uso funzionali di supporto a quelle prevalenti tra quelle ammesse al sopraindicato punto c) delle norme di carattere generale.

La superficie complessiva dell'ambito non dovrà superare il 30% della superficie complessiva del comprensorio turistico e potrà avere una volumetria non superiore al 75% di quella massima complessiva del comprensorio medesimo.

Il P.R.P.C., in presenza di funzione turistica all'aperto, dovrà inoltre rispettare i seguenti parametri:

- superficie territoriale per posto tenda o posto roulotte non minore di mq. 200
- superficie territoriale per bungalow a solo piano terra non minore di mq. 300
- superficie territoriale per bungalow su piano terra a un piano non minore di mq. 400
- superficie coperta massima dell'unità-"bungalow" a due livelli mq. 55.00
- volume massimo per bungalow su solo piano terra: mc. 150
- altezza massima per bungalow, su solo piano terra: ml. 2.80+0.15 (camera d'aria)
- volume massimo per bungalow su piano terra e un piano: mc. 315
- altezza massima per bungalow su piano terra e un piano: ml. 5.60+0.15 (camera d'aria).

Le unità ricettive costituite da maxi-caravan o similari, di proprietà della gestione vengono equiparate a posto tenda o roulotte.

L'altezza massima dei fabbricati di servizio del villaggio turistico non potranno superare i ml. 7.50;

Gli edifici ricettivi potranno svilupparsi al più su tre livelli fino al raggiungimento di un'altezza massima di m. 10,00.

~~Gli edifici di residenza turistica dovranno avere un'altezza massima pari a m. 7,50<sup>17</sup>.~~

Gli edifici esistenti eventualmente ricadenti all'interno del presente sottoambito, potranno essere oggetto di interventi di tipo B, C, D, E, F, G.

---

<sup>15</sup> Articolo modificato in accoglimento dell'osservazione n. 006

<sup>16</sup> Articolo modificato in accoglimento dell'osservazione n. 006

<sup>17</sup> Articolo modificato in accoglimento dell'osservazione n. 006



### **3. Ambito per strutture complementari alla portualità turistica di Primero**

Lo strumento attuativo dovrà individuare un'area, compresa tra la S.P. Grado – Monfalcone e la zona portuale (Z.T.O. L1), dove realizzare spazi per il rimessaggio natanti ed i parcheggi di pertinenza degli utenti del porto, degli addetti e quelli di pertinenza alle strutture correlate all'attività portuale.

La superficie complessiva dell'ambito non dovrà superare il 10% della superficie complessiva del comprensorio turistico e potrà avere una volumetria non superiore al 40% di quella massima complessiva dell'intero comprensorio turistico.

La volumetria potrà essere destinata alla realizzazione di fabbricati aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- ricettivo
- commerciale al dettaglio
- direzionale
- servizi
- artigianale connesso alla nautica e rimessaggio natanti
- servizi e attrezzature collettive.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di tipo B, C, D, E, F, G

L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i ml. 7.50.

### **4. Ambito per il verde di standard**

All'interno di questo ambito devono essere localizzate le attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto quale standard urbanistico.

La dimensione complessiva minima è di 66.500 mq., pari a quella riportata dalla tabella degli standard e prevista sulla zonizzazione di P.R.G.C. lungo la S.R. n. 19.

Il P.R.P.C., ferma restando la localizzazione del verde lungo la S.R. n. 19, potrà ridisegnare la conformazione, garantendo tuttavia la profondità minima di ml. 10,00 ed eventualmente derogando solo in corrispondenza di aree per servizi stradali.

La restante superficie può essere utilizzata per creare aggregazioni o isole di verde, purché funzionalmente connesse ad aree di servizio a supporto della viabilità pedonale e ciclabile.

Il P.R.P.C. dovrà definire la tipologia del verde ed i sestri di impianto, in rapporto al contesto ed alla fruibilità degli spazi.

### **5. Norme Particolari**

#### *5.1 Dimensionamento del P.R.P.C.*

- I parcheggi all'interno dell'ambito dovranno soddisfare i seguenti parametri:
  - 1 mq di parcheggi (comprese le aree di manovra) per ogni 10 mc edificati, quali parcheggi a servizio dell'edificato, inteso come nuova edificazione;
  - 2 mq di parcheggi (comprese le aree di manovra) per ogni ~~utente~~utente, e comunque non meno di-1 posto auto per ogni unità ricettiva (camera/suite, bungalow, piazzola) realizzata, quali parcheggi di relazione (primari);
- Dal computo della volumetria urbanistica sono escluse le strutture individuate dall'art. 4.2 delle Norme di P.R.G.C. per gli Alberghi, nel caso trovino collocazione all'interno di una struttura ricettiva;
- La capacità insediativa verrà calcolata secondo il parametro 3 persone ogni 1 unità (bungalow, posto tenda, unità ricettiva alberghiera).

#### *5.2 Caratteri tipologici architettonici*

I progetti edilizi dei singoli ambiti dovranno essere studiati in rapporto al contesto paesaggistico ambientale, dando preferenza ad un'edificazione concepita secondo i principi della bioarchitettura e della sostenibilità, prevedendo altresì l'utilizzo di sistemi integrati con fonti di energia alternativa.

I riferimenti culturali su cui basare il progetto architettonico devono rifarsi alla tipologia classica degli ambiti lagunari, caratterizzata da forme compositive semplici e lineari, nel rispetto dell'orientamento dell'asse elioteramico e della prevalenza dei venti.

Le opere infrastrutturali dovranno essere studiate in coerenza con gli aspetti ecologici e naturali esistenti, privilegiando soluzioni di limitato impatto ambientale.

### **ART. 22.8 ZTO G1 - Zona per Standard: Ambito di Pineta a servizio dei campeggi**

Questa area, densamente piantumata, in concessione ai campeggi, può essere oggetto dei seguenti interventi:

- Interventi di sostituzione di essenze appartenenti alle specie *populus* e *robinia*, con piantumazione di essenze resinose o a foglia caduca appartenenti alle specie autoctone.
- Formazione di percorsi pedonali, inghiaati, con aree di sosta attrezzate, attrezzature per attività fisica, giochi per bambini il tutto realizzato interamente in legno.
- Piazzole per la sosta di persone dotate di mezzi di pernottamento propri ad esclusione dei mezzi semoventi (camper – motorhome)
- Piazzole per la sosta delle Case Mobili, aventi una superficie di pertinenza fondiaria minima pari a mq.300

All'interno di quest'area, inoltre possono essere installati chioschi semplicemente appoggiati al suolo ed aventi le seguenti caratteristiche:

- Superficie massima: mq. 80.
- Altezza all'imposta di gronda: ml. 2.50
- Struttura portante in legno e copertura a falde inclinate in legno con sovrastante manto di copertura in canna palustre.
- Destinazione d'uso: preparazione e somministrazione di cibi e bevande
- Impianto idoneo di allacciamento alla rete fognaria facilmente rimovibile.

La superficie interessata da detti chioschi non può complessivamente interessare un'area maggiore di 400 mq.

#### **ELEMENTI PRESCRITTIVI:**

La realizzazione degli interventi dovrà avvenire in conformità ai seguenti elementi prescrittivi:

1. l'installazione delle strutture non dovrà in alcun modo danneggiare il patrimonio vegetale esistente;
2. è vietata la modifica della morfologia dei suoli;
3. la realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi deve essere preceduta da un **Piano di riqualificazione forestale** che individui: piante di pregio, piante da sostituire e relativo cronoprogramma di attuazione fino alla completa messa in sicurezza dell'area, piano di monitoraggio delle condizioni di salute e sicurezza delle alberature. La realizzazione degli interventi dovrà avvenire sulla scorta delle risultanze del Piano di Riqualificazione forestale e del suo cronoprogramma, ovvero procede secondo il principio della messa in sicurezza delle varie aree.

#### **MISURE DI TUTELA IDROGEOLOGICA**

All'interno dell'area trovano applicazione le norme del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAIR) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano - Grado, ivi compresa la laguna medesima, approvato con DPR. N. 28 del 01 febbraio 2017, e s.m.i., pertanto potranno essere assentiti esclusivamente i Piani Particolareggiati coerenti con la disciplina del PAIR per le aree con diverso grado di pericolosità idraulica.

Allorché aree con livello di pericolosità P3 o P2, come individuate dal PAIR, siano comprese nel perimetro del piano attuativo, in esse lo strumento attuativo potrà prevedere esclusivamente la realizzazione degli interventi consentiti dalle NTA del PAIR nelle zone P3 o P2.

I contenuti del presente articolo sono prevalenti rispetto ad eventuali contrasti /difformità di previsioni con altre parti del piano.

Qualora il proponente di un piano attuativo effettui degli interventi nelle aree con livello di pericolosità maggiore a P1 che diano luogo ad una riclassificazione del livello di pericolosità, in base alle procedure di cui all'articolo 6, comma 3, lettera b.1 delle NTA del PAIR, sarà facoltà del proponente presentare una variante allo strumento attuativo che preveda l'esecuzione degli interventi compatibili con il livello di pericolosità conseguito a seguito della riclassificazione.

Fatte salve le prescrizioni di cui all'articolo 11 delle presenti norme, l'utilizzo dell'area a fini edificatori dovrà essere preceduto da una attenta analisi geognostica dei terreni ai sensi del D.M. 17/01/2018, finalizzata alla definizione dettagliata della sequenza litologica locale e alla determinazione dei parametri meccanici in riferimento all'opera di progetto, che dovranno essere riassunti nel Modello Geologico di Riferimento (punto 6.2.1 del D.M. 17/01/2018).

In presenza di sedimenti sabbiosi entro 15 m di profondità, dovrà essere effettuata la verifica della liquefacibilità dei terreni.

Dovrà essere mantenuto il sistema a scolo meccanico e adeguato il sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche all'idrovora, ovvero, in luogo di ciò o a parziale mitigazione, al rispetto di ogni altra dimostrata soluzione tecnica che sia ritenuta equipollente da parte dei competenti organi regionali, di cui alla L.R. 29 aprile 2015, n. 11 e D.P.REG. 27 marzo 2018, n. 083/Pres. "Regolamento recante disposizioni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica di cui all'articolo 14, comma 1, lettera k) della legge regionale 29 aprile 2015, n. 11 (Disciplina organica in materia di difesa del suolo e di utilizzazione delle acque)".

#### MISURE DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Ai fini della tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche del territorio il PRG recepisce la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale, in termini di prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici.
2. I Beni paesaggistici e ulteriori contesti presenti all'interno della ZTO G1 zona per standard: ambito di pineta a servizio dei campeggi, individuati dal Piano Paesaggistico regionale nella cartografia 1:50.000 "Beni paesaggistici e ulteriori contesti" sono riportati a solo titolo ricognitivo nell'elaborato A02.1 TRASPOSIZIONE PPR.
3. All'interno degli ambiti di tutela si applica la disciplina dei rispettivi articoli del PPR:

BENI PAESAGGISTICI	CODICE DEI BENI CULTURALI	NTA PPR
<i>Aree di notevole interesse pubblico</i>	Art.136	Art.19
<b><i>Territori costieri</i></b>	<b>Art.142 comma 1 lettera a)</b>	<b>Art.21</b>
<i>Fiumi torrenti e corsi d'acqua</i>	Art.142 comma 1 lettera c)	Art.23
<i>Territori coperti da foreste e boschi</i>	Art.142 comma 1 lettera g)	Art.28

#### **ART. 22.8BIS ZTO G1 - ZONA PER STANDARD - AMBITO DI PINETA A SERVIZIO DEI CAMPEGGI**

Le previsioni si applicano alla p.c. 353/2

Questa area, densamente piantumata, in concessione ai campeggi, può essere oggetto dei seguenti interventi:

- Interventi di sostituzione di essenze appartenenti alle specie populus e robinia, con piantumazione di essenze resinose o a foglia caduca appartenenti alle specie autoctone.-
- Formazione di percorsi pedonali, inghiaiaati, con aree di sosta attrezzate, attrezzature per attività fisica, giochi per bambini il tutto realizzato interamente in legno.
- Piazzole per la sosta di persone dotate di mezzi di pernottamento propri ad esclusione dei mezzi semoventi (camper – motorhome)

All'interno di quest'area, inoltre possono essere installati chioschi semplicemente appoggiati al suolo ed aventi le seguenti caratteristiche:

- Superficie massima: mq. 80.
- Altezza all'imposta di gronda: ml. 2.50
- Struttura portante in legno e copertura a falde inclinate in legno con sovrastante manto di copertura in canna palustre.
- Destinazione d'uso: preparazione e somministrazione di cibi e bevande
- Impianto idoneo di allacciamento alla rete fognaria facilmente rimovibile .

La superficie interessata da detti chioschi non può complessivamente interessare un'area maggiore di 400 mq.

L'installazione di dette strutture non dovrà in alcun modo danneggiare il patrimonio vegetale esistente

#### **ART.22.9 ZTO G1 - Bosco didattico retrospiaggia**

Ambito di tutela e conservazione del patrimonio boschivo, all'interno del quale è ammessa una fruizione di tipo turistico/didattico.

L'ambito risulta coincidente con la particella catastale 225/188

#### INTERVENTI AMMESSI

*interventi di tipo D, E, F, G per gli edifici esistenti*

*realizzazione di piccole strutture amovibili ed in materiali ecocompatibili*

*indice di fabbricazione territoriale: mc/mq 0,01*

*Destinazioni d'uso: **Servizi funzionali alla fruizione didattica***

*Realizzazione di viabilità ciclopedonali ad uso pubblico*

#### MISURE DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Ai fini della tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche del territorio il PRG recepisce la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale in termini di prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici.
2. I Beni paesaggistici e ulteriori contesti presenti all'interno della ZTO G1 Bosco didattico retrospiaggia, individuati dal Piano Paesaggistico regionale nella cartografia 1:50.000 "Beni paesaggistici e ulteriori contesti" sono riportati a solo titolo ricognitivo nell'elaborato A02.1 TRASPOSIZIONE PPR.
3. All'interno degli ambiti di tutela si applica la disciplina dei rispettivi articoli del PPR:

BENI PAESAGGISTICI	CODICE DEI BENI CULTURALI	NTA PPR
<i>Aree di notevole interesse pubblico</i>	Art.136	Art.19
<b>Territori costieri</b>	<b>Art.142 comma 1 lettera</b>	<b>Art.21</b>
<i>Fiumi torrenti e corsi d'acqua</i>	Art.142 comma 1 lettera c)	Art.23
<i>Territori coperti da foreste e boschi</i>	Art.142 comma 1 lettera g)	Art.28

#### **ART.22.10 ZTO G1 – Strutture ricettive isolate**

Zone edificate da considerarsi sature avendo esaurito le previsioni edificatorie dello strumento attuativo.

Considerato l'ambiente in cui si colloca gli edifici non possono essere interessati da interventi stravolgenti di qualsivoglia carattere, o, dalla introduzione, anche isolata, di elementi strutturali e costruttivi, così come di scelte di opere di completamento e finitura, materiche o cromatiche, estranee rispetto alle caratteristiche che definiscono il Nucleo.

All'interno di questo nucleo sono ammessi gli interventi di tipo D, E, F, G

Le altezze geometriche degli edifici non possono essere alterate.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dalla Variante al PRGC n.13 approvata con delibera del Commissario Straordinario n°18 del 25/03/2011.

#### **ART.22.11 ZTO G1 – AMBITI DI RINATURALIZZAZIONE**

Ambiti interessati da dinamiche di rinaturalizzazione ove è riscontrata la presenza di habitat meritevoli di tutela e valorizzazione.

Pur essendo in aree esterne a Natura 2000 detti habitat sono funzionali per specie tipiche delle aree della Rete Natura 2000 contigue pertanto le aree di cui al presente articolo sono assoggettate a tutela integrale con divieto di qualsivoglia intervento di modifica dei luoghi, di manomissione della vegetazione, di trasformazione, di costruzione e di svolgimento di attività dalle quali possa derivare pregiudizio per la conservazione della vegetazione esistente.

Questa Sottozona deve essere mantenuta efficiente secondo le buone regole forestali, con reintegrazione del patrimonio arboreo e naturalistico che, per qualsivoglia motivo, avesse a essere manomesso o alienato.

Le specie vegetazionali, erbacee, arbustive, di alto fusto sono protette.

All'interno di questa Sottozona risulterà vietato accendere fuochi e formare accessi, o percorsi, non atti ad assicurare le opportune misure di protezione.

A mezzo P.R.P.C. di iniziativa pubblica possono essere effettuati interventi volti alla manutenzione di sedi stradali sterrate, o creazione di percorsi pedonali e piccoli apprestamenti, (sola copertura), per la sosta, il riparo e l'osservazione naturalistica. Gli edifici esistenti possono essere fatti oggetto degli interventi di cui alle lettere: E,F,G come riportate all'Art.9.

La realizzazione degli interventi dovrà avvenire in conformità ai seguenti elementi prescrittivi:

- l'installazione delle strutture e la realizzazione di percorsi non dovrà in alcun modo danneggiare il patrimonio vegetale esistente;
- è vietata la modifica della morfologia dei suoli;

La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi deve essere preceduta da un **Piano di riqualificazione forestale** che individui:

- piante di pregio,
- piante da sostituire e relativo cronoprogramma di attuazione che dovrà procedere secondo il principio della messa in sicurezza delle varie aree, fino alla completa messa in sicurezza dell'intero ambito boschivo di cui al PRPC.,
- piano di monitoraggio delle condizioni di salute e sicurezza delle alberature.

#### **ART.22.11 BIS ZTO G1 – IMPIANTI TERMALI E PER COLONIE**

Le previsioni si applicano alle sole p.c. 949/3 e 353/1

Questa zona previa predisposizione di un P.R.P.C. redatto secondo le seguenti prescrizioni:

Destinazioni d'uso ammesse:

- servizi medici di cura, connessi con lo sfruttamento di acque e di fanghi
- degli impianti fisioterapici collegati con i servizi medici
- spazi coperti e scoperti per il soggiorno e il tempo libero collegati con gli impianti e le terapie
- ospitalità alberghiera collegata con gli impianti e le terapie

È altresì ammessa la realizzazione di edifici da destinare alla realizzazione di colonie estive

L'intervento edificatorio deve rispettare i parametri seguenti:

- indice di fabbricazione territoriale 0,5 mc/mq
- volume massimo edificabile complessivo 50.000 mc

I corpi di fabbrica destinati alla ricettività alberghiera ed alle colonie possono essere sopraelevati rispetto al piano di campagna in misura non superiore a ml. 2,50 così da determinare spazi protetti per il parcheggio.

I corpi di fabbrica devono distare non meno di ml. 30 dalla sede stradale Grado-Monfalcone e lungo tale asse viario dovrà essere realizzata una barriera vegetale avente una profondità di almeno ml. 10; lo strumento attuativo stabilirà tipologia ed essenze ammissibili per tale barriera.

L'organizzazione-composizione dei corpi di fabbrica deve seguire i risultati di un rilievo dendrologico dendrometrico finalizzato alla conservazione del patrimonio arboreo esistente.

Gli spazi liberi devono essere organizzati a giardino-parco con inserimento di percorsi organizzati (percorsi vita), di spazi attrezzati per gli esercizi ginnico-fisici e di piscina per la rieducazione e lo sport.

#### **ART.22.12 ZTO G1 – SOTTOZONA E2 AMBITO BOSCHIVO**

Vedi art.20.1.1 Ambito Boschivo

### **ART. 23 ZTO L - AMBITI PORTUALI**

Questa Zona omogenea, suddivisa in Zona Territoriale Omogenea L1 – Ambiti portuali di interesse regionale e Zona Territoriale Omogenea L2 – Ambiti portuali di interesse comunale, è soggetta alla normativa particolare, allegata al presente P.R.G.C. come parte integrante e sostanziale e denominata Piano dei Porti.

### **ART.24 ZTO O MISTA: CAVARERA**

Questa zona comprende la porzione urbanizzata dell'ambito ex – Valle Cavarera, parzialmente edificata, con lotti residenziali residui e lotti a varie funzioni parzialmente occupati.

L'area viene suddivisa in Isolati, come individuati sulla Tavola P02.3 Zonizzazione particolareggiata:

#### **ISOLATO: 401**

Questo Isolato è completamente edificato ed urbanisticamente saturo.

Gli edifici potranno essere interessati unicamente da interventi di tipo D, E, F e G di cui all'art. 9 che precede.

Le aree scoperte, pubbliche o private, sono vincolate e le funzioni alle quali sono destinate alla data di adozione della presente variante dovranno essere mantenute. È vietato qualsiasi intervento che comporti la riduzione delle aree verdi e/o pavimentate con materiali permeabili.

*Le destinazioni d'uso ammesse nei fabbricati ricadenti all'interno di questo isolato sono:*

- Residenza
- Residenza turistica
- Alberghiero
- Commerciale al dettaglio
- Servizi
- Direzionale

#### **ISOLATI: 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409**

Questi isolati corrispondono al nucleo originale della ex Lottizzazione Valle Cavarera i cui volumi edificati sono costituiti esclusivamente da edifici unifamiliari, bifamiliari ed a schiera.

All'interno di questi isolati sono ammessi i seguenti interventi: A, B, C, D, E, F e G di cui all'art. 9 che precede.

Gli interventi di tipo A e B dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- *Destinazione d'uso ammessa:* Residenza, Servizi, Alberghiero
- *Indice di fabbricazione fondiaria massima:* mc/mq 1,50
- *Superficie coperta massima:* 30% della superficie del lotto
- *Altezza massima:* m 7,50
- *Distanza dai confini :* m 5,0
- *Superficie permeabile*  $\geq$  50% della superficie del lotto

Gli interventi di tipo B potranno consentire il raggiungimento dell'indice di fabbricazione fondiaria massima di 1,5 mc/mq nel rispetto di tutti altri parametri.

All'interno di questi isolati per gli edifici esistenti alla data di approvazione della presente variante, trova applicazione l'art. 8.7 delle NTA del PRGC.

#### **ISOLATO: 410**

L'isolato 410 risulta completamente edificato ed urbanisticamente saturo.

Gli edifici potranno essere interessati unicamente da interventi di tipo D, E, F e G di cui all'art. 13 che precede.

All'interno di questi isolati per gli edifici esistenti alla data di approvazione della presente variante, trova applicazione l'art. 8.7 delle NTA del PRGC

#### **ISOLATO: 415**

L'isolato 415 risulta completamente edificato ed urbanisticamente saturo.

Gli edifici potranno essere interessati unicamente da interventi di tipo D, E, F e G (art. 9 delle N.T.d.A. del P.R.G.C.).

All'interno di questo isolato sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Al piano terra:

Servizi

Commerciale al dettaglio

Direzionale

Parcheggi pertinenziali alle destinazioni d'uso ammesse nell'isolato

Ai piani superiori:

Residenza

### **ISOLATI: 411, 412, 413**

Gli edifici potranno essere interessati unicamente da interventi di tipo A, B, D, E, F e G di cui all'art. 9 che precede.

Gli interventi di tipo A e B dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- *Destinazione d'uso ammessa:*

Artigianale produttivo

Servizi

Trasporto di persone e merci

Direzionale ricreativo, sanitario e assistenziale, ricerca tecnico-scientifica.

Parcheggi e aree per ricovero natanti

- *Indice di fabbricazione fondiaria massima:* mc/mq 1,30
- *Superficie coperta massima:* 30% della superficie del lotto
- *Altezza geometrica massima:* ml 7,50
- *Distanza dai confini:* m 5,00 ovvero a confine in caso di interventi coordinati
- *Distanza fra pareti finestrate (anche una sola):* ml 10,00
- *Distanza minima dalla strada:* ml 5,00
- *Superficie permeabile  $\geq$ :* 50% della superficie del lotto

Gli interventi di tipo B potranno consentire il raggiungimento dell'indice di fabbricazione fondiaria massima di 1,3 mc/mq.

La destinazione d'uso residenziale è ammessa solamente per la residenza del conduttore l'attività artigianale. La superficie utile dell'alloggio non potrà superare il 15% della superficie utile destinata all'attività artigianale, l'alloggio non potrà fare corpo di fabbrica a sé stante e dovrà essere tipologicamente coerente con la parte artigianale dell'immobile ovvero compreso all'interno della sagoma dell'edificio.

### MISURE DI TUTELA IDROGEOLOGICA:

1. Ai fini della sicurezza geologica dell'area, la normativa di PAC/PRPC dovrà contenere le seguenti prescrizioni:
2. La presenza nel sito di terreni con scadenti proprietà geotecniche impone l'esecuzione di specifici sondaggi atti ad individuare le più idonee scelte fondazionali.
3. Ogni intervento che causa una riduzione della permeabilità dei suoli per una superficie di riferimento superiore a mq 500, dovrà essere oggetto delle procedure stabilite con D.P.R. n° 083/Pres. del 27 marzo 2018
4. La realizzazione del piano di calpestio del piano terra degli edifici dovrà venire collocata ad una quota uguale di +2,50 m s.l.m.m. come stabilito con il riferimento all'art. 11.
5. È vietata la realizzazione di vani interrati.
6. all'interno dell'area trovano inoltre applicazione le norme del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAIR) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano - Grado, ivi compresa la laguna medesima, adottato con deliberazione n. 129 del 29 gennaio 2017, e successive modifiche ed integrazioni.

### MISURE DI TUTELA PAESAGGISTICA

1. Ai fini della tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche del territorio il PRG recepisce la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale, in termini di prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici.
2. I Beni paesaggistici e ulteriori contesti presenti all'interno degli isolati 411, 412, 413, individuati dal Piano Paesaggistico regionale nella cartografia 1:50.000 "Beni paesaggistici e ulteriori contesti" sono riportati a solo titolo ricognitivo nell'elaborato A02.1 TRASPOSIZIONE PPR.

3 All'interno degli ambiti di tutela si applica la disciplina dei rispettivi articoli del PPR:

BENI PAESAGGISTICI	CODICE DEI BENI CULTURALI	NTA PPR
<i>Aree di notevole interesse pubblico</i>	Art.136	Art.19
<b><i>Territori costieri</i></b>	<b>Art.142 comma 1 lettera</b>	<b>Art.21</b>
<i>Fiumi torrenti e corsi d'acqua</i>	Art.142 comma 1 lettera c)	Art.23
<i>Territori coperti da foreste e boschi</i>	Art.142 comma 1 lettera g)	Art.28

## **ART. 25 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO P**

Appartengono a questo tipo di zona omogenea le attrezzature e gli impianti di interesse regionale o comprensoriale, considerati in uno con le loro aree di pertinenza. Detta zona viene fatta oggetto del seguente distinguo in sottozona di tipo P.

### **ART. 25.1 ZTO P - Servizi Psamo-Fisio Terapici**

Appartengono a questo tipo di zona omogenea le porzioni di territorio in cui insistono attrezzature ed impianti destinati alle cure psamoterapiche, fisioterapiche, termali, ecc.

All'interno di detta zona ogni intervento edificatorio è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.R.P.C.).

Oltre alle destinazioni d'uso prevalenti come sopra enunciate è consentita la creazione di volumetrie destinate a servizi generali ed uffici.

L'indice territoriale di fabbrica viene fissato in 1,60 mc/mq e la superficie coperta complessiva non potrà risultare superiore al 50%.

Gli edifici non destinati al commercio potranno svilupparsi al più su due livelli abitabili.

### **ART. 25.2 ZTO P - Arenili e fasce costiere**

Tali zone sono disciplinate dalla VARIANTE STRALCIO "SPIAGGE" i cui elaborati fanno parte integrante delle presenti norme e che comprendono anche il corridoio ecologico e le aree in concessione a enti pubblici.

### **ART. 25.3 ZTO P - Palazzo Regionale dei Congressi**

Entro i limiti di questa Sottozona, caratterizzata dalla presenza del Palazzetto dei Congressi, possono essere previste sedi comunali di rappresentanza e per attività socio-culturali e per eventuali case da gioco.

Sull'edificio esistente sono ammessi gli interventi di tipo B, C, D, E, F, G.

### **ART. 25.4 ZTO P - Sottozona P1\* Polo Termale**

La sottozona P1\* è destinata alla riqualificazione e all'ampliamento del polo termale esistente.

L'attuazione delle previsioni contenute nel presente articolo si attuano per intervento diretto.

Per il complesso Terme – Piscina termale esistente sono ammessi interventi di:

- Ampliamento per adeguamento tecnologico e funzionale per un massimo di 1.000mc;
- Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia esclusa la demolizione e ricostruzione;
- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria.
- Per il resto della sottozona P1\* sono ammessi interventi di:
- Sola demolizione degli edifici esistenti;
- Nuova costruzione;
- Manutenzione straordinaria.



Per gli interventi di nuova costruzione devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Superficie coperta massima realizzabile = mq 4.500
- Volume massimo edificabile= mc 25.000
- Altezza massima  $\leq$  a quella dell'estradosso della struttura del solaio di tetto del fabbricato Terme esistente
- Distanza dei fabbricati dalla strada di retro spiaggia  $\geq$  a quella del fabbricato Terme esistente
- Distanza dei fabbricati da Viale del Sole  $\geq$  a quella del fabbricato Terme esistente

Gli standard per i parcheggi di relazione relativi al nuovo polo termale sono soddisfatti dal parcheggio da realizzarsi in prossimità del polo stesso, nell'area delle ex piscine scoperte, a cura del Comune in ottemperanza a quanto disposto con il secondo Atto integrativo all'Atto di intesa per la realizzazione del Nuovo Polo Termale di Grado, del 27.07.2017.

Prescrizioni:

- La demolizione dei fabbricati esistenti è condizione indispensabile per la realizzazione degli interventi di nuova costruzione (vedi tavola allegata).
- Le nuove costruzioni dovranno avere il tetto piano, a terrazza o a giardino; sono consentite le diverse combinazioni tra le tre tipologie.
- La superficie minima da destinare a verde alberato sarà del 15% della superficie totale rilevata dell'ambito; saranno poste a dimora alberature di essenze autoctone e/o storicamente consolidate nella misura di una pianta ogni 100 mq di area.
- Gli impianti dovranno essere realizzati con l'utilizzo consistente di fonti energetiche rinnovabili quali pompe di calore, cogenerazione solare, predisposizione per il geotermico, ecc; l'obiettivo è il raggiungimento almeno della classe energetica A1 per la nuova costruzione ed il miglioramento di almeno 2 classi energetiche per il complesso esistente.
- Si dovranno utilizzare, per quanto possibile acque meteorologiche di recupero, opportunamente trattate, per usi irrigui, di lavaggio/risciacquo sanitario ed altre attività di lavaggio, escluse le finalità potabili.
- Tra la nuova costruzione ed il fabbricato Terme esistente sono consentiti collegamenti funzionali tramite corpi di fabbrica a ponte.
- Tra la parete più esterna del fabbricato Terme esistente e l'attacco a terra della nuova costruzione deve essere garantito, al livello terra, un passaggio veicolare di opportune dimensioni per interventi di soccorso, di emergenza ed antincendio. La larghezza del varco andrà dimensionata anche tenendo conto delle visuali da viale del Sole verso il complesso termale e il mare.
- Tra la sottozona P1\* ed il parco acquatico esistente nella adiacente ZTO Standard – Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto sarà consentito un collegamento funzionale, per quanto compatibile con il vigente PRGC.
- Per la copertura stagionale delle piscine all'aperto di nuova costruzione è consentita la posa di strutture rimovibili o retrattili con intelaiatura in metallo o legno e teli di PVC o pannelli di policarbonato o vetro con altezza massima pari a m 5. Tali strutture non contribuiscono al calcolo della superficie coperta e della volumetria.
- In sede di progettazione andrà valutata la compatibilità della struttura rimovibile destinata a bar sistemata all'interno dell'area del complesso Terme – Piscina termale esistente.
- E' sempre consentita l'installazione di nuove attrezzature, apparecchiature e strutture per l'eliminazione delle barriere architettoniche anche esterne ai fabbricati esistenti e di progetto.
- Una particolare attenzione dovrà essere riservata in fase di cantiere, e anche in sede di progettazione esecutiva, all'abbattimento delle emissioni di rumore dei macchinari presenti nel cantiere steso e nei diversi impianti tecnologici.
- Durante le fasi di demolizione dei fabbricati esistenti si dovrà prevedere un recupero, ove tecnicamente e economicamente possibile, dei rifiuti provenienti dalla demolizione degli edifici stessi, anche tramite la demolizione selettiva.

Per ulteriori precisazioni normative confrontare l'elaborato Allegato all'art. 27.4 delle NdA del P.R.G.C.

## ART. 26 STANDARD URBANISTICI

Rientrano in queste zone le aree destinate ad ospitare le attrezzature ed i servizi di supporto alla residenza ed alle attività produttive esistenti e di previsione sul territorio comunale. Conformemente alla vigente legislazione regionale in materia esse sono suddivise in:

### 1) Attrezzature per la viabilità e trasporti:

#### a) Parcheggi stanziali:

destinati ad ospitare i posti auto di pertinenza dei singoli edifici. Nel caso di interventi che comportino l'aumento del numero degli enti comunque realizzati le aree a parcheggio dovranno essere calcolate nella misura di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume urbanistico edificato e comunque, di norma, in misura non inferiore a:

- n°1 posto auto per ogni nuovo alloggio nel caso di costruzione residenziale o residenziale turistica;
- n° 1 posto auto per ogni nuova stanza o suite ricettiva nel caso di costruzione avente destinazione d'uso ricettiva o turistico – complementare.

Tali posti auto non potranno essere riutilizzati per il soddisfacimento di standard per interventi diversi rispetto a quelli che ne hanno determinato originariamente la realizzazione.

#### b) Parcheggi di relazione:

destinati al servizio dei singoli insediamenti, dei fruitori o visitatori esterni. Tali parcheggi rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria. La loro quantificazione è demandata alle singole norme di zona oppure, in caso di attuazione tramite strumenti attuativi, alla normativa degli strumenti attuativi stessi.

##### b.1 Parcheggio delle Nuove Terme

Il parcheggio a servizio delle previste Nuove Terme, sarà realizzato con struttura fuori terra, articolata su due livelli.

Il parcheggio garantirà una superficie utile minima pari a 8.176,90 mq al lordo delle aree di manovra; tale superficie sarà destinata alle seguenti categorie di "Attrezzature per la viabilità e i trasporti":

- a) Per 2.214,39 mq a parcheggi stanziali a soddisfacimento del fabbisogno connesso al progetto di ampliamento delle Nuove Terme di Grado;
- b) Per la parte rimanente, derivante dalla differenza tra la superficie utile complessiva del parcheggio e la quota di cui al precedente punto a), a parcheggio di relazione delle Nuove Terme di Grado.

Sul secondo livello fuori terra può essere realizzata una struttura leggera a formazione di un pergolato con funzioni di ombreggiatura.

È ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici, anche al di sopra della struttura leggera di ombreggiatura, atti a garantire l'autosufficienza energetica della struttura.

Nel caso in cui fosse necessario l'abbattimento di essenze di alto fusto in sede di progettazione ed esecuzione si dovranno individuare adeguate misure compensative atte a prevedere la messa a dimora, in area limitrofa o in altra area individuata nel medesimo progetto, di un numero di essenze d'alto fusto pari a quelle abbattute aumentante di un terzo. Le essenze dovranno essere scelte fra quelle autoctone o storicamente acclimatate.

La struttura dovrà essere, per quanto possibile, mascherata con siepi e piante d'alto fusto, queste ultime scelte fra quelle autoctone o storicamente acclimatate.

Nelle more della realizzazione del parcheggio di cui ai commi precedenti:

- a) l'area potrà essere mantenuta, anche parzialmente, come area per verde sportivo;
- b) ad intervenuta demolizione delle strutture preesistenti l'area potrà essere utilizzata per la realizzazione di un parcheggio di relazione a raso.

##### b.2 Parcheggio di relazione 8° Ingresso spiaggia

Il parcheggio di relazione 8° ingresso spiaggia dovrà essere realizzato esclusivamente a raso.

Fatto salvo il rispetto delle Norme di tutela delle acque si dovranno privilegiare soluzioni che garantiscano il mantenimento della permeabilità del suolo ed il rispetto del principio di invarianza idraulica.

L'attuazione dell'intervento potrà prevedere l'abbattimento della vegetazione spontanea che occupa l'area a condizione che venga prevista, nel suo complesso, una superficie di piantumazione a verde pari a quella eliminata. La superficie a verde dovrà essere realizzata esclusivamente con piante ed essenze autoctone, prevedendo anche la formazione di siepi destinate alla duplice funzione di barriera antirumore e all'assorbimento degli inquinanti da traffico urbano.

#### b.3 Parceggio dello Stadio della Schiusa

Il parcheggio dello Stadio della Schiusa dovrà essere realizzato a raso. Fatto salvo il rispetto delle Norme di tutela delle acque si dovranno privilegiare soluzioni che garantiscano il mantenimento della permeabilità del suolo ed il rispetto del principio di invarianza idraulica.

Lungo Riva Grandi Navigatori dovrà essere creata una area a verde alberata che separi l'ambito a parcheggio dal perimetro dell'area dello stadio.

Le superfici a verde dovranno essere piantumate esclusivamente con piante autoctone, prevedendo anche la formazione di siepi destinate alla duplice funzione di barriera antirumore e all'assorbimento degli inquinanti da traffico urbano.

#### c) Parceggi di interscambio:

destinati ad ospitare il flusso di turisti giornalieri, in conformità alle previsioni contenute nel Piano Comunale del Traffico di cui alla legge regionale n°41 di data 21.10.1986.

#### d) Parceggi multipiano:

I parcheggi multipiano sono costituiti da edifici o parte di essi destinati a parcheggio.

Fatto salvo quanto stabilito nell'art. 20, 3° comma, delle Norme Tecniche Comparto ricettivo, i parcheggi multipiano possono derivare da nuova edificazione o da trasformazione totale o parziale di edifici esistenti.

La realizzazione di parcheggi multipiano è ammessa:

- al di fuori delle aree comprese nei perimetri di cui alle Zone Omogenee Ricettive (Z.O.R.) n. 04 (con l'esclusione delle strutture prospicienti Piazza Carpaccio e Via Rizzo), n. 06, n. 07, di cui alla tavola P02.a e alla tavola P02.b del vigente PRGC – Strutture ricettive;
- quando la struttura non preveda accessi su: Piazza San Marco, Viale Regina Elena (Lungomare Adriatico), Viale dell'Orione a partire dal campeggio al Bosco fino all'intersezione con Largo Punta Barbacale, viale Europa, viale Dante Alighieri, largo San Grisogono, via Caprin (tratto compreso tra via Marina e via Morosini), via Mazzini, giardini Oransz, giardini Palatucci, giardini Marchesan, i tratti delle vie Venezia, Gaetano Donizetti, Marconi, Vincenzo Bellini, Galvani compresi tra viale Dante Alighieri e via Verdi (non compresa).

L'edificio destinato a parcheggio multipiano dovrà avere una tipologia architettonica coerente con gli edifici dell'intorno, cioè dovrà utilizzare degli elementi architettonici e di finitura che lo assimilino al contesto architettonico che lo circonda.

Una particolare attenzione progettuale dovrà essere posta all'interno degli interventi ricadenti all'interno della Zona B0, dove il progetto dovrà dimostrare il corretto inserimento nell'intorno, comprese le porzioni fronteggianti l'edificio oggetto dell'intervento.

L'edificio destinato a parcheggio multipiano potrà avere un numero di livelli pari a quello previsto per l'isolato in cui è collocato, ovvero mantenere quelli esistenti se il numero di livelli è superiore.

Nel caso di trasformazione di un edificio esistente in parcheggio multipiano si opererà a parità di volume geometrico, intendendosi per esso il volume determinato dal suo perimetro, sia in senso orizzontale che verticale, compresa la struttura della copertura ed esclusi i cornicioni, le linde ed in genere gli elementi decorativi.

Nel caso di nuova costruzione, intesa come trasformazione edilizia ed infrastrutturale di aree libere, l'indice di fabbricazione massimo consentito è di 3 mc/mq. Sarà possibile raggiungere un indice di fabbricazione maggiore, seppur comunque inferiore o uguale a 4 mc/mq, solo a seguito della predisposizione di uno specifico Piano Attuativo Comunale e con lo scopo di consentire il più corretto inserimento nell'intorno dell'edificio. In quest'ultimo caso, la volumetria eccedente i 3 mc/mq dovrà essere puntualmente individuata nello strumento attuativo, iscritta come subalterno catastale e come corpo tavolare a sé stante, in modo da poter essere assoggettata, prima della comunicazione di fine lavori, a vincolo tavolare (da inserirsi espressamente nella convenzione che correda il PAC) di mantenimento all'uso di autorimessa.

La trasformazione della destinazione d'uso totale di un immobile, ovvero la trasformazione parziale con formazione di un numero di posti auto superiore a quelli strettamente necessari al soddisfacimento degli standard dell'immobile, dovrà essere preceduta dalla redazione di un Piano attuativo (P.R.P.C. o P.A.C.) al fine di valutare il corretto inserimento nell'intorno e la sua compatibilità ambientale.

In caso di trasformazione parziale, con la formazione di un numero di posti auto tale da soddisfare al più il solo fabbisogno specifico dell'immobile, si potrà procedere con intervento edilizio diretto, con la sola verifica obbligatoria preliminare del clima acustico ossia degli impatti che il mutamento determina a livello acustico.

e) Stazione traghetti per Santuario mariano dell' Isola di Barbana:

Quest'area è destinata ad ospitare i servizi a terra essenziali alla funzionalità del servizio dei traghetti per l'Isola di Barbana.

Viene ammessa l'installazione di una struttura prefabbricata (di facile rimozione) (chiosco) avente una superficie coperta massima pari a mq. 30, destinata ad ospitare ufficio/biglietteria, e servizi igienici e l'installazione di una tettoia, chiusa su 5 lati a protezione dei pellegrini, avente una superficie coperta massima di mq. 30.

**2) Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura:**

- a) Gli edifici per il culto:  
chiese, basiliche e le aree ed attrezzature connesse.
- b) Gli uffici amministrativi locali:  
municipio, uffici comunali, uffici postali, protezione civile, vigili urbani, stazione dei carabinieri, vigili del fuoco, guardia di finanza, capitaneria di porto.
- c) Centro civico e sociale,  
cinematografi, spazi per rappresentazioni teatrali locali.
- d) Biblioteche comunali
- e) Palazzo regionale dei congressi,  
la cui normativa di specifica è riportata all'art. 25.3 del presente testo di Norme.

Nel caso di edifici di nuova edificazione dovranno essere previsti parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore, complessivamente all'80% della superficie utile degli edifici, nel caso di strutture di interesse comunale, e del 100% nel caso di strutture di interesse comprensoriale o regionale.

Tali valori possono essere ridotti della metà in caso di realizzazione di strutture in edifici esistenti, oppure di strutture realizzate all'interno del centro edificato.

I parcheggi dovranno essere, di norma, realizzati nelle aree di pertinenza o nelle immediate vicinanze.

**3) Attrezzature per l'istruzione:**

- a) Asilo nido
- b) Scuola materna
- c) Scuola elementare
- d) Scuola media inferiore
- e) Scuola media superiore

Nel caso di edifici di nuova edificazione dovranno essere previsti parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore, complessivamente all'80% della superficie utile degli edifici, nel caso di strutture di interesse comunale, e del 100% nel caso di strutture di interesse comprensoriale o regionale.

Tali valori possono essere ridotti della metà in caso di realizzazione di strutture in edifici esistenti, oppure di strutture realizzate all'interno del centro edificato.

I parcheggi dovranno essere, di norma, realizzati nelle aree di pertinenza o nelle immediate vicinanze.

**4) Attrezzature per l'assistenza e la sanità, suddivise in:**

- a) Attrezzature per l'assistenza all'infanzia
- b) Attrezzature per l'assistenza agli anziani
- c) Attrezzature per l'assistenza ai disabili
- d) Attrezzature sanitarie di base
- e) Cimitero

Nel caso di edifici di nuova edificazione dovranno essere previsti parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore, complessivamente all'80% della superficie utile degli edifici, nel caso di strutture

di interesse comunale, e dell'100% nel caso di strutture di interesse comprensoriale o regionale.

Tali valori possono essere ridotti della metà in caso di realizzazione di strutture in edifici esistenti, oppure di strutture realizzate all'interno del centro edificato.

I parcheggi dovranno essere, di norma, realizzati nelle aree di pertinenza o nelle immediate vicinanze.

Le zone circostanti a quelle destinate ai servizi cimiteriali, per una profondità di ml. 50 per il cimitero di Grado e ml. 200 per il Cimitero di Fossalò, sono inedificabili.

Tali aree potranno essere prevalentemente piantumate con essenze tipiche e potranno ospitare i parcheggi, dimensionati secondo i parametri soprariportati, destinati esclusivamente ai visitatori.

## **5) Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto:**

- a) Verde connettivo:  
costituito dal verde di collegamento fisico fra le varie attrezzature, le aree verdi e gli spazi urbani aperti, comprese le aree interessate da percorsi pedonali e/o ciclabili alberate da almeno un lato, aree libere a verde marginali e non autonomamente utilizzabili, le aree laterali di protezione e porzioni significative di aree urbane sistemate a verde non rientranti nella categoria successiva..
- b) Verde di arredo urbano:  
costituito dal verde destinato ad aiuole alberate, ed altri spazi destinati e mantenuti a verde.
- c) Nuclei elementare di verde:  
rientrante fra le opere di urbanizzazione primaria e costituito dalle aree a diretto servizio delle abitazioni, con presenza di attrezzature destinate al gioco ed allo sport per un massimo del 30% della superficie complessiva.
- d) Verde di quartiere;  
rientrante fra le opere di urbanizzazione primaria e costituito da un grado minimo di attrezzature per il gioco e lo sport per un massimo del 5% della superficie complessiva e da superficie piantumate ad alberi e cespugli,
- e) Parchi urbani:  
costituiti da aree di almeno 2 ha di estensione, caratterizzate da alta qualificazione progettuale, dotati di aree idonee sotto il profilo ecologico-ambientale, di attrezzature esclusivamente rivolte ad agevolare la fruizione per il riposo, la lettura e lo svago.
- f) Attrezzature specializzate per lo sport e gli spettacoli all'aperto:  
destinate ad ospitare tutte quelle attrezzature specializzate e in sede propria, riservate ad ogni forma di attività sportiva organizzata nonché ad ogni forma di spettacoli all'aperto, purchè di proprietà pubblica ed a uso pubblico, localizzate e dimensionate per un'utenza di livello urbano.  
All'interno delle aree di cui alla lettera f) è ammessa l'installazione di strutture facilmente rimovibili destinate a punti di ristoro, chioschi, bar, ecc... a servizio delle attività turistiche in generale o delle attività sportive e ricreative con le caratteristiche di cui all'art. 27.2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## **6) Servizi tecnologici**

- a) Impianti e depositi per il gas, l'elettricità, il trasporto pubblico locale, magazzini, impianti idrovori, acquedotto, ecc.
- b) Impianto di depurazione acque reflue.

**ART. 26.1 Verde attrezzato per lo sport, il tempo libero e gli spettacoli all'aperto della zona della Costa Azzurra**

Questa zona è destinata ad ospitare strutture sportive, per il tempo libero e per gli spettacoli all'aperto principalmente finalizzati alle funzioni di retro spiaggia, a decorrere da 100 ml dalla battigia.

L'attuazione delle previsioni è subordinata alla redazione di un P.R.P.C. di iniziativa pubblica redatto secondo i seguenti parametri:

*Indice di fabbricazione territoriale: 0,03 mc/mq*

*Altezza massima dei fabbricati e di ogni struttura: 3,00 ml*

*Destinazioni d'uso:*

- Attività di ristoro
- Servizi igienici
- Commerciale al dettaglio
- Spettacoli all'aperto
- Fitness
- Sport

Gli edifici dovranno essere su un piano e con una superficie coperta massima di mq. 100, posizionati in posizioni il più possibile equidistanti.

Fra le attività previste sono da privilegiarsi quelle destinate allo svago, al tempo libero, al fitness, ecc..

Il P.R.P.C. dovrà prevedere la realizzazione di una diga pedonabile, a protezione del retro spiaggia, in continuità funzionale, tipologica e con quota di calpestio uguale a quella esistente.

Il Piano dovrà individuare i perimetri prescrittivi dell'edificato, le tipologie ed i materiali ammessi per le finiture, fermo restando il fatto che sono vietate coperture diverse da quelle a falde inclinate con pendenze comprese fra i 18 ed i 21 gradi con manto di copertura in coppi.

Il Piano dovrà contenere uno studio specialistico che detti prescrizioni per il verde, individuando essenze, densità d'impianto, fermo restando che almeno il 30% della superficie complessiva deve essere piantumata con essenze d'alto fusto aventi una densità di almeno una pianta ogni 70 mq.

Il P.R.P.C., inoltre dovrà prevedere normative specifiche per l'andamento plano-altimetrico del comparto.

## **ART. 27 SERVIZI STRADALI - STAZIONI DI RIFORNIMENTO**

Appartengono a questo tipo di servizi:

- la stazione della autocorriere dei servizi di linea
- le fermate organizzate delle autocorriere dei servizi di linea e degli autobus del servizio urbano
- le stazioni di servizio e rifornimento di carburanti
- le stazioni di servizio, rifornimento di carburanti con assistenza meccanico-manutentiva
- le stazioni di servizio dotate di bar-ristorante.

Le fermate organizzate delle autocorriere dei servizi di linea e degli autobus del servizio urbano possono essere dotate di un riparo dalle intemperie, chiuso su tre lati.

L'edificazione è ammessa nei rispetto dei seguenti parametri edilizio-urbanistici:

- Tipi di attività assentite:
  - a) stazioni di rifornimento (con o senza assistenza meccanica) con annesso eventuale bar, ristorante, tavola calda, motel.
  - b) stazioni di lavaggio
  - c) magazzini di pezzi di ricambio
  - d) autorimesse pubbliche
  - e) residenza per il solo personale addetto
- *Indice di fabbricazione fondiario:* 0,50 mc/mq
- *Superficie coperta:* 50%
- *Numero dei piani compreso P.T.:* 2
- *Altezza:* ml 6,50
- *Distanza dai confini:* ml 5,00
- *Distanza tra corpi di fabbrica:* ml 6,00
- *Superficie utile massima alloggio gestore:* 90 mq.

## **ART. 28 AMBITO DI STUDIO IDRAULICO DI PRIMERO E PUNTA BARBACALE**

Lo specchio acqueo e gli arenili compresi fra la foce di Primero e Punta Barbacale e per una profondità che comprenda il banco della Mula di Muggia ed il banco del Baroso è sottoposta ad uno studio specialistico multidisciplinare di iniziativa pubblico/privata che, in prima fase, proceda alle:

- Analisi dei regimi idraulici della zona comparati con l'andamento delle correnti marine del golfo di Trieste e quelle ingenerate dal flusso del fiume Isonzo.
- Analisi bio topologiche dell'intero ambito, sia a livello zoologico che botanico
- Analisi geologiche e sedimentologiche dell'ambito
- Analisi delle compatibilità d'uso ammissibile dell'area

Una volta espletata questa prima fase, si proseguirà alla seconda fase che verifichi le soluzioni possibili per migliorare:

- la situazione degli arenili all'altezza degli insediamenti esistenti al fine della loro fruizione balneare;
- la circolazione delle acque evitando la formazione di limi e fanghi;
- il mantenimento delle caratteristiche ecologiche che hanno portato all'insediamento dell'area nella Rete Natura 2000;

e verifichi la possibile compatibilità ambientale e degli impatti indotti dalla realizzazione di un porto turistico, come indicato nelle tavole degli elementi strutturali allegati al presente P.R.G.C. con il mantenimento dell'integrità del SIC e della ZPS Valle Cavanata e Banco Mula di Muggia.

In caso di accertata compatibilità ambientale si potranno avviare le procedure previste dalla legge regionale 52/1991 e dal Piano Regionale dei Porti per predisporre le opportune varianti al presente strumento.

In assenza di detto studio potranno essere autorizzati solo i seguenti interventi:

- Formazione, nelle aree prospicienti alle strutture ricettive all'aperto esistenti ed entro una fascia di ml. 300 dalla linea di battaglia, di fosse, aventi dimensioni non superiori a 10.000 mq, da adibire a piscine naturali.

I progetti dovranno essere accompagnati da una relazione idraulica che certifichi la compatibilità dell'intervento con le finalità di cui ai punti precedenti.

- Formazione di pontili di accesso a tali fosse, da realizzarsi completamente in legno, con il piano di calpestio avente una larghezza massima di ml. 3,00 ed una altezza s.l.m. massima di +1,80.

I progetti esecutivi dovranno tener conto della valenza ecologica e faunistica dell'area per quanto riguarda i periodi di esecuzione dei lavori e le opportune misure di mitigazione dei possibili impatti da cantiere e dovranno essere soggetti a valutazione di incidenza.

#### **ART. 29 SITI D'INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (32)**

I progetti ricadenti all'interno degli ambiti perimetrati nelle prerogative di "Siti d'interesse comunitario" e "Zone di protezione speciale", come individuate nella Tavola R04.3 – Vincoli naturalistico – ambientali di origine Comunitaria, con i limiti e nei casi previsti dalle normative di settore devono essere dotati di specifica Relazione di incidenza

#### **ART.30 EDIFICIO ISOLATO**

Appartengono a questa categoria gli edifici isolati, edificati in base a normative precedenti al nuovo PRGC, e sono individuati nelle tavole P01.09, P01.11, P01.12

Sugli edifici sono ammessi interventi di tipo B, limitatamente ai casi previsti dall'art. 8.7 "Volumi una tantum" e C,D,E,F,G,

In caso di interventi di ampliamento, anche se realizzati tramite demolizione totale e ricostruzione del fabbricato esistente dovrà essere rispettata almeno la distanza minima preesistente dalla S.R. GO 19; per questa categoria di interventi dovrà essere comunque conseguito il preventivo parere vincolante da parte dell'autorità regionale competente.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici isolati sono quelle delle Zone B.



### **ALLEGATO ALL'ART. 27.4 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE 28 AL PRGC DI GRADO**

Nelle fasi progettuale ed esecutiva delle opere previste dalla Variante n. 28 al PRGC di Grado si dovrà tenere in debito conto le seguenti prescrizioni, salvo diverse disposizioni degli enti interessati al rilascio dei vari pareri in fase di progettazione definitiva ed esecutiva.

Misure generali.

- La Realizzazione delle terme in area dismessa e degradata è un'occasione di riqualificazione ambientale delle aree esistenti e di realizzazione di un edificio altamente sostenibile che sfrutti tutto quanto già disponibile, massimizzando l'utilizzo di fonti rinnovabili ed utilizzando le migliori tecnologie per realizzare ambienti salutarì.
- Il vicino Parco delle Rose sarà conservato e valorizzato dalla struttura.
- In fase di progetto si dovrà tendere al mantenimento della fascia alberata presente all'interno dell'area di variante.
- Le tipologie architettoniche dimensionali saranno integrate in modo armonico e coerente con il contesto paesaggistico del luogo.
- Si dovrà prevedere la possibilità di utilizzo di corpi illuminanti a LED e di un sistema di monitoraggio dei consumi energetici del nuovo centro termale.
- Saranno previsti punti di permeabilità visiva al fine di far fluire gli elementi naturali anche attraverso il costruito.
- Dovranno essere evitati elementi detrattori, sproporzionati e avulsi dalla natura architettonica del luogo con riferimento al nuovo costruito.

Misure impiantistiche.

- In fase realizzativa si dovrà valutare la possibilità di recuperare le acque grigie, previo trattamento, ai fini di lavaggio/risciacquo sanitario (es. cassette WC, orinatoi o simili).
- Per l'acqua delle piscine si prevederà un rinnovo con massimo recupero energetico tra acqua in ingresso e acqua in uscita, tramite utilizzo di scambiatori di calore;
- Si dovrà attivare un sistema di controllo e gestione dell'acqua reimpressa in mare tramite vasche di trattamento allo scopo di limitare al minimo possibile la quantità di cloro libero attivo evitando scompensi nell'ecosistema naturale.
- Non potranno essere previsti trattamenti chimici su acqua derivante da scambio termico delle pompe di calore.

Misure di cantiere.

- Dovranno essere applicate misure di contenimento delle emissioni durante le attività di cantiere.
- Durante l'esecuzione delle opere dovranno essere prese adeguate misure di mitigazione e prevenzione e considerato un eventuale sistema di monitoraggio del rumore in fase di cantiere e di esercizio

Monitoraggi.

- Si potrà prevedere un eventuale sistema di monitoraggio in corso d'opera e in fase di esercizio a conferma dei calcoli strutturali e antisismici progettuali.

Sarà valutata opportunità di monitoraggi relativi a:

- consumi idrici del nuovo centro termale;
- additivi per la sanificazione delle acque ed il recupero dell'energia termica dell'acqua di lavaggio filtri.
- la quantità di cloro libero attivo presente nell'acqua reimpressa in mare dalle piscine.