

COMUNE DI TRIESTE

NORME

URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

**APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
N° 179/URB. DD. 16 DICEMBRE 1969**

T i t o l o 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, come modificata ed integrata dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765.

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 - Lottizzazione

Per le lottizzazioni, si richiama il disposto della Legge 6 agosto 1967, n° 765 e leggi successive.

Art. 5 - Rettifica di allineamenti stradali

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

T i t o l o II°

Parte speciale

Art. 6 - Suddivisione in zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- 1) zone residenziali
- 2) zona carsica
- 3) zona rurale
- 4) zona turistica
- 5) zona di edifici e servizi pubblici e di impianti di interesse collettivo
- 6) zone verdi e di rispetto
- 7) zona commerciale e portuale
- 8) ~~zona industriale~~
- 9) zona ferroviaria.

Art. 7 - Distinzione delle zone residenziali

Le zone residenziali sono:

- Zona A₁ - zona intensiva comprendente il centro storico
- Zona A₂ - zona intensiva in serie chiusa
- Zona B - zona intensiva in serie aperta
- Zona C - zona semintensiva in serie aperta
- Zona D₁ - zona semintensiva in serie aperta o a schiera
- Zona D₂ - zona estensiva in serie aperta o a schiera
- Zona E₁ - zona estensiva in serie aperta
- Zona E₂ - zona estensiva in serie aperta.

Art. 8 - 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 nei territori agricoli "F" e nella zona carsica.

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. 9 - Altezza - Asse stradale - Indice di fabbricabilità - sagoma-limite planimetrica

A) Altezza

Per altezza di un edificio o di un complesso di edifici s'intende per le zone "A₁" e "A₂" 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 nelle zone "A₁" e "A₂" 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 - orizzontale od inclinato - sul quale insiste l'edificio all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale od inclinato.

Il piano di campagna naturale va mantenuto e rispettato. Esso può venire artificialmente modificato solo se i volumi di scavo prevalgono o siano eguali geometricamente a quelli di riporto e solo quando non ostino ragioni di estetica, d'igiene o urbanistiche.

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 di fabbricato, per non più di 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 di 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.

B) Asse stradale

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 generale o da Piani particolareggiati di esecuzione (o, per le strade private, da piani di lottizzazione o da progetti regolarmente approvata) oppure determinata 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.

Ai fini dell'individuazione dell'asse stradale, due strade aderenti sono da considerare un'unica strada, fino a tanto che il dislivello massimo tra le stesse, nel tratto relativo al fronte dell'edificio, non superi i 2.00 metri.

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

C) Indice di fabbricabilità

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

D) Sagoma-limite planimetrica

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

La sagoma-limite, che non può sovrapporsi ad altra sagoma-limite, deve 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.

I muri di sostegno e le scarpate aventi angolo di inclinazione rispetto all'orizzontale superiore ai 45 gradi, che siano a quota inferiore al piano di impostazione dell'edificio o del gruppo di edifici e che siano compresi entro la sagoma-limite relativa agli stessi, incrementano l'altezza dell'edificio o del gruppo di edifici di una misura pari alla loro altezza massima relativa al tratto compreso entro la sagoma-limite.

I muri di sostegno e le scarpate aventi angolo di inclinazione rispetto all'orizzontale superiore ai 45 gradi, elevantisi oltre la quota di impostazione dell'edificio o del gruppo di edifici, qualora raggiungano altezza superiore ai 3.00 metri, determinano una sagoma-limite che non deve sovrapporsi a quella degli edifici o dei gruppi di edifici. Detta sagoma-limite è in funzione della loro altezza massima nel rapporto fissato per ogni zona, senza però un minimo - come stabilito per gli edifici o i gruppi di edifici - ed è misurata orizzontalmente a partire dal ciglio superiore dei muri o delle scarpate.

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

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.10 - Vincoli e prescrizioni edilizie

I - Zona A₁

La zona A₁ - zona intensiva comprendente il "Centro storico" - è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni fino all'approvazione del Piano regolatore particolareggiato o dei Piani regolatori particolareggiati:

- a) Non è consentita la demolizione degli edifici al fine di una loro ricostruzione salvo che la demolizione non sia determinata da cause di forza maggiore riconosciute dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia. E' ammesso il restauro e la trasformazione interna degli edifici esistenti.
- b) Sulle aree eventualmente libere non è consentita la costruzione di edifici di qualsiasi genere.
- c) Limiti di altezza - Nel caso di ricostruzione, restauro o trasformazione di edifici esistenti non si dovrà superare le altezze ed il numero di piani preesistenti. L'altezza massima degli edifici non potrà comunque superare il triplo della distanza degli edifici stessi dall'asse stradale e comunque 1 m. 22.00.
- d) Costruzioni in arretrato, aggetti e balconi - Non sono consentiti arretramenti delle linee di fabbrica né arretramenti ai piani superiori; aggetti e balconi possono essere consentiti solamente in via eccezionale, sentita la Commissione Edilizia.
- e) Conservazione dell'ambiente - Nel caso di costruzione, restauro o trasformazione di edifici esistenti si dovrà conservare le caratteristiche ambientali esistenti e ciò anche mediante l'impiego dei materiali tradizionali.

Piani Particolareggiati

I Piani Particolareggiati di esecuzione per la zona "A₁", che dovranno essere adottati entro un anno dall'approvazione definitiva del Piano regolatore generale, dovranno essere ispirati ai seguenti criteri:

- 1) rispetto degli edifici comunque notevoli, degli ambienti esterni e degli spazi degni di conservazione e individuazione di zone da sottoporre a risanamento conservativo e restauro;
- 2) determinazione delle altezze e degli eventuali arretramenti dei nuovi fabbricati che potranno essere fissate in misure diverse da quanto stabilito ai precedenti comma c) e d) e dei volumi in modo da conservare le caratteristiche ambientali esistenti;
- 3) individuazione di nuovi allineamenti, di aree verdi e di rispetto come pure di angoli di visuale liberi necessari al fine di un organico inserimento del centro storico nel tessuto urbano;
- 4) revisione della destinazione degli edifici esistenti e di quelli da ricostruire, restaurare o modificare con riflesso ad un'organica ristrutturazione del centro cittadino connessa anche con la risoluzione della viabilità pedonale e veicolare.

II - Zona "A₂"

La zona "A₂" - zona intensiva in serie chiusa - è caratterizzata da gruppi di edifici e da edifici singoli, per l'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 24.00.
- b) Eccezioni ai limiti d'altezza - Il Sindaco può autorizzare un'altezza superiore alla massima consentita quando trattasi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico che, per la loro natura, esigano condizioni speciali di altezza, sempre che si realizzi una soluzione architettonica e la costruzione non rechi pregiudizio dal punto di vista igienico. Tale autorizzazione può venir accordata con l'osservanza delle vigenti disposizioni legislative relative alle deroghe.
- c) Indice di fabbricabilità - L'indice massimo di fabbricabilità è di metri cubi 12.00 per metro quadrato.
- d) Costruzioni in arretrato - Il Sindaco può, sentita la Commissione Edilizia, consentire l'arretramento delle linee di fabbrica allorchando 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.

Non sono consentiti arretramenti parziali delle linee di fabbrica né effettuati al pianoterreno né ai piani superiori.

E' ammesso solamente, al di sopra dell'altezza massima consentita dalla larghezza stradale, calcolata come stabilito alla lettera a) del presente articolo, un arretramento limitato ad un unico piano abitabile. Detto piano arretrato dovrà essere compreso entro un'inclinata a 45

gradi rispetto l'orizzontale partente dall'intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio con il muro di facciata posto sulla linea di fabbrica e comunque non dovrà superare con la sua altezza il limite di 24.00 metri complessivi, altezza massima consentita nella zona A₂.

- 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.

Se l'edificio si trova in angolo tra due spazi pubblici ubicati a quota diversa, l'altezza massima dell'edificio, relativa alla strada ubicata a quota maggiore è consentita anche per il prospetto sullo spazio ubicato a quota inferiore per un'estensione massima di 12.00 metri, purchè non vi sia contrasto con quanto stabilito al comma precedente.

Il Sindaco può concedere un'altezza unica di conguaglio 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 conguaglio non potrà comunque superare il quadruplo della distanza dell'edificio dall'asse delle strade di minor larghezza.

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

III - Zona "B"

La zona "B" - zona intensiva in serie aperta, è caratterizzata 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 - Gli edifici non possono superare in alcun punto la altezza massima di m. 30.00.
- b) Indice di fabbricabilità e di copertura dell'area - L'indice massimo di fabbricabilità è di metri cubi 7.00 per metro quadrato.
Il volume complessivo può essere distribuito in corpi di fabbrica con altezze tra loro diverse.
L'indice di copertura dell'area è fissato nella misura massima del 50 per cento della superficie del lotto.
- 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; 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.8 - esclusi alberghi e pensioni - e non comprendenti, comunque, abitazioni permanenti, la distanza minima è ridotta a metri 3.00.

E' obbligatorio un arretramento di almeno 7.00 metri dal ciglio stradale.

- d) Altre norme - Non sono ammessi cortili chiusi.

La distanza minima fra corpi di fabbrica dello stesso edificio e 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, nel qual caso la distanza è ridotta ad un terzo.

IV - Zona "C"

La zona "C" - zona semintensiva in serie aperta, è caratterizzata da palazzine, anche raggruppate, per l'edificazione delle quali valgono i vincoli e le prescrizioni che seguono:

- a) Limiti d'altezza - Gli edifici non possono superare in alcun punto la altezza massima di metri 17,50.
- b) Indice di fabbricabilità e di copertura dell'area - L'indice massimo di fabbricabilità è di 5.00 metri cubi per metro quadrato.
L'indice massimo di copertura dell'area è del 40 per cento della superficie del lotto.
- c) Distanze - La sagoma-limite è determinata in base a distanze calcolate dividendo l'altezza massima dell'edificio per 2 - la distanza non può essere comunque inferiore a 4.00 metri. E' obbligatorio un arretramento di almeno 5.00 metri dal ciglio stradale.
- d) Altre norme - Non sono ammessi cortili chiusi nè chiostre.
La distanza minima fra corpi di fabbrica dello stesso edificio e 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, nel qual caso la distanza è ridotta ad un terzo.
- e) Costruzioni accessorie - Qualora non si oppongano ragioni igieniche od estetiche, possono essere autorizzate costruzioni accessorie ad uso autorimesse, ripostigli, serre ecc. anche nello spazio circostante lo 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 dall'edificio e di un cinquantesimo della superficie del lotto di fabbrica.

Tali costruzioni possono essere in aderenza all'edificio od 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 e il piano di campagna naturale, sussista un dislivello non inferiore all'altezza della costruzione accessoria.

Le costruzioni accessorie interrate devono essere coperte con uno strato di almeno metri 0,50 di terreno vegetale in modo da ripristinare il verde con vegetazione di basso fusto ed avere sulla pubblica via un accesso o accessi di larghezza non superiori al 20% del fronte su strada corrispondente al lotto di fabbrica.

Per il rispetto della norma di cui sopra sono consentiti accordi fra i frontisti, accordi da stilare nelle dovute forme, con l'intervento del Comune.

Gli accessi devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno 1.00 metro ed ubicati in modo tale da non provocare intralci alla circolazione stradale.

Le costruzioni accessorie non verranno calcolate agli effetti dell'indice di fabbricabilità, nè se interrate o aderenti ovvero sottostanti agli edifici, ai fini del calcolo dell'altezza degli edifici stessi, fatto salvo comunque quanto stabilito dall'art.9 lett.D).

Si precisa che nell'applicazione dell'articolo succitato non viè computato l'arretramento degli accessi.

V - Zona "D₁"

La zona D₁ - zona semintensiva in serie aperta o a schiera è caratterizzata 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 "D₁" gli edifici non possono superare in alcun punto l'altezza massima di metri 11,50 per le case a schiera; per gli edifici isolati, e previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie, potrà essere raggiunta l'altezza massima di metri 14.00.
- b) Indice di fabbricabilità e di copertura dell'area - L'indice massimo di fabbricabilità è di 3.00 metri cubi per metro quadrato.
L'indice massimo di copertura dell'area è del 30 per cento della superficie del lotto per gli edifici isolati, e del 40 per cento della superficie del lotto per le case a schiera.
- c) Distanze - La sagoma-limite è determinata in base a distanze calcolate dividendo l'altezza massima dell'edificio per 2; la distanza non può essere comunque inferiore a 4.00 metri.

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

- d) Altre norme - Non sono ammessi cortili chiusi nè chiostrine.

La distanza minima fra corpi di fabbrica dello stesso edificio e dello stesso complesso di edifici è soggetta alle prescrizioni stabilite per la zona "C".

- e) Costruzioni accessorie - Sono ammesse costruzioni accessorie coi vincoli e con le prescrizioni stabilite per la zona "C", con arretramento dal ciglio stradale di almeno 4.00 metri.

VI - Zona "D₂"

La zona "D₂" - zona estensiva in serie aperta o a schiera è caratterizzata da case isolate e casette a schiera, per l'edificazione delle quali valgono i vincoli e le prescrizioni che seguono:

- a) Limiti di altezza - Gli edifici non possono superare in alcun punto la altezza massima di metri 8,50.
- b) Indice di fabbricabilità - L'indice massimo di fabbricabilità è di 2.00 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; la distanza non può essere comunque inferiore a 4.00 metri.
E' obbligatorio un arretramento di almeno 4.00 metri dal Ciglio stradale.

- d) Altre norme - 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 la zona "C".

Nei centri abitati di Villa Opicina, Conconello, Longera e Servola sono ammesse la ricostruzione e la ristrutturazione senza aumento di altezza, di volume e di superficie delle casette a schiera tradizionali, anche se non risultano rispettate le condizioni di cui alle lettere a), b), c) del presente articolo.

Qualora la ricostruzione e la ristrutturazione delle casette a schiera tradizionali avvengano con aumento di altezza e di volume o di superficie devono essere rispettate le norme di cui al presente articolo, salva la possibilità di edificare in aderenza con altri edifici esistenti e lungo il ciglio stradale.

- e) Costruzioni accessorie - Sono ammesse costruzioni accessorie, coi vincoli e con le prescrizioni stabilite per la zona "C" con arretramento dal ciglio stradale di almeno 4.00 metri.

VII - Zona "E₁"

La zona "E₁" - zona estensiva in serie aperta è caratterizzata da casette isolate, per l'edificazione delle quali valgono i vincoli e le prescrizioni che seguono:

- a) Limiti d'altezza - Nella zona "E₁" gli edifici non possono superare in alcun punto l'altezza massima di metri 11.00.
- b) Indice di fabbricabilità - L'indice massimo di fabbricabilità da osservarsi nella zona "E₁" è di 3.00 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.
E' obbligatorio un arretramento di almeno metri 5.00 dal ciglio stradale.
- d) Altre norme - Non sono ammessi cortili chiusi nè chiostrine.
Gli edifici devono essere isolati e non avere più di due appartamenti per piano.
- e) Costruzioni accessorie - Sono ammesse costruzioni accessorie, coi vincoli e con le prescrizioni stabilite per la zona "C".

VIII - Zona "E₂"

La zona "E₂" - zona estensiva in serie aperta, è caratterizzata da ville isolate, per l'edificazione delle quali valgono i vincoli e le prescrizioni che seguono:

- a) Limiti d'altezza - Gli edifici non possono superare in alcun punto l'altezza massima di metri 9,50.
- b) Indice di fabbricabilità - L'indice massimo di fabbricabilità è di 1.00 metro cubo per metro quadrato.
- c) Distanze - La sagoma-limite è determinata in base alla distanza di metri 7.00, senza riguardo all'altezza dell'edificio. E' obbligatorio un arretramento di almeno metri 7.00 dal ciglio stradale.
- d) Altre norme - Le ville devono essere di particolare decoro e possono comprendere al massimo due alloggi. Non sono ammesse chiostrine; sono ammessi giardini interni, purchè abbiano larghezze minime non inferiori alla massima altezza delle facciate che li racchiudono.
Le domande di licenza edilizia per nuovi edifici residenziali devono essere corredate dal progetto quotato della sistemazione del terreno, con l'indicazione delle essenze arboree previste e delle principali opere di giardinaggio.
- e) Costruzioni accessorie - Sono ammesse costruzioni accessorie, coi vincoli e con le prescrizioni stabilite per la zona "C".

IX - Zona carsica

La zona "carsica" comprende gli abitati esistenti sull'altipiano ed i territori aperti.

Per la edificazione di tali due distinte parti della zona carsica valgono le prescrizioni che seguono:

1) Abitati esistenti : I manufatti devono uniformarsi al massimo alla tipologia tradizionale del centro abitato nel quale devono sorgere, nei volumi, nelle altezze, nei caratteri degli edifici. Sono perciò di norma ammissibili il restauro e la trasformazione interna degli edifici esistenti, quando questi siano compatibili e tali da valorizzare le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'abitato.

Sono ammissibili inoltre la demolizione di edifici esistenti, quando non rivestano particolare interesse architettonico o ambientale, e la loro sostituzione con nuove costruzioni aventi volume complessivo ed altezza massima non superiore all'edificio preesistente o agli edifici limitanti.

Sui lotti eventualmente liberi sono ammissibili delle nuove edificazioni attigue a costruzioni esistenti, soltanto quando con esse sia possibile completare i sistemi insediativi tradizionali, a schiera o a corte, senza alterarli, comunque l'altezza massima della nuova costruzione non dovrà superare quella della costruzione attigua esistente.

Con gli stessi principi sono ammesse negli abitati esistenti della zona carsica costruzioni rustiche, al servizio dell'agricoltura (stalle, pollai ecc..).

2) Territori aperti - La licenza edilizia può essere concessa soltanto nell'ambito di piani particolareggiati o convenzionati, debitamente approvati, aventi le seguenti caratteristiche:

- a) superficie minima del piano ettari 10;
- b) fabbricati ad uso abitazione limitati a non più del 50 per cento della superficie del piano; il rimanente 50 per cento deve essere adibito a zona verde attrezzata, di libero accesso al pubblico, salvo eventuale vigilanza;
- c) indice di fabbricabilità metri cubi 5000 per ettaro, riferito all'intera superficie del piano;
- d) altezza massima degli edifici metri 8,50, con non oltre 2 piani abitabili;
- e) urbanizzazione secondaria e allacciamento delle zone ai pubblici servizi a totale carico del lottizzante; in particolare deve essere attuato un conveniente smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;
- f) divieto di impianto di alberature esotiche, con preferenza per le essenze caratteristiche della zona;
- g) nella disposizione degli spazi pavimentati e degli edifici devono essere rispettate la flora e le caratteristiche geomorfologiche esistenti, deve anche essere tenuto conto dell'andamento altimetrico del terreno naturale, evitando ogni movimento di terra, ogni insediamento che possa determinare contrasto con l'ambiente naturale.

Art.11 - 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 - sentita la Commissione Edilizia - può consentire la distribuzione del volume totale - costituito dalla somma dei volumi risultanti dall'applicazione delle norme fissate per ogni singola frazione di zona - senza tener conto dei contorni stabiliti per ogni frazione di zona: nell'edificazione si possono osservare i vincoli e le prescrizioni della zona maggiormente intensiva, purchè questa costituisca almeno il 60% della superficie complessiva.

Tale concessione è comunque subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione.

Art.12 - Quartieri residenziali coordinati

Quando ad iniziativa di chiunque, entro le zone B, C, D, s'intende procedere all'edificazione coordinata su una superficie di terreno di almeno 4 ettari, può essere consentita la edificazione, indipendentemente dai vincoli e dalle prescrizioni delle zone sulle quali insiste il comprensorio, ed esclusivamente tramite piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata, purchè venga particolarmente rispettato l'ambiente, le sue caratteristiche panoramiche e morfologiche e purchè non venga superato, per l'intero comprensorio, il volume fabbricabile risultante dalla somma dei volumi fabbricabili relativi alle singole frazioni di zona che lo interessano.

Art.13 - Autorimesse private e parcheggi

Nelle zone residenziali, in caso di nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e risistemazioni strutturali di edifici già esistenti, devono essere previsti appositi spazi per parcheggi nelle costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle stesse in misura non inferiore di un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione.

Nel solo caso di risistemazione strutturale di edifici preesistenti, 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 a un metro quadrato ogni 100 metri cubi di costruzione.

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

Oltre agli spazi suddetti, 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.

La destinazione ad uso di autorimesse o parcheggio di locali e spazi liberi è stabilita verso il Comune in modo irreversibile con apposito atto di obbligo.

Art.14 - Zona rurale

La zona rurale comprende:

- 1) la zona rurale propriamente detta in edificabilità (R) riservata all'effettiva coltivazione agricola dei fondi e nei quali è pertanto vietata la costruzione di ogni tipo di edificio;
- 2) la zona F - territorio agricolo - con presenza di casette isolate ad uso residenziale e di costruzioni a servizio dell'agricoltura quali stalle, scuderie, pollai e simili.

Nella zona sono ammessi soltanto la ristrutturazione e la modifica degli edifici esistenti: ne è ammesso anche l'ampliamento, purchè nei limiti indicati nei punti seguenti:

- a) Limite d'altezza - Gli edifici non possono superare in alcun punto la altezza massima di metri 8,50;
- b) Indice di fabbricabilità - L'indice massimo di fabbricabilità è di 0,2 metri cubi per metro quadrato.
- c) Distanze - La sagoma-limite è determinata in base alla distanza di metri 4.00 senza riguardo all'altezza dell'edificio.

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

Art.15 - Zona turistica

La zona turistica è esclusivamente destinata alla costruzione di alberghi, pensioni, stabilimenti balneari, locali di svaghi e di riunioni in genere, attrezzature turistiche.

Sono consentiti soltanto alloggi di servizio.

Le costruzioni, improntate a particolare decoro, possono essere isolate o raggruppate, rispondendo per altro, in tal caso, ad un criterio architettonico unitario.

Gli edifici devono sottostare ai vincoli ed alle prescrizioni fissate per la zona residenziale "B", però con un indice di fabbricabilità massimo di 1.50 metri cubi per metro quadrato.

L'edificazione è ammessa soltanto in lotti della superficie minima di mq. 5.000.

Gli edifici a valle della SS. 14 a partire dal viottolo pedonale che dalla statale n° 14 scende alla baia di Grignano, immediatamente nei pressi dell'uscita della seconda galleria verso nord, devono essere costruiti al di sotto di un'inclinata verso il basso di 15 gradi rispetto all'orizzontale, partendo da metri 2.00 sotto il livello stradale, in corrispondenza del ciglio.

Le coperture di tali costruzioni devono 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.

Art.16 - Zona di edifici e servizi pubblici e di impianti di interesse collettivo

La zona di edifici e servizi pubblici e di impianti di interesse collettivo è riservata esclusivamente ad attrezzature di iniziativa pubblica o di istituti di diritto pubblico o di enti morali e religiosi per attività destinate alla vita dei cittadini.

Le distanze sono regolate dalle norme di cui all'art.10, capitolo III - lettera c), relative alla zona "B".

L'indice massimo di fabbricabilità da osservarsi è di 4.00 metri cubi per metro quadrato.

Art.17 - 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 tale utilizzazione.

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 possono 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 quattrocentesimo dell'area a disposizione.

Qualora nei parchi privati inclusi nelle zone verdi preesistano edifici, ne è ammessa la ristrutturazione. E' ammessa altresì la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di uno nuovo, sullo stesso sito, purchè di volume e di altezza non superiore all'edificio preesistente. Eventuali spostamenti di ubicazione saranno di volta in volta concessi dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia. Gli alberi di alto fusto esistenti devono essere mantenuti in ogni caso.

Per la disciplinata sistemazione di tali zone il Sindaco può disporre, nei singoli casi, la rettifica con il criterio del compenso dei confini tra aree verdi e aree edificabili.

Il Comune deve provvedere, anche mediante Piani particolareggiati di esecuzione, alla creazione ed all'attrezzatura 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 interes-

sati, la costituzione di uno o più parchi, ai fini della conservazione della flora e della fauna peculiari del Carso.

Le fasce di protezione del nastro stradale, le aree di rispetto dei cimiteri e le altre zone destinate ad isolare e salvaguardare particolari opere o insediamenti sono totalmente inedificabili. Tali zone di rispetto devono, per quanto possibile, essere piantumate con essenze di medio e di alto fusto a cura del proprietario dell'area.

Art.18 - Zona commerciale e portuale

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

Ad eccezione dei porti commerciali (Porto Franco Vecchio e Porto Franco Nuovo), le costruzioni devono corrispondere, per quanto riguarda le distanze, a quanto stabilito per la zona "C", dall'art.10 - Capitolo IV - lettera c), salvo per quanto riguarda l'altezza il cui limite massimo sarà stabilito caso per caso in funzione della destinazione.

In tale zona sono ammesse anche costruzioni di civile abitazione, che dovranno corrispondere alle norme fissate dall'art.10, Capitolo IV - lettere a), b), c), d) ed e). Ogni complesso commerciale deve avere a disposizione spazi di ampiezza adeguata alle varie operazioni di movimento, carico, scarico dei materiali, senza che siano invase strade e spazi pubblici in genere.

Le indicazioni progettuali all'interno delle aree portuali rivestono carattere esclusivamente indicativo.

Art.19 - 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, uffici a carattere collettivo per i servizi di zona e per i centri di pubbliche relazioni, servizi assistenziali, edifici per manutenzione e servizi di autotrasporti, impianti inerenti la funzionalità delle industrie e le attività aziendali per il tempo libero compreso tra gli eventuali turni di lavoro), con esclusione di quelle industrie che dovessero per qualsiasi ragione 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 spazi pubblici in genere, come pure spazi sufficienti al parcheggio degli autoveicoli dei dipendenti.

Le costruzioni devono distare almeno 20.00 metri dai confini di zona o dall'asse delle strade che dividono la zona da altre zone; la fascia inedificata deve essere alberata.

Art.20 - Zona ferroviaria

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

T i t o l o III°

Norme transitorie e finali

Art.21 - Muri ciechi in confine

Qualora nella zona "A₂" esistano edifici che presentino muri ciechi non adeguatamente decorati sul confine tra detta zona ed altre zone residenziali, il Sindaco 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 è regolata dalle norme previste per la zona "A₂", ma non può superare quella dell'edificio esistente; le distanze del corpo di fabbrica dai confini di proprietà sono regolate dalla sagoma-limite calcolate in base al coefficiente delle relative zone, applicato all'altezza massima del corpo.

Qualora nelle zone "B" e "C" esistano edifici che presentino muri ciechi non adeguatamente decorati, il Sindaco può, caso per caso, ammettere la costruzione di edifici in aderenza.

Art.22 - Confine tra le zone

Il confine tra le varie zone - con esclusione della zona verde - è parificato, agli effetti delle presenti norme, agli assi stradali, semprechè non trovi applicazione quanto previsto dall'art.14.

La minima distanza ammessa verso il confine di zona per le costruzioni di zona "A₂" è data dalla sagoma-limite che deriva dalla massima altezza possibile delle zone limitrofe.

E' valido anche verso il confine di zona quanto stabilito all'art.10 - II - a), d) ed e).

Art.23 - Mantenimento di alberature di alto fusto

I nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da conservare le alberature di alto fusto esistenti. L'abbattimento di alberi di alto fusto deve essere autorizzato dal Sindaco, che potrà prescrivere la sostituzione degli alberi abbattuti.

Art.24 - Regolamento igienico-edilizio

Il Comune dovrà entro sei mesi dall'approvazione definitiva del Piano regolatore generale, provvedere all'adozione del nuovo Regolamento igienico-edilizio.

Art.25 - Commissione urbanistica

E' istituita una Commissione urbanistica la quale può essere consultata sui progetti di Piano regolatore generale e di Piani regolatori particolareggiati, sulle modalità di attuazione del Piano regolatore generale, sulle eventuali varianti e, in genere, su ogni questione di carattere urbanistico di particolare rilevanza.

La Commissione è composta:

- 1) dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede,
- 2) dal Soprintendente ai Monumenti, Gallerie ed Antichità,
- 3) dall'Ufficiale Sanitario,
- 4) dal Segretario Generale,
- 5) dal Direttore della Ripartizione XII-Lavori Pubblici,
- 6) dal Capo della Div.V-Am.m.va della Ripartizione XII-Lavori Pubblici,
- 7) dal Capo della Ripartizione VIII - Statistica,
- 8) dal Capo dell'Ufficio del Piano regolatore,
- 9) da sei esperti in urbanistica ed in materie collegate, nominati dal Consiglio comunale,
- 10) da una rappresentanza del Consiglio comunale nominata dal Consiglio stesso con rispetto delle minoranze.

I membri eletti durano in carica cinque anni.

A seconda dei problemi trattati potranno essere chiamati a partecipare ai lavori della Commissione in qualità di esperti, funzionari comunali e pubblici in genere, rappresentanti di Enti diversi e cittadini particolarmente qualificati.

Le funzioni di Segretario della Commissione sono esercitate da un funzionario amministrativo dell'Ufficio del Piano regolatore.