



COMUNE DI TRIESTE



RIPARTIZIONE XII - LAVORI PUBBLICI

NORME URBANISTICO - EDILIZIE

per l'attuazione del Piano Regolatore Generale della
Città di Trieste

NUOVO TESTO COORDINATO

*(deliberazione del Consiglio Comunale
n. 295 del 24 luglio 1964)*



IL DIRETTORE

Stamperia Comunale

luglio 1964



COMUNE DI TRIESTE

RIPARTIZIONE XII - LAVORI PUBBLICI



NORME URBANISTICO - EDILIZIE

per l'attuazione del Piano Regolatore Generale della
Città di Trieste

NUOVO TESTO COORDINATO

*(deliberazione del Consiglio Comunale
n. 295 del 24 luglio 1964)*

Stamperia Comunale

luglio 1964



TITOLO I°

PARTE GENERALE

Art. 1 - Oggetto e durata del piano regolatore generale

Il piano regolatore generale considera la totalità del territorio del Comune di Trieste ed ha vigore a tempo indeterminato.

Art. 2 - Modalità di attuazione del piano regolatore generale

Il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione, fatta sempre salva l'applicazione degli articoli 23 (comparti edificatori) e 28 (lottizzazione di aree) della Legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150.

Il Sindaco può sospendere ogni determinazione su di una domanda di licenza di costruzione o di lottizzazione qualora entro sessanta giorni dalla data di presentazione della relativa domanda dichiarerà di promuovere l'adozione - per la zona interessata dalla costruzione o dalla lottizzazione - di un piano particolareggiato di esecuzione e semprechè del piano stesso venga deliberata dal competente organo comunale l'adozione entro centotanta giorni dalla data suddetta: decorso inutilmente tale termine la domanda di licenza di costruzione o quella di lottizzazione dovrà avere corso regolare.

Art. 3 - Effetti del piano regolatore generale

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni e nelle ricostruzioni le linee e le prescrizioni di zona che sono indicate nel piano regolatore generale - in particolare nella planimetria in scala 1:5000, composta di dodici fogli numerati progressivamente, contenenti la divisione del territorio in zone, in rapporto alle rispettive destinazioni, e la rete stradale - e negli eventuali piani particolareggiati di esecuzione.

Art. 4 - Piano planivolumetrico di lottizzazione

Il piano planivolumetrico di lottizzazione - particolarmente per aree delimitate da strade di piano rego-

latore, aree latitanti a strade e spazi pubblici soggetti ad allineamenti edilizi e, in genere, aree facenti parte delle zone di espansione edilizia - è un elaborato urbanistico che assicura la razionale utilizzazione delle aree fabbricabili e comprende una minima unità organica.

Esso può essere redatto dai privati, secondo le norme stabilite dal regolamento edilizio.

L'approvazione del piano planivolumetrico di lottizzazione potrà essere condizionata alla stipulazione di una convenzione tra il richiedente o i richiedenti ed il Comune; dalla convenzione dovranno risultare precisi impegni, accompagnati da adeguate garanzie, relativi alla inedificabilità ed alla manutenzione delle aree verdi o comunque destinate a rimanere scoperte, alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione ed alla manutenzione delle opere di urbanizzazione non classificate di interesse pubblico, alla cessione delle aree destinate dal piano regolatore a strade o impianti pubblici.

Ove il Comune ritenga necessaria - nell'area considerata dal piano planivolumetrico di lottizzazione - la realizzazione di impianti d'interesse pubblico non previsti dal piano regolatore generale, le relative aree, in misura non eccedente il 20% dell'area totale, saranno cedute gratuitamente dal privato o dai privati al Comune: a compenso, sull'area restante potrà essere realizzata una volumetria pari a quella che si sarebbe potuto realizzare sull'intera area considerata dal piano planivolumetrico di lottizzazione, secondo gli indici di fabbricabilità previsti dal seguente articolo 13, fermi restando tutti gli altri vincoli e prescrizioni edilizie previsti dalle presenti norme.

Gli standards minimi relativi alle aree verdi, ai campi di gioco, agli impianti pubblici, verranno fissati dal regolamento edilizio.

La validità nel tempo del piano planivolumetrico di lottizzazione sarà fissata nel provvedimento di approvazione; non potrà comunque superare i dieci anni.

Il Sindaco - anche su proposta della Commissione Edilizia - può sempre subordinare il rilascio di una licenza di costruzione, alla preventiva approvazione di un piano planivolumetrico di lottizzazione indicando i limiti, le finalità, le caratteristiche.

Qualora il richiedente non dovesse ottemperare alla richiesta entro sessanta giorni dalla notifica dell'invito, il Sindaco promuoverà l'adozione, per la zona interessata dalla costruzione, di un piano particolareggiato di esecuzione ai sensi del secondo comma dell'articolo 2.



Art. 5 - Rettifica di allineamenti stradali

In caso di costruzione, di ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, il Sindaco può, senza che si addivenga all'adozione di un piano particolareggiato di esecuzione, imporre la rettifica di allineamenti irregolari non prevista dal piano regolatore generale, per una profondità massima di metri due a partire dal ciglio stradale.

Art. 6 - Strade private

E' vietato aprire strade private, senza l'autorizzazione del Comune. L'autorizzazione viene concessa previo impegno da parte dei richiedenti di provvedere convenientemente alla sistemazione, all'illuminazione ed eventualmente alla chiusura della strada agli imbocchi mediante cancellata, all'impianto, a integrali loro spese, dei servizi stradali (fognature, acquedotto, ecc.) che siano ritenuti necessari dal Comune, nonchè alla manutenzione.

Il rilascio di licenze di costruzione per fabbricati fronteggianti strade private è subordinato all'autorizzazione predetta.

Le strade private, purchè regolarmente autorizzate, sono considerate agli effetti delle presenti norme edilizie come le strade pubbliche.

Art. 7 - Sistemazione di prospetti in contrasto con il decoro pubblico

Quando, per effetto dell'esecuzione del piano regolatore, vengano ad essere offerti alla pubblica vista edifici o parti di essi che portino un deturpamento dell'ambiente urbano o siano in contrasto col decoro cittadino, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione edilizia, di imporre ai proprietari, di modificare le parti di edificio esposte alla pubblica vista, secondo un progetto regolarmente approvato.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini per l'inizio o per l'ultimazione dei lavori.

In caso di rifiuto o di mancato inizio o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, il Sindaco ha facoltà di promuovere l'espropriazione dell'edificio o di parte di esso, verso corresponsione di un'indennità, determinata a norma di legge.

Art. 8 - Caratteristiche estetiche ed architettoniche delle costruzioni

Tutte le costruzioni dovranno corrispondere alle esigenze dell'estetica e del decoro edile cittadino.

Il Sindaco può pertanto - sentita la Commissione Edilizia - prescrivere per le costruzioni progettate particolari accorgimenti - con speciale riguardo al luogo in cui gli edifici vengono costruiti - soprattutto in fatto di coperture, di materiali di rivestimento, di tinte, di decorazioni.

TITOLO II

PARTE SPECIALE

Capitolo 1

Suddivisione in zone

Art. 9 - Suddivisione in zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- 1) Zona residenziali
- 2) Zona rurale
- 3) Zona turistica
- 4) Zona di edifici e servizi pubblici e di impianti d'interesse collettivo.
- 5) Zona verde
- 6) Zona commerciale
- 7) Zona industriale
- 8) Zona ferroviaria

Capitolo 2

Norme speciali per le zone residenziali

Art. 10 - Destinazione delle zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazioni.



In tali zone possono essere consentiti, tuttavia:

- negozi e pubblici esercizi in genere;
- studi ed uffici professionali, commerciali, industriali, di credito e di assicurazione e simili;
- magazzini e depositi;
- laboratori industriali o artigianali non rumorosi, non suscettibili di recare molestia o pregiudizio all'igiene ed al decoro oppure aventi caratteristiche tali da costituire soddisfacimento di bisogni rionali;
- istituzioni culturali, religiose, sanitarie e sportive a carattere pubblico o privato;
- alberghi e pensioni;
- autorimesse pubbliche e private;
- locali di pubblico spettacolo.

Dalle zone residenziali sono esclusi tutti gli edifici destinati ad attività che sarebbero in contrasto col carattere urbanistico residenziale della zona.

Stalle, pollai ed allevamenti di animali sono ammessi esclusivamente nella zona "F" e nella zona rurale.

Nella zona D_E delle località di S. Croce, Prosecco, Contovello, Banne^E, Trebiciano, Padriciano, Gropada, Basovizza e Longera, sono ammesse miglitorie di stalle esistenti.

Per le industrie esistenti nelle zone residenziali alla data dell'approvazione del piano regolatore generale è consentita la conservazione dei relativi edifici, fino a quando sarà mantenuta la destinazione all'industria esercitata: non sono però ammessi ampliamenti o trasformazioni di rilievo di detti edifici.

Art. 11 - Distinzione delle zone residenziali

Le zone residenziali si distinguono a seconda che siano comprese nel nucleo urbano o siano destinate alla espansione del nucleo urbano.

Esse sono:

- Zona "A" - zona intensiva in serie chiusa (nucleo urbano)
- Zona "B" - zona intensiva in serie aperta (nucleo urbano)
- Zona "B"_E - zona intensiva in serie aperta (zona di espansione)
- Zona "C" - zona semintensiva in serie aperta (nucleo urbano)
- Zona "C"_E - zona semintensiva in serie aperta (zona di espansione)

- Zona "D"⁰⁰ - zona estensiva in serie aperta (nucleo urbano)
- Zona "D"_E⁰⁰ - zona estensiva in serie aperta (zona di espansione)
- Zona "E"⁰⁰ - zona estensiva in serie aperta (nucleo urbano)
- Zona "E"_E⁰⁰ - zona estensiva in serie aperta (zona di espansione)
- Zona "F"⁰⁰ - zona semi - rurale (zona di espansione)

Art. 12 - Altezza - Asse stradale - Indice di fabbricabilità - Sagoma - Limite planimetrico

Per altezza di un edificio o di un complesso di edifici si intende per la zona "A" quella massima raggiunta in un punto qualunque della facciata su strada, per le altre zone quella massima raggiunta in un punto qualunque dell'edificio.

L'altezza degli edifici nella zona "A" si misura dalla quota del marciapiede stradale - orizzontale od inclinato - alla linea di intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio - orizzontale od inclinato - con il piano del muro di facciata.

L'altezza degli edifici in tutte le altre zone si misura dal piano di campagna naturale - orizzontale od inclinato - sul quale insiste l'edificio all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale od inclinato.

Il piano di campagna naturale non può essere artificialmente modificato se non sulla base di compenso volumetrico fra scavi e rinterri.

Oltre l'altezza massima può essere consentita esclusivamente la costruzione di sovrastrutture a carattere puramente ornamentale; sono ammessi corpi di fabbrica accessori per impianti e servizi generali del fabbricato, per non più della metà della superficie coperta del fabbricato, tali da non aumentare l'altezza dell'edificio di più di metri 2.50 ed arretrati dal vivo delle facciate almeno di una misura uguale all'altezza, eccezion fatta per il vano scale, qualora per questo non sia possibile una diversa soluzione; per le cabine degli ascensori non si può superare la minima altezza consentita dalle vigenti norme di legge.

Qualora l'edificio sia coperto con tetto a falde, nel sottotetto - oltre i limiti della massima altezza - potranno essere ricavati locali di servizio, non però abitabili.



L'altezza netta minima dei piani è fissata in metri 3.50 per i locali a pianoterreno destinati ad attività lavorative che comportino presenza anche non permanente di persone; in metri 2.80 per i locali destinati ad abitazione.

Per asse stradale - agli effetti delle presenti norme - s'intende il luogo geometrico dei punti medi della larghezza delle strade pubbliche e private autorizzate e degli spazi pubblici in genere, prestabilita dal piano regolatore o da piani particolareggiati di esecuzione (o, per le strade private, da piani di lottizzazione o da progetti regolarmente approvati) oppure determinate dalla distanza dal vivo dei muri delle case esistenti, misurata normalmente all'asse.

Quando una strada od uno spazio pubblico non abbia larghezza costante per il tratto lungo il quale dovranno essere fronteggiati dal progettato edificio bensì larghezza uniformemente variabile, si assume come larghezza la media aritmetica della larghezza massima e di quella minima.

In caso di dubbio sulla posizione dell'asse stradale, decide il Sindaco.

Per indice di fabbricabilità s'intende il rapporto fra il volume fabbricabile e la superficie del lotto relativo al fabbricato, escluso ogni apparto delle aree pubbliche contigue.

La superficie del lotto di fabbrica, indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà, è vincolata quale pertinenza dell'edificio o del complesso di edifici e non può essere computata, neppure parzialmente, agli effetti della fabbricabilità di lotti confinanti.

Il lotto di fabbrica può comprendere frazioni di terreno di proprietà di terzi: in tale caso deve essere costituita a peso di tali frazioni la servitù "non aedificandi", con l'intervento del Comune.

Il volume corrisponde alla cubatura totale fuori terra dell'edificio, con esclusione di porticati, logge aperte, terrazzi esterni aperti e del tetto a falde, quando nel sottotetto non siano ricavati locali abitabili; si esclude pure dal computo il volume delle chiostrine eccedente quello derivante dalle misure minime regolamentari.

La sagoma - limite planimetrica si ottiene tracciando su di un piano orizzontale parallelamente a tutte le facciate di un edificio o complesso di edifici delle linee ad una distanza determinata in funzione dell'altezza e congiungendo con segmenti i punti di intersezione di ta

li linee con le normali alle singole facciate uscenti dagli spigoli.

La sagoma - limite, che non può sovrapporsi ad altra sagoma - limite, dev'essere interamente contenuta entro i confini della proprietà o del lotto relativo al fabbricato, oppure, nel caso che il lotto di fabbrica confini con una strada od uno spazio pubblico, entro il limite dell'asse stradale.

Qualora, per edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del piano regolatore, la sagoma - limite superi i confini della proprietà, l'edificio può essere ampliato solamente col consenso del proprietario del terreno confinante, invaso dalla sagoma - limite.

La sagoma - limite deve altresì essere contenuta entro il ciglio di muri di sostegno o di scarpate aventi angolo di inclinazione rispetto all'orizzontale superiore ai 45 gradi: nel caso ciò non avvenga, l'altezza dell'edificio va maggiorata dell'altezza del muro o dei muri di sostegno o dell'altezza della scarpata, nel tratto compreso entro la sagoma - limite.

Le distanze minime tra le costruzioni derivano dalla somma delle profondità delle rispettive sagome - limiti.

Non si tiene conto, nella misura delle distanze, di balconi aperti, di gradinate e di scale esterne aperte, di cornicioni, di pensiline, purchè non sporgano più di 50 cm. dall'inclinata avente per ascissa la distanza dell'edificio dall'asse stradale o dal perimetro della sagoma limite e per ordinata l'altezza dell'edificio misurata sulla linea di fabbrica e stabilita convenzionalmente in una misura fissa pari al triplo dell'ascissa: ciò in ogni sezione trasversale dell'edificio.

Art. 13 - Vincoli e prescrizioni edilizie

I - Zona "A"

La zona "A" - zona intensiva in serie chiusa, compresa integralmente nel "nucleo urbano" - è caratterizzata da gruppi di edifici e da edifici singoli, per la edificazione dei quali valgono i vincoli e le prescrizioni che seguono:

a) Limiti d'altezza:

L'altezza massima degli edifici non può superare il triplo della distanza degli edifici stessi dall'asse stradale, e comunque, i metri 27.00



b) Eccezioni ai limiti d'altezza:

Il Sindaco può autorizzare un'altezza superiore alla massima consentita quando trattasi di edifici pubblici o di pubblica utilità e di edifici di carattere monumentale che, per la loro natura, esigano condizioni speciali di altezza, semprechè si realizzi una soluzione architettonica e la costruzione non rechi pregiudizio dal punto di vista igienico.

c) Riduzioni dei limiti di altezza:

Il Sindaco può promuovere l'adozione di un piano particolareggiato di esecuzione - con le modalità di cui all'art. 2 - allorchè sia ritenuto di prescrivere altezze minori di quelle ammesse dagli articoli precedenti, onde evitare pregiudizio ad edifici monumentali o all'estetica della via o della località ove la costruzione dovrebbe sorgere.

d) Costruzioni in arretrato:

Il Sindaco può, sentita la Commissione Edilizia, consentire l'arretramento delle linee di fabbrica allorquando venga stipulata apposita convenzione fra tutti i frontisti di una strada o di un tronco di strada, con l'intervento del Comune, in modo da evitare la formazione di muri ciechi..

Il Sindaco può, sentita la Commissione Edilizia, consentire l'arretramento anche parziale della linea di fabbrica purchè:

- 1) venga adottata una disposizione giudicata rispondente a validi concetti architettonici e ambientali;
- 2) vengano decorosamente sistemati i muri ciechi derivanti dall'arretramento;
- 3) venga ceduta gratuitamente al Comune la zona di arretramento.

Potrà essere, al caso, prescritta la stipulazione di una convenzione, coll'intervento del Comune, tra i confinanti interessati. L'arretramento può essere limitato ai soli piani superiori: però, nelle strade di larghezza inferiore a metri 13.00, qualora si voglia effettuare più di un arretramento, la somma della profondità degli arretramenti ai piani superiori successivi al primo arretramento non potrà superare la misura dell'arretramento al piano stradale.

L'arretramento, sia se effettuato al pianoterra sia se effettuato ai piani superiori, consente di aggiungere - ai fini del calcolo della massima altezza - alla distanza dall'edificio all'asse stradale la metà della profondità dell'arretramento stesso.

Della maggiore larghezza stradale conseguente all'arretramento della linea di fabbrica non potranno beneficiare i proprietari degli edifici di fronte al fine di realizzare una maggiore altezza nel proprio fabbricato.

e) Fabbricati in angolo:

Per gli edifici in angolo fra due spazi pubblici di larghezza diversa, l'altezza massima competente allo spazio di maggiore larghezza è consentita anche per il prospetto su quelli di larghezza minore immediatamente adiacenti per un'estensione di 12.00 metri - a partire in ogni caso dallo spigolo più avanzato dell'edificio - ma senza superare la lunghezza della fronte prospiciente lo spazio più largo: quando l'altezza sullo spazio più largo è raggiunta mediante arretramenti, questi dovranno continuare almeno con la medesima profondità anche lungo il risvolto.

Il Sindaco può concedere un'altezza unica di congruaggio delle altezze regolamentari delle varie fronti, altezza che risulterà dividendo la superficie complessiva delle fronti, calcolata con le altezze regolamentari relative ai vari tratti di strada, per lo sviluppo lineare delle fronti stesse: l'altezza di congruaggio non potrà comunque superare il quadruplo della distanza dell'edificio dall'asse delle strade di minor larghezza.

L'adozione del congruaggio delle altezze priva il proprietario ed i suoi aventi causa del diritto di sopralzo anche nella parte del fabbricato prospettante lo spazio di ampiezza maggiore: ciò deve risultare da apposita convenzione stipulata con l'intervento del Comune.

f) Costruzioni in serie aperta:

Il Sindaco può consentire la costruzione in serie aperta, quando venga progettato un complesso edilizio unico per uno o più isolati. In tale caso vengono osservate le norme stabilite per la zona "B_E".

II - Zona "B" e Zona "B_E"

La zona "B" e la zona "B_E" - zone intensive in serie aperta, la prima integralmente compresa nel "nucleo urbano", la seconda integralmente compresa nella "zona di espansione" - sono caratterizzate da edifici isolati e da complessi di edifici per l'edificazione dei quali valgono i vincoli e le prescrizioni che seguono:



a) Limite d'altezza:

Nella zona "B" gli edifici non possono superare in alcun punto l'altezza massima di metri 30.00

Nella zona "B_E" non è prescritto alcun limite di altezza.

b) Indice di fabbricabilità:

L'indice massimo di fabbricabilità da osservarsi nella zona "B_E" è di metri cubi 12.00 per metro quadrato.

Il volume complessivo può essere distribuito in corpi di fabbrica con altezze tra loro diverse.

c) Distanze:

La sagoma - limite è determinata in base a distanze calcolate dividendo l'altezza massima dell'edificio e quelle dei vari corpi di fabbrica per 2.5 nella zona "B", per 2.2 nella zona "B_E": la distanza non può essere comunque inferiore a metri 6.00

Per corpi di fabbrica aventi altezza non superiore a metri 4.00 e destinati agli usi di cui al secondo comma dell'art. 10 - esclusi alberghi e pensioni - e non comprendenti, comunque, abitazioni permanenti, la distanza minima è ridotta a metri 3.00

d) Altre norme:

Due punti in pianta di uno stesso edificio o di un complesso di edifici tra loro uniti, non possono distare più di 70.00 metri. Non sono ammessi cortili chiusi.

La distanza minima fra corpi di fabbrica dello stesso edificio o dello stesso complesso di edifici non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza massima dell'edificio o del complesso degli edifici o del più alto dei corpi di fabbrica interessati, a meno che nello spazio compreso fra tali corpi di fabbrica non prospettino esclusivamente scale, servizi igienici, corridoi di passaggio.

III - Zona "C" e Zona "C_E"

La zona "C" e la zona "C_E" - zone semintensive in serie aperta, la prima integralmente compresa nel "nucleo urbano", la seconda integralmente compresa nella "zona di espansione" - sono caratterizzate da palazzine, anche raggruppate, per l'edificazione delle quali valgono i vincoli e le prescrizioni che seguono:

a) Limiti d'altezza:

Nella zona "C" gli edifici non possono superare in alcun punto l'altezza massima di metri 17.50 nella zona "C_E" l'altezza massima di metri 14.50

b) Indice di fabbricabilità:

L'indice massimo di fabbricabilità da osservarsi nella zona "C_E" è di 7.5 metri cubi per metro quadrato.

c) Distanze:

La sagoma - limite è determinata in base a distanze calcolate dividendo l'altezza massima dell'edificio per 2.5 nella zona "C", per 2.2 nella zona "C_E": la distanza non può essere comunque inferiore a 4 metri. E' obbligatorio un arretramento di almeno 2 metri dal ciglio stradale.

d) Altre norme:

Due punti in pianta di uno stesso edificio o di un complesso di edifici tra loro uniti non possono distare più di 35.00 metri. Non sono ammessi cortili chiusi nè chiostrine.

La distanza minima fra corpi di fabbrica dello stesso edificio o dello stesso complesso di edifici non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza massima dell'edificio o del complesso di edifici a meno che nello spazio compreso fra tali corpi di fabbrica non prospettino esclusivamente scale, servizi igienici, corridoi di passaggio.

e) Costruzioni accessorie:

Qualora non si oppongono ragioni igieniche o estetiche, possono essere autorizzate costruzioni accessorie ad uso autorimesse, ripostigli, serre, ecc. anche nello spazio circostante l'edificio compreso nella sagoma-limite, purchè di altezza non superiore a metri 3.00 e di superficie complessiva non maggiore di un quarto della superficie coperta dell'edificio e di un cinquantesimo della superficie del lotto di fabbrica.

Tali costruzioni possono essere in aderenza all'edificio ed al confine di proprietà o del lotto di fabbrica; diversamente devono essere a distanza non inferiore a 3.00 metri: comunque devono essere arretrate almeno 2.00 metri dal ciglio stradale.

Possono pure essere interrate lungo la linea del ciglio stradale, ove tra il piano stradale ed il piano del marciapiede regolarmente interno all'edificio sussista un dislivello non inferiore all'altezza della costruzione accessoria.

Le costruzioni accessorie non vengono calcolate agli effetti dell'indice di fabbricabilità.



IV - Zona "D" e Zona "D_E"

La zona "D" e la zona "D_E" - zone estensive in serie aperta, la prima integralmente compresa nel "nucleo urbano", la seconda integralmente compresa nella "zona di espansione" - sono caratterizzate da casette isolate e da casette a schiera, per l'edificazione delle quali valgono i vincoli e le prescrizioni che seguono:

a) Limiti d'altezza:

Nella zona "D" gli edifici non possono superare in alcun punto l'altezza massima di metri 14.00 per le casette isolate e quella di metri 8.50 per le casette a schiera.

Nella zona "D_E" gli edifici non possono superare in alcun punto l'altezza massima di metri 11.50 per le casette isolate e quella di metri 8.50 per le casette a schiera.

b) Indice di fabbricabilità:

L'indice massimo di fabbricabilità da osservarsi nella zona "D_E" è di 4.5 metri cubi per metro quadrato.

c) Distanze:

Sia nella zona "D" che nella zona "D_E" la sagoma-limite è determinata in base a distanze calcolate dividendo l'altezza massima dell'edificio per 2 per le casette isolate, per 1.5 per le casette a schiera: la distanza non può essere comunque inferiore a 4.00 metri.

E' obbligatorio un arretramento di almeno 2.00 metri dal ciglio stradale.

d) Altre norme:

Nel caso delle casette isolate, due punti in pianta di uno stesso edificio o di un complesso di edifici tra loro uniti non possono distare più di 25.00 metri; nessun limite di sviluppo planimetrico sussiste per le casette a schiera. Non sono ammessi cortili chiusi nè chiostrine.

La distanza minima fra corpi di fabbrica dello stesso edificio o dello stesso complesso di edifici è soggetta alle prescrizioni stabilite per le zone "C" e "C_E".

e) Costruzioni accessorie:

Sono ammesse costruzioni accessorie, coi vincoli e colle prescrizioni stabilite per le zone "C" e "C_E", esclusivamente nel caso delle casette isolate.

V - Zona "E" e Zona "E_E"

La zona "E" e la zona "E_E" - zone estensive in serie aperta, la prima integralmente compresa nel "nucleo urbano"

la seconda integralmente compresa nella "zona di espansione" sono caratterizzate da ville isolate, per l'edificazione delle quali valgono i vincoli e le prescrizioni che seguono:

a) Limiti d'altezza:

Nella zona "E" gli edifici non possono superare in alcun punto l'altezza massima di metri 11.00; nella zona "E_E" non è prescritto alcun limite d'altezza.

b) Indice di fabbricabilità:

L'indice massimo di fabbricabilità da osservarsi nella zona "E_E" è di 1.5 metri cubi per metro quadrato.

c) Distanze:

La sagoma - limite è determinata in base alla distanza di metri 7.00, senza riguardo all'altezza dell'edificio; per altezze superiori a 11.00 metri, la distanza è maggiorata di una misura pari alla maggiore altezza oltre gli 11.00 metri.

E' obbligatorio un arretramento di almeno metri 4.00 dal ciglio stradale.

d) Costruzioni accessorie:

Sono ammesse costruzioni accessorie, coi vincoli e colle prescrizioni stabilite per le zone "C" e "C_E".

e) Altre norme:

Nella zona "E" due punti in pianta di uno stesso edificio non possono distare più di 25.00 metri.

Nella zona "E_E" le ville devono essere di particolare decoro e possono comprendere al massimo due alloggi.

In entrambe le zone non sono ammesse chiostrine; sono ammessi giardini interni, purchè abbiano larghezze minime non inferiori alla massima altezza delle facciate che li racchiudono.

La distanza minima fra corpi di fabbrica dello stesso edificio o dello stesso complesso di edifici è soggetta alle prescrizioni stabilite per le zone "C" e "C_E".

VI - Zona "F"

La zona "F" - zona semi-rurale, in serie aperta, compresa integralmente nella "zona di espansione" - è caratterizzata da casette isolate ad uso residenziale e da costruzioni al servizio dell'agricoltura quali stalle, scuderie, pollai e simili, per l'edificazione delle quali valgono i vincoli e le prescrizioni che seguono:



a) Limiti d'altezza:

Nella zona "F" gli edifici non possono superare in alcun punto l'altezza massima di metri 10.00

b) Indice di fabbricabilità:

L'indice massimo di fabbricabilità da osservarsi nella zona "F" è di 0.5 metri cubi per metro quadrato.

c) Distanze:

La sagoma - limite è determinata in base alla distanza di metri 2.5, senza riguardo all'altezza dell'edificio. La distanza non può essere comunque inferiore a 2.50 metri.

E' obbligatorio un arretramento di almeno 5.00 metri dal ciglio stradale.

d) Altre norme:

La distanza minima fra corpi di fabbrica dello stesso edificio o dello stesso complesso di edifici è soggetta alle prescrizioni stabilite per le zone "C" e "E".

Art. 14 - Proprietà comprese in più zone

Quando le proprietà unitarie o consorziate interessano terreni classificati in due o più zone residenziali, in serie aperta, il Sindaco può consentire la distribuzione del volume totale - costituito dalla somma dei volumi risultanti dall'applicazione delle norme fissate per ogni singola frazione di zone - senza tener conto dei contorni stabiliti per ogni frazione di zone: nell'edificazione si osservano i vincoli e le prescrizioni della zona maggiormente intensiva, purchè questa costituisca almeno il 50% della superficie complessiva. Tale concessione è comunque, subordinata all'approvazione di un piano planivolumetrico di lottizzazione.

Art. 15 - Quartieri residenziali coordinati

Quando, ad iniziativa di chiunque, s'intenda procedere all'edificazione coordinata su una superficie di terreno di almeno quattro ettari, compresa nelle zone di espansione, il Comune, nell'adottare apposito piano particolareggiato di esecuzione, considerante l'intero comprensorio destinato al nuovo centro residenziale, indipendentemente dai vincoli e dalle prescrizioni delle zone sulle quali insiste il comprensorio, potrà consentire l'edificazione promiscua di edifici aventi le carat-

teristiche delle zone "B", "C", "D" purchè non venga superato per l'intero comprensorio il volume fabbricabile risultante dalla somma dei volumi fabbricabili relativi alle singole frazioni di zona. Al fine esclusivo della presente norma, l'indice di fabbricabilità della zona "F" è di 4.5 metri cubi per metro quadrato; inoltre nessun limite di distanza è previsto tra due punti in pianta in uno stesso edificio o di un complesso di edifici.

Art. 16 - Autorimesse private e parcheggi

Nelle zone residenziali intensive e semintensive in case di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e risistemazioni strutturali di edifici preesistenti, devono essere previsti appositi locali e spazi liberi da destinare ad autorimesse o parcheggio nella proporzione minima di un posto macchina di almeno 10 metri quadrati per ogni 400 metri cubi di volume; nel caso di risistemazione strutturale di edificio preesistente senza aumento di volume e del numero di piani abitabili, il Sindaco può eccezionalmente consentire modificazioni alla proporzione indicata, che, comunque, non dovrà essere inferiore ai 10 mq. per ogni 1000 metri cubi di volume.

Gli accessi devono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione stradale.

In tutte le zone residenziali per gli edifici destinati in tutto o in parte ad attività pubbliche o commerciali (locali di spettacolo, uffici pubblici, chiese, ecc.) devono essere destinate, ad uso parcheggio, in continuità con le strade, aree adeguate all'importanza dell'edificio.

Capitolo 3

Norme speciali per la zona rurale

Art. 17 - Zona rurale

La zona rurale è destinata all'impianto di attività inerente le coltivazioni e la lavorazione artigianale di prodotti agricoli nonché di attività zootecniche.

Le costruzioni non possono superare in alcun punto l'altezza massima di metri 7.00



L'indice massimo di fabbricabilità da osservarsi è di 0.2 mc. per metro quadrato.

La sagoma limite è determinata in base alla distanza di metri 3.50 senza riguardo all'altezza degli edifici.

E' obbligatorio un arretramento di almeno 5.00 metri dal ciglio stradale.

La distanza minima dai confini delle costruzioni adibite ad impianti zootecnici a tipo industriale, è fissata in metri 20.00; la zona intercorrente fra l'impianto ed il confine deve essere rimboschita.

Il lotto edificatorio minimo ammesso è di 3.000 mq.

Per le definizioni di "altezza", "indice di fabbricabilità", "sagoma-limite" e "distanza" si fa espresso rinvio all'art. 12.

Capitolo 4

Norme speciali per la zona turistica

Art. 18 - Zona turistica

La zona turistica è prevalentemente destinata alla costruzione di alberghi, pensioni, stabilimenti balneari, locali di svago e di riunione in genere, attrezzature turistiche.

Sono consentiti anche edifici ad uso di abitazione.

Le costruzioni, improntate a particolare decoro, potranno essere isolate o raggruppate, rispondendo peraltro, in tale caso, ad un criterio architettonico unitario.

Gli edifici ad uso di abitazione devono sottostare ai vincoli ed alle prescrizioni fissate per la zona residenziale "E".

Gli altri edifici dovranno sottostare ai vincoli ed alle prescrizioni fissate per la zona residenziale "B".

^E Le costruzioni a valle della strada statale n° 14 a partire dal viottolo pedonale che dalla statale n° 14 scende nella baia di Grignano, immediatamente nei pressi dell'uscita della seconda galleria, verso nord, dovranno essere costruite al di sotto di un'inclinata verso il basso di 15 gradi rispetto all'orizzontale, partendo da m. 2.00 sotto il livello stradale, in corrispondenza del ciglio. Le coperture di tali costruzioni dovranno essere preferibilmente sistemate in cotto semplice o maiolicato, con assoluto divieto dell'asfalto in vista.

Gli spazi compresi tra le costruzioni devono essere sistemati a giardino, parco o bosco.

Gli alberghi, le pensioni, gli stabilimenti balneari, i locali di svago, di riunione, ecc. devono prevedere autorimesse e spazi liberi destinati a parcheggio, in misura adeguata alla rispettiva ricettività.

Capitolo 5

Norme speciali per la zona di edifici e servizi pubblici e di impianti di interesse collettivo

Art. 19 - Zona di edifici e servizi pubblici e di impianti di interesse collettivo

La zona di edifici e servizi pubblici e di impianti d'interesse collettivo è riservata esclusivamente a costruzioni inerenti le varie attività di interesse pubblico e collettivo.

In tali zone trovano sistemazione: mercati, campi sportivi, istituti scolastici in genere, centri culturali e ricreativi in genere, giardini d'infanzia, asili, ricreatori, istituti di culto, edifici pubblici in genere, ospedali, stabilimenti di cura e annesse dipendenze, caserme; ecc.

Le distanze sono regolate dalle norme di cui all'art. 13, capitolo II, lettera c).

Le indicazioni sulla destinazione specifica delle varie zone esistenti nella planimetria in scala 1:5000 del piano (allegato C) non hanno valore prescrittivo.

Capitolo 6

Norme speciali per la zona verde

Art. 20 - Zona verde

La zona verde - zona non edificabile - comprende boschi, aree di imboscamento, parchi pubblici e privati, giardini pubblici e privati, campi gioco per bambini, aree per la valorizzazione di monumenti, zone di rispetto, ecc. ed aree destinate a tali utilizzazioni.



Nelle zone verdi non soggette al vincolo di cui alla Legge 29 giugno 1939 n° 1497 (protezione delle bellezze naturali e panoramiche) possono essere eccezionalmente consentite costruzioni di piccole dimensioni a carattere di corredo delle aree o strettamente indispensabili alla funzionalità dei vari impianti o, infine, destinate a pubblici esercizi: tali costruzioni non devono superare l'altezza di metri 4.00 ed una superficie coperta corrispondente ad un duecentesimo dell'area a disposizione; devono distare almeno 10.00 metri dai confini di proprietà e dal ciglio stradale; la superficie pertinente a tali costruzioni è vincolata a inedificabilità assoluta.

Nelle zone verdi soggette al vincolo di cui alla Legge 29 giugno 1939 n° 1497 (protezione delle bellezze naturali e panoramiche), le costruzioni di cui sopra possono essere consentite solo nel caso in cui non venga recato pregiudizio all'ambiente ed al panorama e non venga turbato il carattere della zona:

comunque - ferme restando tutte le prescrizioni di cui al comma precedente - la superficie coperta non potrà superare un quattrecentesimo dell'area a disposizione.

Il Comune dovrà provvedere, anche mediante piani particolareggiati di esecuzione, alla creazione ed all'attuazione di vasti comprensori di zone verdi ad uso del pubblico e promuovere di concerto con gli altri Comuni della Provincia, con l'Ente Regione e con gli altri Enti eventualmente interessati, la costituzione di uno o più parchi, ai fini della conservazione della flora e della fauna peculiari del Carso.

Capitolo 7

Norme speciali per la zona commerciale

Art. 21 - Zona commerciale

La zona commerciale è riservata esclusivamente a costruzioni ed impianti connessi all'esercizio di attività commerciali.

Capitolo 8

Norme speciali per la zona industriale

Art. 22 - Zona industriale

La zona industriale è riservata esclusivamente a costruzioni inerenti al processo produttivo industriale (officine, uffici, laboratori, ecc.) o a servizi pubblici a

carattere industriale o, infine, destinate ad attività connesse con l'industria (magazzini, locali ed abitazioni strettamente indispensabili per la custodia del complesso industriale; ecc.) con esclusione di quelle industrie che dovessero per qualsiasi ragioni recare molestia ed essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali vicine.

I complessi industriali devono prevedere spazi di ampiezza sufficientemente adeguata alle varie operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza che siano invase strade e spiazzi pubblici in genere.

Le costruzioni devono distare almeno 15.00 metri dai confini di zona o dall'asse delle strade che dividono la zona da altre zone: la fascia identificata deve essere alberata.

Capitolo 9

Norme speciali per la zona ferroviaria

Art. 23 - Zona ferroviaria

La zona ferroviaria è di pertinenza esclusiva degli impianti e dei servizi ferroviari.

TITOLO III°

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 24

Qualora nella zona "A" esistano edifici che presentino muri ciechi non adeguatamente decorati sul confine tra detta zona e altre zone residenziali, il Sindaco, fatta salva l'applicazione di quanto disposto all'art. 2, può caso per caso, ammettere la costruzione di un ulteriore corpo di fabbrica in aderenza, purchè due punti in pianta del nuovo corpo non distino fra loro più di 20.00 metri. L'altezza del corpo di fabbrica sarà regolata dalle norme previste per la zona "A", ma non potrà superare quelle dell'edificio esistente; le distanze del corpo di fabbrica dai confini di proprietà saranno regolate dalla sagoma limite calcolata in base al coefficiente delle relative zone applicato all'altezza massima del corpo.



Qualora nella zona "B" e "C" esistano edifici che presentino muri ciechi non adeguatamente decorati, il Sindaco, fatta salva l'applicazione di quanto disposto all'art. 2, può, caso per caso, ammettere la costruzione di edifici in aderenza anche se non vengono rispettate le norme in cui all'art. 13 - II d) e III d).

Art. 25

Il confine tra le varie zone - con esclusione della zona verde - è parificato, agli effetti delle presenti norme, agli assi stradali.

Art. 26

L'edificabilità delle aree contornate in viola nella planimetria di cui all'art. 3 è regolamentata esclusivamente da piani particolareggiati di esecuzione in vigore alla data di approvazione delle presenti norme o la adottarsi successivamente.

In particolare:

- a) la zona di Campo Mario è classificata zona "A".
- b) La zona fra piazza dell'Ospedale ed il Largo Sartorio è classificata zona "A".
- c) La zona di Barcola, tra via del Bovedo ed il porticciolo, è classificata zona turistica e verde.
- d) La zona di S.M.Madd.Inf. è classificata zona "C" ed è compresa nel piano delle zone di cui alla legge 18 aprile 1962 n° 167, approvato con decreto Div. 23^a n° 1503 dd. 24 aprile 1964 del Ministero dei Lavori Pubblici.
- e) La zona di Piani Sant'Anna, compresa nel piano delle zone da destinare - a sensi della Legge 18 aprile 1962 n° 167 - all'edilizia economica e popolare, approvato dal Ministro per i Lavori Pubblici con decreto n° 1503 del 24 aprile 1964, al momento dello stralcio dal piano delle zone acquisterà la classificazione di "rurale", con le relative caratteristiche, per la parte delimitata a tratteggio.

Art. 27

Le zone tratteggiate di marrone (Borgo Teresiano, Borgo Giuseppino, Borgo medioevale) - classificate zona "A" saranno oggetto di uno o più piani particolareggiati.

Tali piani regolatori particolareggiati dovranno ispirarsi ai seguenti criteri:

- 1) rispetto degli edifici comunque notevoli, degli ambienti esterni e degli spazi degni di conservazione;
- 2) determinazione dei volumi e delle altezze dei nuovi fabbricati in modo da conservare le caratteristiche ambientali esistenti.

In tali zone, fino all'approvazione del piano o dei piani regolatori particolareggiati, non è consentita la costruzione di edifici di qualsiasi genere sulle aree eventualmente libere; saranno permesse opere di manutenzione e conservazione; non sarà concesso alcun permesso di demolizione se non per cause di forza maggiore riconosciute dal Sindaco; nell'eventuale ricostruzione di fabbricati demoliti dovranno mantenersi inalterati i rapporti di volume e di altezza dei preesistenti fabbricati e così pure le caratteristiche ambientali, anche per quanto riguarda i materiali impiegati.

Comunque per tali zone, sempre fino all'approvazione del piano e dei piani particolareggiati, non saranno applicabili le norme di cui alle lettere b), d) e f) dell'articolo 13/I.

Art. 28

Il Comune dovrà, entro sei mesi dall'approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale, provvedere all'adozione del nuovo Regolamento igienico - edilizio, ed entro un anno dall'approvazione stessa provvedere all'adozione del piano e dei piani particolareggiati di esecuzione concernenti le zone di cui all'art. 27.