

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI FOGLIANO REDIPUGLIA
PROVINCIA DI GORIZIA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
L.R. 52/91
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo modificato come da D.P.G.R. di approvazione
n.0365/Pres. dd. 26.11.2002

arch. Paolo Giust
Via dei Frassini n.22 Campoformido (Ud)

NEL PRESENTE TESTO LE MODIFICHE APPORTATE IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELLE RISERVE REGIONALI E DI QUELLE INTRODOTTE CON IL DECRETO DI APPROVAZIONE VENGONO RIPORTATE IN CORSIVO; LE MODIFICHE APPORTATE IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI VENGONO RIPORTATE IN CORSIVO ENTRO PARENTESI QUADRA.

INDICE

TITOLO 1.- PARTE GENERALE

- Art. 1.- Disposizioni generali.
- Art. 2.- Interpretazione del P.R.G.C..
- Art. 3.- Piani attuativi vigenti alla data di adozione del P.R.G.C..
- Art. 4.- Elaborati del P.R.G.C..
- Art. 5.- Attuazione del P.R.G.C..
- Art. 6.- Norme relative ai P.R.P.C. in attuazione del P.R.G.C..
- Art. 7.- Obbligo di piano attuativo anche nei casi non previsti dal P.R.G.C..
- Art. 8.- Definizioni urbanistiche ed edilizie.
- Art. 9.- Tipi di intervento edilizio ed urbanistico.

TITOLO 2.- VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALI, FERROVIARIE, CIMITERIALI DAI CORSI D'ACQUA E DA INFRASTRUTTURE ENERGETICHE.

- Art. 10.- Viabilità e fasce di rispetto stradali.
- Art. 11.- Fasce di rispetto ferroviarie.
- Art. 12.- Fasce di rispetto cimiteriali.
- Art. 13.- Fasce di rispetto dai corsi d'acqua.
- Art. 14.- Fasce di rispetto dalle infrastrutture energetiche.

TITOLO 3.- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

- Art. 15.- Classificazione del territorio comunale in zone territoriali omogenee.
- Art. 16.- Classificazione del territorio comunale per raggruppamento delle zone territoriali omogenee in zone funzionali e aree per servizi ed attrezzature collettive.
- Art. 17.- ZONE RESIDENZIALI: norme comuni.
- Art. 18.- ZONA OMOGENEA B/1: residenziale urbanizzata di conservazione urbanistica ed

ambientale.

Art. 19.- ZONA OMOGENEA B/2: residenziale urbanizzata e di riqualificazione edilizia e urbanistica.

Art. 20.- ZONA OMOGENEA B/3: residenziale urbanizzata e di completamento edilizio.

Art. 21.- ZONA OMOGENEA B/VP: residenziale a verde privato.

Art. 22.- ZONA OMOGENEA C: residenziale di espansione edilizia di nuovo impianto.

Art. 23.- ZONA OMOGENEA D/2: mista per la media e piccola industria, per l'artigianato industriale e per magazzini e depositi.

Art. 24.- ZONA OMOGENEA D/3: insediamenti artigianali industriali esistenti.

Art. 25.- ZONA OMOGENEA H/2: commerciale di progetto.

Art. 26.- ZONA OMOGENEA H/3: commerciale esistente.

Art. 27.- ZONE OMOGENEE E: agricole e forestali (ZONE E2, E3, E4, E5, E6).

Art. 28.- AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE.

Art. 29.- NORME SPECIALI PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE: tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 30.- *Norme Geologiche.*

TITOLO 4. ALLEGATO N. 1 ALLE NNTTAA DEL P.R.G.C. DEFINIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE.

TITOLO 1.- PARTE GENERALE.

Art. 1.- Disposizioni generali.

1. Il territorio del Comune di Fogliano-Redipuglia è disciplinato dal presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) redatto ai sensi della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alla vigente legislazione urbanistica generale nazionale e regionale, nonché alle disposizioni e direttive del vigente Piano Urbanistico Regionale Generale (P.U.R.G.).
2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta alla disciplina delle presenti norme nonché, alle norme del Regolamento Edilizio Comunale.
3. Le zone territoriali omogenee (z.t.o.) di P.R.G.C. sono disciplinate e classificate secondo le presenti norme e corrispondono alla suddivisione in zone omogenee graficamente rappresentate negli elaborati di zonizzazione di progetto del P.R.G.C..

Art. 2.- Interpretazione del P.R.G.C..

1. L'interpretazione grafica e normativa del P.R.G.C. deve essere effettuata tenendo presenti i suoi obiettivi specifici e generali, espliciti e/o impliciti. L'interpretazione del P.R.G.C. spetta al Consiglio Comunale, eventualmente sentito anche il progettista del piano.
2. Interpretazioni grafiche: le destinazioni d'uso delle aree di proprietà determinate dalle diverse zone omogenee (z.t.o.) del piano, sono ottenute sovrapponendo le planimetrie catastali delle proprietà ai grafici di zonizzazione del P.R.G.C.. Tenendo conto che la cartografia di piano deriva da rilievi fotogrammetrici (Carta Tecnica Regionale) e che quindi rappresenta lo stato fisico reale del territorio, la stessa cartografia di piano sarà confrontata con le cartografie catastali le quali dovranno ad essa adeguarsi ed adattarsi. In tali adattamenti sono ammesse lievi tolleranze derivate da mancate perfette coincidenze grafiche ma tali da non presupporre comunque diversità di assetto proprietario, ne' da suscitare contestazioni fra diversi interessati.
3. Interpretazioni normative. Nei casi dubbi vige il principio che tutto ciò che non viene esplicitamente e/o implicitamente negato, va ritenuto ammissibile qualora riconosciuto compatibile con obiettivi, strategie e destinazioni di zona del P.R.G.C..

Art. 3.- Piani attuativi vigenti alla data di adozione del P.R.G.C..

1. I piani attuativi (P.R.P.C. d'iniziativa privata e/o pubblica) previsti dallo strumento urbanistico generale precedente, che siano stati approvati e/o in vigore alla data di adozione del presente P.R.G.C., sono comunque fatti salvi, relativamente alle loro previsioni progettuali, normative e contrattuali per tutto il periodo di loro validità indipendentemente dalle specifiche previsioni del presente piano. Sono fatte altresì salve le norme relative alle definizioni urbanistiche e ai metodi di misura (altezze, volumi, ecc.) dello strumento urbanistico generale precedente cui i piani attuativi stessi

fanno riferimento. In ogni caso, eventuali varianti a tali P.R.P.C. devono comunque adeguarsi al presente P.R.G.C.

2. Alla scadenza dei termini di validità ed efficacia dei P.R.P.C. (art. 49,6° comma e art. 46, comma 1/bis, L.R. 52/91) di cui al precedente comma, negli ambiti relativi che siano stati classificati dal presente P.R.G.C. in zona di completamento edilizio (zona B) ovviamente si applicano, per il rilascio delle concessioni edilizie, le norme corrispondenti alla zona B.

Art. 4.- Elaborati del P.R.G.C.

1. Il presente P.R.G.C. è composto dai seguenti elaborati:

A) Elaborati di analisi: (evidenziati dalla lettera A e numero)

TAV. A1 - Destinazione d'uso del suolo	(scala 1:5000)
TAV. A2 - Carta dei vincoli	(scala 1:5000)
TAV. A3 - Rete fognatura	(scala 1:5000)
TAV. A4 - Rete acquedotto	(scala 1:5000)
TAV. A5 - Rete gas metano	(scala 1:5000)
TAV. A6 - Rete illuminazione pubblica	(scala 1:5000)
TAV. A7 - Viabilità	(scala 1:5000)
TAV. A8 - Altezza degli edifici	(scala 1:3000)
TAV. A9 - Tipologie edilizie	(scala 1:3000)
TAV. A10 - Destinazione d'uso dei piani terra	(scala 1:3000)
TAV. A11 - Aree edificate ed urbanizzate	(scala 1:3000)

B) Elaborati di progetto (evidenziati da lettera P e numero)

TAV. P1 - Ricognizione dei vincoli aree per servizi ed attrezzature - verifica standard	(scala 1:3000)
TAV. P2 - Zonizzazione	(scala 1:5000)
TAV. P3 - Zonizzazione	(scala 1:2000)
TAV. P4 - Piano Struttura	(scala 1:5000)

C) Relazione illustrativa

D) Norme tecniche di attuazione.

E) Relazione di flessibilità

2. Gli elaborati di cui sopra di “analisi”, sono a carattere descrittivo conoscitivo; quelli di “progetto” sono a carattere prescrittivo a contenuto normativo vincolante.

Art. 5.- Attuazione del P.R.G.C.

1. Il P.R.G.C. si attua con:

Interventi indiretti (o urbanistici): si intendono come tali gli interventi con piani regolatori particolareggiati comunali (P.R.P.C.) d’iniziativa pubblica e/o privata da approvarsi prima della richiesta e del rilascio dei provvedimenti concessori, o autorizzativi edilizi, nei casi previsti dal presente strumento urbanistico generale e/o dalla vigente legislazione urbanistica;

Interventi diretti (o edilizi): con concessione a edificare, autorizzazione edilizia e denuncia d'inizio attività a singoli progetti edilizi come previsto dalla vigente legislazione, nonché l'accertamento di compatibilità urbanistica (art. 89 L.R. 52/91).

Art. 6.- Norme relative all'attuazione del P.R.G.C.

1. I piani regolatori particolareggiati comunali (P.R.P.C.) d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata debbono essere di norma estesi e riferiti alla totalità della superficie dell'ambito assoggettato, o da assoggettarsi, a piano attuativo, sempre che il presente piano non disponga diversamente.
2. La superficie degli ambiti soggetti a piano attuativo, potrà subire, rispetto alla cartografia di P.R.G.C., aggiustamenti e rettifiche limitati a differenziazioni riconducibili a trasposizioni cartografiche e catastali ed a rilievi direttamente effettuati riferiti allo stato di fatto dei luoghi, fatto salvo quanto stabilito dal presente piano.
3. I P.R.P.C. possono apportare modifiche al presente P.R.G.C. secondo le eventuali specifiche indicazioni e i limiti contenuti nella relazione di flessibilità allegata al presente piano. In ogni caso i P.R.P.C. possono apportare modifiche non sostanziali al P.R.G.C., consistenti nell'aumento o nella diminuzione della loro superficie prevista nel P.R.G.C., ferma però restando in tal caso la volumetria consentita dal P.R.G.C. come calcolata sulla superficie originariamente prevista dal piano stesso. Nei casi di riduzione, la superficie ridotta assume la destinazione di zona omogenea di piano prevalente e contigua a quella ridotta. La quantità totale della superficie in riduzione non potrà superare il 20% della superficie totale dell'ambito. La quantità totale della superficie in aumento non potrà superare il 10% della superficie totale dell'ambito, in alternativa, aumenti o riduzioni di superficie degli ambiti e dei relativi volumi sono ammessi esclusivamente entro i limiti previsti dalla relazione di flessibilità (e con variante al P.R.G.C.).
4. Nell'attuazione del P.R.G.C. è sempre possibile l'approvazione di P.R.P.C. parziali rispetto alla totalità dell'ambito previsto nel piano purché il P.R.P.C. parziale dimostri che la sua progettazione non pregiudica né compromette in alcun modo l'attuazione autonoma e corretta dell'ambito restante. A tal fine il P.R.P.C. parziale dovrà essere corredato, per la sua approvazione, da una planimetria generale di insieme, relativa all'ambito originario previsto nel P.R.G.C., che dimostri l'autonomia e la non interferenza del P.R.P.C. parziale rispetto alle restanti aree, a loro volta soggette a P.R.P.C.. I P.R.P.C. successivi a questo dovranno adeguarsi a tale planimetria ovvero proporre una planimetria generale alternativa che in ogni caso non interferisca con ulteriori restanti P.R.P.C. parziali.
5. Per tutti i piani urbanistici attuativi del presente P.R.G.C., e la determinazione del loro dimensionamento teorico complessivo, l'indice capitaro da assumere è pari a mc. 225 per ogni abitante teorico insediabile.
6. Nella formazione dei piani attuativi entro i loro ambiti come perimetrati dal P.R.G.C., non è obbligatoria l'individuazione di aree per urbanizzazioni primarie e/o secondarie che non siano esplicitamente previste dal P.R.G.C. stesso.

Art. 7.- Obbligo di piano attuativo anche in casi non previsti da P.R.G.C.

1. L'attuazione con interventi edilizi diretti può avvenire solo se si verificano le condizioni di cui al comma 5°, art. 31, Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Nei casi di non sussistenza delle condizioni di cui al precedente comma il rilascio della concessione è comunque subordinato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo (P.R.P.C.), indipendentemente dal fatto che lo stesso sia esplicitamente previsto dal presente P.R.G.C..

Art. 8.- Definizioni urbanistiche ed edilizie.

Per le definizioni di indici e parametri edilizi e urbanistici, si fa riferimento a quanto riportato all'apposito "allegato N.1" alle presenti norme di attuazione, allegato che fa parte integrante delle norme stesse. Tali definizioni devono ritenersi valide fino all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio comunale, ove lo stesso disponga diversamente.

Art. 9.- Tipi d'intervento edilizio ed urbanistico.

Si fa totale riferimento alle definizioni degli interventi aventi rilevanza edilizia ed urbanistica fornite dalla vigente legislazione (L.R. 52/91 e successive modificazioni e integrazioni) fatte salve eventuali specificazioni introdotte dal presente piano.

Art. 9bis.- Modifica delle destinazioni d'Uso dei fabbricati.

La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili, così come prevista dall'art. 6 del DPR. n° 0296 del 17 settembre 2007 – Regolamento di attuazione della disciplina dell'attività edilizia, senza opere, in altra consentita dalle presenti norme all'interno di ogni singola zona omogenea, deve essere preventivamente comunicata al Comune, assieme alla corresponsione del conguaglio degli oneri di urbanizzazione, ove previsto.

TITOLO 2.- VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALI, FERROVIARIE, CIMITERIALI, DAI CORSI D'ACQUA E DA INFRASTRUTTURE ENERGETICHE.

Art. 10.- Viabilità e fasce di rispetto stradali.

1. Il P.R.G.C. classifica la gerarchia della viabilità (secondo il Piano Regionale della Viabilità) e le relative sedi stradali esistenti e di progetto, come segue:
 - a) viabilità autostradale;
 - b) viabilità di interesse regionale;
 - c) viabilità locale.

2. Le caratteristiche tecniche della viabilità di cui al precedente primo comma sono quelle contenute nelle norme d'attuazione e relativa tabella 1, del "Piano Regionale della Viabilità", approvato con D.P.G.R. n° 0167/Pres. dd. 6/4/89.
3. Accessi pedonali e carrai su ogni viabilità d'interesse sovracomunale (statali, provinciali) sono subordinati a nulla - osta dell'ente gestore della strada. Nelle zone agricole e forestali del P.R.G.C. e nelle zone soggette a pianificazione attuativa, tutti gli accessi sulla viabilità di interesse regionale ove ammessi dal P.R.G.C., debbono essere provvisti di apposite canalizzazioni. In tali zone, nel caso di accessi ravvicinati, deve venir previsto un sistema viario secondario di raccolta fermo restando che nelle zone agricole e forestali non possono essere autorizzati nuovi accessi ad una distanza inferiore a ml. 300 da quelli esistenti. Si fa in merito riferimento al Piano della Viabilità di cui al comma precedente. Nelle sole zone agricole e forestali non possono essere autorizzati nuovi accessi sulla S.S. 305 ad una distanza inferiore a ml. 300 da quelli esistenti.
4. Fuori dagli insediamenti previsti dal P.R.G.C., nelle sole zone agricole e forestali (e comunque in ogni zona dove sia individuata una fascia di rispetto), sono previste (e graficamente individuate) le seguenti fasce di rispetto a protezione del nastro stradale, con la seguente ampiezza, misurata come indicato al vigente Codice della Strada:

a) viabilità autostradale:	ml. 60,00
b) viabilità di interesse regionale	ml. 30,00
c) viabilità locale (o viabilità comprensoriale, provinciale e/o comunale)	ml. 20,00
5. Entro tali fasce di rispetto è vietato ogni tipo di edificazione con l'eccezione di:
 - parcheggi scoperti, semprechè non comportino la costruzione di edifici;
 - distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti;
 - cabine di distribuzione elettrica;
 - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
 - reti idriche;
 - reti fognanti;
 - canalizzazioni irrigue;
 - pozzi;
 - metanodotti, gasdotti ecc.;
 - recinzioni in muratura o in rete metallica di altezza non superiore a ml.2,00;
 - strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale, strade di raccordo dei vari sbocchi viari, strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.
 - ampliamento edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. (art. 41 comma 4/quarter L.R. 52/91);
 - opere di rilevanza edilizia sugli edifici esistenti.
6. Sono sempre ammessi (nelle zone agricole e forestali) gli interventi di demolizione degli edifici esistenti entro le fasce di rispetto stradali; in tali casi è consentito il riuso, da parte degli aventi titolo, della volumetria demolita per la costruzione, in zona agricola, degli edifici ivi ammessi, nel rispetto della normativa di zona ed in deroga ai soli indici di fabbricabilità ed ai rapporti di copertura previsti.

7. Per la viabilità locale nel presente P.R.G.C., in tutti i casi di nuove costruzioni e/o ampliamenti di edifici esistenti, deve essere rispettato un arretramento, rispetto al ciglio stradale, pari ad almeno ml. 5,00, con esclusione dei casi di completamento di cortine edilizie a schiera esistenti lungo strade, ove l'edificazione deve avvenire secondo le norme stabilite per singola zona, in allineamento con gli edifici esistenti.
8. Per tutte le viabilità, vicinali e campestri, esistenti nelle zone agricole e forestali, per le nuove costruzioni dovrà essere rispettato un arretramento rispetto al ciglio stradale, pari ad almeno ml. 10,00.
9. Il P.R.G.C. individua specificamente entro le zone omogenee perimetri di "Aree per impianti di distribuzione carburanti". Entro tali aree sono ammessi impianti di distribuzione carburanti con relativo manufatto per la sua gestione, nonché l'eventuale impianto di lavaggio veicoli. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un progetto edilizio unitario relativo a tutta l'area prevista.
10. Tutti i progetti relativi alla viabilità sul territorio comunale, sia di nuova previsione che di ristrutturazione di viabilità esistenti, comprese le viabilità previste nei comparti di espansione edilizia C del P.R.G.C., devono essere redatti nel rispetto delle norme C.N.R. sulle strade ed intersezioni stradali urbane ed extra urbane.

Art. 11.- Fasce di rispetto ferroviarie.

1. Le fasce di rispetto ferroviarie hanno ampiezza pari a ml. 30,00. Tale distanza è computata a partire dalla rotaia più esterna, secondo la vigente legislazione.
2. Entro tali fasce è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie fatta salva ogni deroga che l'Ente preposto alla gestione della ferrovia può legittimamente ammettere.

Art. 12.- Fasce di rispetto cimiteriali.

Entro le fasce di rispetto cimiteriali indicate dal presente piano, è vietato costruire o ricostruire nuovi edifici, ovvero ampliare quelli preesistenti. E' ammessa esclusivamente la costruzione di strade e di parcheggi e relativi impianti a rete. L'ampiezza delle fasce di rispetto degli impianti cimiteriali è rappresentata in zonizzazione nel presente P.R.G.C., (misurata a partire dalla cinta muraria cimiteriale) fatte in ogni caso salve le dimensioni di tali fasce, stabilite dalla vigente legislazione e da eventuali deroghe della competente A.S.S..

Art. 13.- Fasce di rispetto dai corsi d'acqua.

Dai corsi d'acqua pubblici dovranno essere osservate, per le costruzioni, e le piantagioni adeguate distanze di rispetto:

- a) ml. 10,00 dai canali di bonifica e dai corsi d'acqua pubblici in genere, per le costruzioni e movimenti di terra e ml. 4,00 per le piantagioni.
- b) ml. 5,00 dai canali di irrigazione pubblici (salve deroghe dell'Ente gestore preposto) per le costruzioni ed i movimenti di terra.

Art. 14.- Fasce di rispetto dalle infrastrutture energetiche.

1. In tutte le zone omogenee, dalle infrastrutture energetiche (oleodotti, metanodotti, linee elettriche, ecc.) devono essere rispettate per le costruzioni le distanze stabilite dalle singole norme di settore, indipendentemente dalla loro indicazione grafica nel P.R.G.C..

TITOLO 3.- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.**Art. 15.- Classificazione del territorio comunale in zone territoriali omogenee.**

1. Il territorio comunale viene suddiviso e classificato, dal presente piano, nelle seguenti zone territoriali omogenee:

Zone omogenee B - comprendenti le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, costituenti comunque zone di conglomerato edilizio.

Zone omogenee C - comprendenti le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali.

Zone omogenee D - comprendenti le parti di territorio destinate all'insediamento di attività industriali e artigianali.

Zone omogenee H - comprendenti le parti di territorio destinate agli insediamenti commerciali.

Zone omogenee E - comprendenti le parti di territorio destinate agli usi agricoli e forestali.

Zone per servizi e attrezzature collettive - comprendenti le parti di territorio interessate dalla dotazione dei servizi pubblici di piano, di proprietà della pubblica Amministrazione e/o di proprietà privata vincolata alla destinazione d'uso pubblica di previsione.

Art. 16.-Classificazione del territorio comunale per raggruppamento delle zone territoriali omogenee in zone funzionali e aree per servizi ed attrezzature collettive.

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee ed in aree per servizi, graficamente rappresentate nella tavola di zonizzazione del P.R.G.C. e relativa legenda. Tali zone ed aree sono raggruppate in relazione alla loro destinazione funzionale prevalente:

- Zone residenziali: B, C;

- Zone per attività produttive, industriali, artigianali, agricole e commerciali: D, E, H;

- Aree per servizi e attrezzature collettive;

Art. 17.- ZONE RESIDENZIALI: norme comuni

1. Destinazioni d'uso: le zone residenziali sono primariamente destinate alla funzione abitativa e secondariamente alle attività e destinazioni d'uso connesse con la residenza e con essa compatibili per aspetti igienici , sanitari e sociali. Sono pertanto ammessi in zona residenziale ~~attività direzionali, alberghi e attività ricettive complementari (esercizi pubblici ecc.), attività commerciali al minuto secondo le limitazioni dimensionali poste dal piano comunale di settore per il commercio, nonché botteghe e laboratori per l'artigianato di servizio alla residenza che non provochino rumori, fumi e odori, e che comunque non arrechino pregiudizio alla funzione abitativa primaria, previo parere favorevole della A.S.S.. (art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)~~ ai sensi dell'art.5 della L.R.19/2009 in vigore dal 26.07.2017 e L.R.21/2016, le seguenti categorie di destinazioni d'uso degli immobili:
 - a) residenziale;
 - b) servizi;
 - c) direzionale;
 - d) commerciale al dettaglio secondo le limitazioni dimensionali poste dal piano comunale di settore per il commercio;
 - e) commerciale all'ingrosso secondo le limitazioni dimensionali poste dal piano comunale di settore per il commercio;
 - f) artigianale che non provochino rumori, fumi e odori, né pregiudizio alla funzione abitativa, previo parere favorevole della A.S.S.;
 - g) servizi e attrezzature collettive;

(Modifiche apportate con la Variante n. 31 approvata con D.C.C. 27 di data 18 aprile 2018)
2. Per gli immobili esistenti nelle zone residenziali ed aventi destinazioni d'uso non compatibili con quelle abitative non sono ammessi interventi edilizi che non siano quelli minimali di manutenzione comunque previsti dalla vigente legislazione (art. 41 L.R. 52/91). Tutti gli edifici esistenti nelle zone residenziali possono sempre essere recuperati alla funzione residenziale e/o destinati alle attività con essa compatibili e di cui al precedente 1° comma, con l'applicazione delle norme di zona.
3. Nel caso si intenda, in zona residenziale, recuperare o costruire edifici per destinazione d'uso totalmente o parzialmente non residenziale, ma compatibile con la residenza (~~ristoranti, alberghi, uffici, commercio, ecc.~~), deve comunque farsi riferimento alle norme e ai parametri edilizi e urbanistici della singola zona residenziale.

(Modifiche apportate con la Variante n. 31 approvata con D.C.C. 27 di data 18 aprile 2018)
4. Nel caso di interventi che prevedono attività commerciali in zona residenziale dovranno esser previste aree di parcheggio nelle quantità previste ~~nell'art. 16 del D.P.G.R. 0126/Pres. dd 20/04/95~~ secondo i casi previsti al 6° comma dello stesso citato articolo.

(art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)
5. *Le nuove costruzioni dovranno avere accesso diretto dalla pubblica via o da strada privata realizzata da parte del richiedente il permesso a costruire, quale opera di urbanizzazione necessaria per un coretto servizio del nuovo fabbricato. In quest'ultimo*

caso la viabilità d'accesso dovrà essere conforme, per dimensioni, alle norme del codice della strada. La strada e le restanti opere di urbanizzazione dovranno essere convenzionate con il Comune anche se in seguito la proprietà di tali opere rimarrà privata, in quanto non ritenute di pubblica utilità (di conseguenza non scomputabili dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione).
(art. integrato con la variante 19 al PRGC del 07.04.2009)

Art. 18.- ZONA OMOGENEA B/1: residenziale urbanizzata di conservazione urbanistica ed ambientale.

1. Definizione /obiettivi. Comprende i complessi edilizi e gli edifici di origine storica rurale e residenziale di formazione più antica con impianto urbanistico originario ancora riconoscibile ma con patrimonio edilizio spesso molto modificato. In tale zona debbono essere adottate particolari misure e prescrizioni per il raggiungimento degli obiettivi di riproposizione degli elementi edilizi originari e recupero del tessuto urbanistico compromesso, nonché di salvaguardia e ripristino del tessuto urbanistico originario, delle caratteristiche e degli elementi architettonici più significativi e di valore ambientale.
2. Attuazione. In tale zona il P.R.G.C. si attua con interventi edilizi diretti, sia con interventi urbanistici che con piano attuativo, nei limiti e secondo le modalità stabilite ai successivi commi del presente articolo.
3. Prescrizioni, indici e parametri. Oltre a tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia (L.R. 52/91) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ~~con o senza incremento volumetrico~~, ma comunque esclusa la demolizione e ricostruzione. E' ammesso l'ampliamento degli edifici principali (vedi definizione in allegato N.1) esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., per una sola volta, ma anche in più fasi successive, fino al 30% del volume dell'edificio esistente [oppure di 150 mc.] e/o comunque fino al raggiungimento dell'indice $I_f=4\text{mc}/\text{mq}$, nel rispetto dei limiti del Codice Civile. Tali ampliamenti vengono ammessi a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici più significativi, e a condizione che si preveda la demolizione di costruzioni accessorie ed annessi estranei alla struttura edilizia originaria e privi di valore, come indicato ai commi successivi. Nel caso di edifici tipologicamente compiuti e costituiti da più alloggi, gli ampliamenti sono concessi soltanto sulla base di un progetto unitario riferito alla totalità dell'edificio. Non è di norma ammessa la costruzione di edifici accessori, quali garages, ripostigli, centrali termiche ecc., isolati all'interno delle proprietà e che non siano accorpati ed aderenti agli edifici principali preesistenti, a meno che non sia dimostrabile l'oggettiva impossibilità materiale dell'accorpamento. In tale caso questi edifici potranno essere realizzati anche isolati e disgiunti dagli edifici principali, ed ubicati anche a confine di proprietà, nel rispetto sempre del Codice Civile, ma dovranno essere progettati e realizzati con tipologie e materiali tali da armonizzarsi ed integrarsi con gli edifici principali esistenti. E' consentito in ogni caso l'ampliamento di edifici accessori esistenti isolati con tipologie e materiali tali da armonizzarsi ed integrarsi con gli edifici principali. In nessun caso l'indice fondiario risultante a seguito degli ampliamenti potrà comunque superare il limite di $I_f=4\text{ mc.}/\text{mq.}$
Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere, per esigenze costruttive, parziali demolizioni per sostituzione di parti anche strutturali di edifici, le quali dovranno comunque venir ricostruite senza alcuna modificazione planimetrica.

- 3.1 Con piano attuativo, oltre le operazioni edilizie di cui al precedente comma, sono ammesse anche operazioni di ristrutturazione urbanistica nei soli casi in cui si intenda operare il recupero della struttura urbanistica originaria di un isolato e/o dare un ordine ed una compiutezza formale all'isolato stesso nel rispetto del tessuto urbanistico originario. Il piano attuativo potrà prevedere anche interventi di ampliamento volumetrico e ricostruzione in seguito a demolizioni ma sempre nel rispetto dell'impianto urbanistico originale, fino al raggiungimento dell'indice fondiario di $I_f=6$ mc./mq.. Il piano attuativo dovrà essere esteso a tutto un ambito o isolato, ovvero anche solo ad una sua parte, purchè tale parte ricomprenda una pluralità di edifici e risulti autonomamente utilizzabile e funzionale e non possa in alcun modo intralciare o compromettere l'attuazione della parte residua dell'ambito o dell'isolato. A tal fine il piano attuativo parziale dovrà essere corredato da uno schema progettuale riguardante l'intero isolato o ambito. Per pluralità di edifici si intende un numero di edifici superiore o uguale a due. Il perimetro del piano attuativo è determinato dai proponenti il P.R.P.C..
- 3.2 In tutti i casi di interventi edilizi dovranno essere rispettate le prescrizioni e le norme, di seguito riportate, anche riguardanti le caratteristiche e le modalità costruttive particolari. Gli edifici che allo stato di fatto non risultino avere tali caratteristiche edilizie e che siano oggetto di intervento soggetto ad una qualche forma autorizzativa (denuncia compresa) devono essere adeguati ad esse.
- 3.3 E' sempre ammesso il recupero a fini residenziali degli edifici rurali in genere, tipologicamente più adatti al recupero abitativo. Tali edifici possono anche essere recuperati per altre funzioni purché compatibili con la destinazione residenziale secondo quanto stabilito dalle presenti norme.
- 3.4 In tutti i casi di interventi edilizi che riguardino modifiche di cubatura degli edifici (sia soggette ad autorizzazione che a concessione edilizia) dovrà obbligatoriamente essere prevista l'eliminazione delle costruzioni accessorie estranee e prive di valore. Tali volumi demoliti potranno essere riutilizzati per gli ampliamenti dell'edificio principale anche in aggiunta degli ampliamenti previsti al presente articolo.
- 3.5 L'altezza massima degli edifici non potrà superare quella degli edifici esistenti e circostanti di pregio ambientale. Le distanze fra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi preesistenti (computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore).
- 3.6 Per gli edifici da recuperare, nei casi in cui tali edifici si trovino in condizioni statiche ed igieniche che non ne consentano il recupero se non con interventi di rilevanza economica tale da risultare eccessivi in relazione al loro pregio ambientale ed architettonico, è ammessa la demolizione e la ricostruzione, anche senza piano attuativo ma in tal caso limitatamente ad un solo edificio, con il mantenimento delle volumetrie preesistenti e con analoghe caratteristiche tipologiche. La ricostruzione degli edifici demoliti dovrà avvenire nel rispetto della morfologia urbanistica di contesto dell'edificio. Della necessità della demolizione deve darsi atto con idonea documentazione tecnica e fotografica e con specifica relazione e dimostrazione del progettista. Per tutti gli interventi edilizi, anche di nuova costruzione, le distanze minime fra gli edifici sono in ogni caso quelle stabilite dal Codice Civile.
- 3.7 Nei casi di ampliamenti di edifici esistenti, sia in senso orizzontale che verticale e nei casi ammessi di ricostruzione a seguito di demolizione, le pareti relative agli ampliamenti e/o alle ricostruzioni, nei soli casi in cui siano finestrate, dovranno

rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non. La norma non si applica se l'edificio antistante preesistente è accessorio (vedi definizioni in Allegato).

3.8 Lungo il filo stradale della viabilità urbana principale gli edifici dovranno rispettare gli allineamenti preesistenti.

3.9 In tutti i casi di interventi edilizi che eccedano quelli non soggetti ad alcuna forma autorizzativa (manutenzione ordinaria) e che riguardino l'involucro esterno degli edifici, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni relative alle caratteristiche costruttive da adottare:

a) i fori relativi alle finestrate principali sulle facciate lungo la viabilità pubblica dovranno obbligatoriamente essere realizzati prevedendo che la dimensione in altezza prevalga su quella in larghezza, con un rapporto fra la dimensione in altezza e quella in larghezza, di norma compreso tra 1 e 1,6 con mantenimento di uno schema di allineamento orizzontale e verticale. Finestrate quadrate sono ammesse purché di dimensione di norma contenuta entro tale dimensione e comunque non superiore alla dimensione in larghezza delle finestre rettangolari di facciata. La dimensione massima in altezza, nelle finestrate rettangolari deve essere di norma pari a ml. 1,50. Sono comunque sempre ammesse porte - finestre di facciata;

b) i riquadri esterni di porte e finestre, qualora previsti, nonché soglie davanzali e simili, devono essere realizzati in pietra naturale o artificiale non lucidata, o con muratura intonacata con spessori massicci, oppure riproponendo il disegno originale con tinteggiatura, di ampiezza tale da riprendere quelli tipici della zona;

c) le vetrine commerciali dovranno di norma avere dimensioni in larghezza pari alla dimensione corrispondente delle forature dei piani superiori, e la dimensione massima in altezza potrà corrispondere anche all'altezza netta interna del pianterreno. Ove si richiedano vaste superfici orizzontali di mostra, le vetrine devono preferibilmente essere realizzate su una parete arretrata formando così un porticato che mantenga il ritmo o l'asse delle aperture di facciata degli edifici ed il rapporto fra $\pm 1,2$ e 1,6 di cui sopra. Portoni e androni carrai esistenti e di pregio ambientale devono venire recuperati. Nuovi accessi carrai su facciate prospettanti su spazi pubblici dovranno avere dimensione massima in larghezza di norma pari a ml. 3,00;

d) gli infissi esterni saranno in legno naturale o verniciato; possono essere ammessi serramenti con struttura in lega leggera o metallo preverniciati o in materiale plastico, purché si armonizzano con l'architettura della facciata dell'edificio e riprendano gli elementi estetici degli infissi e serramenti tradizionali; non sono in ogni caso ammessi infissi in alluminio anodizzato a finitura cromata o ramata;

e) le imposte oscuranti saranno del tipo a libro o a pacchetto ad ante in legno naturale o verniciato fissate con cardini alla muratura o sui masselli in pietra. Sono vietate le saracinesche scorrevoli. Sono ammessi oscuranti con ante apribili a libro con struttura in lega leggera preverniciata o in materiale plastico, purché si armonizzino con l'architettura della facciata dell'edificio; non sono in ogni caso ammessi oscuranti in alluminio anodizzato a finitura cromata o ramata;

f) lungo il filo stradale della viabilità pubblica è vietata la realizzazione di balconi o terrazze aggettanti e di qualsiasi volume edilizio a sporgere, con l'eccezione di

balconcini relativi a portefinestre di facciata, aggettanti rispetto alla facciata stessa per non oltre cm. 60 e di lunghezza non superiore a cm.30 per lato di apertura dei fori di facciata;

g) le pareti perimetrali esterne dei fabbricati dovranno essere intonacate ad intonaco civile con tinte a calce o ad impasto. E' ammesso l'uso di intonaci plastici purché non contrastanti con il carattere ambientale della zona. E' obbligatorio usare lo stesso tipo di intonaco esterno per l'intero complesso edilizio sul quale si interviene. E' vietato l'impiego di materiali ceramici per rivestimento di pareti perimetrali esterne degli edifici. Sono ammessi rivestimenti, esclusivamente in pietra naturale per formare zoccolature di altezza non superiore a cm. 50;

h) le recinzioni, se non realizzate in muratura tradizionale o con pietra e ciottoli di fiume, dovranno essere realizzate in laterizi o in calcestruzzo ed intonacate. Verso gli spazi pubblici non sono ammesse recinzioni con rete metallica o frangisole o cancellate metalliche;

i) le coperture dei tetti dovranno essere a falda, capanna o padiglione e dovranno rispettare le pendenze preesistenti nella zona. Le sporgenze dei tetti (linde) dovranno riproporre per forma e dimensioni i modelli tradizionali, sono vietate le linde ad intradosso piano. Le coperture sono preferibilmente previste a struttura lignea ma sono ammesse anche in laterocemento. Le grondaie ed i pluviali dovranno essere costruiti secondo le forme e le dimensioni tradizionali. E' escluso l'impiego di elementi prefabbricati a vista; il manto di copertura dovrà essere in tegole laterizie naturali, *[o manufatti analoghi per morfologia e colore]* ad eccezione dei manufatti per servizi ed accessori di tipo agricolo esistenti che non siano a ridosso di spazi pubblici. Per questi ultimi, il manto di copertura potrà essere realizzato con altro materiale opaco di colore della gamma delle terre cotte.

l) è vietata la costruzione di abbaini del tipo sporgente rispetto alla linea di falda della copertura;

m) le balaustre di balconi e terrazze nonché i cancelli delle recinzioni dovranno essere realizzate in legno naturale o verniciato, in metallo preverniciato, in lega leggera preverniciata o in ferro battuto;

n) le facciate degli edifici dovranno venire tinteggiate con colori pastello chiari e terre naturali;

o) nei casi di nuova costruzione le pendenze delle coperture saranno comprese tra il ~~35~~ 30% e il 45%. Sono ammesse terrazze praticabili senza oggetto che non interrompono la falda di copertura e della dimensione massima pari a 1/6 della superficie coperta dell'edificio. Tali opere sono vietate verso spazi pubblici.

4. AREE "PERIMETRATE" B1.

4.1 Definizione/obiettivi. Il P.R.G.C. all'interno della zona B/1, nelle tavole di zonizzazione individua, con apposito perimetro alcune aree comprendenti edifici di vecchia costruzione, particolari e distinti dal contesto urbano rurale originario, costituiti da ville padronali inserite in giardini e parchi privati di particolare interesse ambientale e paesaggistico, che rivestono comunque un interesse e un valore storico – architettonico.

Gli edifici compresi nella zona devono essere salvaguardati e conservati integralmente, unitamente alle loro pertinenze e alle rispettive aree a giardino e parco.

- 4.2 Attuazione. In tali aree il piano si attua con interventi diretti.
- 4.3 Prescrizioni. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di rilevanza edilizia, esclusi comunque i nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica (art. 72 L.R. 52/91), fatta eccezione per quelli relativi ai punti b), p) ed s) della stessa Legge art.72. Non è consentito l'abbattimento delle alberature d'alto fusto esistenti se non per sostituzione e/o con contestuale impianto di analoga alberatura. Sono vietate pavimentazioni di tipo impermeabile anche per formazione di percorsi pedonali e carrai (esclusi marciapiedi di protezione alla base delle murature perimetrali degli edifici) e/o piazzole. Giardini e parchi vanno mantenuti integralmente.
- 4.4 Esclusivamente per realizzare, ampliare o migliorare la dotazione di edifici accessori e pertinenze (garage, locali di servizio alla residenza come cantine, lavanderia ecc.) e solo con riferimento ad edifici staccati ed autonomi dall'edificio principale residenziale, sono ammesse pertinenze aggiuntive rispetto a quelle esistenti nella misura massima di mc.60 per unità immobiliare residenziale esistente. Tali pertinenze non possono in nessun caso essere realizzate in aderenza agli edifici principali residenziali e dovranno venire progettate e realizzate in armonia con gli edifici esistenti e nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente paragrafo 3.9.

ARTICOLO INTRODOTTO DA VARIANTE 6 al PRGC

Art. 18/bis.- PERIMETRO AREE CENTRALI DI FOGLIANO soggette a PRPC.

1. All'interno della zona centrale di Fogliano è perimetrato, con apposita simbologia, un ambito che per la particolare ubicazione, lo stato di degrado e le molteplici destinazioni d'uso insediate si propone di sottoporre ad un intervento di riqualificazione urbana la cui attuazione è demandata alla preventiva formazione di un PRPC, di iniziativa pubblica, così come previsto dall'art. 48 della L.R. 52/91 e s.m.i. All'interno del perimetro sono ricomprese aree appartenenti a differenti zone omogenee ed in particolare
 - Zona omogenea B1 di conservazione urbanistica ed ambientale;
 - Zona omogenea B2 di riqualificazione edilizia ed urbanistica;
 - Zona per servizi ed attrezzature collettive in particolare
 - S2a Edifici per il culto
 - S2b Sede municipale
2. In assenza del Piano attuativo, per gli edifici esistenti saranno ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifiche delle destinazioni d'uso e dell'articolazione o del numero delle unità immobiliari esistenti.
3. Con piano attuativo, per gli edifici ricadenti all'interno della zona omogenea B1, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento delle volumetrie esistenti fino a raggiungere un indice fondiario massimo di 4,00 mc/mq con un'altezza massima non superiore a quella degli edifici adiacenti e circostanti ricompresi all'interno della zona omogenea B1.

4. Con piano attuativo, per gli edifici ricadenti all'interno della zona servizi ed attrezzature collettive sono consentite opere di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie preesistenti ed altezza non superiore a quella degli edifici eventualmente demoliti.
5. Con piano attuativo, per l'area classificata in zona omogenea B2 si definiscono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice fondiario max	If= 2mc/mq;
- Rapporto di copertura	Q=0,30% mq/mq
- Altezza massima	h=8,00 mt h=9,00 mt (variante 11 al PRGC)
- Distanza dai confini	dc= 5,00 m
- Distanza dalle strade	ds=5,00 m
- Superficie minima verde pubblico	200mq
- Superficie minima parcheggi di relazione	690 mq
6. Con il piano particolareggiato si dovrà comunque dimostrare che la somma delle volumetrie consentite in ricostruzione, riferite all'intero ambito d'intervento, non potranno superare le volumetrie preesistenti considerato che la volumetria esistente all'interno della zona classificata B2 è pari a 4.492 mc come definito dalla CTRN vigente.
7. Le destinazioni d'uso consentite dal PRPC all'interno degli edifici e negli spazi scoperti sono quelle proprie delle singole zone.
8. Per gli edifici classificati in zona omogenea B/1 il piano particolareggiato dovrà fare proprie le prescrizioni e le norme riportate per la zona omogenea B1 riguardanti le caratteristiche e le modalità costruttive particolari.

Art. 19.- ZONA OMOGENEA B/2: residenziale urbanizzata di riqualificazione edilizia e urbanistica

1. Definizione/obiettivi. La zona comprende gli ambiti residenziali costituiti da edifici con epoca di costruzione non recente, in assenza di disegno urbanistico definito, spesso di scarsa qualità edilizia e costruttiva e che necessitano di consistenti adeguamenti tipologici e funzionali. La zona comprende altresì alcuni complessi edilizi di vecchio impianto ma fortemente modificati da interventi inorganici e che hanno perduto l'identità urbanistica originaria. La zona necessita di riqualificazione architettonica ed urbanistica con interventi di ampliamento, sostituzione edilizia ed accorpamento e riuso di cubature accessorie di tipo superfetativo, anche favorendo l'accorpamento di proprietà e relativi volumi per ottenere organismi edilizi unitari finiti.
2. Attuazione. In tale zona il P.R.G.C. si attua con intervento diretto e/o, facoltativamente, con piano attuativo e in tal caso con quote incrementali di cubatura edificabile.
3. Prescrizioni, indici e parametri per edifici esistenti. In tale zona, con intervento diretto, sono ammessi tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia ed urbanistica (L.R. 52/91) cioè sia gli interventi conservativi sia gli interventi di ristrutturazione edilizia anche con ampliamento volumetrico e con demolizione e ricostruzione. Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili soltanto previo piano attuativo.

- 3.1 Al fine di dotare gli alloggi dell'autorimessa (cantina, ripostiglio), qualora mancante, è ammessa per una sola volta, per ogni singolo alloggio degli edifici esistenti, la costruzione di un locale complessivamente destinato a tali usi, della superficie utile interna massima pari a mq. 20 ed altezza pari a ml. 2,40. Non sono ammesse le autorimesse in lamiera zincata e ad elementi prefabbricati non intonacati.
- 3.2 Gli edifici esistenti privi di centrale termica, potranno dotarsi di un locale destinato a tale uso, di superficie utile interna ed altezza pari ai minimi stabiliti dalle vigenti norme in relazione alla potenzialità degli impianti, e comunque di superficie utile interna non superiore a mq. 10 ed altezza regolamentata come al precedente 4° comma.
- 3.3 Al fine di dotare gli alloggi di verande per il riparo dagli agenti atmosferici, potranno essere realizzati tali manufatti fino ad un massimo di mc. 50 per alloggio.
- 3.4 Le costruzioni di cui ai punti 3.1, 3.2 e 3.3 precedenti dovranno di norma essere accorpati ed aderenti all'edificio principale e costruiti con materiali e caratteristiche tali da armonizzarsi con esso. In alternativa, ove sia dimostrata l'impossibilità di costruire in aderenza all'edificio principale senza pregiudicare la funzionalità del lotto, è ammessa la realizzazione di tali manufatti in aderenza ai confini di proprietà e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile.
- 3.5 Per i lotti già edificati l'indice di fabbricabilità fondiario è pari a $I_f=1,10$ mc/mq. Per gli edifici ~~principali~~ esistenti, a volume edificabile già saturato rispetto agli indici di zona, che necessitano di adeguamento e razionalizzazione ~~degli alloggi dei locali~~, sono ammessi, con intervento diretto e per una sola volta, ma anche in più fasi successive, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici sempre che tali ampliamenti siano contenuti entro mc. 150 per alloggio. In ogni caso non deve essere superato l'indice di fabbricabilità fondiario pari a $I_f = 4$ mc./mq. Il numero delle unità immobiliari risultanti dagli ampliamenti ammessi può comunque essere superiore o inferiore al numero delle unità immobiliari dello stato di fatto. L'altezza degli edifici ampliati non potrà superare i ml. 8,00.
- Per i lotti già edificati l'indice di fabbricabilità fondiario è pari a $I_f = 1,10$ mc/mq. Per gli edifici principali esistenti, a volume edificabile già saturato rispetto agli indici di zona, che necessitano di adeguamento e razionalizzazione degli alloggi dei locali, sono ammessi, con intervento diretto e per una sola volta, ma anche in più fasi successive, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici, sempre che tali ampliamenti siano contenuti entro mc. 150 per alloggio. In ogni caso non deve essere superato l'indice di fabbricabilità fondiario pari a $I_f = 4$ mc/mq. Il numero delle unità immobiliari risultanti dagli ampliamenti ammessi può comunque essere superiore o inferiore al numero delle unità immobiliari dello stato di fatto. L'altezza degli edifici ampliati non potrà superare i ml. 8,00.
- Per gli edifici esistenti edificati su lotti già saturi e che hanno già utilizzato gli ampliamenti di 150 mc, non si consente nessuna ulteriore possibilità edificatoria, tranne l'eventuale raggiungimento dei 150 mc qualora non ne avessero già usufruito totalmente, anche con interventi e richieste effettuate in più riprese.
- L'altezza degli edifici ampliati non potrà superare i ml. 8,00.
- (Modifiche apportate con la Variante n. 29 approvata con D.C.C. 14 di data 23 febbraio 2018)

- 3.6 Per gli ampliamenti volumetrici degli edifici, sia in senso orizzontale che verticale, che devono realizzarsi comunque in accorpamento agli edifici principali da ampliare, le distanze fra gli edifici e dai confini di proprietà sono regolate dalle norme del Codice Civile, e le distanze delle pareti finestrate relative agli ampliamenti stessi dagli edifici principali e accessori antistanti e preesistenti sono regolate come al precedente articolo.
- 3.7 Per tutti gli edifici negli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione dovrà venire rispettata la distanza minima dai confini di proprietà pari a ml. 5,00 eccetto il caso di edifici appartenenti a cortine edilizie a schiera su fronte strada, nel qual caso l'edificio ricostruito potrà attestarsi sull'allineamento stradale dell'edificio preesistente ed in aderenza agli edifici esistenti.
- 3.8 L'altezza degli edifici ampliati non potrà superare i ml 8,00.
- 3.9 Con piano attuativo sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica per accorpamento di lotti e volumi e per dare un ordine ed una compiutezza formale all'intervento. Il piano attuativo potrà prevedere anche interventi di ampliamento volumetrico e ricostruzione a seguito di demolizioni fino al raggiungimento dell'indice fondiario $I_f = 6 \text{ mc/mq}$. Il P.R.P.C. dovrà essere esteso ad ambiti comprendenti almeno un numero di edifici principali superiore o uguale a due.
- 3.10 Nella zona si applicano le norme di cui ai commi 3.4 e 3.7 del precedente articolo.
- 3.11 Nel caso di lotti liberi, alla data di adozione del piano, si applicano l'indice di fabbricabilità e parametri edilizi previsti nella zona B3 *con l'esclusione della limitazione sulle tipologie edilizie previste all'ultimo comma del successivo art. 20 (art. integrato con la variante 10 al P.R.G.C. dal 19.04.2007)*.

Art. 20.- ZONA OMOGENEA B/3: residenziale urbanizzata di completamento edilizio

1. Definizione/obiettivi. Comprende gli ambiti residenziali costituiti da :1) edifici e relative aree di pertinenza, con epoca di costruzione recente e/o relativamente recente (e/o di recente recupero edilizio) con definite caratteristiche tipologiche e costruttive, anche edificati a seguito di progetti urbanistici definiti (P.R.P.C. in atto o conclusi), che non necessitano di particolari ampliamenti volumetrici per miglioramenti funzionali degli alloggi, fatta eccezione per alcuni casi; 2) lotti liberi ancora ineditati inseriti in aree urbanizzate ed edificate. Il piano vuol favorire il completamento delle strutture edilizie esistenti con la realizzazione delle pertinenze eventualmente mancanti, ed il completamento edilizio relativo ai lotti liberi ineditati.
2. Attuazione. Il piano si attiva con interventi diretti.
3. Prescrizioni. Nella zona sono ammessi tutti i tipi di intervento aventi rilevanza edilizia ed urbanistica nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 1,20 \text{ mc/mq}$
 - Altezza massima $H = 7,00 \text{ ml}$

- Distanza minima dai confini: 5,00 ml eccettuati i casi di ampliamento di edifici esistenti che possono avvenire nel solo rispetto delle norme del Codice Civile, e i casi di progetti unitari tra lotti contigui (costruzioni a schiera);
 - Distanza dalle strade: 5,00 ml (con la stessa eccezione di cui al punto precedente);
 - Le pareti finestrate dei nuovi edifici dovranno rispettare la distanza minima assoluta pari a 10,00 ml dalle pareti (finestate o cieche) di edifici principali preesistenti ed antistanti. La norma non si applica se gli edifici preesistenti e antistanti non sono edifici principali ma accessori o di servizio; non si applica nemmeno per edifici fra i quali sia interposta una pubblica via.
 - *Le tipologie edilizie ammesse all'interno della zona sono: case isolate, abbinata o a schiera (art. integrato con la variante 10 al P.R.G.C. dal 19.02.2007).*
4. Per i soli edifici esistenti si applicano le norme di cui ai punti 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 del precedente art.19.

~~[5. Per l'area indicata nella tavola di zonizzazione con il numero 1, l'accessibilità non dovrà essere prevista dalla SS 305, in alternativa potranno prevedersi adeguate soluzioni viarie da realizzarsi con la limitrofa zona H3.]~~
 (art. soppresso con la variante 29 al P.R.G.C. del. C.C. N. 14 del 23 febbraio 2018).

Art. 21.- ZONA OMOGENEA B/VP: residenziale a verde privato.

1. Definizione/obiettivi. Comprende parti di territorio, ancorché non aventi particolare pregio, formate da aree verdi, da giardini e orti coltivati e non, interni o adiacenti alle zone residenziali, e che il piano intende riconoscere quali zone con funzione di filtro ambientale e paesaggistico per le abitazioni stesse. Tali zone nel piano hanno anche valenza di “aree di riserva” per eventuali previsioni urbanistiche correlate alla destinazione residenziale o a funzioni infrastrutturali.
2. Attivazione. Interventi diretti.
3. Prescrizioni, indici e parametri. Non sono ammessi nuovi edifici residenziali e/o loro pertinenze, servizi o accessori. *Sono ammessi ricoveri per utensili e prodotti agricoli con un indice massimo $I_f=0,03$ mc/mq e comunque con volume non superiore a 30 mc.* Eventuali edifici residenziali o di servizio esistenti nella zona alla data di adozione del piano possono essere oggetto di interventi di sola rilevanza edilizia. Le aree libere scoperte devono essere mantenute e sistemate a verde ed eventualmente alberate. Sono vietate impermeabilizzazioni estese delle aree stesse (con manti bituminosi o altro) che non siano riferite alla sola sistemazione di percorsi. Sono ammessi nella zona arredi da giardino, piscine scoperte.

Art. 22.- ZONA OMOGENEA C. residenziale di espansione edilizia di nuovo impianto.

1. Definizione/obiettivi. Comprende gli ambiti destinati a nuovi complessi insediativi residenziali, o a prevalente destinazione residenziale, che risultino del tutto ineditati, e per i quali si prevede una razionale e coordinata edificazione ed urbanizzazione.
2. Attuazione. In tale zona gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo

3. Prescrizioni, indici e parametri. Gli ambiti o comparti edificatori, relativi a tale zona sono specificatamente perimetrati e numerati nei grafici di progetto del presente piano. I piani attuativi dovranno osservare indici di fabbricabilità territoriali It e altezza massima fra le costruzioni riportate nell'allegata tabella, nonché le norme che seguono.
- 3.1 Le distanze minime fra pareti finestrate degli edifici antistanti dovranno essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parte sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.
- 3.2 Le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici di insediamento, dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
 - ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
 - ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.
- Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse dovranno essere maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. La distanza degli edifici dai confini di proprietà è pari ad almeno 5,00 ml. con l'eccezione di casi di edificazioni accorpate a schiera. Non sono ammesse costruzioni accessorie o di servizio isolate a confine.
- 3.3 Per ogni comparto dovranno essere previste dai piani attuativi, tra le opere di urbanizzazione primaria, aree di sosta e per parcheggi di relazione in ragione di mq. 3.00 per abitante insediabile. Gli abitanti insediabili per ogni singolo ambito si ottengono applicando l'indice capitario di P.R.G.C. (pari a 225 mc./ab.) alla volumetria massima edificabile per ambito.
- 3.4 Nei comparti edificatori , oltre alla residenza, potranno essere pure previste le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo sulle zone residenziali: norme comuni.
- 3.4 bis. Nel caso si preveda di insediare attività commerciali dovranno essere individuate aree da destinare a parcheggio a servizio dell'attività commerciale nel rispetto degli standards dimensionali posti dal piano di settore per il commercio.
(art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)*
- 3.5 La quota del piano di campagna di progetto dovrà essere esplicitamente ed obbligatoriamente determinata e prevista nei piani attuativi.
- 3.6 Nei comparti n° 1 e 2 gli edifici non potranno in nessun caso essere previsti a distanza inferiore, dalla linea ferroviaria, rispetto a quella determinata dalla fascia di rispetto ferroviaria indicata dal P.R.G.C..
- 3.7 La viabilità prevista dal piano entro il comparto n° 2 deve essere obbligatoriamente realizzata con la localizzazione indicata. Nel comparto stesso dovranno essere realizzati parcheggi di relazione, aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal presente articolo in misura non inferiore a mq.1500. Tali parcheggi dovranno essere realizzati lungo o in prossimità alla Via del Campo Sportivo.
- 3.8 Per il comparto n° 1 devono osservarsi nel piano attuativo le seguenti prescrizioni:

- mantenimento e conservazione del muro in pietra lungo la via Cosolo, fatta salva la possibilità di realizzare comunque un nuovo accesso viario;
- mantenimento e conservazione delle alberature esistenti verso la linea ferroviaria;
- obbligo di realizzazione di una viabilità urbana in attraversamento del comparto di collegamento tra la via Cosolo e via S. Maria.

3.9 Per il comparto n°3, il piano attuativo dovrà prevedere l'ideoneo allargamento stradale della viabilità per San Pier d'Isonzo, stalli di sosta e di parcheggio, relativi al comparto, dovranno preferibilmente essere previsti lungo tale viabilità.

~~[3.10 Gli ambiti di espansione edilizia, individuati e numerati dal P.R.G.C., seguono, nell'attuazione, il seguente ordine temporale: I° n.1; II° n.2; III° n.4; IV° n.3.]~~

3.10 La viabilità prevista dal piano entro il comparto n° 5 deve essere obbligatoriamente realizzata con la localizzazione indicata. Nella realizzazione del comparto il piano attuativo dovrà individuare un'area destinata a servizi ed attrezzature collettive e sistemata a verde, aggiuntiva rispetto a quella prevista dal presente articolo destinate alla sosta e parcheggi, in misura non inferiore a mq. 1400. Tale area dovrà essere reperita in continuità alle aree servizio che il piano individua con la didascalia S3d – scuola media e ceduta all'amministrazione comunale a scomputo totale o parziale delle oneri derivanti dalle urbanizzazioni secondarie. Lungo i lati prospicienti il canale dovrà essere prevista una fascia, di profondità non inferiore a 5,00 m sistemata a verde alberato con piante di medio/alto fusto di essenze autoctone.
(art. aggiunto con la variante 7 al P.R.G.C.)

3.11 Per il comparto n. 6, in sede di Piano attuativo, si dovrà prevedere, - una viabilità di connessione dalla rotatoria ricadente in parte entro il comparto con la via Friuli e relativo collegamento ciclabile lungo il sedime ferroviario resosi libero;
- la connessione dalla rotatoria ricadente in parte entro il comparto con il parcheggio pubblico esterno al comparto stesso.

Il piano attuativo dovrà inoltre prevedere la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, delle seguenti opere di urbanizzazione esterne all'ambito:

- parcheggio pubblico localizzato a sud del comparto (zona S1b su pcn 274/4);
- sistemazione della prospiciente area festeggiamenti (zona S5d).

Dovranno altresì osservarsi le seguenti prescrizioni:

- tipologia per edifici a destinazione residenziale: unifamiliare o bifamiliare;
- la realizzazione di vani interrati che possano interferire con la falda deve essere subordinata alla loro completa impermeabilizzazione;
- l'adozione di tutti i provvedimenti di regolazione specificati e descritti nello studio di impatto sulla viabilità;
- l'eliminazione della svolta a sinistra anche su Via della Resistenza dopo la realizzazione della rotatoria tra Via Marconi e Via Cosolo.

(Modifiche apportate con la Variante n. 30 approvata con D.C.C. 28 di data 18 aprile 2018)

TABELLA.

N° Comparto	It (mc/ha)	H max (ml)
1	8.000	9,50
2*	8.000	9,50
3	8.000	7,50
4	8.000	7,50

5	8.000	9,50
6	12.000	7 ,50

(Comparto 5 introdotto con la variante 7 al P.R.G.C.)

(Con variante n. 3 al P.R.G.C. volume massimo edificabile 16.851,42)

(Comparto 6 aggiunto con Variante 30 al PRGC)

(Modifiche apportate con la Variante n. 30 approvata con D.C.C. 28 di data 18 aprile 2018)

Art. 23.- ZONA OMOGENEA D/2: zona mista per la media e piccola industria, per l'artigianato industriale e per magazzini e depositi, di progetto.

1. Definizione/obiettivi. Comprende gli ambiti destinati alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi a carattere artigianale – industriale. Obiettivo del piano è la razionale realizzazione di tali insediamenti in relazione e a completamento degli ambiti produttivi artigianali già realizzati ed esistenti.

In tale zona sono consentiti:

- artigianato di servizio e produzione;
 - magazzini e dispositivi per il commercio all'ingrosso relativo ad attività artigianali;
 - depositi, mense, spogliatoi;
 - uffici delle aziende;
 - edifici o parti di essi per la commercializzazione dei prodotti derivanti dalle attività artigianali/industriali;
 - *edifici a carattere commerciale nel rispetto delle limitazioni dimensionali e tipologiche poste dal piano comunale di settore;*
 - abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare per singolo lotto artigianale/industriale ed esclusivamente in presenza, all'interno dello stesso lotto, di edificio artigianale/industriale.
- (art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)

2. Attuazione. In tale zona il P.R.G.C. si attua con piano urbanistico attuativo esteso all'ambito come individuato in zonizzazione.
3. Prescrizioni, indici e parametri. Il piano attuativo dovrà essere progettato rispettando le seguenti norme:
 - progettazione dei piani attuativi tenendo conto di una densità territoriale massima di addetti pari a 50 add/ha; il piano attuativo dovrà indicare la densità di addetti prevista in relazione alle lavorazioni ammesse;
 - rapporto di copertura massimo, e riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti: $Q = 0,50 \text{ mq./mq.}$;
 - distanza delle costruzioni dai confini dei lotti e dalle strade: ml. 5,00; possibilità di costruzioni a confine solo nei casi in cui esse vengono previste abbinate a schiera;
 - altezza massima delle costruzioni: ml. 10,00;
 - superficie da destinare, nei piani attuativi, a parcheggi di relazione in misura non inferiore al ~~30%~~ 10% della superficie utile degli edifici;
 - parcheggi stanziali nell'ambito dei singoli lotti artigianali e industriali: almeno 1 posto macchina per ogni due addetti;
 - in ogni singolo lotto il volume destinato alla residenza del proprietario o del custode non potrà essere superiore ai 600 mc.;

~~— la superficie negli edifici previsti, destinati alla commercializzazione dei prodotti derivati dalle attività produttive, non potrà superare, in termini di superficie lorda di pavimento, il 40% della superficie destinata all'attività produttiva.~~

- La tipologia degli esercizi commerciali e le superfici di vendita ammesse all'interno della zona sono indicate all'interno del piano comunale di settore per il commercio;
 - Nel caso si preveda di insediare attività di tipo commerciale, così come previsto dal piano comunale di settore per il commercio, gli standards dimensionali riferiti alle aree parcheggio dovranno essere quelli indicati in tale piano;
 (art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)

Art. 24.- ZONA OMOGENEA D/3: insediamenti artigianali industriali esistenti.

1. Definizione/obiettivi. Comprende le aree occupate da singoli edifici e impianti artigianali e industriali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C., in aree idonee riconosciute compatibili con il contesto territoriale. Si prevede il completamento e il consolidamento di tali insediamenti, riconosciuti compatibili per dislocazione territoriale e tipologica. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso di cui al precedente articolo (zone D/2).
2. Attuazione. Interventi diretti.
3. Oltre a tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia, in tale zona sono ammessi, con intervento diretto, per gli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione edilizia, anche con ampliamento volumetrico fino al raggiungimento del rapporto di copertura pari a $Q= 0,50$ mq/mq ma con il mantenimento del tipo di attività o con attività analoga e di pari o minore impatto a quella in atto alla data di adozione del presente piano. Nei casi di nuove costruzioni su lotti ancora liberi si applicano le norme del comma che segue.
4. Prescrizioni, indici e parametri. Rapporto di copertura, altezze, distanze, parcheggi stanziali, volume destinato alla residenza, stessi di quelli dell'articolo precedente (zone D/2). Distanze degli edifici dai confini dei lotti nei casi di ampliamento di edifici esistenti secondo le norme del Codice Civile. Non sono in ogni caso consentiti riconversioni o cambiamenti dei tipi di lavorazione esistente alla data di adozione del presente piano, anche se effettuato senza opere edili, se non previo parere della competente A.S.S. ed autorizzazione edilizia.
5. Per gli edifici o locali residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico, per motivi igienico – funzionali, in misura non superiore a 150 mc per alloggio, anche in deroga al limite volumetrico fissato per la residenza (600 mc).
6. Nella zona D3 posta lungo la viabilità secondaria per San Pier d'Isonzo è vietata l'apertura di nuovi accessi su tale viabilità.
7. *Nell'ambito delle zone D in occasione di richiesta di concessione edilizia, per quanto reso possibile dall'edificato esistente, dovranno essere formate fasce con arbusti ed alberi di alto fusto, prevalentemente con essenze vegetali locali, tali da ridurre l'influenza visiva degli edifici sul territorio.*

ARTICOLO INTRODOTTO DA VARIANTE 4 al PRGC

Art.24 bis.- ZONA OMOGENEA D/4: attività estrattive.

1. Definizione. Interessa le parti del territorio comunale destinate ad insediamenti per attività estrattive di materiale lapideo esistenti ed autorizzate riguardante l'ambito di coltivazione e di ripristino ambientale denominato "Monte "Sei Busi"...
2. Obiettivo. E' il recupero, sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, dell'intero ambito analogamente a quanto previsto nel "progetto di cava e ripristino ambientale" autorizzato dalla Regione. L'intervento di ripristino ambientale potrà avvenire attraverso lo sfruttamento controllato di quelle parti di territorio che, compatibilmente con l'ambiente ed i suoi equilibri, garantiscano da un lato un processo integrato dello sviluppo produttivo e dall'altro un più celere intervento di rinaturalizzazione dell'ambito d'intervento.
3. Attuazione. Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata esteso all'intero ambito di cava così come individuato dalla tavola di zonizzazione di piano. Il perimetro dell'ambito costituisce limite invariante di piano e potrà essere modificato in sede di adozione del P.R.P.C. entro il limite di 10% della superficie prevista, fermo restando la quantità complessiva della superficie originaria.
4. In assenza di tale piano attuativo è consentito unicamente dare attuazione agli interventi di coltivazione e ripristino ambientale della cava di calcare denominata "Monte Sei Busi" così come autorizzato dal Decreto della Regione Friuli Venezia-Giulia n° AMB./833-GO/CAV/8 del 8/10/2002.
5. Contenuti. Il PRPC oltre al piano di coltivazione deve comprendere anche il piano di ripristino ambientale, completo del sistema viario interno, e dovrà ricreare, anche attraverso degli interventi di rimodellamento del suolo, dei versanti e dei fronti dell'ex cava, una condizione morfologicamente compatibile con il paesaggio circostante, assicurando, nel contempo, la stabilità delle pareti e degli eventuali gradoni presenti o di progetto e nel corretto drenaggio delle acque meteoriche. Il PRPC dovrà farsi carico di recepire il collegamento stradale, già oggetto di convenzione, tra l'ambito di "ripristino ambientale" e la strada statale n. 305 in modo da evitare il transito degli automezzi all'interno del centro abitato.
6. Elementi: il PRPC deve contenere una specifica convenzione, che il privato promotore del piano attuativo deve sottoscrivere con l'amministrazione comunale, nella quale vengono previsti i tempi ed i modi di attuazione del piano di ripristino ambientale ed il relativo ammontare del deposito cauzionale o della diversa forma di garanzia prescelta.
7. Interventi consentiti. Nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica e interventi di nuova realizzazione e in particolare:
 - Manufatti, attrezzature per la prima lavorazione e trasformazione del materiale quali gru, silos, elevatori, serbatoi, antenne ecc.
 - Piste e/o strade secondo i piani di coltivazione della cava ed anche esterne al perimetro dell'ambito di cava in modo da collegare l'ambito con la strada statale 305

- Edifici anche a carattere provvisorio ad uso officine meccaniche, depositi e magazzini servizi tecnici ed amministrativi degli impianti, abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare.
- Sbancamenti, scavi demolizioni, riporti, depositi di materiali di scavo e ripristino dell'area.

8. Procedura e criteri d'intervento:

- PRPC di iniziativa privata previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale in cui siano previste, tra le altre cose, le modalità ed i tempi del recupero paesistico e ambientale della cava.
- Autorizzazione regionale per l'apertura della cava.
- Concessione edilizia per gli interventi edificatori ed infrastrutturali.

Indici e parametri urbanistici. In sede di formazione del P.R.P.C. dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- rapporto di copertura massimo: $Q = 0,02 \text{ mq./mq.}$, riferito alla superficie fondiaria del lotto;
- distanza dai confini per la nuova edificazione: $D = \text{ml. } 10,00$
- distanza dal confine di proprietà lungo la strada $\text{ml. } 10,00$
- altezza massima delle costruzioni: $\text{ml. } 7,50$ ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici connessi alla estrazione e prima lavorazione degli inerti;
- parcheggi stanziali nell'ambito non inferiori ad almeno 1 posto macchina per ogni 2 addetti impiegati;

Prescrizioni.

- Deve essere posizionata una idonea recinzione dell'area di scavo e di estrazione per garantire il massimo grado di sicurezza per le pertinenze e i fondi confinanti.
- Tutti gli edifici e gli impianti dovranno essere rimossi al momento in cui cessa la funzione per la quale sono stati costruiti qualora non venga raggiunto un diverso accordo con l'amministrazione comunale.

Art.25.- ZONA OMOGENEA H/2: commerciale di progetto.

1. Definizione/obiettivi. Comprende gli ambiti destinati a nuovi insediamenti commerciali all'ingrosso e/o al minuto. Il piano prevede la realizzazione di tali previsioni in forma anche coordinata con attività artigianali connesse, limitando al massimo l'interferenza con la funzionalità del sistema infrastrutturale esistente.

In tale zona sono ammessi:

- edifici e locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso (entro i limiti dimensionali ammessi ~~dalla vigente legislazione di settore~~ *dal piano comunale di settore per il commercio*); (art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)

- depositi e magazzini commerciali, nonché lavorazioni di beni in funzione commerciale;
 - uffici delle aziende;
 - residenza del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare per singolo lotto commerciale ed esclusivamente in presenza, all'interno dello stesso lotto, di edifici produttivi commerciali.
(art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)
2. Attuazione. In tale zona il P.R.G.C. si attua con piano urbanistico attuativo esteso all'ambito come individuato dalla sua planimetria di zonizzazione.
3. Prescrizioni, indici e parametri. Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:
- rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti: $Q=0,50$ mq./mq.;
 - distanza delle costruzioni dai confini dei lotti ml. 5,00; possibilità di costruzioni a confine solo nei casi in cui esse vengano previste abbinate a schiera;
 - altezza massima delle costruzioni ml. 7,00;
 - ~~- nel caso di edifici commerciali al dettaglio inferiori a mq. 400 di superficie di vendita dovranno essere individuate aree per parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore al 100% della superficie di vendita entro o fuori i lotti di pertinenza, secondo quanto stabilito dal piano attuativo;~~
 - ~~- nel caso di edifici commerciali al dettaglio di grande distribuzione (superiori a mq. 400 ma che non abbiano le caratteristiche per essere classificati in zona speciale He) dovranno essere individuate aree per parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore al 200% della superficie di vendita entro o fuori i lotti di pertinenza;~~
 - ~~- nel caso di edifici destinati al commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, lo spazio per parcheggi stanziali e di relazione deve essere almeno pari al 60% 40% della superficie utile dell'edificio;~~
 - la percentuale di area da destinare a parcheggio si differenzia in base alla superficie commerciale dei fabbricati ed alla tipologia degli esercizi commerciali sono pertanto definite all'art. 13 delle norme di attuazione del "Piano di Settore del Commercio al Dettaglio"; (art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)*
 - i parcheggi e i percorsi automobilistici, pedonali e ciclabili entro la zona commerciale, dovranno essere alberati;
 - in ogni singolo lotto il volume destinato alla residenza del proprietario o del custode non potrà essere superiore ai 600 mc.;
 - in ogni singolo lotto la superficie ineditata dovrà essere sistemata a verde per almeno il 10% del suo totale.
- 3.1 Limitatamente all'ambito H2 ubicato all'incrocio fra la SS 305 e la SP 1 valgono le seguenti norme:
- *all'interno dell'ambito si prevede di localizzare una grande struttura, organizzata come centro o complesso commerciale, destinata al settore alimentare ed al settore non alimentare o destinata al solo settore non alimentare nel caso di esercizio unico, nel rispetto dei limiti dimensionali più sotto specificati; (art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)*
 - possono essere *altresì* ammessi edifici e locali per attività artigianali – industriali finalizzati alla commercializzazione dei prodotti nel settore alimentare, lattiero – caseario. In tal caso il rapporto dimensionale massimo ammesso per l'attività artigianale – industriale non potrà superare il 50%, in termini di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, rispetto alla superficie lorda commerciale complessiva con relative superfici connesse (uffici, magazzini, residenza);

- Le superfici di vendita massime consentite all'interno della zona, così come disposto dal piano di settore sono le seguenti:

4.000 mq. di cui **1.500 mq.** destinati al settore alimentare nel caso di richiesta e riconoscimento di centro o di complesso commerciale, ad opera del promotore dell'iniziativa;

2.500 mq. destinati al solo settore non alimentare, nel caso di insediamento di esercizio unico di grande distribuzione;

- gli edifici previsti dovranno rispettare una distanza di almeno 30,00 ml dalla SS 305 e di almeno 20,00 ml dalla SP 1;

- Il P.R.P.C. dovrà valutare l'ammissibilità degli impatti in ordine ai flussi di traffico attesi, incrementativi rispetto a quelli già esistenti per la S.S. n. 305 e prevedere idonee soluzioni per l'immissione e l'uscita dall'area commerciale, evitando l'accesso diretto dalla S.S. n. 305. sulla quale potrà essere prevista un'unica uscita carrabile con l'obbligo della svolta a destra. (art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)

~~non potranno essere previsti accessi carrabili in uscita e/o in entrata sulla statale SS 305, l'accesso e l'uscita all'ambito dovrà avvenire esclusivamente secondo quanto indicato in zonizzazione di P.R.G.C.~~

~~3.2 Nella zona non sono ammesse attività commerciali i cui limiti dimensionali richiedono l'individuazione della zona He di cui alle vigenti norme.~~

3.2 Limitatamente all'ambito H2 ubicato a Sud, al confine con il comune di Ronchi dei Legionari, valgono le seguenti norme:

- L'ambito intende completare l'offerta di grande distribuzione nel Comune con la creazione di una struttura commerciale sinergica con quella che si sta realizzando nel limitrofo Comune di Ronchi dei Legionari, organizzata come centro o complesso commerciale, destinata al settore alimentare ed al settore non alimentare nel rispetto dei limiti dimensionali di seguito specificati;

- Superficie di vendita massima ammissibile all'interno del P.R.P.C.:

- **4.500 mq.** di cui **1.000 mq.** destinati al settore alimentare.

- Il P.R.P.C. prevede idonee soluzioni per l'utilizzo della viabilità di accesso all'area e di smistamento interno alle aree di parcheggio, poste in Comune con il limitrofo Comune di Ronchi dei Legionari.

- Il P.R.P.C., inoltre, tiene conto delle valutazioni relative alla ammissibilità degli impatti in ordine ai flussi di traffico attesi, i quali, giova ricordare, non graveranno sulle strutture viarie del Comune di Fogliano Redipuglia, ma su quelle previste nel contiguo Comune di Ronchi dei Legionari.

(art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)

Art. 26.- ZONA OMOGENEA H/3: commerciale esistente.

1. Definizione/obiettivi. Comprende le parti di territorio interessate da insediamenti commerciali singoli esistenti. Gli edifici e le strutture esistenti debbono venire riqualificati e razionalizzati anche con interventi di ampliamento e sostituzione edilizia. ~~Sono ammesse tutte le destinazioni previste al precedente articolo (zona H2). Sono inoltre ammesse: strutture ricettive alberghiere, ristoranti e bar, sale spettacolo e divertimento.~~ Sono pertanto ammessi in zona commerciale esistente, ai sensi dell'art. 5 della L.R.19/2009 in vigore dal 26.07.2017 e L.R.21/2016, le seguenti categorie di destinazioni d'uso degli immobili :

a) servizi;

b) strutture ricettive alberghiere come definite all'art.22 della L.R.21/2016;

- c) direzionale;
- d) commerciale al dettaglio secondo le limitazioni dimensionali poste dal piano comunale di settore per il commercio;
- e) commerciale all'ingrosso secondo le limitazioni dimensionali poste dal piano comunale di settore per il commercio;
- f) artigianale che non provochino rumori, fumi e odori, né pregiudizio alla funzione abitativa, previo parere favorevole della A.S.S.;
- g) artigianale che non provochino rumori, fumi e odori, né pregiudizio alla funzione abitativa, previo parere favorevole della A.S.S.;
- h) servizi e attrezzature collettive;

(Modifiche apportate con la Variante n. 31 approvata con D.C.C. 27 di data 18 aprile 2018)

2. Attuazione. La zona si attua con interventi edilizi diretti. Oltre agli interventi aventi rilevanza edilizia sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con o senza incrementi volumetrici.
3. Prescrizioni, indici e parametri:
 - gli edifici esistenti possono essere ampliati fino al raggiungimento di un rapporto complessivo di copertura nell'area di pertinenza pari a $Q=0.50$ mq/mq. L'alloggio del proprietario o del custode, qualora mancante, non potrà essere superiore ai 600 mc. Per gli edifici o locali residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico, per motivi igienico – funzionali, in misura non superiore a 150 mc per alloggio anche in deroga al limite volumetrico fissato per la residenza (600 mc). Gli ampliamenti avvengono nel solo rispetto delle distanze minime dai confini e degli edifici di cui al Codice Civile;
 - *le superfici commerciali ammesse all'interno della zona e le tipologie commerciali ritenute compatibili sono quelle definite dal piano di settore comunale per il commercio.*
 - *In dette aree l'insediamento di medie strutture superiori a 400 mq. potrà avvenire qualora:*
 - *abbiano una superficie fondiaria pari ad almeno il 250% di quella di vendita nel caso di strutture del settore alimentare o non alimentare ad alto impatto urbanistico;*
 - *abbiano una superficie fondiaria pari ad almeno il 150% di quella di vendita nel caso di strutture del settore non alimentare a basso impatto urbanistico.*
 - (art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)*
 - altezza massima costruzioni: negli ampliamenti o nuove edificazioni non potranno essere superate le altezze degli edifici circostanti e/o adiacenti e comunque non potrà essere superata l'altezza di ml 10.00;
 - nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici commerciali si applicano le norme relative ai parcheggi di cui al precedente articolo (zona H/2) definite all'art. 13 delle norme di attuazione del "Piano di Settore del Commercio al Dettaglio". Tali norme si applicano anche per il rilascio di autorizzazioni per nuova localizzazione o trasferimento di esercizi commerciali al dettaglio o per l'ampliamento degli edifici commerciali. I parcheggi come previsti dalle presenti norme possono essere localizzati, in casi di accertata impossibilità di diverse soluzioni, entro una distanza di ml. ~~200~~ 500 di percorso; *(art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)*
 - i parcheggi e i percorsi automobilistici, pedonali e ciclabili entro la zona commerciale devono di norma essere alberati; i lotti devono essere circondati da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore;

- nei casi di ricostruzione le distanze dalle strade e dai confini non possono essere inferiori a 5,00 ml.;
- non possono essere previsti nuovi accessi carrabili lungo la SS 305;
- in lotti eventualmente liberi nella zona ed in caso di sostituzioni edilizie (ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione) si applicano indici e parametri della zona H2 con l'esclusione dell'altezza dei fabbricati che, per la zona omogenea H3 risulta espressamente definita dal presente articolo.
(art. integrato con la variante 19 al P.R.G.C. dal 07.04.2009).

Art. 27.- ZONE OMOGENEE E: agricole e forestali (Zone E/2, E/3, E/4, E/5, E/6).

1. Descrizione/obiettivi. Tali zone si articolano e vengono classificate nelle seguenti categorie:

- Zona omogenea E/2: ambiti boschivi;
- Zona omogenea E/3: ambiti silvo - zootecnici;
- Zona omogenea E/4: ambiti di interesse agricolo paesaggistico;
- Zona omogenea E/5: ambiti di preminente interesse agricolo;
- Zona omogenea E/6: ambiti di interesse agricolo.

L'articolazione delle zone agricole corrisponde a diversi gradi di salvaguardia ambientale/paesaggistica in relazione alla natura pur produttiva di tali zone nel territorio. Vi sono pertanto nel territorio comunale diversi valori: delle zone soggette a maggiore salvaguardia, cautela e tutela (E2) fino alla zone più idonee per le trasformazioni e lo sfruttamento agricolo (E6). In tali zone sono ammessi esclusivamente, oltre alle opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, alla loro accessibilità e alla loro irrigazione:

A) Edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale ai sensi della vigente legislazione;

B) Edifici relativi alle strutture produttive aziendali quali stalle, magazzini ed annessi rustici;

C) Edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali o destinati alla attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole;

D) Edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale;

E) Serre per coltivazioni specializzate;

F) Edifici e locali per agriturismo;

2. Attuazione. Gli interventi per gli edifici di cui ai punti A), B), E), F) del precedente comma si attuano con intervento diretto, quelli di cui ai punti C) e D) con intervento indiretto (piano attuativo).
3. Prescrizioni, indici, parametri. Gli indici di fabbricabilità fondiari (If) stabiliti dal P.R.G.C. per la zona agricola sono, ove non altrimenti specificato, riferiti alla superficie totale in proprietà dell'azienda e/o dell'imprenditore agricolo a titolo principale, purché i fondi siano funzionalmente contigui sotto il profilo

dell'utilizzazione agricola (vedi definizione di cui all'ALLEGATO alle presenti norme). I rapporti di copertura (Q) sono riferiti ai lotti sui quali insistono gli edifici.

- 3.1 Hanno titolo alla costruzione e/o al recupero degli edifici di tipo A) di cui sopra i soli imprenditori agricoli a titolo principale *[ovvero le aziende agricole che necessitano di alloggi per il custode e/o addetti alle attività aziendali]* gli edifici di cui ai punti B), C), D), E), ed F) possono anche essere costruiti e recuperati, dai proprietari titolari di azienda agricola anche non imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto delle norme del presente articolo.
- 3.2 Nuovi edifici in zona agricola (del tipo A di cui sopra) non possono in ogni caso essere costruiti isolati ma debbono essere localizzati e ricompresi nell'ambito e nel contesto di nuclei agricoli esistenti o di nuova costruzione, che siano formati anche da strutture produttive aziendali e/o edifici produttivi agricoli di altro tipo. Tali edifici (tipo A) sono ammessi nei casi in cui il conduttore titolato alla richiesta di concessione non sia, al momento della richiesta stessa, titolare esclusivo di altra abitazione in zona agricola *[fatta salva la possibilità di realizzare alloggi per il personale dipendente e di custodia dell'azienda.]*
- 3.3 Ai fini del calcolo degli indici If e Q e delle distanze da strade e confini non vengono computati manufatti destinati a protezioni stagionali delle colture quali serre "a terra", con struttura direttamente infissa al suolo e tamponamento con tele in materiale plastico o simili, di altezza interna inferiore a ml. 1,50.
- 3.4 Per gli edifici esistenti in tutte le zone agricole (anche entro le fasce di rispetto stradali) alla data di adozione del P.R.G.C., adibiti a civile abitazione di proprietari anche non imprenditori agricoli a titolo principale, né titolari di azienda agricola, sono ammessi, oltre a tutti gli interventi di rilevanza edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, anche con incremento volumetrico per esigenze igieniche e funzionali. Manufatti accessori privi di pregio, annessi a tali edifici, dovranno di norma venire demoliti e il loro volume potrà venire computato per l'ampliamento dell'edificio principale anche in aggiunta all'incremento volumetrico di seguito previsto. L'incremento volumetrico complessivo dovrà in ogni caso essere contenuto entro i 200 mc per edificio, (mc. 150 nei casi di edifici ricadenti entro fasce di rispetto stradali) e gli interventi non dovranno comunque prevedere aumento di unità immobiliari abitative rispetto a quelle esistenti. Nei casi di demolizione di tali edifici non è consentita la ricostruzione se non all'imprenditore agricolo a titolo principale nei limiti delle presenti norme. Entro le fasce di rispetto stradali gli ampliamenti dovranno interessare la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario. In tutti i casi relativi a tali interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni edilizie stabilite per la zona residenziale B1.
- 3.5 Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., adibiti a residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, sono ammessi, oltre alle opere manutentive e di recupero, interventi di ristrutturazione, anche con ampliamento volumetrico, nonché di demolizione con ricostruzione purché nel rispetto di quanto prescritto nel presente articolo. Gli interventi di ampliamento e di ricostruzione debbono comunque avvenire nel rispetto degli indici di fabbricabilità e rapporti di copertura prescritti dalle presenti norme.
- 3.6 Edifici rurali di servizio (tipi B e C) dismessi dall'uso agricolo, esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., possono essere recuperati alla funzione abitativa da

imprenditori agricoli a titolo principale o da aziende agricole anche per usi agrituristici. Ogni struttura produttiva aziendale può essere recuperata e/o riconvertita all'uso agriturismo in conformità alla legislazione per il settore.

- 3.7 In tutte le zone agricole o forestali è vietata l'apertura di nuove cave.
- 3.8 In tutte le zone agricole, per le costruzioni annesse, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
- 5,00 ml dai confini interni dei lotto;
 - 10,00 ml dalle strade vicinali, consorziali e private;
 - distanza degli edifici dai confini dei lotti in caso di ampliamento degli edifici stessi: come da Codice Civile;
 - distanza da ricoveri animali: 30,00 ml.
4. **Zona E2.** Negli ambiti boschivi E2 sono esclusi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali che alterino l'equilibrio idrogeologico. Sono ammesse esclusivamente attrezzature edilizie minime per la diffusione delle attività escursionistiche con un indice non superiore a $I_f = 0,01$ mc/mq e altezza massima 3,00 ml. Sono ammessi altresì il ripristino e il consolidamento delle carrarecce, dei sentieri e delle piazzole esistenti in funzione delle attività escursionistiche e manutenzione del patrimonio boschivo. E' vietata ogni alterazione morfologica o trasformazione colturale, la costruzione di strade, rimozione o abbattimenti di piante e alberature. Sono comunque ammesse le piste forestali nel rispetto della legislazione di settore. Sono vietati movimenti di terra che alterino l'orografia dei luoghi.
- 5 **Zona E3.** Negli ambiti silvo-zootecnici sono esclusi edifici dei tipi C, D ed E. Sono ammessi edifici del tipo A, B ed F nel rispetto degli indici massimi $I_f = 0,02$ mc/mq e $Q = 0,15$ mq/mq, altezza massima costruzioni $H = 8,50$ ml. Gli edifici del tipo F non possono superare, in termini di superficie lorda di pavimento il 50% del totale degli edifici. Sono ammessi interventi infrastrutturali minimali a servizio delle attività agricole purché non alterino l'equilibrio idrogeologico. ~~Edifici e locali del tipo F sono sempre consentiti a seguito di interventi di recupero e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, gli edifici esistenti dell'azienda agricola alla data di adozione del P.R.G.C.. Nuovi edifici e locali del tipo F in aziende agricole con edifici esistenti sono ammessi fino al raggiungimento degli indici di zona sopra previsti. Ove tali indici siano già stati raggiunti dagli edifici esistenti, nuovi edifici e locali del tipo F sono ammessi con un indice non superiore a $I_f = 0,01$ mc/mq. Per tutti gli interventi edilizi della zona si applicano le prescrizioni edilizie previste per gli interventi in zona B1.~~

La realizzazione di edifici e locali di tipo F è così regolata:

- a) Per aziende agricole che abbiano già presenti edifici adatti ai fini agrituristici è consentito il recupero mediante intervento edilizio, anche con ampliamento degli stessi nel rispetto degli indici di fabbricabilità di zona;
- b) Per aziende agricole che non abbiano edifici adatti ai fini agrituristici (per caratteri tipologici) e per aziende che non abbiano edifici presenti, è possibile realizzarne di nuovi nel rispetto degli indici di fabbricabilità di zona.

(Modifiche apportate con la Variante n. 29 approvata con D.C.C. 14 di data 23 febbraio 2018)

6. **Zona E4.** Nell'ambito di interesse agricolo-paesaggistico dell'Isonzo sono esclusi edifici. E' ammesso l'uso agricolo del suolo con esclusione di movimenti di terra che alterino la morfologia dello stato dei luoghi.
7. **Zona E5.** Negli ambiti di preminente interesse agricolo sono esclusi gli edifici del tipo D, E ed F. Per gli edifici del tipo A, B e C non potranno essere superati gli indici $I_f=0,05$ mc/mq e $Q=0,50$ mq/mq. Altezza massima edifici $H=8,50$ ml.
8. **Zone E6.** Negli ambiti di interesse agricolo sono esclusi solo edifici del tipo D. Per gli edifici del tipo A, B, C, **sono ammessi con un indice non superiore a $I_f=0,03$** , stessi indici e parametri di cui alla zona E5 per gli indici ~~I_f~~ , Q, H. Nella zona sono ammessi edifici del tipo E con $Q=0,75$ q/mq ed $H=4,00$ ml per colture specializzate e intensive.
Nelle zone sono ammessi ricoveri per utensili e prodotti agricoli, per coltivazioni agricole part-time, realizzati anche da parte di non titolari di azienda agricola, purché il ricovero non abbia volume superiore a 50 mc ed il fondo agricolo interessato non abbia estensione inferiore a 3000 mq. I ricoveri dovranno essere realizzati con materiali tradizionali, o in legno. Le coperture non potranno essere realizzate in lamiera ma con laterizi o tegole tipo canadese o manufatti analoghi per morfologia e colore⁽¹⁷⁾. Ai ricoveri potranno essere addossate tettoie aperte su tre lati con superficie coperta non superiore a 15 mq. L'altezza massima dei ricoveri non potrà superare i 3,50 ml.
La realizzazione di edifici e locali del tipo F ~~sono ammessi~~ è ammessa come per la zona E3 solo con recupero e ampliamento (fino agli indici di zona consentiti) degli edifici esistenti ma senza ulteriori possibilità incrementali e alle medesime condizioni.
(Modifiche apportate con la Variante n. 29 approvata con D.C.C. 14 di data 23 febbraio 2018)
9. **Perimetro dell'ambito di fruizione carsica.** Entro il perimetro dell'ambito di fruizione carsica individuata nella zonizzazione di piano è esclusivamente ammessa la costruzione di piccoli edifici per ricovero attrezzi per la cura e la manutenzione dell'ambiente boschivo e per il soggiorno temporaneo di fruizione ambientale. Su una superficie fondiaria di almeno 3000 mq in lotto unico è ammessa la costruzione di un unico edificio costituito da un unico locale avente le seguenti caratteristiche:
- superficie coperta massima: 46 mq;
- altezza massima: 2,80 ml;
- superficie utile del monolocale: 20 mq;
- distanza dalle strade: 10 ml;
- distanza minima fra edifici: 30 ml.
Gli edifici devono avere copertura a falde inclinate in coppi o simili; le pareti esterne devono essere realizzate in materiali naturali adatti all'ambiente carsico con prevalenza di pietra e legno. Le recinzioni debbono essere realizzate con muri a secco, tipici dell'ambiente carsico, o con staccionate in legno naturale (non tinteggiato con vernici colorate). Non sono ammesse cancellate e/o reti metalliche.
Le recinzioni non potranno superare l'altezza di 1,00 ml.
I cancelli dovranno essere realizzate in legno naturale come le staccionate di cui sopra.
10. **Perimetro area di recupero ambientale a Polazzo (n° 1).** Il P.R.G.C. individua un'area di riserva e recupero ambientale relativa all'ambito dell'ex cava di pietra in

Polazzo in zona E2 (perimetro n° 1). L'area dev'essere recuperata per renderla compatibile con il contesto paesaggistico circostante. Il recupero dovrà avvenire con progetto da redigersi solo a seguito della realizzazione di un piano urbanistico attuativo.

COMMA STRALCIATO DA VARIANTE 4 al PRGC (vedi art. 24 bis)

~~11. Perimetro area di recupero ambientale a Redipuglia (n°2).~~

12. Perimetro di vincolo monumentale di Redipuglia. Il perimetro individuato dal piano corrisponde al perimetro di area soggetta (con decreto ministeriale) a vincolo monumentale di cui a Legge 1089/39. Tutti gli interventi edilizi sugli edifici e manufatti esistenti nell'area sono soggetti a nulla-osta della competente soprintendenza.

Sono ammessi interventi di manutenzione e restauro conservativo sugli edifici monumentali presenti. Non sono ammesse, entro tale perimetro, nuove costruzioni fatta eccezione per gli ampliamenti volumetrici ammessi dalle norme di zona per gli edifici residenziali esistenti (e comunque sottoposti a nulla-osta di cui sopra). Entro tale perimetro sono ammessi esclusivamente gli interventi forestali colturali di manutenzione del patrimonio boschivo e piste forestali.

13. Perimetro area reperimento Landa Carsica.

Entro il perimetro individuato dal PRGC e di cui alla LR 42/96 art. 10 (lett. Z), vigono le misure di salvaguardia di cui all'art. 69 della stessa LR 42/96 e successive modifiche ed integrazioni.

14. Perimetri di aree urbane centrali. Il piano individua perimetri di aree soggette a P.R.P.C. in zone centrali a Fogliano e a Redipuglia. Tali perimetri corrispondono all'obbligo di piano attuativo unitario. In assenza di P.R.P.C. sono in ogni caso ammessi gli interventi di cui all'art. 41 della L.R. 52/91 e s.m.i.

15. Perimetro S.I.C. "Laghi di Doberdò e Pietrarossa individuato dal D.G.R. n.435 del 25.02.2000". Per i piani e i progetti di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 18.07.2002 n.2600 dovranno essere seguite le procedure in materia di valutazione di incidenza secondo le specificazioni contenute nella deliberazione stessa.

COMMA STRALCIATO DA VARIANTE 8 al PRGC (vedi art. 27 bis)

~~16. Perimetro area militare.~~

ARTICOLO INTRODOTTO DA VARIANTE 8 al PRGC

ART. 27 BIS- ZONA O DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A DESTINAZIONE FUNZIONALE MISTA AMBITO RTU

Caratteristiche

Interessa l'area della ex caserma militare localizzata in margine alla Strada Provinciale n° 1 di Pieris, che si intende recuperare e riconvertire a destinazioni funzionali diverse.

Obiettivi

Rendere compatibile il recupero di un area dimessa, da anni in stato di abbandono, integrandola con il territorio circostante sfruttandone le potenzialità costituite dal fatto che

l'area è di proprietà dell'Amministrazione Comunale, è già urbanizzata ed è localizzata in adiacenza alla zona artigianale comunale.

Destinazione d'uso

All'interno della zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Attività artigianali e industriale*
- *Commerciali non alimentari a basso impatto*
- *Logistica quali: direzionale, magazzini e/o depositi.*
- *Servizio pubblici o di pubblico interesse*

Attuazione

Subordinata all'approvazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica esteso all'intera zona soggetta ad intervento di ristrutturazione urbanistica R.T.U. Con l'approvazione del piano particolareggiato sono ammesse tutte le categorie d'intervento. In assenza di piano particolareggiato sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici e sulle infrastrutture esistenti senza mutazione delle destinazioni d'uso.

Indici urbanistici ed edilizi

Nella redazione del piano particolareggiato si dovranno assumere i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

a) per attività produttive, artigianali, e della logistica:

<i>Dimensione minima dei lotti</i>	<i>1.500 mq</i>
<i>Q. max:</i>	<i>50% del lotto d'intervento.</i>
<i>H. max:</i>	<i>ml. 9,00 esclusi impianti tecnologici</i>

- Distanze:

Distanza dai confini *ml. 10,00*

Distanza dalle strade:

esistente: per edifici esistenti

ml 20,00 : per edifici di nuova costruzione rispetto alla viabilità provinciale;

ml 7,50: per edifici di nuova costruzione rispetto alla viabilità interna all'ambito

Le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno ml.

10,00 dalle pareti di edifici antistanti

Le aree da destinare a parcheggi di relazione dovranno essere dimensionate in ragione delle diverse funzioni insediate e comunque nel rispetto dei parametri dimensionali definiti del D.P.G.R. 0126/Pres. del 20.05.95 e successive modifiche ed integrazioni introdotte per il settore del commercio dalla L.R. 29/2005 e decreti attuativi correlati

Le attività produttive insediabili all'interno dell'ambito sono quelle a carattere artigianale o della piccola industria, con l'esclusione comunque dell'insediamento delle attività insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni

Le attività commerciali insediabili all'interno dell'ambito sono quelle della vendita di generi non alimentari a basso impatto, così come definiti dalla lettera e) del comma 1) dell'art. 2 della L.R. 29/2005. Per questi edifici non sarà consentito superare la superficie di vendita di 1.500 mq riferita all'intero ambito soggetto a piano particolareggiato.

All'interno della sottozona produttiva è ammessa la costruzione dell'abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare per singolo

lotto artigianale/industriale ed esclusivamente in presenza, all'interno dello stesso lotto, di edificio artigianale/industriale. L'edificio residenziale deve essere accorpato al fabbricato produttivo.

In sede di progettazione dei piani attuativi tenendo conto di una densità territoriale massima di addetti pari a 50 add/ha; si dovrà indicare la densità di addetti prevista in relazione alle lavorazioni ammesse;

All'interno dei singoli lotti per attività produttive il piano particolareggiato dovrà prescrivere l'individuazione di parcheggi stanziali in ragione di almeno 1 posto macchina per ogni due addetti; mentre il volume destinato alla residenza del proprietario o del custode non potrà essere superiore ai 600 mc.;

La superficie del comparto destinata alla logistica non potrà essere superiore a 10.000 mq. All'interno di quest'area potranno essere insediate attività direzionali, magazzini e depositi siano essi al chiuso che a cielo aperto.

b) per le aree servizi:

All'interno dell'ambito d'intervento deve essere ricavata un'area da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche con superficie non inferiore 12.000 mq.

All'interno della sottozona destinata a servizi si dovrà prioritariamente puntare al recupero e riutilizzo dei fabbricati esistenti con la possibilità di un eventuale loro ampliamento in ragione del 30% della volumetria preesistente e comunque senza mai superare il rapporto di copertura pari al 50% mq/mq della superficie coperta riferita al lotto di pertinenza.

La distanza dei fabbricati dalle strade potrà essere quella esistente o a filo strada nell'eventualità si preveda la realizzazione di nuove strade di progetto all'interno dell'ambito.

Le funzioni insediabili sono quelle della sede della protezione civile comunale, con magazzini, depositi, uffici amministrativi ed aree scoperte attrezzate dove poter collocare tendopoli in caso di calamità naturali. All'interno di alcuni fabbricati potranno essere insediate officine meccaniche o magazzini comunali.

Prescrizioni particolari riferite al piano attuativo

Il piano particolareggiato dovrà cercare di integrare al meglio le diverse funzioni insediabili all'interno dell'ambito raccordandole con delle aree attrezzate a verde di connettivo.

Il piano particolareggiato dovrà farsi carico della progettazione del "verde", da disporre lungo il perimetro esterno dell'ambito, con la funzione di mitigazione e mascheramento dell'intera area in modo da rendere efficace un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico circostante. Lungo il lato prospiciente la strada provinciale il verde dovrà avere la funzione di arredo urbano.

Nella progettazione del piano particolareggiato si dovrà privilegiare il recupero delle opere infrastrutturali esistenti..

L'accesso all'area dovrà avvenire direttamente dalla strada provinciale sfruttando gli accessi esistenti. Si potrà prevedere un accesso diretto, autonomo per l'area destinata alla "logistica" e due accessi, coordinati, per l'area destinata ad attività produttiva e l'area servizi .

Art. 28.- AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE.

1. Le aree per servizi e attrezzature collettive, dimensionate nel P.R.G.C. secondo le vigenti disposizioni, sono destinate a edifici e impianti pubblici, realizzati da Enti Pubblici, ovvero realizzati da privati con obbligo di una convenzione che definisca i loro rapporti con l'Amministrazione Comunale e che stabilisca le norme che assicurano l'uso pubblico delle attrezzature e le modalità di gestione.
2. Sia per gli edifici di nuova costruzione, sia per quelli recuperati o ricostruiti, compresi nelle aree di cui al presente articolo, dovranno essere assicurati, all'interno degli edifici stessi e/o nelle loro aree di pertinenza, spazi per parcheggi stanziale in misura non inferiore a mq. 1,00 per ogni mc. 10,00 dell'edificio.
3. Gli edifici dovranno distare almeno ml. 5,00 dai confini fondiari dell'area di pertinenza. In caso di ampliamenti tale distanza potrà essere ridotta fino ai limiti consentiti dal Codice Civile.
4. L'attuazione delle singole aree per servizi e attrezzature collettive è in tutti i casi subordinata alla specifica predisposizione di un progetto unitario e complessivo riferito alla completa estensione dell'area come individuata dalle planimetrie di P.R.G.C.. Il progetto unitario dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte con l'indicazione delle viabilità interne, parcheggi prescritti, aree verdi e alberate, percorsi pedonali ecc.. L'altezza massima degli edifici previsti dal progetto non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti salvo che per adeguamento a specifiche norme di settore. La superficie coperta complessiva non potrà di norma superare il 50% dell'area relativa, salvo comunque il rispetto di specifiche norme di settore.
5. Le aree di pertinenza delle attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura, ovvero in prossimità delle stesse, dovranno esser sistemate con parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore a quanto previsto all'art. 11 del D.P.G.R. 0126/Pres., 5° e 6° comma.
6. Nelle aree di pertinenza delle attrezzature per l'istruzione, per l'assistenza e la sanità dovranno esser previsti parcheggi stanziali e di relazione in misura non inferiore a quanto previsto agli art. 12 (commi 5° e 6°) e 13 (commi 6° e 7°) del D.P.G.R. 0126/Pres.
7. Nelle aree di pertinenza delle attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto, dovranno esser previsti parcheggi di relazione in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 14 del D.P.G.R. 0126/Pres., comma 11°.
8. Le aree per servizi tecnologici dovranno di norma esser circondate da barriere alberate o da argini con alberi ed arbusti con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.
9. I servizi ed attrezzature collettive individuati nel presente P.R.G.C. sono:

S1.: Attrezzature per la viabilità e trasporti:

S1b Parcheggi di relazione.

S2.: Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura:

S2a Edifici per il culto;

S2b Sede municipale;

S2c Centro civico e sociale;
S2d Biblioteca.

S3.: Attrezzature per l'istruzione:

S3a Asilo nido;
S3c Scuola elementare;
S3d Scuola media;
S3b Scuola materna.

S4.: Attrezzature per l'assistenza e la sanità:

S4b Cimitero.

S5.: Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto:

S5b Verde di arredo urbano;
S5c Nucleo elementare di verde;
S5d Verde di quartiere;
S5f Attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto.

Servizi tecnologici:

Magazzino comunale;
Servizi tecnologici;
Cimitero Austro-Ungarico;
Parcheggio di interscambio;
Parcheggio Sacratio Monumentale.

10. Nell'area di parcheggio S1c della stazione ferroviaria di Redipuglia è consentita la costruzione di un edificio di servizio e informazione turistica per il pubblico, di superficie lorda di non oltre 100 mq ed altezza massima pari a un piano fuori terra.
11. Per l'area S1b-S5d contrassegnata nella zonizzazione di piano dovrà essere predisposto un progetto unitario, riferito a tutta l'area, che preveda la sistemazione per il 50% della superficie a parcheggio e per il restante 50% a verde alberato/attrezzato.
12. Nell'area S1b di Redipuglia attestata sulla SS 305 non potranno essere realizzati accessi carrai in entrata/uscita lungo la stessa SS 305.
13. Dove previsto impianto fotovoltaico è ammesso impianto di produzione di energia elettrica mediante sistema fotovoltaico, indipendentemente dai limiti di cui alla legge regionale 16/2008, art. 36, a condizione che:
 - a) i pannelli fotovoltaici:
 - 1) rispettino un'altezza massima di metri 2,4;
 - 2) siano posti su pali infissi o avvitati nel terreno senza opere di calcestruzzo;
 - 3) rispettino una distanza dai confini di proprietà minima di m 5,00;
 - b) le cabine:
 - 1) rispettino un rapporto di copertura massimo di m²/m² 0,005;
 - 2) rispettino un'altezza massima di m3;
 - 3) rispettino una distanza dai confini di proprietà minima di m 5,00;
 - c) la recitazione:
 - 1) rispetti un'altezza massima di m 2,00;
Sono ammessi ulteriori 20 cm per speciali opere di dissuasione dello scavalco;
 - 2) sia realizzata di rete o griglia;

- 3) abbia la base alta sul suolo almeno cm 10;
- d) il suolo non trasformato per opere indispensabili sia mantenuto a verde naturale;
- e) le opere siano schermate verso l'esterno mediante barriere di verde arboreo ed arbustivo autoctono esterne alla recinzione;
- f) i cavi dell'impianto fotovoltaico siano interrati;

Una volta dismessa l'attività di produzione di energia elettrica, l'impianto dovrà essere smantellato in ogni parte con il lievo dei pannelli e dei loro supporti, della/e cabina/e di trasformazione, della recinzione e di ogni altro fabbricato presente nell'area di intervento.

Dovrà invece essere mantenuto unicamente il verde di mitigazione.

Un impianto è da ritenersi dismesso quando rimane non attivo per un periodo di un anno.

L'impianto fotovoltaico è realizzato mediante intervento diretto, di iniziativa privata, previa stipula con il Comune di una convenzione prevedente gli obblighi del realizzatore, compresa la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come indicata ai periodi precedenti.

(comma 13 introdotto dalla Variante n. 22 al PRGC)

Art. 29. - NORME SPECIALI PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE E NORME GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

1. In tutte le zone territoriali omogenee del presente P.R.G.C., per tutti gli edifici, residenziali e non, di nuova costruzione, intendendo come tali anche gli edifici ricostruiti in seguito a demolizione, all'interno degli stessi, o anche nelle loro aree di pertinenza, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi stanziali privati in misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di costruzione, e comunque, nei casi di residenza, almeno un posto macchina per ogni singolo alloggio.
2. In tutto il territorio comunale, salvo specifici divieti di zona, è consentita la posa di cavi, condotte e reti tecnologiche in genere, impianti e manufatti per la distribuzione ed esercizio di servizi riguardanti energia elettrica, rete telefonica fissa e mobile, gas metano, acquedotto e fognatura ecc. da parte degli Enti e Società istituzionalmente competenti. Nelle zone residenziali del P.R.G.C. tutte le reti devono essere interrate, con divieto di condotte aeree; ~~in tali zone anche le cabine per la distribuzione elettrica debbono essere interrate o comunque contenute in edifici esistenti, con divieto di cabine isolate in area propria ed esterne agli edifici.~~ In tutte le zone residenziali del piano sono vietate le torri ed i tralicci per telecomunicazioni e telefonia mobile. In ogni caso non possono essere posizionati tralicci e torri per comunicazioni di telefonia mobile. In ogni caso non possono essere posizionati tralicci e torri per comunicazioni per telefonia mobile ad una distanza inferiore a ml. 600 da qualsiasi edificio abitativo. Nelle zone E2 ed E3 del piano sono vietate linee elettriche aeree e relativi tralicci. Tali linee potranno venire ammesse entro tali zone solo se interrate.
Per quanto attiene gli impianti per la telefonia mobile, esistenti e di progetto sono disciplinate dal "Piano Comunale di Settore per la localizzazione degli impianti di telefonia mobile", predisposte ai sensi della L.R. 28/2004, vigente sul territorio comunale
(COME DA VARIANTE 13 al PRGC)
3. I progetti delle reti e degli impianti di cui sopra, qualora interessino aree vincolate con ~~le leggi 431/85, 1089/39 e 1497/39~~ D.Lgs. 490/1999 dovranno riportare specifiche

misure ed accorgimenti atti alla maggior riduzione degli impatti ambientali e paesaggistici.

4. In tutte le zone omogenee del P.R.G.C. si applicano le seguenti norme:
- è fatto obbligo di mantenere le alberature di alto fusto che insistono lungo le viabilità principali;
 - negli impianti o reimpianti di alberature è obbligatorio l'uso di essenze arboree autoctone; va pertanto evitato l'uso di piante che contrastino con l'ambiente e il paesaggio;
 - tutti gli interventi sui canali, fossi irrigui e sulle acque superficiali in genere devono essere giustificati sotto il profilo ambientale e inoltre la scelta tra le alternative possibili dovrà essere quella che più si armonizza con lo stato dei luoghi. Gli interventi che riguardano l'uso del cemento dovranno essere limitati solo ai casi in cui sia documentata la loro indispensabilità. Sono ammessi in tutti i casi i lavori di manutenzione dei corsi d'acqua purché non modificano in modo sostanziale lo stato delle opere in rapporto alle caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi;
 - muri in pietra, ciottoli, mattoni o misti, consistenti e omogenei, nonché portali in pietra ed altri elementi di particolare interesse devono venire conservati e recuperati;
 - in tutto il territorio comunale sono vietate le murature in blocchi di cemento grezzo a vista e le coperture di edifici in lamiera zincata;
 - in tutti i casi di interventi soggetti a Concessione edilizia sono posti a dimora nell'area scoperta alberature in ragione di almeno uno per ogni ~~mq. 25~~ [mq. 50] di superficie scoperta;
 - nelle zone agricole le eventuali aree di parcheggio debbono essere alberate e venire pavimentate evitando la costruzione di piazzali formati da gettate cementizie e/o bituminose continue; in tali zone sono altresì vietate le pavimentazioni di tale tipo per sentieri e strade salvo che per esigenze di interesse pubblico;
 - nelle zone agricole e forestali le recinzioni saranno costruite con pali in legno o in acciaio anche preverniciato e con rete metallica. Eventuali cordoli in calcestruzzo alla base della recinzione, saranno costruiti a filo del piano di campagna o sporgenti rispetto ad esso per massimi cm. 10;
 - le recinzioni di aree private in zone residenziali hanno altezza massima di ml. 2,00 dal piano del marciapiede su cui prospettano; è prescritto il mantenimento dell'altezza della recinzione esistente in fronte strada anche per i lati perpendicolari ad essa e per una profondità corrispondente all'arretramento della linea di fabbrica prevista per gli edifici con un massimo di ml. 12,00; le recinzioni potranno essere costruite con cancellate metalliche e sottostante basamento, oppure anche con murature piene a tutta altezza che sul fronte strada non potranno superare ml. 1,60; le recinzioni dei lati interni possono essere realizzate anche in materiali differenti o tipologie differenti quali: rete plastificata, paletti in acciaio e zoccolo in cls, i cancelli e relative protezioni possono comunque raggiungere l'altezza di ml. 3,00. (art. integrato con la variante 19 al P.R.G.C. dal 07.04.2009).
 - Gli accessi carrai dalla pubblica via dovranno prevedere un arretramento non inferiore a mt 5,00. Sono ammesse deroghe all'arretramento solo per i casi previsti dal Codice della Strada.

Le norme precedenti possono essere derogate nell'ambito di piani particolareggiati o per il ripristino di muri di pregio esistenti ovvero per il ripristino o la realizzazione di portali di forma tradizionale friulana;

~~ove possa mantenersi una distanza da edifici interni al lotto minima di ml. 5,00 e non vi sia compromissione di preesistenze di interesse storico, artistico o ambientale le recinzioni nuove o ricostruite sono arretrate per ricavare uno stallo di sosta per vetture esterno della superficie minima di mq. 15,00 per ogni accesso carraio. Lo stallo ha~~

~~larghezza minima di ml. 2,50; (art. modificato con la variante 19 al P.R.G.C. dal 07.04.2009)~~

- i manufatti per ricovero di animali per uso domestico sono assimilati alle pertinenze di servizio alla residenza; essi non possono comunque avere superficie netta superiore a mq. 10,00. Fatte su ogni cosa salve le norme igieniche e sanitarie vigenti; nel caso di intervento edilizio di qualsiasi tipo, tali costruzioni dovranno adeguarsi alle presenti norme (distanza di ml. 10,00 da abitazioni e mq.10 di superficie);

- *i pergolati (privi di copertura), gazebo, fioriere, barbecue, tende, cassette in legno (dimensioni massime 20 mc e/o 20 mq) ed arredi da giardino in genere, si considerano attività edilizia libera, fatti salvi e rispettati i diritti di terzi;*

- gli interventi edilizi e di urbanizzazione non potranno modificare sostanzialmente le caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi, con particolare riguardo a dossi, declivi, depressioni, scarpate, rive e specchi o corsi d'acqua. Sono vietati i riporti di spessore superiore a ml. 1,00 ad eccezione di:

- rampe per l'accesso alle costruzioni o ai fondi, nella misura e conformazione strettamente necessaria;

- interventi in zona residenziale quando sia depresso rispetto ai terreni circostanti,

- specifiche disposizioni in sede di piano attuativo;

- l'utilizzazione edilizia ed infrastrutturale delle aree dotate di specifica edificabilità deve avvenire in modo da salvaguardare l'esistente vegetazione arborea ed arbustiva di rilievo paesaggistico - ambientale o storico - culturale. Quando sia constatata l'impossibilità di utilizzare l'area come previsto dagli strumenti urbanistici, può essere ammesso l'abbattimento delle piante, con l'impegno di messa a dimora per ognuna di esse di almeno due esemplari aventi le caratteristiche di quelle da abbattere;

~~- nell'ambito delle zone D in occasione di richiesta di concessione edilizia, per quanto reso possibile dall'edificato esistente, dovranno essere formate fasce con arbusti ed alberi di alto fusto, prevalentemente con associazioni vegetali locali, tali da ridurre l'influenza visiva degli edifici sul territorio.~~

- nei territori percorsi da incendi rappresentati nella TAV. A2 (Carta dei Vincoli) sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo così come previsto dall'art.6 della L.R. 8/1977.

5. A tutela dei siti archeologici individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C., all'interno di tali aree sono vietati scavi, movimenti di terra, ad esclusione di quelli a fini archeologici e nuove costruzioni.

Art. 30.- NORME GEOLOGICHE.

1. *Cartografia di riferimento.*

Le tavole cartografiche alle quali riferirsi sono:

TAV. 2 - Carta Geolitologica;

TAV. 3 - Carta Idrogeologica;

TAV. 4 - Carta delle penalità ai fini edificatori.

2. *Classe I^a di penalità.*

- Terreni zonati Ab: nessuna verifica geologica richiesta;

- Terreni zonati E: viene prevista l'indagine geologico-tecnica per le sole aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)

3. *Classe II^a di penalità.*

- Terreni zonati Aa :se le opere edilizie prevedono la realizzazione di volumi entro terra, viene prescritta per ogni categoria di opere una rigorosa verifica idrogeologica che accerti anche attraverso misure in pozzi adiacenti all'area di intervento, le escursioni massime prevedibili della falda freatica. Risultati in una apposita Relazione Idrogeologica; se le opere edilizie non prevedono la realizzazione di volumi entro terra non viene richiesta nessuna verifica geologica.
 - Terreni zonati Bb e Cb : viene prevista l'indagine geologico-tecnica se la cubatura degli interventi proposti eccede i 1.000 mc;
 - Terreni zonati Ba : se le opere edilizie prevedono la realizzazione di volumi entro terra, viene prescritta per ogni categoria di opere una rigorosa verifica idrogeologica che accerti, attraverso misure in pozzi adiacenti all'area di intervento, le escursioni massime prevedibili della falda freatica. Risultati in una apposita Relazione Idrogeologica. Viene altresì prevista l'esecuzione di una indagine geologico-tecnica se la cubatura degli interventi proposti eccede i 1.000 mc; se le opere edilizie non prevedono la realizzazione di volumi entro terra viene prevista l'esecuzione di una indagine geologico-tecnica se la cubatura degli interventi proposti eccede i 1.000 mc.
4. Classe III[^] di penalità:
- Terreni zonati Ca e D: se le opere edilizie prevedono la realizzazione di volumi entro terra, viene prescritta per ogni categoria di opere l'esecuzione di una indagine geologico-tecnica comprensiva di accurata verifica idrogeologica; se le opere edilizie non prevedono la realizzazione di volumi entro terra viene richiesta una indagine geologico-tecnica se la cubatura degli interventi proposti eccede i 600 mc; per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento viene prevista l'esecuzione di una accurata e puntuale indagine geologico-tecnica qualora l'intervento comporti incrementi di carico sul terreno e sulle strutture del fabbricato esistente (comprese le fondazioni) o ricada nelle altre due categorie della classe III[^] di penalità.
5. Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23).
Per i terreni ricadenti in questa zona (cfr. TAV. 4 – Carta delle penalità ai fini edificatori) viene prevista, per ogni categoria di opere, l'indagine geologico-tecnica così come indicato per i terreni zonati E in classe I[^] di penalità.
6. Aree a deflusso sotterraneo difficoltoso.
Per i terreni ricadenti in questa zona (cfr. TAV. 4 – Carta delle penalità ai fini edificatori) si faccia riferimento alle norme già indicate per i terreni zonati Ca e D in classe III[^] di penalità.
7. Ulteriori norme.
Una puntuale verifica geologica viene inoltre prescritta, ai sensi del D.M. 11/03/88, per le seguenti categorie di opere:
- a) I progetti relativi a sistemazioni fondiari che prevedono l'asportazione di uno spessore di terreno uguale o maggiore a 1,50 metri, a manufatti di materiali sciolti, rinterri;
 - b) I progetti relativi a discariche e colmate, per i quali si rimanda alla normativa nazionale e regionale in materia (DPR 915/82 – LR 30/87 modificata – LR 65/88), anche in funzione dello studio di impatto ambientale;
 - c) I progetti relativi a gallerie e a manufatti realizzati in sotterraneo;
 - d) I progetti relativi a reti idriche, fognarie e sottoservizi vari, a strade, a difese fluviali, ad attività estrattive;
 - e) I progetti relativi all'emungimento di acque dal sottosuolo.

Art. 31.- DISPOSIZIONI TRANSITORIE.

2. Variante n. 17 al PRGC – Consorzio di Bonifica Pianura Isontina – Progetto di Completamento della trasformazione irrigua dell'Agro Monfalconese – Bacino I.
 Per le opere pubbliche o di pubblica utilità e le relative infrastrutture per la realizzazione delle quali si prevede l'esproprio o l'asservimento ai sensi del DPR 327/2001, è individuato nella cartografia della zonizzazione, con perimetro blu tratteggiato, l'ambito di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
 Entro l'ambito individuato piccole e modeste variazioni del tracciato della rete interrata allo scopo di adeguamento alla particolare morfologia del suolo non comportano la riproposizione del vincolo.
 Le aree sotto poste a vincolo vengono riportate su allegata planimetria a base catastale. Espropriazioni e/o asservimenti da costituire riguarderanno le aree effettivamente interessate ad opere ultimate.
 La tutela dei valori naturalistici e paesaggistici verrà assicurata ripristinando le condizioni per l'evoluzione naturale del soprassuolo una volta ultimati i lavori per la realizzazione delle suddette opere. Le tubature che incrocino i letti dei corsi d'acqua devono essere interrate nel sub alveo.

**TITOLO 4. - ALLEGATO N.1 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
 P.R.G.C.
 DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.**

1.- Zone territoriali omogenee dello strumento urbanistico comunale generale.

1. Le diverse zone territoriali omogenee sono quelle definite e individuate dal presente P.R.G.C.. Per "zona omogenea" si intende un ambito urbanistico del territorio comunale che negli elaborati di zonizzazione dello strumento urbanistico generale è contrassegnato da apposita simbologia grafica, e in cui l'attività edilizia è regolamentata da apposita normativa che ne definisce una precisa e specifica destinazione d'uso del suolo.

2.- Pertinenza urbanistica: superficie fondiaria corrispondente.

1. L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria. Al fine di cui al comma 1, può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insidenza della costruzione, purchè funzionalmente contigua, solo nei casi di interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi. L'entrata in vigore di normativa urbanistica, che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, comporta la liberalizzazione del vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.
2. Per gli edifici nelle zone agricole dello strumento urbanistico la superficie fondiaria sarà calcolata con riferimento alla superficie di proprietà aziendale ricadente nell'ambito del Territorio Comunale. Qualora la superficie di proprietà aziendale ricada anche nel territorio di un Comune limitrofo, il conteggio della superficie fondiaria di pertinenza

potrà ricomprendere anche le aree agricole ricadenti nel territorio di quel Comune, purché gli strumenti urbanistici generale dei due Comuni classifichino le aree interessate in zone analoghe, che abbiano cioè analoghe norme e stessi indici di fabbricabilità. In tale caso la Concessione edilizia dovrà riportare e descrivere espressamente tale eventualità, e sarà comunque subordinata ad una dichiarazione del Comune limitrofo che attesti che le aree relative agricole entro quel Comune sono state conteggiate ai fini del rilascio della Concessione nel Comune vicino.

3. Per volumi edilizi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. la superficie fondiaria ad essi corrispondente può comunque risultare inferiore a quella derivante dagli indici. In tali casi non saranno di norma ammesse costruzioni eccedenti l'indice di fabbricabilità prescritto, a meno di specifiche eccezioni in merito stabilite dallo strumento urbanistico generale. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica corrispondente.

3.- Allevamenti zootecnici a carattere industriale.

1. Sono definiti allevamenti zootecnici a carattere industriale quelli in cui l'allevamento non avvenga con prodotti derivanti dalla coltivazione dei fondi aziendali e con ricoveri di animali con superfici superiori alle seguenti : mq. 1000 per bovini ed equini, mq. 500 cunicoli, mq. 100 per suini, avicoli, ovini e api, mq. 5000 per ittici (superficie idrica delle vasche).

4.- Fondi funzionalmente contigui.

1. Limitatamente alle zone agricole dello strumento urbanistico comunale generale ed all'interno delle medesime si considerano fondi funzionalmente contigui a quello su cui sorgerà l'edificio o il manufatto, quelli che, appartenendo allo stesso proprietario, risultino compresi nella superficie aziendale situata nell'ambito del territorio comunale, e che risultino funzionalmente contigui sotto il profilo dell'attività agricola.

5.- Definizione e metodi di misurazione di elementi edilizi urbanistici.

PREMESSA: ai fini dell'applicazione delle seguenti definizioni per superfici si intendono le superfici effettivamente rilevate sul terreno con le apposite e previste misurazioni, e non le superfici catastali.

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, con i termini: "distanza dai confini" si intendono, nel testo che segue, distanze minime da osservarsi dai confini fondiari, o di proprietà dei lotti, e non anche distanze dai confini di una zona territoriale omogenea di P.R.G.C..
2. Con i termini "edifici esistenti" o "edifici preesistenti" si intendono gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. e dotati di licenza o Concessione edilizia, ovvero condono edilizio secondo le modalità e nei casi previsti dalla Legge 47/85 e successive.
3. Con i termini "edifici principali", ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intendono gli edifici destinati totalmente o prevalentemente ad uso insediativo, nonché quelli rurali dismessi dall'uso agricolo, che per dimensioni e caratteristiche tipologiche risultino adatti al loro recupero a fini insediativi. Per uso insediativo si intende l'uso abitativo ovvero usi diversi dall'abitazione ma che presuppongano la permanenza

continuativa di persone e compatibili con la destinazione di zona residenziale quali uffici, alberghi, commercio, artigianato di servizio alle residenze, ecc..

4. Per “edifici accessori” o “pertinenze” si intendono gli edifici di servizio quali autorimesse, cantine, ripostigli, centrali termiche ecc..
5. Per “alloggio o appartamento” si intende un insieme di vani ed annessi, o anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse con detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia. L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada o su uno spazio comune all'interno della costruzione.
6. Per “edifici residenziali” si intendono gli edifici urbani o rurali, destinati per la maggior parte (e cioè per più del 50% della cubatura) ad uso abitativo.
7. Per “edificio” si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevino, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, che possa anche avere una o più scale autonome, uno o più alloggi.
8. “Superficie territoriale (St)”: la superficie territoriale (espressa in Ha) comprende le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate dallo strumento urbanistico generale alla rete principale della viabilità. Vanno altresì escluse, ai fini del computo della St le aree, in essa comprese, di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.
9. “Superficie fondiaria (Sf)”: la superficie fondiaria (espressa in mq.) è costituita dalla parte della superficie territoriale (St) di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla St le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, e quando richiesto, quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde ed i parcheggi a servizio delle abitazioni.
10. “Indice di fabbricabilità territoriale (It)”: è l'indice che esprime il volume massimo o minimo in metri cubi costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St), (mc/Ha).
11. “Indice di fabbricabilità fondiaria (If)”: è l'indice che esprime il volume massimo o minimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf), (mc/mq).
12. “Rapporto di copertura (Q)”: esprime il rapporto percentuale esistente tra la superficie coperta riferita a tutte le opere e la superficie fondiaria (Sf), (mq/mq).
13. “Superficie coperta (Sc)”: è la superficie in mq., risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, porticati anche aperti e/o pilastrati, parti aggettanti chiuse, con l'esclusione di parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, scale aperte e simili fino ad un massimo di ml. 1,50 dalle pareti perimetrali. Si computano completamente nel calcolo della superficie coperta le parti aggettanti aperte (balconi, sporti di gronda, scale aperte e simili) quando eccedano i ml. 1,50 di ampiezza misurati a partire dalle pareti perimetrali dell'edificio.

14. “Altezza del fabbricato (H)”: è la differenza espressa in metri tra la quota media dell'intradosso del soffitto più alto dell'ultimo piano praticabile e la quota del punto più basso delle superfici di intersezione del corpo edificato con il terreno naturale o, nel caso che il terreno naturale sia ad una quota inferiore a quella del ciglio stradale, l'altezza dell'edificio stesso verrà computata a partire dalla quota del marciapiede. Negli edifici produttivi l'altezza è misurata fra la quota media dell'intradosso della struttura (travi, capriate o solai) di copertura e la quota del terreno determinata come sopra.
15. “Volume di un edificio (V)”: è il volume del corpo edificato individuato:
- dalla superficie esterna delle mura;
 - dalla superficie di intersezione del corpo edificato con il terreno naturale;
 - dalla superficie della parte esterna della copertura o qualora la soffitta o il sottotetto non sia abitabile, dalla superficie dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile.
- In questo caso però l'inclinazione delle falde del tetto non dovrà superare il 30% e l'appoggio delle stesse sul cordolo perimetrale dell'ultimo solaio non dovrà superare l'altezza necessaria per ragioni strutturali.
- Dal corpo edificato vengono detratti:
- i porticati aperti su almeno due lati;
 - i volumi tecnici situati sopra il soffitto dell'ultimo piano abitabile (sottotetti aventi falde con inclinazione non superiore al 30% e appoggio su cordolo perimetrale dell'ultimo solaio non superiore a 0,40 metri extra corsa degli ascensori, lavatoi, serbatoi d'acqua, camini, apparecchiature per pannelli solari ecc.). Si considerano volumi tecnici anche i rivestimenti necessari per l'adeguamento dell'edificio alla vigente legislazione;
 - le verande, bussole o simili;
- Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.
- Nelle zone residenziali debbono essere conteggiate nel volume le seguenti costruzioni, anche di tipo prefabbricato, situate nell'area di pertinenza del fabbricato:
- garages;
 - serre in struttura di ferro o vetro di altezza superiore a ml. 1,50;
 - depositi o legnaie;
 - tettoie con più di due lati addossati su edifici esistenti: in questo caso il rapporto tra la superficie coperta delle tettoie e degli edifici e la superficie fondiaria non dovrà superare l'indice $Q=60\%$.
- Le tettoie isolate di altezza superiore a 2,5 metri - misurata come al punto precedente - non verranno conteggiate ai fini volumetrici solo nel caso siano aperte su più di due lati.
16. “Distanza dalle strade”: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale.
17. “Ciglio stradale”: si definisce “ciglio della strada” la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili), con l'esclusione delle scarpate.
18. “Distanza dai confini”: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà.

19. “Distacco tra i fabbricati”: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte.
20. “Distanza tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti”: espressa in metri e misurata per ogni singolo piano dell’edificio su un piano orizzontale e ortogonale alla parete finestrata, è la distanza minima fra la parete finestrata stessa ad il punto più vicino della parete di un edificio antistante.
21. “Pareti finestrate”: le pareti perimetrali di edifici si dicono finestrate se dotate di “vedute o prospetti” secondo la definizione dell’art. 900 del Codice Civile.
22. “Pareti cieche o non finestrate”: le pareti perimetrali di edifici si dicono cieche o non finestrate, quando sono prive di aperture, ovvero sono dotate di sole “luci” come definite da art. 900 e seguenti del Codice Civile.
23. “Edifici antistanti”: la facciata di un edificio esistente o di progetto è priva di edifici ad essa antistanti quando ogni linea della sua facciata, proiettata planimetricamente ed ortogonalmente, non incontra altri edifici.

6.- Piano di settore comunale relativo alle grandi strutture di vendita commerciale e per il commercio al dettaglio.

Per quanto attiene il settore commerciale il presente piano fa proprie tutte le definizioni generali e le prescrizioni contenute nel piano di settore comunale riferito alle grandi strutture di vendita ed al commercio al dettaglio. valgono tutte le definizioni .

Ad ulteriore specifica di quanto disposto dall’art Articolo 5 – ambiti di programmazione commerciale, lettera E) -ambito per il nuovo raggruppamento merceologico istituito per il Comune di Fogliano Redipuglia per la vendita di prodotti culturali, d’arte, di ricordo (art. 3, comma 1 della L.R. 29/2005) DEL PIANO COMUNALE DI SETTORE PER IL COMMERCIO, si stabilisce che detto raggruppamento merceologico è ammesso per i soli esercizio di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita); all’interno di tutte le zone omogenee di tipo B od H individuate dal piano regolatore generale purchè ricomprese all’interno di un raggio di 500 ml dalle aree parcheggio relative al sacrario monumentale di Redipuglia.. (art. integrato con la variante 14 al P.R.G.C.)

* * * * *