

TITOLO 1. - PARTE GENERALE.

- Art. 1. -Oggetto e contenuti della Variante Generale al P.R.G.C.
- Art. 2. -Elaborati costituenti la Variante generale al P.R.G.C.
- Art. 3. -Modalità di attuazione del P.R.G.C.
- Art. 4. -Criteri per l'attuazione diretta ed indiretta del P.R.G.C.
- Art. 5.- Definizioni e metodi di misurazione.

TITOLO 2. - VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO

- Art. 6.-Viabilità.
- Art. 7.-Fasce di rispetto stradali e arretramenti.
- Art. 8.-Fasce di rispetto cimiteriale.
- Art. 9.-Fasce di rispetto dai corsi d'acqua.
- Art. 10.-Fasce di rispetto dalle infrastrutture energetiche e fascia energetica.
- Art. 11.- Fasce di rispetto dai pozzi di emungimento.
- Art. 12.- Fasce di rispetto da allevamenti esistenti.
- Art. 13.- Fasce di rispetto dall'aeroporto.

TITOLO 3.- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

- Art. 14.-Classificazione del territorio comunale in zone territoriali omogenee e zone funzionali.

TITOLO 4.- NORME RELATIVE ALLE SINGOLE ZONE FUNZIONALI.

- Art. 15.-Norme generali relative alle zone residenziali A-B-C: destinazioni d'uso e interventi ammessi.
- Art. 16.-ZONA OMOGENEA A1: aree residenziali di interesse storico ed ambientale.
- Art. 17.-ZONA OMOGENEA B1: aree residenziali di vecchio impianto con struttura urbanistica consolidata.
- Art. 18.-ZONA OMOGENEA B2: aree residenziali di vecchio impianto trasformabili.
- Art. 19.-Prescrizioni edilizie ed urbanistiche generali per le zone B1 e B2.
- Art. 20.-ZONA OMOGENEA B/3: residenziale completamente edificata.
- Art. 21.-ZONA OMOGENEA B/4: residenziale urbanizzata di completamento.
- Art. 22.-ZONA OMOGENEA B/5: verde privato vincolato.
- Art. 23.-ZONA OMOGENEA C: residenziale di espansione edilizia di nuovo impianto.
- Art. 24. -Prescrizioni edilizie ed urbanistiche generali per le zone B3, B4, B5 e C.
- Art. 25.-ZONA OMOGENEA D2: zona artigianale di interesse comunale.

- Art. 26.-ZONA OMOGENEA D3: insediamenti artigianali-industriali singoli esistenti.
- Art. 27.-ZONA OMOGENEA D4: cava di inerti - discarica di II^categoria
- Art. 28. -ZONE OMOGENEE E: agricole e forestali.
- Art. 29.- Norme di carattere generale per le zone agricole.
- Art. 30.-ZONA OMOGENEA E4: ambiti di interesse agricolo-paesaggistico.
- Art. 31.-ZONA OMOGENEA E4.2: agricolo-paesaggistica ricompresa entro il perimetro dell'A.R.I.A. N° 19 dell'Isonzo.
- Art. 32. -ZONA OMOGENEA E4.3: agricolo-paesaggistica definita come ambito boscato del colle S. Elia soggetto a particolare tutela.
- Art. 33.-ZONA OMOGENEA E5: ambiti di preminente interesse agricolo.
- Art. 34.- ZONA OMOGENEA E6: ambiti di interesse agricolo.
- Art. 35.-ZONA OMOGENEA M1: ambiti delle attrezzature aeroportuali di interesse regionale.
- Art. 36.-ZONA OMOGENEA P1: ambiti delle infrastrutture energetiche .
- Art. 37.-ZONA OMOGENEA P2 : ambiti delle infrastrutture dell'acquedotto.
- Art. 38.-ZONA OMOGENEA P3 : Impianti del Consorzio di Bonifica .
- Art. 39.-Aree per servizi e attrezzature collettive.
- Art. 40.-Verifiche geologiche.
- Art. 41.-Norme finali.

TITOLO 5 . - DEROGHE.

- Art. 42. -Deroghe per gli impianti tecnologici.
- Art. 43. -Deroghe per il patrimonio edilizio esistente.

TITOLO 1.- PARTE GENERALE.

Art. 1. - Oggetto e contenuti della Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale

1. Le previsioni della presente Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) si applicano all'intero territorio comunale. E' stata redatta in osservanza delle disposizioni del Piano Urbanistico Regionale Generale del Friuli Venezia Giulia (PURG) approvato con Decreto Presidente della Giunta Regionale (DPGR) 0826/Pres. del 15 settembre 1987 e delle direttive impartite dal Consiglio Comunale con Deliberazione Consiliare n.54 dd. 29/11/2006.

2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta alla disciplina delle presenti norme nonchè, per quanto non in contrasto con queste, alle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

3. L'interpretazione delle presenti norme deve essere fatta tenendo presente gli obiettivi e strategie del Piano esplicitati nella Relazione illustrativa del presente piano e la vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

4. L'interpretazione autentica spetta al Consiglio Comunale, sentiti il progettista del Piano e il Settore Gestione Patrimonio immobiliare e territorio.

5. In caso di disaccordo fra quanto indicato graficamente e quanto indicato nella presente normativa prevale il testo delle presenti norme.

6. In tutte le zone di P.R.G.C., indipendentemente dalla destinazione urbanistica delle stesse, fatte salve ulteriori autorizzazioni da ottenere, è consentita, previo parere favorevole del proprietario dell'area o esproprio/servitù, la posa di cavi e condotte, infrastrutture in genere necessarie per la realizzazione e l'esercizio di impianti attinenti le telecomunicazioni, il trasporto dell'energia elettrica, del gas metano e dell'acqua, la realizzazione di canali di sgrondo. Tali progetti non abbisogneranno di specifica Variante Urbanistica in quanto sono da considerarsi già da ora compatibili urbanisticamente. L'Amministrazione Comunale potrà proporre eventuali soluzioni alternative a quelle prospettate nel progetto al fine di garantire la massima compatibilità delle opere stesse con il territorio attraversato.

Art. 2.- Elaborati costituenti la Variante Generale al P.R.G.C.

1. Sono elementi costitutivi della presente Variante Generale al P.R.G.C. gli elaborati e le tavole grafiche qui di seguito elencati:

A) Analisi dello stato di fatto a scala urbana:		
A1a	- Destinazione d'uso del suolo	scala 1: 5.000
A1b	- Destinazione d'uso del suolo	scala 1: 5.000
A2a	- Carta dei vincoli	scala 1: 5.000
A2b	- Carta dei vincoli	scala 1: 5.000
A3	- Aree edificate	scala 1: 5.000
A4a	- Aree urbanizzate ed opere di urbanizzazione San Pier d'Isonzo	scala 1: 2.500
A4b	- Aree urbanizzate ed opere di urbanizzazione Basegliano-Cassegliano	scala 1: 2.500
A4c	- Aree urbanizzate ed opere di urbanizzazione San Zanut	scala 1: 2.500
A5a	- Proprietà pubbliche	scala 1: 5.000
A5b	- Proprietà pubbliche	scala 1: 5.000
B) Analisi dello stato di fatto a scala edilizia:		
B1	- Destinazione d'uso degli edifici	scala 1: 5.000
C)	- Piano Struttura	scala 1:10.000
D) Planimetrie di progetto:		
D1a	- Planimetria generale di progetto	scala 1: 5.000
D1b	- Planimetria generale di progetto	scala 1: 5.000
D2a	- Planimetria di progetto-aree urbane San Pier d'Isonzo	scala 1: 2.500
D2b	- Planimetria di progetto-aree urbane Basegliano-Cassegliano	scala 1: 2.500
D2c	- Planimetria di progetto-aree urbane San Pier d'Is.nord e San Zanut	scala 1: 2.500
D3a	- Ricognizione dei vincoli posti dal PRGC	scala 1: 5.000
D3b	- Ricognizione dei vincoli posti dal PRGC	scala 1: 5.000

Gli strumenti normativi sono costituiti dai seguenti elaborati:

E/1	- Schede quantitative
E/2	- Relazione illustrativa
E/3	- Norme di attuazione
E/4	- Ricognizione dei vincoli posti dal P.R.G.C. Relazione illustrativa

2. Gli elaborati del gruppo A) e B) del precedente 1° comma, sono a carattere descrittivo-conoscitivo; quelli del gruppo C), D) ed E) sono a carattere prescrittivo a contenuto vincolante.

3. I dati relativi alle volumetrie esistenti contenuti nell'elaborato E/1 sono da intendersi quali dati indicativi e non probanti ai fini del calcolo delle volumetrie esistenti in sede di predisposizione dei piani attuativi o dei progetti edilizi.

Art. 3. - Modalità di attuazione del P.R.G.C.

1. Le previsioni indicate negli elaborati grafici e normativi del P.R.G.C. sono attuate da parte del Comune e, ove prescritto o consentito, da parte degli Enti Pubblici e dei privati, mediante:

- interventi diretti: qualora, con riferimento ai vari tipi di intervento, l'attuazione sia subordinata dal presente P.R.G.C. al solo rilascio di titolo abilitativo o denuncia inizio attività.

- interventi indiretti: quando l'attuazione dei singoli interventi sia subordinata dal presente P.R.G.C. a pianificazione attuativa Piani Attuativi Comunali (PAC) di iniziativa pubblica e/o privata.

- Interventi convenzionati: quelli subordinati alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo del concessionario il quale si impegna a cedere/realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione dovuti al Comune. Nel caso in cui gli interventi edilizi diretti vengano proposti su aree non completamente urbanizzate, il Comune potrà richiedere ai soggetti proponenti la stipula di una apposita convenzione al fine di realizzare a carico del proponente, le opere di urbanizzazione primaria al servizio del lotto. La stipula di questo atto deve precedere la richiesta del titolo abilitativo.

Art. 4.- Criteri per l'attuazione diretta ed indiretta del P.R.G.C.

1. I Piani attuativi comunali (PAC) debbono essere estesi e riferiti alla totalità della superficie degli ambiti individuati dal presente P.R.G.C. La superficie degli ambiti soggetti a piano attuativo potrà subire, rispetto alla cartografia di P.R.G.C., aggiustamenti e rettifiche limitate, riconducibili a trasposizioni cartografiche e catastali ed a rilievi direttamente effettuati riferiti allo stato di fatto dei luoghi, salvo diverse specificazioni contenute nelle schede allegate e relative ad ogni singolo ambito.

2. Sono fatti in ogni caso salvi i piani attuativi adottati ed in vigore alla data di adozione del presente piano.

Art. 5. - Definizioni e metodi di misurazione.

1. Superficie territoriale (St): è la superficie complessiva, misurata in ettari, delle aree edificabili di una stessa zona, comprese le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma con l'esclusione di quelle destinate alla rete principale della viabilità, di quelle di proprietà o di uso pubblico, delle pertinenze urbanistiche di costruzioni esistenti e delle strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

2. Indice di fabbricabilità territoriale (It): è l'indice che esprime il volume in

metri cubi costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

3. Densità territoriale (Dt): esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (St) espressa in ettari.

4. Superficie fondiaria (Sf): è costituita dalla parte di superficie territoriale (St) di pertinenza degli edifici: si misura in mq. e si ottiene deducendo dalla St le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esclusi i nuclei elementari di verde ed i parcheggi al servizio delle abitazioni.

5. Indice di fabbricabilità fondiaria (If): è l'indice che esprime il volume in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

6. Densità fondiaria (Df): esprime il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una data zona e la superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.

7. Area di pertinenza urbanistica: è l'area che viene calcolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

8. Superficie coperta (Sc): è la superficie misurata in mq. risultante dalla proiezione orizzontale del perimetro di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura, purché emergenti rispetto alla quota 0.00, per un'altezza maggiore di ml.1,20, con l'esclusione delle terrazze e scale esterne a sbalzo, aperte su almeno due lati contigui, delle pensiline, degli sporti di linda, con la precisazione che per sbalzi superiori a 150 cm., anche gli sbalzi verranno conteggiati come facenti parte della superficie coperta.

9. Rapporto di copertura (Rc): è il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta degli edifici (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

10. Altezza delle fronti: Si rimanda al regolamento edilizio

11. Altezza del fabbricato: Si rimanda al regolamento edilizio

12. Volume dell'edificio:-Si rimanda al regolamento edilizio

13. Volumi tecnici: Si rimanda al regolamento edilizio

14. Distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dell'immobile dai confini di proprietà nel caso di confini tra zone residenziali e dai confini di zona se trattasi di distanza con zone diverse da quella residenziale anche se di proprietà.

15. Edifici esistenti o "edifici preesistenti": si intendono gli edifici esistenti alla data di adozione del primo P.R.G.C. (09.04.1996) e dotati di abitabilità o agibilità, per cui sia stata dichiarata la fine dei lavori relativi, ovvero sanati secondo le modalità di legge in quanto costruiti abusivamente prima della data del 09.04.1996.

16. Edifici principali: ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intendono gli edifici destinati prevalentemente ad uso residenziale, nonché quelli rurali dismessi dall'uso agricolo o destinati precedentemente ad altri usi, che per dimensioni e caratteristiche tipologiche risultino adatti al loro recupero a fini residenziali. Per uso residenziale si intende l'uso abitativo ovvero usi comunque compatibili con la destinazione residenziale quali uffici, alberghi ecc..

17. Ciglio stradale: si definisce "ciglio stradale" 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, arginelli e simili).

18. Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: Si rimanda al regolamento edilizio

19. 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 (R.D. 16.3.1942, n. 262). Sono considerate pareti finestrate anche le pareti costituite parzialmente o totalmente da pilastri o balaustre di terrazzi e verande salvo diversa previsione regolamento edilizio comune;

20. Pareti cieche: le pareti perimetrali di edifici si dicono cieche quando sono prive di aperture, ovvero dotate di sole luci come definite dall'art. 900 e seguenti del Codice Civile. salvo diversa previsione regolamento edilizio comune;

21. 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 su un piano ortogonale, non incontra facciate di altri edifici. Salvo diversa previsione regolamento edilizio comune;

22. Edificio accessorio: si intende come tale un edificio a carattere pertinenziale e/o comunque di altezza massima inferiore a ml.3,00. Salvo diversa previsione regolamento edilizio comune;

TITOLO 2.- VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO .

Art. 6. - Viabilità.

1. Le aree destinate alla viabilità comprendono le carreggiate, i marciapiedi, le piste di accelerazione e decelerazione, le banchine, i fossi ed altri spazi connessi con il corpo stradale.

2. All'interno delle aree pubbliche destinate alla circolazione veicolare e pedonale sono consentiti i soli interventi necessari alla conservazione, ampliamento o nuova realizzazione di spazi ed attrezzature per la circolazione veicolare e pedonale: strade, marciapiedi, piazze, slarghi, incroci, piste pedonali e ciclabili e le reti di urbanizzazione primaria a questi collegate. Il P.R.G.C. individua inoltre con apposita indicazione grafica, i nuovi tracciati viari e gli interventi di adeguamento della rete esistente di natura strategica per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C..

3. Le caratteristiche tecniche della viabilità di cui al comma precedente saranno conformi a 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, nonché la tab. 3 delle norme d'attuazione del P.U.R.G. per quanto non in contrasto con il D.L. 30.04.1992 N. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modifiche ed integrazioni. Di tali caratteristiche si dovrà tener conto nella realizzazione delle nuove infrastrutture primarie e comunque nell'assegnazione delle linee di fabbrica per le nuove costruzioni e nel posizionamento degli allineamenti obbligatori lungo le strade pubbliche in sede di redazione dei PAC.

4. All'interno delle aree non è consentita la realizzazione o il deposito di alcun manufatto che possa in qualche modo essere di ostacolo alla circolazione, salvo le attrezzature per la segnaletica, nelle forme e tipi indicati nel Codice della strada, le attrezzature di arredo urbano e le attrezzature tecniche e/o a servizio della collettività.

5. Gli accessi nella viabilità extraurbana sono regolati dall'art. 45 del D.P.R. 16.12.1995 n°495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada".

6. Gli accessi e i passi carrabili nelle strade urbane sono autorizzati dall'Ente proprietario della strada a condizione che rispettino le condizioni di cui all'art. 46 comma 2 del D.P.R. 16.12.1995 n°495.

7. La costruzione di nuove recinzioni o il rifacimento di quelle esistenti in aree destinate ad allargamenti stradali saranno vietate anche in assenza di progetto specifico finanziato. Il Settore Gestione Patrimonio immobiliare e territorio, di concerto con la Polizia Municipale disporrà l'arretramento di tali recinzioni secondo i dettami del Codice della strada.

8. Il P.R.G.C. prevede lo schema generale di massima della rete di piste ciclabili, esso potrà essere integrato da apposito strumento attuativo da

approvarsi ai sensi di legge che preveda la precisa localizzazione e le modalità di realizzazione dei percorsi ciclabili.

Art. 7. - Fasce di rispetto stradali e arretramenti.

1. Sono previste e graficamente individuate nelle tavole di progetto le seguenti fasce di rispetto a protezione del nastro stradale, con la relativa ampiezza, misurata a partire :

- a) dal limite di proprietà per la viabilità autostradale : ml. 60
- b) dal ciglio stradale per la viabilità locale extraurbana : ml. 20

2. Per la viabilità locale all'interno del centro abitato, 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 avviene secondo le norme stabilite per singola zona, in allineamento con gli edifici esistenti.

3. Nei tratti in cui la viabilità provinciale attraversa il centro abitato il P.R.G.C. prevede per le sole nuove costruzioni un arretramento minimo di ml. 10,00. come graficamente indicato nella tav. di progetto.

4. Fuori dai casi previsti dai precedenti commi, per tutte le viabilità esistenti, vicinali e campestri nelle zone agricole e forestali, per le nuove costruzioni dovrà essere rispettato un arretramento rispetto al ciglio stradale, pari ad almeno ml. 10,00.

5. Entro le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi sono vietate le nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti di qualsiasi edificio. Tutte le altre opere attinenti alle pertinenze stradali di cui all'art. 24 del Nuovo Codice della strada, le reti tecnologiche, la segnaletica, le strade secondarie di servizio ecc. sono consentite nei limiti e con le modalità stabilite dal Nuovo codice della strada di cui al D.L. 30.04.1992 n° 285.

6. Previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, situati nella fascia di rispetto della viabilità, nel limite complessivo di 150 metri cubi, da concedersi anche in più volte e per necessità d'ordine igienico-sanitario, purchè il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario.

7. Per gli edifici esistenti ricadenti entro le fasce di rispetto stradali non sono in ogni caso consentiti cambiamenti di destinazione d'uso né aumenti del numero di unità immobiliari. Sono sempre ammessi gli interventi di demolizione; in tali casi è consentito il riuso della volumetria demolita per la sua ricostruzione nella zona non ricadente nella fascia di rispetto, anche in deroga alla normativa di zona per quanto riguarda i soli indici di fabbricabilità ed i rapporti di copertura massimi previsti fermo restando che la ricostruzione per uso residenziale di edifici fuori dalle fasce di rispetto stradali è consentita, nelle zone agricole e

forestali, esclusivamente agli aventi titolo (imprenditori agricoli a titolo principale e titolari di azienda agricola).

Art. 8. - Fasce di rispetto cimiteriale.

1. Entro le fasce di rispetto cimiteriale indicate dal presente piano, è vietato costruire o ricostruire nuovi edifici, ovvero ampliare quelli preesistenti. E' ammessa esclusivamente la costruzione di strade, parcheggi e relativi impianti a rete e impianti per la telefonia mobile. L'ampiezza delle fasce di rispetto degli impianti cimiteriali è fissata nel presente P.R.G.C. pari a 100 ml. in corrispondenza dei lati Nord-Est e Sud-Est del perimetro cimiteriale; in corrispondenza dei lati Nord-Ovest ed Sud-Ovest tale fascia viene invece mantenuta dell'ampiezza regolamentare di 200 ml., come indicato nelle planimetrie di progetto del P.R.G.C.

2. Il perimetro di intersezione tra la fascia di rispetto cimiteriale Nord-Est e Nord-Ovest è fissato in 100 ml così come si evince dagli elaborati grafici progettuali D1a e D2a.

Art. 9. - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua.

1. I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n. 19775 ed i territori contermini ai laghi sono soggette a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 1 del D.L. 27.06.1985 n. 312 convertito in legge 8 agosto 1985 n. 431, per una fascia pari a quella indicata nelle tavole di progetto del P.R.G.C. Tutti gli interventi da realizzarsi entro tali fasce sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge n. 1497/1939.

2. Per i corsi d'acqua pubblici non compresi negli elenchi di cui al comma precedente, dovranno comunque essere osservate, per le costruzioni e le piantagioni, adeguate distanze di rispetto:

a) - dai canali di bonifica: ml 10,00 per le costruzioni e movimenti di terra e ml. 4,00 per le piantagioni.

b) - dai canali di irrigazione pubblici di proprietà dei Consorzi di bonifica: ml 5,00 per le costruzioni ed i movimenti di terra.

Sono ammesse distanze inferiori a quella sopra prescritta al punto b) su parere conforme dell'ENTE preposto competente .

Art. 10.- Fasce di rispetto dalle infrastrutture energetiche e fascia energetica.

1. In tutte le zone omogenee le costruzioni devono rispettare le distanze di rispetto dalle infrastrutture energetiche (oleodotti, metanodotti, linee elettriche, ecc.) così come stabilite dalle singole norme di settore.

2. Il nuovo P.R.G.C. individua, così come indicato graficamente nelle tavole di progetto, nella zona Nord a ridosso dell'autostrada, una specifica fascia energetica per una profondità di circa ml.110,00 dal limite di proprietà autostradale entro la quale dovranno trovare collocazione in futuro tutte le

infrastrutture energetiche (oleodotti, metanodotti, linee elettriche interrato ed aeree, ecc.).

Art. 11.- Fasce di rispetto dai pozzi di emungimento.

Le fasce di rispetto dai pozzi, così come di seguito definite, sono desunte dal D.P.R. n.236 del 24/05/1988 attuazione direttiva 80/778/CEE concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano.

Zona di tutela assoluta

1. La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri ove possibile.

2. L'estensione della zona di tutela assoluta è adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

Zona di rispetto

3. Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

4. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni :

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

5. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

Art. 12.- Fasce di rispetto da allevamenti esistenti.

1. Non sono ammesse nuove zone residenziali a distanza inferiore a ml. 300,00 da insediamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 UBA (Unità Bovino Adulto) .

2. Sono consentite, previo parere favorevole dell'Azienda per i Servizi Sanitari, le Variazioni agli strumenti urbanistici vigenti che prevedano l'ampliamento delle zone omogenee residenziali, poste a distanza inferiore a ml. 300,00 da insediamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 UBA, qualora le zone medesime risultino totalmente intercluse nella loro espansione dal vincolo di rispetto.

Art. 13.- Fasce di rispetto dall'aeroporto.

1. Le fasce di rispetto aeroportuali si intendono definite così come stabilito dal D.Lgs. n.96 del 09/05/2006 e dalle correzioni e integrazioni previste dal D.Lgs. n.151 del 15/03/2006.

TITOLO 3. - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.

Art. 14 - Classificazione del territorio comunale in zone territoriali omogenee e zone funzionali.

1. Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 33 del P.U.R.G., il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zone omogenee A - comprendenti le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.
- Zone omogenee B - comprendenti le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.
- Zone omogenee C - comprendenti le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali o prevalentemente residenziali.
- Zone omogenee D - comprendenti le parti di territorio destinate all'insediamento di attività industriali e artigianali.
- Zone omogenee E - comprendenti le parti di territorio destinate agli usi agricoli e forestali.
- Zone omogenee M - comprendenti le parti di territorio destinate alle attrezzature aeroportuali d'interesse regionale.
- Zone omogenee P - comprendenti le parti del territorio destinate ad attrezzature e grandi servizi di interesse regionale e comprensoriale.

2. Al fine di definire le destinazioni d'uso ammesse e i criteri da rispettare per gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, il territorio comunale è suddiviso in zone funzionali, graficamente rappresentate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.C.

In rapporto alle zone territoriali omogenee previste dal P.U.R.G. esse possono essere raggruppate secondo il quadro di seguito riportato:

Zone t.o. A: - zona residenziale A1.

Zone t.o. B: - zone residenziali B1; B2; B3; B4; B5.

Zone t.o. C: - zona residenziale C.

Zone t.o. D: - zona artigianale D2 di interesse comunale;

- zona artigianale D3 (insediamenti artigianali-industriali singoli esistenti);

- zona artigianale D4 cava di inerti - discarica di II categoria tipo A;

Zone t.o. E: - zona E4 di interesse agricolo-paesaggistico;

- zona E4.2 agricolo-paesaggistica ricompresa entro il perimetro dell'A.R.I.A. N° 19 dell'Isonzo;

- zona E4.3 agricolo-paesaggistica definita come ambito boscato del colle S.Elia soggetto a particolare tutela;

- zona E5 di preminente interesse agricolo;

- zona E6 di interesse agricolo.

Zone t.o. M: - zona M1 attrezzature aeroportuali di interesse regionale.

Zone t.o. P: - zona P1 infrastrutture energetiche - ENTE gestore;

- zona P2 infrastrutture e impianti dell'acquedotto;

- zona P3 impianti ENTE gestore.

3. Il P.R.G.C. individua inoltre:

- le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici ed attrezzature di interesse collettivo e sociale;

- le infrastrutture stradali, le reti di approvvigionamento idrico ed energetico, le reti tecnologiche di comunicazione .

4. Il P.R.G.C. individua altresì gli ambiti in cui l'attuazione delle previsioni di Piano avviene solo con interventi indiretti e cioè attraverso la predisposizione di piani attuativi comunali (PAC).

TITOLO 4 - NORME RELATIVE ALLE SINGOLE ZONE FUNZIONALI.

Art. 15. - Norme generali relative alle zone residenziali A-B-C: destinazioni d'uso ed interventi ammessi

1. Le zone residenziali sono destinate alla funzione abitativa e alle attività connesse con la residenza e con essa compatibili per aspetti igienici e sociali. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso delle aree e degli immobili:

- a) residenziale;
- b) artigianale di servizio;
- c) alberghiera e ricettivo complementare;
- d) direzionale;
- e) commerciale al minuto e di servizio;
- q) servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico.

Le attività insediabili, ed in particolare quelle dell'artigianato di servizio, dovranno essere comunque tali da non arrecare rumore, disturbo o pregiudizio all'igiene per le residenze circostanti.

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 di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli edifici esistenti nelle zone residenziali possono essere recuperati alla funzione residenziale e/o destinati alle attività con essa compatibili e di cui al precedente comma nei limiti e con le modalità di cui agli articoli successivi.

3. In tutte le zone residenziali, nei casi di nuova realizzazione, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, di ampliamento, anche con aumento del numero di alloggi, dovranno essere previsti due posti macchina (dimensione minima ml. 2,50x5,00) per ogni nuovo alloggio e comunque in misura minima di 1mq ogni 10 mc di nuova costruzione.

4. Per le zone residenziali B3, B4 e C nel caso di apertura di nuovi esercizi commerciali, in aggiunta ai parcheggi stanziali destinati alla residenza, dovranno essere previste aree di parcheggio a servizio della clientela, escluse le sedi viarie, pari al 100% della superficie di vendita prevista, da ricavare nell'area di pertinenza ovvero in prossimità dell'esercizio stesso, ma in questo caso l'uso a parcheggio delle relative aree deve essere oggetto di apposita convenzione con il Comune che sarà iscritta nei pubblici registri immobiliari con riferimento alla singola attività commerciale.

5. Gli edifici plurifamiliari e le loro pertinenze dovranno sempre essere progettati unitariamente anche in caso di modifiche delle facciate successive alla loro realizzazione.

6. Le strade private proposte a fondo cieco che servono più di 4 alloggi dovranno avere una larghezza minima di ml. 6,00 ed essere dotate di una piazzola terminale tale da consentire un'agevole inversione di marcia.

7. Tutti i lavori su un fabbricato pubblico o privato finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche non sono soggetti al pagamento di oneri concessori se rientranti nei limiti di ampliamento volumetrico di 30 mc .

7bis. ogni intervento edilizio che comporti un nuovo impianto fognario o anche la sola modifica dell'impianto fognario in zone non servite dalla rete di fognatura pubblica, dovrà realizzare adeguata depurazione delle acque, completa, nella sua parte terminale del processo, di adeguata fitodepurazione nella misura di mq 2/ab con una dimensione minima per abitante.

7ter. per gli edifici esistenti classificati come di particolare interesse, ogni intervento deve essere finalizzato al recupero del patrimonio esistente ed alla conservazione tipologica nel rispetto, in particolare, di volumi, forometrica, sporti di linea, materiali impiegati, nell'armonico equilibrio architettonico con il contesto circostante.

8. Nei successivi articoli contenenti le norme per le varie zone funzionali individuate nelle tavole di progetto del P.R.G.C. sono specificati gli interventi ammessi.

9. per i soli edifici indicati con apposita campitura grigia sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Si tratta di edifici che per le loro caratteristiche tipologiche o per la loro ubicazione risultano essere la "memoria" dell'edificato storico del Comune di San Pier d'Isonzo, pertanto tutti gli interventi ammissibili da eseguirsi sull'edificio e sulla pertinenza dello stesso anche di manutenzione straordinaria saranno soggetti a preventivo atto autorizzativo-concessorio rilasciato dall'Amministrazione comunale.

Sono ammessi interventi di restauro, conservazione tipologica e cambio di destinazione d'uso in altro compatibile. Le unità immobiliari residenziali che si possono ricavare all'interno dell'edificio indicato con campitura grigia possono essere anche superiori ad una, nel limite dei 400 mc/cadauna, fermo restando che valgono le norme di zona sulle quali ricade il fabbricato segnalato con campitura grigia.

Qualsiasi tipo di intervento dovrà rispettare le originarie caratteristiche costruttive ed architettoniche dell'edificio con particolare riguardo ai materiali utilizzati e alle dimensioni delle forometrie esistenti.

Art.16 - ZONA OMOGENEA A1: aree residenziali di interesse storico ed ambientale.

1. La zona comprende le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di edifici che per la integrità del loro impianto urbanistico, per la loro qualità architettonica e per le loro caratteristiche storiche ed ambientali sono ritenuti di particolare pregio e richiedono particolare tutela e salvaguardia anche se non sottoposti a vincolo e classificati ai sensi della Legge n° 1089/1939.

2. Gli interventi ammessi in questa zona sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

3. Per interventi non inclusi nei punti precedenti e che comunque non comportino modifiche sostanziali alla struttura insediativa originaria, interventi quali le opere di manutenzione straordinaria, l'ampliamento di parti di edifici esistenti, l'aggiunta o la redistribuzione di volumi edilizi anche staccati da quelli esistenti e destinati a servizi per la residenza, necessari per il recupero funzionale degli immobili, è prescritta la predisposizione di un piano attuativo

esteso a ciascuno dei comparti così come perimetrati e numerati negli elaborati grafici di zonizzazione del piano, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi.

3.1 il piano attuativo del comparto "A", avendo come obiettivo il mantenimento della cortina edilizia esistente, potrà prevedere incrementi volumetrici non superiori a 75 mc. per alloggio e comunque non superiori al 25% della volumetria esistente;

3.2 il piano attuativo del comparto "B", avendo come obiettivo la tutela del patrimonio architettonico-ambientale della Villa, dovrà prevedere il restauro della Villa stessa e degli altri edifici aventi valore storico artistico, e potrà ridistribuire al suo interno le volumetrie edilizie di minor pregio e non potrà pertanto superare la volumetria esistente;

3.3 il progetto edilizio del comparto "C", avendo come obiettivo il recupero e riuso degli edifici esistenti, senza che ciò comporti pregiudizio per il contesto ambientale, con particolare riferimento all'attiguo complesso della Villa, dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'area e di tutti gli edifici esistenti; in questo caso, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sarà consentito anche il cambiamento di destinazione d'uso e la possibilità di un ampliamento massimo della volumetria esistente di mc. 150 per l'intero comparto. I corpi annessi privi di valore ambientale potranno essere demoliti e la loro volumetria recuperata per l'ampliamento dei corpi principali; non sarà consentita la presenza di corpi edilizi con copertura piana.

4. Per tutti i comparti, non potranno essere superate le altezze massime degli edifici preesistenti nel comparto, computate senza tenere conto di sovrastrutture prive di carattere storico-artistico e di pregio ambientale.

5. Per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza di ogni edificio non potrà inoltre superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e di pregio ambientale. Le distanze tra 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 artistico e di pregio ambientale.

6. I progetti relativi agli immobili ricadenti nella zona dovranno essere corredati, oltre che da tutti i necessari elaborati tecnici, anche da una completa documentazione fotografica, nonché da una relazione illustrativa storico-critica dell'immobile, del relativo progetto e degli obiettivi perseguiti dal recupero.

7. Le tecnologie costruttive ed i materiali impiegati dovranno mirare alla conservazione e ripristino degli elementi architettonici originari o comunque alla riproposizione di tecnologie e materiali con essi compatibili; in particolare le coperture di tutti i fabbricati, compresi gli annessi accessori, dovranno essere a falde con copertura in coppi.

8. Le aree libere inedificate andranno tenute a giardino, alberate, o a cortile-piazzale, pavimentate con materiali tradizionali, lapidei o inghiaiate. Le essenze arboree esistenti dovranno essere mantenute.

Art.17. - ZONA OMOGENEA B1: aree residenziali di vecchio impianto con struttura urbanistica consolidata.

1. Comprende i complessi edilizi di origine rurale e/o residenziale di formazione più antica facenti parte dei nuclei abitati principali, che, pur se in condizioni di degrado delle strutture edilizie e dei caratteri architettonici originali, presentano una struttura insediativa meritevole di conservazione. Per tale zona il raggiungimento degli obiettivi del P.R.G.C. comporta criteri di intervento che consentano il recupero del patrimonio edilizio nel rispetto dei caratteri ambientali, attraverso:

- la salvaguardia ed il ripristino di elementi architettonici significativi per valore documentale o caratteri ambientali,
- il mantenimento delle parti consolidate del tessuto edilizio e la ridefinizione di quelle già compromesse od obsolete.

Gli interventi edilizi dovranno quindi essere finalizzati alla conservazione dell'esistente o comunque alla riproposizione di tipologie edilizie e l'impiego di materiali costruttivi compatibili con le tradizioni locali ed il tessuto edilizio preesistente di valore ambientale.

2. In tale zona il P.R.G.C. si attua sia con interventi diretti che con interventi indiretti, nei limiti e secondo le modalità stabilite ai successivi commi del presente articolo.

3. Gli interventi diretti ammessi nelle zone residenziali B1 sono i seguenti:

3.1 manutenzione ordinaria e straordinaria su tutti gli edifici esistenti;

3.2 per i soli edifici con destinazione residenziale o mista, sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ampliamento e ristrutturazione edilizia, previo rilascio di titoli abilitativi nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo comma 4.

4. Negli interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia di cui al precedente punto 3.2, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'edificio ristrutturato o ricostruito dovrà conservare:

- lo stesso numero di piani e le stesse caratteristiche volumetriche dell'edificio preesistente salvo gli ampliamenti concessi in base al successivo punto c);
- la stessa posizione planimetrica delle fronti principali rispetto all'allineamento stradale, ove trattasi di immobile con fronte strada, o comunque agli spazi inedificati interni di uso comune o promiscuo, salvo modeste rettifiche migliorative che potranno essere riconosciute valide o anche richieste in sede di esame del progetto da parte della commissione edilizia.

b) Nel caso di un edificio posto in continuità con altri edifici, con l'operazione di ristrutturazione non dovrà essere interrotta la continuità edilizia esistente.

c) Per esigenze di carattere igienico e funzionale connesse all'adeguamento di alloggi esistenti, oltre o contestualmente agli interventi già citati, saranno ammessi anche limitati ampliamenti per i soli edifici residenziali esistenti che non abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'adozione del P.R.G.C. vigente (09/04/1996).

Gli ampliamenti dovranno rispettare una densità fondiaria (If) massima di 2,00 mc. /mq. o, nel caso che questa risulti superata, comportare un aumento massimo del volume esistente pari a 75 mc. per alloggio o ente con destinazione

commerciale e comunque non superiore al 25% della volumetria complessiva dell'edificio preesistente, senza aumento del numero di alloggi.

Tali ampliamenti dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

d) per gli ampliamenti dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche generali dell'edificio riproponendo coperture, sporto di gronda, serramenti, materiali e finiture di facciata non difformi da quelle del corpo principale;

e) i locali ricavati con il nuovo ampliamento devono essere realizzati in aderenza all'edificio principale; ampliamenti staccati dall'edificio principale saranno consentiti solo in caso di autorimesse o di centrali termiche, di cui l'alloggio non risulti già dotato, quando sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli accorpati all'edificio, e vengano contestualmente eliminati od accorpati con un progetto unitario gli altri annessi esistenti sull'area;

f) gli ampliamenti lungo il fronte strada dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza dell'edificio principale che deve essere ampliato;

g) eventuali sopraelevazioni del corpo principale potranno essere ammesse quando giustificate dalla necessità di raggiungere le altezze minime abitabili per i piani esistenti già adibiti a residenza e le altezze minime richieste dalle normative vigenti per i locali commerciali al piano terra, l'altezza complessiva potrà subire un aumento massimo non superiore al 25%; i corpi annessi potranno raggiungere l'altezza massima del corpo principale; il tutto nel rispetto dei limiti volumetrici di cui al precedente punto c);

h) nel caso di edifici tipologicamente compiuti e costituiti da più alloggi, gli ampliamenti sono concessi soltanto sulla base di un progetto unitario riferito all'intero edificio.

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova realizzazione o comunque gli interventi non previsti ai punti precedenti potranno avvenire solo previa predisposizione di un piano attuativo (PAC) di iniziativa pubblica o privata interessante ambiti minimi con superficie fondiaria non inferiore a 1200 mq e avente un fronte prospiciente la strada di almeno 20 ml.

6. Nella predisposizione dei piani attuativi di cui al comma 5, oltre alle finalità di carattere generale di cui al comma 1 del presente articolo e le prescrizioni generali per le zone residenziali (art. 15), si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima dei corpi di fabbrica:ml. 8,00
- indice massimo di fabbricabilità fondiaria I_f2,00 mc/mq.
- rapporto di copertura :.....30%
- numero massimo dei piani:2 più eventuale soffitta;

7. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere comunque realizzati in modo da non interrompere la continuità edilizia lungo le strade o gli spazi pubblici o di uso pubblico interessati da edificazione marginale continua e rispettare tutte le prescrizioni generali per le zone B1 e B2 (art.19).

8. I piani attuativi dovranno riguardare una pluralità di edifici o alloggi e dovranno essere improntati alla salvaguardia e alla tutela dell'impianto urbanistico originario e garantire l'inalterabilità delle linee di fabbrica degli edifici esistenti lungo strade e piazze.

Art.18 - Zona omogenea B2 : aree residenziali di vecchio impianto trasformabili.

1. Comprende aree incluse entro il perimetro degli abitati di antica formazione, ma che a differenza delle zone B1 non presentano un assetto urbanistico consolidato e meritevole di conservazione in quanto:

- a - risultano completamente libere da edifici, solo parzialmente edificate o presentano situazioni di degrado ed obsolescenza delle strutture edilizie;
- b - sono occupate da edifici di recente costruzione ma con caratteristiche tipologiche e costruttive non conformi alle indicazioni di piano e quindi trasformabili.

2. Gli interventi edilizi in questa zona sono finalizzati al completamento della struttura edilizia ed al ripristino dei caratteri ambientali, tramite la riproposizione di tipologie edilizie e l'impiego di materiali costruttivi conformi o compatibili con la tradizione locale ed il tessuto edilizio di valore ambientale delle attigue zone B1.

3. Per quanto riguarda le modalità di intervento, le condizioni attuali dell'edificato comportano l'individuazione di due distinte sottozone indicate come B2a e B2b.

4. Nelle zone B2a sono consentiti i seguenti interventi:

4.1 manutenzione ordinaria e straordinaria su tutti gli edifici esistenti ;

4.2 per i soli edifici residenziali esistenti sono ammessi tutti gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Per esigenze di carattere igienico e funzionale connesse all'adeguamento di alloggi esistenti, oltre o contestualmente agli interventi già citati, saranno ammessi anche limitati ampliamenti per quelli edifici che non abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'adozione del P.R.G.C. vigente (09/04/1996).

Tali ampliamenti dovranno comportare un aumento massimo del volume esistente pari a 75 mc. per alloggio o ente con destinazione commerciale e comunque non superiore al 25% della volumetria complessiva dell'edificio preesistente, anche in deroga alla densità fondiaria di cui al successivo comma 5, purché non venga aumentato il numero di alloggi.

4.3 interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica saranno ammessi solo con progetti unitari che interessino uno o più lotti contigui per un'area minima di 700 mq con un fronte su strada di almeno 20 m., finalizzati alla riqualificazione dell'attuale tessuto edilizio secondo le finalità di cui al comma 2 del presente articolo e nel rispetto dei criteri di cui ai paragrafi successivi.

4.4 nei casi in cui il piano individua zone B2a non contigue ad un fronte strada esistente o di progetto, si potranno realizzare comunque gli interventi di cui al precedente punto 4.3 purché il progetto interessi la sistemazione complessiva di tutta la zona interessata e sia garantita la possibilità di accesso carraio e di allacciamento alle infrastrutture a rete, in base ad apposita servitù regolarmente trascritta nei registri tavolari.

5. Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica di cui ai precedenti punti 4.2, 4.3 e 4.4, si dovranno di norma rispettare gli allineamenti già esistenti lungo il filo della viabilità pubblica o nelle corti interne; le tipologie edilizie consentite sono quelle in linea o a corte aperta, ove è possibile realizzare la continuità con i fabbricati esistenti nei lotti contermini; in alternativa sono consentite case isolate singole o a schiera, con esclusione delle tipologie a blocco condominiale isolato. Dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- lf. = 1,2 mc/mq.
- altezza massima = 8,00 ml.
- distanza dalla strada : rispetto degli allineamenti edilizi preesistenti su strada o, in assenza di questi, 5,00 ml dal ciglio stradale.
- distanza dai confini: costruzione a confine nei casi di costruzione continua a margine lungo gli allineamenti stradali esistenti, fermo restando il rispetto di ml. 10.00 da eventuali pareti finestrate preesistenti; ml. 5,00 negli altri casi (di proprietà e/o di zona).

6. Nelle Zone B2b sono consentiti:

6.1 manutenzione ordinaria e straordinaria su tutti gli edifici esistenti;

6.2 Per esigenze di carattere igienico e funzionale connesse all'adeguamento di alloggi esistenti, oltre o contestualmente agli interventi già citati, saranno ammessi anche limitati ampliamenti per quegli edifici che non abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'adozione del P.R.G.C. vigente (09/04/1996).

Tali ampliamenti dovranno comportare un aumento massimo del volume esistente pari a 75 mc. per alloggio o ente con destinazione commerciale e comunque non superiore al 25% della volumetria complessiva dell'edificio preesistente, senza aumento del numero di alloggi.

6.3 gli interventi di nuova costruzione potranno avvenire solo previa predisposizione di un progetto edilizio unitario o piano attuativo (PAC) di iniziativa pubblica o privata interessante l'intero ambito perimetrato e numerato nelle tavole di progetto del P.R.G.C.. Tale progetto dovrà rispettare le indicazioni ed i vincoli indicati nelle schede allegate specificatamente per ogni singolo ambito e dovrà prevedere la sistemazione generale dell'area coperta e scoperta e l'accorpamento di tutti i fabbricati annessi di carattere precario esistenti sul fondo. Ferme restando le prescrizioni relative al volume massimo edificabile, i dati riferiti al volume esistente sono da intendersi come indicativi ed andranno verificati con rilievo diretto in sede di predisposizione del progetto edilizio o piano attuativo.

Art. 19 - Prescrizioni edilizie ed urbanistiche generali per le zone B1 e B2.

1. Per tutti gli interventi di nuova costruzione previsti per le zone omogenee B1 e B2, salvo il caso di costruzioni in aderenza ad edifici preesistenti nei fronti di edificazione continua, si dovrà rispettare una distanza dai confini pari a ml. 5,00; saranno consentite distanze inferiori, con il solo rispetto delle norme del Codice Civile, qualora si dimostrino indispensabili per adeguare alloggi esistenti a norme di sicurezza o di carattere igienico-sanitario e purché non sia prevista l'apertura di finestre sui fronti che si trovano a distanza inferiore ai 5

metri; dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nel caso di interventi edilizi non compresi in piani attuativi non possono essere ammessi indici di fabbricabilità superiore a $I_f=4$ mc/mq. L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza di edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

2. In tutti i casi di interventi di nuova costruzione dovrà obbligatoriamente essere predisposto un progetto unitario di tutta l'area di proprietà o comunque di pertinenza dell'edificio, che preveda la demolizione o l'accorpamento e la sistemazione unitaria degli annessi alla residenza esistenti in aderenza o staccati dal corpo principale. La volumetria degli annessi eventualmente demoliti potrà quindi essere utilizzata per l'ampliamento del corpo principale, anche in aggiunta agli ampliamenti già concessi dalla normativa di zona, fermo restando quanto prescritto dalle norme generali per le zone residenziali, relativamente alle aree per parcheggi stanziali.

3. Lungo il filo stradale della viabilità urbana principale gli edifici dovranno di norma rispettare gli allineamenti preesistenti, nei casi di ristrutturazione urbanistica il piano attuativo dovrà prevedere tipologie edilizie in linea e/o a corte aperta, con esclusione delle tipologie a blocco condominiale isolato.

4. La sistemazione delle aree a giardino dovrà rispettare le quote preesistenti o comunque non superare le quote del marciapiede stradale oltre un massimo di cm. 20.

5. In tutti i casi di interventi edilizi che eccedano la manutenzione ordinaria e che riguardino l'involucro esterno degli edifici che prospettano sulla strada, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni relative alle caratteristiche costruttive ed all'uso dei materiali:

a) Fatto salvo la sporgenza della gronda del tetto, per le costruzioni sul fronte strada non saranno ammessi elementi architettonici sporgenti oltre il limite dell'allineamento stradale quali balconi aggettanti e simili.

b) I fori relativi alle finestre sulle facciate lungo la viabilità pubblica dovranno essere realizzati prevedendo che la dimensione in altezza prevalga su quella in larghezza, ad eccezione di quelle situate al piano terra o del sottotetto.

c) I riquadri esterni di porte e finestre, qualora previsti, devono essere realizzati in pietra naturale o artificiale non lucidata, del tipo tradizionale con mostra frontale non inferiore a cm. 10.

d) Le vetrine commerciali dovranno avere di norma dimensioni in larghezza pari o multiple di quelle delle forature dei piani superiori e comunque rispettare gli allineamenti definiti da detti fori dei piani superiori. Portoni e androni carrai esistenti e di pregio ambientale devono venire recuperati.

e) Gli infissi esterni vetrati saranno in legno naturale o verniciato; saranno ammessi serramenti con struttura in materiale plastico, in lega leggera o metallo purché del tipo preverniciato nelle tonalità tradizionali a condizione che siano tra loro uniformati e armonizzati con le altre finiture di facciata dell'edificio. In tutti i

casi, la campionatura dei serramenti da porre in opera dovrà essere approvata dalla Commissione edilizia.

f) Le imposte oscuranti, ove presenti, saranno del tipo a libro o a pacchetto ad ante in legno naturale o verniciato con contorno proprio sul filo esterno della facciata o fissate con cardini direttamente sui contorni in pietra. Sono vietate le persiane avvogibili. Sono ammessi oscuranti con ante apribili a libro con struttura in lega leggera del tipo preverniciata o in materiale plastico, nei colori tradizionali (bianco, grigio o verde). In tutti i casi, la campionatura dei serramenti da porre in opera dovrà essere approvata dalla Commissione edilizia.

g) Le pareti perimetrali esterne dei fabbricati dovranno essere intonacate con intonaco a civile tinteggiato o colorato in pasta con prodotti a base minerale. Si dovranno impiegare colori pastello chiari e terre naturali. La campionatura dei colori da porre in opera dovrà essere approvata dalla Commissione Edilizia in sede di approvazione del progetto o successivamente prima della posa in opera. Per tali pareti è vietato l'impiego di materiali ceramici. Per eventuali zoccolature e rivestimenti è prescritto l'uso di pietre locali nelle tonalità dal grigio al bianco.

h) Le recinzioni, oltre che in muratura tradizionale, con pietra e ciottoli di fiume, fino ad un'altezza massima di ml. 2,00, potranno essere realizzate con zoccolo in muratura e soprastante cancellata in ferro, secondo i disegni e le modalità costruttive tradizionali. Verso gli spazi pubblici non sono ammesse recinzioni in legno, materiale plastico, rete metallica o frangisole in laterizio.

i) Le coperture dei tetti dovranno essere a falda, capanna o padiglione e dovranno rispettare le pendenze comprese tra il 30 e il 40%. Il manto di copertura dovrà essere in tegole di laterizio. Nella zona sono vietate le coperture a terrazza se non per i corpi ad un unico piano fuori terra non prospettanti su spazi pubblici. Le sporgenze dei tetti dovranno di norma riproporre i modelli tradizionali con travi in legno a vista squadrate o sagomate, o cornicioni in intonaco sagomato. Le grondaie ed i pluviali dovranno essere del tipo in lamiera zincata preverniciata o in rame naturale. I comignoli dovranno essere costruiti secondo forme e dimensioni tradizionali.

l) Sul fronte delle strade o spazi pubblici è vietata la costruzione di abbaini del tipo sporgente rispetto alla linea di falda della copertura.

6. Per i fabbricati anche non residenziali, quali per esempio ex stalle, fienili e annessi agricoli in genere, è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale, solo ed esclusivamente nei casi in cui il volume da recuperare risulti pari o superiore ai 400 mc.

In tutti i casi, nelle zone B1 e B2, è ammesso l'aumento delle unità immobiliari residenziali nel limite dei 600 mc/cadauna.

Art. 20. - ZONA OMOGENEA B3: residenziale completamente edificata.

1. Comprende zone residenziali di recente formazione già completamente edificate. In tale zona il P.R.G.C. si attua con interventi diretti nei limiti e secondo le modalità stabilite ai successivi commi del presente articolo.

2. Per tutti gli edifici esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- interventi di ristrutturazione edilizia.

3. Per esigenze di carattere igienico e funzionale connesse all'adeguamento degli edifici esistenti, oltre o contestualmente agli interventi già citati, saranno ammessi anche limitati ampliamenti per i soli edifici costruiti prima dell'adozione del P.R.G.C. vigente (09/04/1996) e che non abbiano già utilizzato tale possibilità in base alle norme del suddetto P.R.G.C. Tali ampliamenti dovranno comportare un aumento del volume esistente non superiore a 150 mc. per edificio e nel caso di sopraelevazioni, altezze non superiori a quelle massime consentite per le attigue zone residenziali. Non potrà in ogni caso essere superato l'indice di $I_f=4\text{mc/mq}$.

Tali ampliamenti vengono ammessi alle seguenti condizioni:

- a- dovrà essere predisposto un progetto unitario di tutta l'area di pertinenza che preveda l'accorpamento e sistemazione unitaria degli annessi esistenti;
- b- i locali ricavati con il nuovo ampliamento devono essere realizzati in aderenza all'edificio principale e non superare l'altezza dello stesso;
- c- ampliamenti staccati dall'edificio principale saranno consentiti solo in caso di autorimesse o di centrali termiche, di cui l'alloggio non risulti già dotato, ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle accorpate all'edificio e vengano contestualmente eliminati od accorpati con un progetto unitario gli altri annessi esistenti sull'area;
- d- 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.

4. In tutti gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere rispettati i seguenti criteri costruttivi:

- e- salvo il caso di costruzioni in aderenza ad edifici preesistenti nei fronti di edificazione continua, si dovrà di norma rispettare una distanza dai confini pari a ml. 5,00; saranno consentite distanze inferiori, con il solo rispetto delle norme del Codice Civile, qualora si dimostrino indispensabili per interventi di miglioramento igienico e funzionale di fabbricati, in caso di ricostruzione o nuovo ampliamento dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- f- la sistemazione delle aree a giardino dovrà rispettare le quote preesistenti o comunque non superare le quote del marciapiede stradale oltre un massimo di cm. 15;
- g- dovranno essere rispettate le norme sui parcheggi di cui al precedente art. 15 3° e 4° comma.

Art. 21. - ZONA OMOGENEA B4 : residenziale urbanizzata di completamento.

1. Comprende singole aree inedificate, inserite nel contesto urbano o limitrofe allo stesso, parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione primaria.

2. In tale zona è prevista la costruzione di nuovi edifici con intervento diretto.

3. L'attività edilizia nella zona è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza massima: non superiore a ml. 6,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà ml. 5,00.
- Distanza minima dalle strade Provinciali e Statali ml. 7,50, dalle strade locali ml.6,00.
- Rapporto di copertura massimo 0,30 mq/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,8 mc/mq

4. Le pareti finestrate dei nuovi edifici dovranno rispettare la distanza minima assoluta pari a ml.10,00 dalle pareti (finestate o cieche) di edifici preesistenti ed antistanti.

5. I lotti individuati in cartografia con numero saranno, di norma, progettati unitariamente. Le ubicazioni planimetriche dei servizi da cedere sono indicative mentre obbligatorie risultano le quantità metriche. Nel caso in cui l'edificazione venga richiesta in maniera frazionata il numero degli alloggi da realizzare e le quantità di servizi da cedere saranno proporzionali, con arrotondamento in difetto, all'area ricadente in zona B4 interessata dall'intervento parziale.

I titoli abilitativi dei privati non siano onerosi solo qualora la quota afferente gli oneri di urbanizzazione, di cui alla Lex 10/77, risulti uguale o inferiore agli importi relativi alla cessione delle aree ed alla realizzazione delle opere previste; ma, anche quando tale quota, di cui alla Lex 10/77, risulti superiore agli importi di cessione e realizzazione delle opere previste. In quest'ultimo caso dovrebbe essere previsto che i privati versino all'Amministrazione Comunale la differenza dell'importo tra quanto dovuto (Lex 10/77) e quanto previsto da realizzare su lotto.

Le specifiche indicazioni sono le seguenti:

Numero	Superficie mq	Intervento
1	1.110	2 unità abitative/nuclei familiari: unità indipendenti o accostate
2	1.180	1 unità abitativa/nucleo familiare
3	1.950	1 unità abitativa/nucleo familiare
E' prevista la realizzazione e cessione di parcheggi in un'area di circa 150 mq.		
4	3.820	4 unità abitative/nuclei familiari: unità indipendenti o accostate
E' prevista la realizzazione e cessione di strada e parcheggi in un'area di circa 615 mq.		
5	1.390	2 unità abitativa/nuclei familiari: unità indipendenti o accostate
6	2.310	2 unità abitative/nuclei familiari: unità indipendenti o accostate
E' prevista la realizzazione e cessione di strada e parcheggi in un'area di <u>circa 394 mq.</u>		
7	860	1 unità abitativa/nucleo familiare
8	830	1 unità abitativa/nucleo familiare
9	780	1 unità abitativa/nucleo familiare
10	865	1 unità abitativa/nucleo familiare
11	1.310	2 unità abitative/nucleo familiare unità indipendenti o accostate
E' prevista la realizzazione e cessione di strada e parcheggi in un'area di circa 300 mq.		
12	1.000	1 unità abitativa/nucleo familiare

13	720	1 unità abitativa/nucleo familiare
14	1.400	2 unità abitative/nucleo familiare unità indipendenti o accostate
15	600	1 unità abitativa/nucleo familiare
E'prevista la cessione del settore del lotto prospiciente l'attuale sede stradale di circa 160 mq per permettere la realizzazione di uno slargo al fine di agevolare e garantire la sicurezza di manovre agli automezzi trattandosi di una strada a fondo cieco.		
16	820	Così come da progetto realizzato
17	1.015	1 unità abitativa/nucleo familiare
18	831	1 unità abitativa/nucleo familiare
19	753	1 unità abitativa/nucleo familiare
20	686	1 unità abitativa/nucleo familiare
21	912	1 unità abitativa/nucleo familiare
22	1.039	1 unità abitativa/nucleo familiare
23	700	1 unità abitativa/nucleo familiare
24	660,50	2 unità abitative/nuclei familiari
25	750	1 unità abitativa/nucleo familiare
26	910	1 unità abitativa/nucleo familiare
27	800	1 unità abitativa/nucleo familiare
28	1.379	2 unità abitative/nuclei familiari
29	550	1 unità abitativa/nucleo familiare
30	640	1 unità abitativa/nucleo familiare
31	417	1 unità abitativa/nucleo familiare

L'edificabilità dei lotti contraddistinti con i numeri 3, 4, 5, 6, 11 e 15 sarà subordinata alla sottoscrizione da parte dei proprietari degli stessi, all'atto del rilascio del titolo abilitativi, di un atto unilaterale d'obbligo nel quale si impegneranno alla cessione delle aree così come descritte. I titoli abilitativi relativi risulteranno non onerosi per la quota afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 22. - ZONA OMOGENEA B5: verde privato vincolato.

1. Comprende aree completamente o prevalentemente libere da edifici, intercluse o attigue alle formazioni edilizie dei centri abitati e destinate a giardini, parchi, orti e simili di pertinenza degli edifici presenti nelle zone residenziali adiacenti.

2. Gli interventi ammessi in queste zone comprendono:

- quelli necessari alla coltivazione dei fondi per colture orticole, vigneti, frutteti o altre colture specializzate, purché non comportino l'abbattimento di piante ad alto fusto già esistenti nell'area;
- il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili;
- piantumazioni, pavimentazioni ed arredi finalizzati all'utilizzo delle aree a giardino privato.

3. Per eventuali edifici esistenti sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o gli interventi di restauro o risanamento conservativo .

Art. 23. - ZONA OMOGENEA C : residenziale di espansione edilizia di nuovo impianto.

1. Comprende gli ambiti destinati a nuovi complessi insediativi residenziali, o a prevalente destinazione residenziale, che risultino del tutto ineditati.

2. Gli ambiti relativi a tale zona sono specificatamente perimetrati e numerati nei grafici di progetto del presente piano con i numeri da C.1 a C.7.

3. In tale zona gli interventi edilizi si attuano con intervento indiretto. Per la predisposizione dei piani attuativi di ogni singolo ambito dovranno essere rispettate le prescrizioni edilizie ed urbanistiche contenute nelle apposite schede allegate.

Art. 24 - Prescrizioni edilizie ed urbanistiche generali per le zone B3, B4, B5 e C.

1. Per tutti gli interventi previsti per le zone B3, B4, B5 e C, di nuova costruzione, si dovrà rispettare una distanza dai confini pari a ml. 5,00; saranno consentite distanze inferiori, con il solo rispetto delle norme del Codice Civile, qualora si dimostrino indispensabili per adeguare alloggi esistenti a norme di sicurezza o di carattere igienico-sanitario e purché non sia prevista l'apertura di finestre sui fronti che si trovano a distanza inferiore ai 5 metri; dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

2. Le recinzioni saranno realizzate con zoccolo in muratura non superiore ad ml. 1,00 di altezza e soprastante ringhiera metallica per un totale massimo di ml. 1,80. Verso gli spazi pubblici non sono ammesse recinzioni con rete metallica o frangisole.

3. Le coperture dei tetti dovranno essere a falda, e dovranno rispettare le pendenze comprese tra i 30 e il 40%. Il manto di copertura dovrà essere in tegole di laterizio. Nella zona sono vietate le coperture a terrazza se non per i corpi ad un unico piano fuori terra.

Art. 25. - ZONA OMOGENEA D2: Zona artigianale di interesse comunale

1. Comprende gli ambiti destinati agli insediamenti produttivi di carattere artigianale e piccolo industriale.

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale di servizio;
- artigianale;
- opere pubbliche e di interesse pubblico;
- impianti industriali ed artigianali con relative attrezzature tecnologiche;
- magazzini, depositi, locali per uffici anche di tipo commerciale purché connessi con le attività produttive insediate nella zona artigianale;
- locali per la commercializzazione dei prodotti derivanti dalle attività artigianali/industriali insediate nella zona;
- residenze di servizio nella misura di un alloggio per ogni singolo lotto con attività produttiva insediata, con un massimo di 500 mc. per alloggio.

2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

a - densità territoriale di addetti non superiore a 50 add/ha, salvo diversa motivata determinazione;

b - rapporto massimo di copertura Q, riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti: 0,50 mq./mq.;

c - distanza delle costruzioni dai confini dei lotti e dalle strade: ml. 8,00; con possibilità di costruzioni a confine solo nel caso in cui si preveda l'accorpamento dei lotti contigui;

d - altezza massima delle costruzioni: ml. 10,00;

e - almeno il 10% dell'area dei lotti dovrà essere destinato a verde alberato, dovrà obbligatoriamente essere collocato o sui lati fronte strada o confinanti con residenze, prima di qualsiasi tipo di intervento dovrà essere verificata la rispondenza di tale previsione;

f - la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, non potrà essere inferiore a 15 mq./addetto;

g - le pareti finestrate degli edifici destinati a residenza dovranno distare almeno ml. 10,00 dalle pareti di edifici antistanti.

3. Per i lotti già edificati sono comunque consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento su tutti gli edifici esistenti, senza cambiamento della destinazione d'uso.

4. Nella zona artigianale di cui al presente articolo è ammesso esclusivamente l'insediamento di attività produttive del settore artigianale o piccolo-industriale non nocive e/o con a basso impatto ambientale. È escluso l'insediamento di lavorazioni classificate insalubri di 1° classe in base al D.P.R. 25.07.1991 e successive modifiche ed integrazioni. L'insediamento di lavorazioni insalubri di 2° classe potrà essere ammesso esclusivamente a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti di qualsiasi tipo.

5. Per tutte le nuove attività da insediare o per le modifiche al ciclo produttivo delle attività già insediate, il rilascio di permesso di costruire é subordinato alla presentazione di un piano debitamente documentato delle lavorazioni previste con l'elenco dei macchinari e degli impianti, contenente l'indicazione :

- delle qualità e quantità di materie prime di ingresso o dei prodotti in arrivo;
- dei cicli di trasformazione previsti;
- dei prodotti finiti o semilavorati;
- delle quantità e qualità dei prodotti solidi, liquidi e gassosi da considerarsi come scarti finali dei cicli di trasformazione;
- delle quantità e qualità dei flussi energetici necessari ai cicli di trasformazione;
- della rumorosità prodotta dal funzionamento a massimo regime di tutti gli impianti e macchinari previsti per l'attività produttiva e del relativo orario di funzionamento;
- dei provvedimenti e degli impianti previsti per l'eliminazione di eventuali fattori inquinanti.

6. I permessi di costruire verranno rilasciati solo nei casi in cui ci sia l'assoluta garanzia che le lavorazioni non siano in alcun modo nocive o comunque possano arrecare disturbo agli insediamenti residenziali che sorgono in prossimità della zona artigianale. L'insediamento o la modifica del ciclo di lavorazione di qualsiasi attività produttiva sarà comunque subordinato al nulla-osta del competente servizio dell'A.S.S. n. 2 "Isontina" competente per territorio, sia per il rilascio del permesso di costruire che per il certificato di agibilità. Per il rilascio di quest'ultimo atto sarà necessario che sia già stato rilasciato anche il certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, l'autorizzazione regionale per l'immissione di fumi nell'atmosfera e ogni altro atto amministrativo previsto dalla normativa vigente per autorizzare l'avvio della produzione.

7. Ogni ristrutturazione del ciclo produttivo e ogni cambiamento di attività produttiva, sia nell'ambito della stessa proprietà che con il cambio di proprietà degli immobili, sarà assoggettato alla presentazione del piano di lavorazione ed ai controlli di cui ai commi precedenti, nonché al rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

8. Per le attività già insediate sono ammesse deroghe alle norme di zona previste per le distanze dai confini per l'installazione di appropriate barriere antirumore o altri analoghi provvedimenti che si rendessero necessari all'eliminazione dei fattori di disturbo nei confronti delle aree residenziali circostanti.

9. Nel caso si verifichi una specifica e motivata esigenza di ampliare l'immobile al fine di potenziare un'attività già insediata, viene fornita la possibilità di un rapporto di copertura $Q=0,60$ mq/mq pur confermando in via generale un rapporto massimo di superficie coperta di $Q=0,50$ mq/mq valido per tutta l'area artigianale.

10. Inoltre:

- devono essere previste adeguate misure di mascheramento vegetazionale dei

singoli lotti o dell'intera zona a mitigare l'impatto sul paesaggio e funzionali al contenimento della eventuale dispersione di polveri di lavorazione;

- le attività insediate non potranno rilasciare scarichi se non depurati sino al grado di consentire la loro immissione nel depuratore intercomunale senza che questi arrechino danni al ciclo depurativo in atto. Dovranno essere previste due reti di scarico all'interno degli stabilimenti, rispettivamente per le acque bianche e nere e le acque industriali;

- deve essere previsto un adeguato sistema di drenaggio delle acque meteoriche per le aree pavimentate impermeabili, le relative acque reflue devono essere convogliate nella rete fognaria;

- gli spazi scoperti destinati a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni filtranti;

- i depositi di materiale che abbiano rilevanza ai fini della prevenzione incendi (legno, gomma, ecc.) e dei liquidi di ogni tipo, devono essere ubicati su piattaforme fuori terra rialzate ai bordi per impedire la fuoriuscita di acque meteoriche e di qualsiasi liquido, detti liquidi devono essere raccolti in apposite vasche destinati ai trattamenti di depurazione disposti dalle norme vigenti in materia;

- le sorgenti sonore devono essere provviste di cabine di insonorizzazione o da equivalenti o migliori misure di contenimento dell'inquinamento acustico, mediante forme e tecniche di riduzione delle emissioni;

- devono essere previste adduzioni concentrate delle emissioni in atmosfera così da consentire l'applicazione dei sistemi di abbattimento;

- è fatto divieto di utilizzare pozzi perdenti;

- è ammesso lo stoccaggio provvisorio di rifiuti all'interno del lotto, in zona apposita e a distanza di ml. 10,00 dai confini, su piattaforme impermeabili ed indeformabili, chimicamente idonee al materiale da contenere, rialzate ai bordi e protette dagli eventi meteorici da tettoie adeguatamente dimensionate anche in relazione al regime pluviometrico (pioggia di progetto) fatte salve diverse disposizioni normative;

11. Si privilegiano le attività che prevedano:

- misure di contenimento del possibile impatto negativo sul suolo in termini di deposizione di sostanze inquinanti, ad esempio mediante tecniche di salvaguardia del suolo e creazione di cuscinetti di assorbimento;

- misure atte al contenimento dell'inquinamento atmosferico (gas serra e sostanze acide), con impiego di prodotti e/o tecnologie pulite;

- misure di contenimento dei consumi idrici, ad esempio con adozione di tecniche e metodi di risparmio idrico e riutilizzo/riciclaggio dell'acqua industriale;

- misure atte al contenimento della produzione di rifiuti mediante tecniche di riutilizzo, riciclaggio e recupero;

- misure di contenimento dei consumi energetici, con ricorso a tecniche di risparmio energetico, d'incremento dell'efficienza energetica, e, quando possibile, con ricorso a fonti energetiche alternative (solare, biomasse).

Art. 26. - ZONA OMOGENEA D3: Insediamenti artigianali-industriali singoli esistenti

1. Comprende le aree occupate da singoli edifici e impianti artigianali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. realizzate senza un preciso controllo urbanistico.

2. Oltre agli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) in tale zona sono ammessi, con intervento diretto, per gli edifici esistenti, opere di restauro e ristrutturazione edilizia ma con il mantenimento del tipo di attività in atto alla data di adozione del presente piano.

3. Valgono, in ogni caso, i seguenti parametri:

- ampliamento fino al raggiungimento del rapporto massimo di copertura pari a 0,40 mq/mq;
- distanza delle costruzioni e manufatti dai confini dei lotti e dalle strade statali e provinciali ml.7,50 - dalle strade locali ml.6,00;
- altezza massima dei fabbricati non superiore a ml. 8,00.

4. Non sono in ogni caso consentiti cambiamenti dei tipi di lavorazione esistente alla data di adozione del presente piano se non per attività che siano riconosciute comunque meno nocive e inquinanti di quelle in atto.

Art. 27. - ZONA OMOGENEA D4: cava di inerti - discarica di II categoria Tipo A

1. La zona D4 comprende le aree interessate da attività estrattive ormai non più attive e destinate a discarica di inerti autorizzata di II ^ Categoria tipo "A" ai sensi del D.Lgs. 36 dd. 13/01/2003 e art.182 del D.Lgs. n.152/2006; Piano di Adeguamento approvato con delibera giunta provinciale n.111 dd 01/08/2007.

2.

In particolare si precisa che il piano di recupero ambientale della discarica va a sostituire il piano di recupero della preesistente attività di cava ormai esaurita. Eventuali cumuli di materiale lavorato per il recupero, in deposito o in procinto di lavorazione non potranno superare l'altezza di ml. 4,00 sul piano di campagna e per tali casi dovrà precedentemente essere prevista una mascheratura arborea formata da essenze cespugliose e ad alto fusto, del tipo sempreverde, da costituire una barriera visiva.

Art. 28. - ZONE OMOGENEE E: agricole e forestali

1. In tali zone gli obiettivi del P.R.G.C. prevedono:

- la valorizzazione delle risorse agricole,
- la tutela delle risorse naturali e dei valori ambientali e paesaggistici propri del territorio agricolo, che costituiscono parte integrante e carattere specifico del contesto insediativo comunale.

Per meglio articolare i criteri di intervento esse vengono suddivise nelle seguenti sottozone:

- 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.

2. Nel rispetto delle finalità di cui al 1. comma, le destinazioni d'uso ammesse in tali zone comprendono, con i limiti e le specificazioni di cui agli articoli successivi, le seguenti categorie:

- a- agricola, comprendente gli edifici relativi alle strutture produttive aziendali quali stalle, magazzini ed annessi rustici;
- b- abitativa degli agricoltori a titolo professionale;
- c- artigianale, complementare all'attività agricola, limitatamente agli edifici per la conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli - forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- d- commerciale, complementare all'attività agricola, limitatamente alla commercializzazione dei prodotti del fondo;
- e- opere pubbliche;
- f- opere di interesse pubblico;
- g- gli allevamenti specializzati di tipo industriale non direttamente rapportati alla produzione agricola aziendale, potranno essere consentiti nelle zone E5 solo previo apposito studio di impatto ambientale che garantisca, tramite il rispetto di adeguate distanze dai nuclei abitati circostanti e l'adozione di appropriate tecnologie, l'assenza di fattori inquinanti sia momentanei che permanenti.

Art. 29. - Norme di carattere generale per le zone agricole

1. In tutte le zone agricole con l'esclusione delle zone E4 comprese all'interno del perimetro dell'A.R.I.A. (art.31) sono ammessi:

- l'occupazione del suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- le demolizioni, i rinterri e gli scavi che non interessino la coltivazione di cave e che non siano preordinati alla realizzazione di interventi di rilevanza urbanistica;
- le linee elettriche con tensione inferiore a 1.000 volt e relative opere accessorie;
- gli scavi per la posa di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente
- la realizzazione di serre, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusura laterali abitualmente infisse, nel rispetto dei seguenti indici:
superficie massima di copertura:
 - per proprietà fino a 5 ha: $Q = 0,10 \text{ mq./mq.}$
 - per proprietà fino a 10 ha: $Q = 0,05 \text{ mq./mq.}$
 - per proprietà oltre i 10 ha: $Q = 0,02 \text{ mq./mq.}$superficie in proprietà minima per tali manufatti: 2 ha.

Ai fini del calcolo degli indici Q di cui al punto precedente, non vengono computati manufatti mobili necessari per la protezione stagionale delle colture purché costruiti senza fondazioni, con struttura direttamente infissa al suolo e tamponamento con teli di materiale plastico o simili.

2. Per i soli edifici esistenti e adibiti a residenza alla data di adozione del PRGC, anche in caso di proprietari non imprenditori agricoli a titolo principale, né titolari di azienda agricola, sono ammessi:

- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ampliamento, finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale che comportino un aumento di volume non superiore a 150 mc. per edificio, qualora riguardino edifici costruiti precedentemente all'adozione del P.R.G.C. vigente e non abbiano già utilizzato tale possibilità in base alle norme del precedente P.R.G.C.

3. Per l'attività ricettiva di tipo agriturismo non è ammessa la costruzione di nuovi edifici; tuttavia edifici rurali esistenti, già destinati a residenza o ad altre attività e dismessi dall'uso originale, possono essere recuperati alla funzione ricettiva di tipo agriturismo da imprenditori agricoli a titolo principale anche con ampliamenti volumetrici che rientrino negli indici previsti per la residenza in zona agricola e nelle prescrizioni edilizie generali valide per le zone B1 e B2.

4. Per gli immobili che ospitano attività ricettive già esistenti in zona agricola e le relative aree di pertinenza, individuate con apposita perimetrazione, sono consentiti gli interventi di cui al precedente punto 2. E' altresì ammessa, nelle aree agricole circostanti, la sistemazione a verde, la pavimentazione e la sistemazione di elementi di arredo per ospitare attività ricreative all'aperto e per ricavare aree di parcheggio scoperte al servizio dell'attività ricettiva; la superficie complessiva interessata non potrà superare quella già individuata per l'attività esistente.

5. Nelle zone agricole l'Amministrazione Comunale può autorizzare la collocazione di ripari per utensili e prodotti agricoli, escluso l'immagazzinamento di combustibili e nei limiti consentiti dalla legge, da parte di soggetti non rientranti nelle caratteristiche di cui all'art.1 del D.Lgs 99/2004, su fondi aventi un'estensione minima di 3.000 mq. Tale autorizzazione sarà data una sola volta; con atto unilaterale d'obbligo il richiedente si impegnerà a rimuovere a sua cura il manufatto su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale. Ciascun riparo non potrà avere un volume superiore a mc. 30 con altezza massima di ml. 2,50; dovrà essere realizzato in legno, con copertura a falde inclinate e rivestimento in coppi o copertura con tipologia tradizionale e risultare staccato almeno 15 ml. dalle zone residenziali.

6. I boschi esistenti in zona agricola, indicati nella tav. A1a e A1b del P.R.G.C. sono soggetti alle operazioni di manutenzione e rinnovo senza riduzione della superficie boscata e con la piantumazione di alberi ed arbusti di specie autoctone locali; sono vietate costruzioni e movimenti di terra di qualsiasi genere, nonchè, in assenza di apposita autorizzazione della Direzione Regionale delle Foreste, il taglio di essenze arboree.

7. Nel caso che, per esigenze di modifica degli appezzamenti agricoli sulla base del Piano aziendale, risulti necessario procedere alla eliminazione delle superfici boscate esistenti, nei nuovi appezzamenti agricoli dovranno essere

costituite nuove aree di bosco nella misura non inferiore *ad 1,5 di quella eliminata (OSS.62) ~~quello eliminato~~*.

8. Hanno titolo alla costruzione e/o recupero degli edifici per allevamenti zootecnici "Aziendali" non convenzionali (biologici), oltre i titolari di Azienda Agricola, gli Imprenditori Agricoli Professionali e i coltivatori diretti.

-Si definisce Allevamento Zootecnico Aziendale non convenzionale (biologico) quell'allevamento che disponga di una superficie aziendale di almeno un ettaro di terreno funzionalmente connesso con le attività di allevamento per ogni 170 Kg di azoto presente negli effluenti zootecnici prodotti per un anno dagli animali allevati. In considerazione di ciò si può stabilire che il valore limite di "carico animale ammissibile" è il seguente:

Categoria animali	n°capi/ha max
Bovini adulti	2
Suini	8,5
Ovini caprini	13,5
Equini	da 2,5
riproduzione	
Avicoli (taglie varie)	200
Cunicoli	115

-Si definiscono inoltre allevamenti familiari o domestici quelli, generalmente di animali di piccola taglia, per autoconsumo che contengano al massimo 4 UBA (Unità Bovini Adulti) complessivi. Tali Allevamenti non sono soggetti ad alcuna regolamentazione urbanistica fatte salve il perseguimento delle regole di igiene e benessere degli animali e le autorizzazioni-concessioni per il ricovero degli animali stessi.

- Nuovi Allevamenti non potranno essere costruiti a distanza inferiore di 300 ml. da nuclei residenziali esistenti. A tale scopo si considerano nuclei residenziali esistenti un gruppo di almeno cinque unità abitative. Saranno possibili ampliamenti degli allevamenti esistenti solo con la costruzione/ampliamento dei fabbricati esistenti anche se tali interventi comporteranno "miglioramenti fondiari aziendali" con incrementi della specie allevata e modifiche nelle tecnologie di allevamento.

- Per i nuovi allevamenti si impone preventivamente la redazione di specifico Piano Agronomico di Fertirrigazione relativo alle superfici agricole in relazione all'attività di allevamento stessa. Si impone, inoltre, il ricorso a tecniche di fitodepurazione per il trattamento efficace delle acque reflue e dei liquami non legittimamente impiegabili come concime. Non sono ammessi nuovi allevamenti di suini. Non è ammessa la possibilità di allevare animali modificati geneticamente. Non è ammessa la possibilità di realizzare impianti di itticoltura. Non sono ammessi allevamenti di specie animali che, per caratteristiche biologiche, ecologiche, etologiche, morfologiche o altro, configurino, a fronte di eventuali episodi di fuga e/o di liberazione accidentale o deliberata, rischi di inselvatichimento e di infeudamento nel territorio. La realizzazione di tali manufatti dovrà essere contestualmente accompagnata dalla messa a dimora di quinte arboree ed arbustive che, raggiungendo dimensioni adeguate a maturità, limitino efficacemente l'impatto paesaggistico dei nuovi edifici. La costruzione

dovrà essere contestualmente accompagnata da interventi di compensazione ambientale (realizzazione di siepi, rinaturazioni, rimboschimenti, ecc.) sui terreni agricoli dell'azienda titolare, siti nel Comune di San Pier d'Isonzo, nella percentuale del 5% delle superfici interessate dagli interventi edilizi. L'edificazione è indiretta (presentazione di PAC)

9. Hanno titolo alla costruzione e/o recupero di serre per coltivazioni specializzate:

i titolari di Azienda Agricola, gli Imprenditori Agricoli Professionali ed i Coltivatori Diretti. L'edificazione è diretta. Sono considerate serre per coltivazioni specializzate quei manufatti la cui struttura è stabilmente infissa nel terreno, che hanno tamponamenti trasparenti o simili e che hanno altezza media superiore a ml.2,50;

10. In tutte le zone agricole è vietato il deposito, anche temporaneo di auto, roulotte, camper, barche ecc.

11. Ove non espressamente vietato, nelle zone agricole le recinzioni saranno costruite con pali in legno o acciaio preverniciato e con rete verde o filo metallico, *fatta eccezione per quelle di pertinenza delle eventuali residenze in zona agricola (OSS.23)*. Eventuali cordoli in calcestruzzo alla base della recinzione, saranno costruiti a filo del piano di campagna .

~~12. Eventuali recinzioni realizzate in altro materiale o modalità dovranno essere adeguate alle presenti norme entro 5 anni dall'adozione del presente P.R.G.C. (OSS.62)~~

Recinzioni in zone agricole altezza non superiore a m. 1,80 in rete metallica e pali in legno infissi al suolo. Per le recinzioni esistenti difformi dalla presente norma si fa obbligo di adeguarle alla presente disposizione entro dieci anni dalla sua entrata in vigore. (OSS.62)

Art. 30. - ZONA OMOGENEA E4 : ambiti di interesse agricolo-paesaggistico.

1. Nella zona omogenea E4 risultano comprese le parti del territorio comunale destinate ad attività agricole che si trovano in prossimità delle aree di tutela ambientale A.R.I.A. o a ridosso dei centri abitati principali e richiedono di conseguenza criteri particolari di salvaguardia rispetto alle rimanenti aree agricole.

2. Nella zona omogenea E4 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lett. a, b, c, d, e del precedente art. 28 solo se comprese nell'ambito delle aziende agricole già esistenti.

3. In tali zone, oltre alle opere necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, alla loro accessibilità e alla loro irrigazione, sono ammessi per gli edifici esistenti:

- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti solo se realizzati dai proprietari titolari di azienda agricola e, per quanto riguarda la residenza, solo qualora gli stessi risultino imprenditori agricoli a titolo principale;
- interventi di nuova costruzione solo se realizzati nell'ambito delle strutture aziendali esistenti e da proprietari titolari di azienda agricola e, per quanto riguarda la residenza, solo se agricoltori a titolo professionale;

4. Gli ampliamenti e gli interventi di nuova realizzazione dovranno rispettare i parametri edilizi ed urbanistici di cui ai commi 2 e 3 del successivo art. 33.

5. Nella zona agricola E4 è individuato un ambito agricolo speciale perimetrato e individuato come **ambito E4/S**. In detto ambito sono ammessi, anche da parte di soggetti diversi da agricoltori a titolo professionale :

a - interventi che pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, esplicano i loro effetti sull'equilibrio ambientale.

Tali interventi sono volti principalmente:

-allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio superiori ad un ettaro e a movimenti complessivi per 2000 metri cubi, anche se attuati per l'esercizio dell'attività agricola;

-alla realizzazione di serre, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusura laterali abitualmente infisse;

- alle operazioni sui corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al regio decreto 11/12/1933, n.1775, dirette ad intervenire sulle sponde, sull'argine e nell'alveo.

b- interventi quali :

- chioschi per la vendita , somministrazione e lavorazione di beni di consumo *compatibili con l'attività agricola (OSS.62)*;

- demolizioni, reinterri e scavi che non interessino la coltivazione di cave e che non siano preordinati alla realizzazione di interventi di rilevanza urbanistica;

Tali interventi saranno finalizzati a rimuovere l'attuale situazione di degrado ed a riqualificare dal punto di vista paesaggistico e naturalistico le aree interessate, destinandole al possibile utilizzo per lo svolgimento di attività sportive e ricreative quali:

- pesca sportiva

- maneggio scoperto

- impianti sportivi all'aperto quali: campi da tennis, bocce, ecc. con esclusione di quelli che comportano l'uso di veicoli a motore e di impianti per il tiro al piattello e similari.

6. Gli interventi sopra descritti saranno realizzati previa predisposizione di un P.A.C. esteso a tutto l'ambito e coordinato con il piano da predisporre per l'attigua area in comune di Turriaco. Il piano attuativo dovrà specificatamente disciplinare e descrivere la qualità ambientale e l'inserimento paesaggistico degli interventi di sistemazione del suolo e le caratteristiche dei fabbricati di servizio necessari e connessi allo svolgimento delle attività sportive e ricreative previste per complessivi mq. 500,00 di superficie coperta massima, con un'altezza non superiore a ml. 3,50. In assenza del piano attuativo si applica la normativa prevista per la singola zona agricola E4.

Art. 31 . - ZONA OMOGENEA E4.2 agricolo - paesaggistica ricompresa entro il perimetro dell'A.R.I.A. N°19 dell'Isonzo.

1. Tale zona è costituita da territori facenti parte dell'A.R.I.A. dell'Isonzo di cui al D.P.G.R. n°0317Pres del 06.02.2001, in cui sono presenti situazioni e realtà di particolare valore e pregio ambientale, tali da richiedere azioni di salvaguardia con previsioni di fruibilità per fini sociali e culturali. L'individuazione dell'A.R.I.A. n°19 dell'Isonzo costituisce elemento strutturale del P.R.G.C. non soggetto alla flessibilità .

2. Il perimetro dell'A.R.I.A. nel Comune di San Pier d'Isonzo coincide con i tratti indicati nell'elaborato n°3 della Variante N° 4 al P.R.G.C. dd. 16/03/2002 All'interno del perimetro dell'A.R.I.A. risultano comprese le seguenti aree S del P.R.G.C.:

- aree S1/b parcheggi di relazione
- area S5/e attrezzature per lo sport e gli spettacoli per le quali si rimanda al paragrafo 13 dell'art.39.

3. Per la zona E4.2 compresa all'interno del perimetro dell'A.R.I.A.n°19 il Comune potrà approvare un progetto di attuazione di parco comunale di cui all'art.6 della L.R. 30 settembre 1996 n°42 utilizzando, con le modifiche ritenute più opportune nel rispetto degli obiettivi invariants del P.R.G.C., gli elaborati già redatti per il Piano di Conservazione e Sviluppo approvato ai sensi della L.R.24.01.1983 n°11.

4. Nella zona E4.2 di cui al presente articolo è ammessa la prosecuzione dell'attività agricola sulle aree attualmente coltivate e sugli incolti recenti, tranne che sulle superfici attualmente interessate da formazioni boschive e prative. Sono ammessi inoltre soltanto:

A)Interventi di rilevanza urbanistico-ambientale:

- volti principalmente allo sbancamento, al terrazzamento ed al riporto di parti del territorio superiori ad un ettaro ed a movimenti complessivi per 2.000 mc anche se attuati per l'esercizio dell'attività agricola, nonché ai movimenti di terra per gli interventi di miglioramento agrario che comportano una sostituzione dello strato superficiale superiore ai 40 cm e che alterano i livelli di quota;
- volti alla operazioni sui corsi d'acqua, iscritti negli elenchi di cui al regio Decreto 11.12.1933 n°1775, dirette ad intervenire sulle sponde, sull'argine e nell'alveo con le modalità sottospecificate.

B)Nuovi interventi quali:

- realizzazione di manufatti per l'esercizio di servizi pubblici e per l'arredo urbano con l'esclusione di antenne radio-televisive, per la telefonia mobile, di elettrodotti, oleodotti, metanodotti ed acquedotti fuori terra con le modalità sottospecificate;
- collocazione di cartelli o affissi pubblicitari, di segnali indicatori, di monumenti;
- recinzioni realizzate con le modalità sottospecificate, muri di cinta e cancellate.

C)Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con le modalità sottospecificate ed interventi di nuova realizzazione limitatamente a quanto precisato al successivo paragrafo 5.

5. Per le seguenti infrastrutture che attraversano il fiume sono ammessi:

- per l'autostrada A4, per i metanodotti e per l'oleodotto esistenti: interventi di ampliamento e potenziamento mediante integrazioni ed aggiunte, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- per le strutture portanti degli elettrodotti esistenti: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- per le nuove infrastrutture energetiche e per reti di servizio di pubblico interesse: interventi di nuova realizzazione soltanto se realizzati con strutture sotterranee o in sostituzione di linee esistenti.

6. Nella zona E4.2 sono ammessi: interventi di manutenzione e sistemazione e completamento dei percorsi pedonali esistenti indicati nel succitato elaborato n°3 della Variante N° 4 al P.R.G.C., escludendo pavimentazioni ed adottando per gli eventuali arredi (balaustre, luoghi attrezzati di sosta, segnaletica) tipologie e materiali non contrastanti con l'ambiente; sono ammessi inoltre interventi per il miglioramento della ricettività ambientale della fauna, tendenti anche a favorire la permanenza dell'avifauna. Per il completamento dei percorsi pedonali esistenti sono ammesse limitate variazioni rispetto ai tracciati indicati nell'elaborato suddetto, nonché la costruzione di ponti pedonali sulla Roggia con i materiali ritenuti più idonei. Le recinzioni possono essere realizzate con pali in legno e rete metallica, anche eventualmente plastificata.

7. Tutti gli interventi ammessi sulle infrastrutture esistenti debbono essere realizzati in modo da mitigare l'impatto sul paesaggio. Nell'uso dei materiali e delle tecniche costruttive, anche delle opere di difesa idraulica, debbono essere privilegiati materiali e tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

8. I boschi esistenti nella zona agricola E4 indicati nella tavola A1a e b del P.R.G.C. sono soggetti alle operazioni di manutenzione e rinnovo senza riduzione della superficie boscata e con la piantumazione di alberi ed arbusti di specie autoctone locali; sono vietate costruzioni e movimenti di terra di qualsiasi genere, nonché, in assenza di apposita autorizzazione della Direzione Regionale delle Foreste, il taglio di essenze arboree.

9. Nel caso che, per esigenze di modifica degli appezzamenti agricoli e delle colture agricole sulla base del piano aziendale, risulti necessario procedere alla eliminazione o riduzione delle superfici boscate e delle superfici a prato stabile esistenti, con l'esclusione di quelle indicate con apposito simbolo sull'elaborato n°3 della variante N°4 al P.R.G.C., nei nuovi appezzamenti agricoli dovranno essere costituite nuove aree rispettivamente di bosco e di prato nella misura non inferiore a 1.000mq e comunque per una superficie non inferiore a quella eliminata.

10. All'interno della zona E4.2 di cui al presente art. 31 è ammesso soltanto il transito pedonale e ciclabile; mezzi a motore possono accedere e transitare soltanto se autorizzati dal Comune e per ragioni di lavoro o per persone affette da handicap. L'accessibilità alla zona avverrà nelle località indicate negli elaborati della Variante n° 4 al P.R.G.C. dd.16/03/2002 - A.R.I.A. n° 19 dell'Isonzo.

11. All'interno della zona E4.2 di cui al presente art. 31, l'attività venatoria e l'attività di pesca sono disciplinate dalle vigenti norme in materia di gestione delle riserve di caccia e di pesca nel territorio regionale.

Art. 32. - ZONA OMOGENEA E4.3 agricolo - paesaggistica definita come ambito boscato del colle S. Elia soggetto a particolare tutela.

1. La zona comprende le formazioni collinari del colle di Sant'Elia, ed è classificata come zona di interesse storico e naturalistico soggetta a salvaguardia ambientale.

2. In tale zona il P.R.G.C. si attua mediante la predisposizione di un apposito PAC esteso a tutta l'area interessata.

3. Il PAC di cui al comma precedente dovrà definire i criteri per la salvaguardia, la valorizzazione e lo sviluppo del patrimonio naturale e individuare le modalità e gli interventi eventualmente ammessi per la fruizione dei luoghi a fini ricreativi.

4. Nella redazione del PAC dovrà essere garantito un organico collegamento con quanto previsto per l'attigua zona di interesse pubblico del colle di S. Elia ricadente nell'ambito del comune di Fogliano Redipuglia.

5. In assenza del piano particolareggiato di cui ai punti precedenti saranno consentite esclusivamente le opere necessarie alla manutenzione della viabilità e degli edifici esistenti e quelle necessarie al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio boschivo.

6. Gli interventi riguardanti le infrastrutture tecnologiche esistenti e di progetto che attraversano la zona in oggetto comportanti modifiche della situazione di fatto rilevabile al momento dell'adozione del P.R.G.C. sono ammessi soltanto se non in contrasto con gli obiettivi di riqualificazione e salvaguardia dell'ambiente storico-naturalistico.

Art. 33. - ZONA OMOGENEA E5: ambiti di preminente interesse agricolo.

1. Nella zona omogenea E5, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al comma 2° del precedente art. 28.

2. Per gli edifici non residenziali di cui ai punti a), c), d) del 2° comma dell'art. 28, sono ammessi, con attuazione diretta:

- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti solo se realizzati dai proprietari titolari di azienda agricola e, per quanto riguarda la residenza, solo qualora gli stessi risultino imprenditori agricoli a titolo principale;

- interventi di nuova costruzione solo se realizzati nell'ambito delle strutture aziendali esistenti e da proprietari titolari di azienda agricola e, per quanto riguarda la residenza, solo se agricoltori a titolo professionale;
nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

2.1 indice massimo di copertura:

- per aziende fino a 10 ha: $Q = 0,05 \text{ mq/mq}$

- per aziende oltre i 10 ha: $Q = 0,03 \text{ mq/mq}$

2.2 altezza massima per i nuovi edifici: ml. 10,00

2.3 distanza minima degli edifici dai confini interni dei lotti:

- per edifici in genere: ml. 5,00

- per edifici destinati all'allevamento: ml. 20,00

2.4 distanza dalle strade: come da fasce di rispetto stradali indicate dal Piano.

3. Per gli edifici destinati a residenza e servizi direttamente connessi alla residenza, di cui all'art. 28, 2° comma punto b), sono ammessi con attuazione diretta:

- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica e risanamento conservativo;

- interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti solo se realizzati dai proprietari titolari di azienda agricola e, per quanto riguarda la residenza, solo qualora gli stessi risultino imprenditori agricoli a titolo principale;

- interventi di nuova costruzione solo se realizzati nell'ambito delle strutture aziendali esistenti e da proprietari titolari di azienda agricola e, per quanto riguarda la residenza, solo se agricoltori a titolo professionale;

nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

3.1 indici massimi di fabbricabilità fondiaria:

- per aziende fino a 10 ha: $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$

- per aziende oltre i 10 ha: $I_f = 0,02 \text{ mc/mq}$

3.2 altezza massima per i nuovi edifici: ml. 7,50

3.3 distanza minima degli edifici dai confini interni dei lotti: ml. 5,00

3.4 distanza dalle strade: come precedente comma 2.4.

4. Gli indici di fabbricabilità fondiaria (I_f) e i rapporti di copertura (Q) 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, limitatamente ai terreni compresi nel Comune, purchè i fondi siano funzionalmente contigui sotto il profilo dell'utilizzazione agricola.

5. Nuovi edifici in zona agricola destinati alla residenza o alla commercializzazione dei prodotti di cui all'art. 28, 2° comma punti b) e d), non possono in ogni caso essere costruiti isolati ma debbono essere localizzati e ricompresi nell'ambito di nuclei agricoli esistenti o di nuova costruzione che comprendano anche le strutture produttive aziendali di cui al punto a). La superficie utile degli edifici di cui al punto a) dovrà essere almeno pari al 75% della superficie utile destinata alla residenza o alla commercializzazione dei prodotti.

6. Per tutti gli interventi di nuova edificazione il lotto minimo non dovrà essere inferiore a 6.000 mq.

Art. 34. - ZONA OMOGENEA E6: ambiti di interesse agricolo.

1. La zona E6 comprende le aree agricole nelle quali, a causa della particolare collocazione e della presenza preponderante di vincoli connessi alle reti tecnologiche ed infrastrutturali di interesse regionale, la situazione ambientale dei luoghi e la possibilità di valorizzazione delle risorse agricole risulta già in parte compromessa. La natura superficiale dei suoli presenta inoltre caratteristiche particolari rispetto al rimanente territorio comunale per la presenza di sedimenti ghiaiosi affioranti di particolare importanza.

2. Nelle zone agricole E6 sono riconfermate le destinazioni d'uso e le possibilità di intervento già previste ai commi 1, 2, 3, 4 ,5 e 6 del precedente art. 33;

sono inoltre ammessi:

- sbancamento, terrazzamento e riporto di parti di territorio superiori ad un ettaro e a movimenti complessivi per 2000 metri cubi, anche se attuati per l'esercizio dell'attività agricola, previa predisposizione di un P.A.C., nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

3. I piani particolareggiati di cui al precedente 2° comma e comunque i progetti relativi a sistemazioni fondiari che prevedono l'asportazione di uno spessore di terreno uguale o superiore a 1,5 metri, e relativi rinterri saranno supportati da una verifica puntuale delle caratteristiche geologiche del territorio interessato ai sensi del D.M. 11.3.1988.

Art. 35.- ZONA OMOGENEA M1: ambiti delle attrezzature aeroportuali di interesse regionale.

1. La zona comprende le aree riservate all'Aeroporto Regionale di Ronchi dei Legionari, ai servizi ed attività connesse ricadenti nel territorio comunale.

2. In tale zona è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature edilizie, servizi ed impianti, connessi con l'esercizio delle attività aeroportuali. Gli interventi sono subordinati alla formazione dei piani attuativi. Si applica il Codice della Navigazione di cui al R.D. 30.03.1942 n.327, art.715 , comma quinto.

Art. 36. - ZONA OMOGENEA P1: ambiti delle infrastrutture energetiche.

1. La zona è occupata dalla stazione di trasformazione e distribuzione del gestore delle reti elettriche.

2. In tale zona sono consentiti solo gli interventi necessari per l'attività di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, la costruzione e manutenzione degli impianti connessi.

3. Il rapporto di copertura in tale zona non potrà mai essere superiore al 50%.

Art. 37. - ZONA OMOGENEA P2: ambiti delle infrastrutture dell'acquedotto.

1. La zona comprende le aree occupate dagli impianti e dalle attrezzature di pertinenza dell'acquedotto del gestore delle reti.

2. In tali zone sono consentiti solo gli interventi necessari per la costruzione e manutenzione degli impianti e dei fabbricati di pertinenza dell'acquedotto.

3. Il rapporto di copertura in tale zona non potrà mai essere superiore al 50%.

Art.38 - ZONA OMOGENEA P3: ~~impianti del Consorzio di Bonifica.~~

Impianti irrigui demaniali in concessione al Consorzio di Bonifica Pianura Isontina (OSS.5)

1. La zona comprende le aree occupate dagli impianti e dalle attrezzature di pertinenza del Consorzio di Bonifica.

2. In tali zone sono consentiti solo gli interventi necessari per la costruzione e manutenzione degli impianti e dei fabbricati di pertinenza e a servizio dell'ENTE preposto.

3. Il rapporto di copertura in tale zona non potrà mai essere superiore al 50%.

Art. 39. - AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE.

1. Comprendono le aree e gli edifici destinati dal piano ai servizi e alle attrezzature collettive, pubbliche o di interesse pubblico.

2. I servizi individuati dal presente piano sono:

- VIABILITA' E TRASPORTI:

S1/a : Parcheggi di relazione

- CULTO, VITA ASSOCIATIVA E CULTURA:

S2/a : edifici per il culto

S2/b : municipio, uffici comunali, stazione carabinieri

S2/c : centro civico e sociale

S2/d : biblioteca pubblica

S2/e : centro culturale

- ISTRUZIONE:

S3/a : scuola materna

S3/b : scuola elementare

- ASSISTENZA E SANITA':

S4/a : strutture residenziali per anziani

S4/b : cimitero

S4/c : attrezzature sanitarie di base

- SPETTACOLO, RICREAZIONE E VERDE:

S5/b : verde di arredo urbano

S5/c : nucleo elementare di verde

~~S5/d : verde di quartiere (OSS.62)~~

S5/e : attrezzature per lo sport e gli spettacoli all'aperto

- VARIE:

S6/a : magazzini comunali

S6/b : impianti tecnologici

S7 : area di parcheggio e servizi pubblici annessi ai piedi del Colle di Sant'Elia.

3. Gli interventi consentiti nelle aree per servizi ed attrezzature collettive possono essere realizzati dagli Enti Pubblici, ovvero da privati con obbligo, in

questo caso, di stipulare apposita convenzione con il Comune che definisca i loro rapporti con l'Amministrazione Comunale e che stabilisca:

- la forma di gestione;
- le modalità per assicurare l'uso pubblico delle attrezzature;
- la superficie minima di parcheggi per gli utenti.

4. Nelle aree per parcheggi di relazione e parcheggi di interscambio, possono essere realizzati, oltre ai parcheggi a raso scoperti, anche parcheggi a raso coperti con semplici ripari aperti su almeno tre lati e parcheggi sotterranei.

5. Il verde di connettivo previsto nel P.R.G.C. comprende la realizzazione di un sistema continuo di percorsi pedonali e ciclabili alberati in sede stradale e/o in sede propria, che, a partire dal confine nord con il comune di Fogliano ed utilizzando, ove possibile il tracciato della viabilità esistente, colleghi i centri abitati lungo il fiume e le aree di parcheggio previste a servizio del parco dell'Isonzo.

Oltre a questa direttrice principale é prevista una diramazione che, passando sotto al cavalcavia dell'autostrada, colleghi il tracciato principale con l'area del colle di Sant'Elia e prosegua in direzione del complesso degli impianti sportivi del comune di Fogliano.

6. La realizzazione delle previsioni del P.R.G.C. relativamente al verde di connettivo di cui al punto precedente potrà avvenire per singole tratte, in connessione con eventuali lavori di sistemazione della viabilità principale; tali previsioni risultano vincolanti per gli interventi viari di nuova realizzazione inclusi in ambiti di nuova espansione residenziale.

7. Nelle aree S5/b e S5/d, possono essere collocati esclusivamente arredi ed attrezzature per la sosta ed il gioco dei bambini. Le attrezzature, compresi eventuali chioschi o aree coperte dovranno occupare una superficie massima non superiore al 5% dell'area, con un'altezza interna non superiore a ml. 2,50.

La sistemazione delle aree suddette dovrà prevedere la messa a dimora di alberi ed arbusti prevalentemente di origine autoctona.

Per la pavimentazione per percorsi ed aree di sosta si dovrà escludere l'impiego di conglomerato bituminoso.

La presenza di chioschi o aree coperte esistenti sarà ammessa per un periodo non superiore a 3 anni dall'entrata in vigore del presente P.R.G.C. L'eventuale realizzazione di nuovi chioschi o aree coperte dovrà essere oggetto di piano attuativo.

8. Nelle aree S5/c la superficie occupata da attrezzature potrà raggiungere il 30% della superficie complessiva.

9. Nelle aree destinate ad attrezzature scolastiche e sportive è ammessa la costruzione dell'alloggio per il custode.

10. Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere rispettata una distanza minima di ml. 5,00 dai confini fondiari dell'area di pertinenza; si potrà derogare da tale distanza solo per interventi necessari ad adeguamenti, imposti da norme di igiene o di sicurezza, non altrimenti realizzabili.

11. Nelle aree destinate a edifici per il culto è ammessa anche la costruzione di uffici parrocchiali, locali destinati all'attività parrocchiale, alloggi per il personale ecclesiastico.

12. Dovranno, per le aree per servizi e attrezzature collettive, essere rispettati i rapporti previsti per le aree di parcheggi stanziali e di relazione previsti ai commi 5e 6 degli artt. 11 e 12, commi 6 e 7 dell'art.13 e comma 11 dell'art. 14 del DPGR 0126/Pres. dd. 20.4.1995.

13. Nell'area S5/e indicata nell'elaborato 3bis dell'A.R.I.A. n°19 Fiume Isonzo e comprese all'interno dell'A.R.I.A. n°19 dell'Isonzo sono ammessi i seguenti interventi:

-opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per le attrezzature sportive esistenti;

-interventi di nuova realizzazione non aventi rilevanza urbanistica, limitatamente a nuove attrezzature sportive che non creano volumetria ed a chioschi per le vendite, somministrazione, lavorazione di beni di consumo, per un volume complessivo non superiore a 300 mc, nonché per la realizzazione delle tribune del campo di calcio;

-interventi di ampliamento riguardanti l'adeguamento e l'aumento di volumi a soli fini igienici degli spogliatoi a servizio delle attività sportive già presenti per un volume complessivo non superiore a 1000 mc.;

-interventi di sistemazione e completamento dei percorsi pedonali interni all'area e di collegamento con la viabilità pedonale della zona E4, con relativa segnaletica ed arredi;

-opere a verde, comportanti la messa a dimora di alberi ed arbusti di essenze autoctone locali;

-opere di recinzione degli impianti sportivi .

E' ammesso l'accesso con mezzi a motore ed il parcheggio soltanto per motivi di lavoro ed alle persone affette da handicap, espressamente autorizzate dal Comune. Per tutte le opere e gli interventi ammessi debbono essere adottati materiali e tipologie adatti all'ambiente e per quanto possibile coordinati con gli arredi esistenti.

I percorsi pedonali non debbono essere pavimentati.

Nella realizzazione delle aree S1/a comprese all'interno dell'A.R.I.A. n°19 dell'Isonzo, destinate a parcheggi pubblici dovranno essere adottati materiali adatti all'ambiente, escludendo pavimentazioni in conglomerato bituminoso, in battuto di cemento ed in elementi prefabbricati in cemento e con arredi in legno ed adeguata segnaletica.

Art. 40. VERIFICHE GEOLOGICHE

1. Per individuare le caratteristiche geologiche generali del territorio comunale le tavole cartografiche alle quali riferirsi sono quelle allegate allo Studio geologico e idrogeologico del territorio comunale a supporto del P.R.G.C. vigente predisposto dal dott. geol. Bruno Grego ai in data 02.02.1996 comprendenti:

TAVOLA 1 - Carta della minima profondità della superficie freatica dal piano

campagna.

TAVOLA 2 - Carta della pericolosità reali e potenziali.

TAVOLA 3 - Carta pedologica.

TAVOLA 4 - Carta della zonizzazione geologico tecnica di massima.

Così come integrato dall'Indagine geologica e modellazione geologica per la Variante Generale al P.R.G.C. relativa in particolare a tre zone soggette a variante predisposta dal dott. geol. Maurizio Comar in data 14.02.2008.

2. Una più puntuale verifica geologica, da effettuarsi con apposito studio in sede di predisposizione di piani attuativi particolareggiati o progetti generali, viene prescritta per le seguenti categorie di opere:

- a) Progetti relativi ad opere ricadenti in area classificata Z6 nella tav. 4 - Carta della zonizzazione geologico-tecnica di massima allegata allo Studio geologico e idrogeologico del territorio a supporto del presente P.R.G.C.
- b) Progetti relativi a sistemazioni fondiari che prevedano l'asportazione di uno spessore di terreno uguale o superiore a 1,5 m., a manufatti di materiali sciolti, a rinterri.
- c) Progetti relativi a discariche e colmate, per i quali si rimanda alla normativa nazionale e regionale in materia anche in funzione dello studio di impatto ambientale.
- d) Progetti relativi a gallerie e manufatti in sotterraneo.
- e) Progetti relativi a difese fluviali e ad attività estrattive.
- f) Progetti relativi all'emungimento di acque dal sottosuolo.
- g) Progetti relativi a reti idriche, fognarie, stradali e di sottoservizi vari che interessino grandi aree esterne all'abitato ed alle aree di espansione edilizia previste dal P.R.G.C.

3. Nelle aree caratterizzate da una escursione massima della falda freatica compresa tra 0 e 3 metri dal piano campagna, così come perimetrata nella Tavola 1-Carta della minima profondità della superficie freatica dal piano campagna- viene di norma sconsigliata la realizzazione di volumi entroterra, quali scantinati, box e garages. Ove siano previsti, dovrà venir operata una rigorosa verifica idrogeologica che accerti, anche attraverso misure in pozzi adiacenti all'area di intervento, le escursioni massime prevedibili della falda freatica.

4. La relazione geologica dovrà considerare, con l'eventuale supporto di indagini in sito ed in laboratorio:

- a) la natura litologica dei terreni, l'assetto stratigrafico, l'eventuale stato di alterazione e di degradabilità dei livelli di terreno studiati, le loro principali caratteristiche geomeccaniche.
- b) la massima escursione della falda freatica nell'area di intervento;
- c) la presenza di eventuali risorgive;
- d) la capacità di assorbimento delle acque meteoriche da parte del livello sedimentario

interessato dallo scarico dei pluviali e dai sistemi di dispersione nelle aree non servite dalla rete fognaria.

5. Entro i perimetri delle aree inedificabili come indicati negli elaborati di progetto del PRGC è vietata l'edificazione di ogni manufatto in elevazione, esclusi manufatti quali recinzioni ed opere di urbanizzazione primaria.

6. Nella realizzazione di vani interrati dovrà essere garantita la loro sicurezza ed integrità idraulica mediante opportuna impermeabilizzazione e collaudo della stessa.

Prima dell'edificazione, in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni, dovranno essere eseguiti specifici sondaggi atti ad individuare le più idonee scelte fondazionali che dovranno tenere tra l'altro in considerazione la presenza di eventuali sottospinte idriche.

Art. 41. - NORME FINALI

1. In tutte le zone ove il P.R.G.C. preveda ampliamenti, quantificandoli in mc., di edifici esistenti, esclusi gli edifici ricompresi entro le aree per servizi e attrezzature collettive, dal volume ammesso devono venire scomputati gli ampliamenti già concessi in applicazione a norme di strumenti urbanistici generali precedenti a quello presente. Nei casi in cui il P.R.G.C. preveda invece il raggiungimento di un determinato indice di fabbricabilità fondiario (If), tale indice può in ogni caso venire raggiunto.

2. In tutte le zone omogenee del P.R.G.C. si applicano le seguenti norme:
- 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;
- nelle zone agricole e di tutela ambientale le aree di parcheggio debbono essere alberate e venire pavimentate evitando la costruzione di piazzali formati da superfici cementizie e/o bituminose continue.

TITOLO 5. DEROGHE

Art. 42.- Derghe per gli impianti tecnologici.

1. Impianti tecnologici per servizi pubblici o di interesse pubblico sono ammessi, in tutte le zone ed aree del P.R.G.C., nel rispetto delle leggi che li regolamentano e a condizione che non risultino incompatibili con gli obiettivi di assetto urbanistico ed ambientale, menzionati nell'elaborato E/1 del P.R.G.C.

2. Per l'installazione di impianti di telefonia mobile si rinvia al piano di settore approvato con delibera consiliare n° 34 del 2007.

Art. 43. - Derghe per il patrimonio edilizio esistente.

1. In tutte le zone del P.R.G.C. gli edifici esistenti non conformi alle disposizioni del P.R.G.C. e dei PAC vigenti o adottati e del Regolamento Edilizio vigente, possono essere interessati da interventi purchè siano compresi fra quelli soggetti a titolo abilitativo: denuncia.

2. Per le residenze agricole esistenti è comunque ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari. Parimenti per gli annessi rustici esistenti sono

ammessi interventi di risanamento conservativo con modifica di destinazione d'uso in residenza agricola.

L'Ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola in zona agricola possono comportare la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale, anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, purché:

a) l'unità immobiliare realizzata sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo a titolo principale o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato;

b) sia istituito un vincolo ventennale, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario, concernente il divieto di alienazione dell'immobile nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso.

Ai titoli abilitativi per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti il cambio di destinazione d'uso in residenziale, di cui al comma precedente non si applica l'esonero contributivo .

3. In tutte le zone del P.R.G.C., possono essere realizzati interventi sugli edifici esistenti finalizzati ad adeguare l'edificio o gli impianti dello stesso a disposizioni normative il cui rispetto si renda necessario per consentire la prosecuzione dell'attività già insediata, anche in deroga alle norme di zona, purché:

- ciò non comporti aumento delle superfici utili;
- sia dimostrata ed asseverata da tecnico abilitato l'impossibilità di realizzare tale adeguamento nel rispetto delle norme di zona;
- siano comunque rispettate le norme del Codice Civile ed i diritti di terzi.

4. Agli effetti dell'applicazione delle norme del presente articolo, per edifici esistenti si intendono gli edifici dotati di licenza o concessione edilizia antecedente al 09/04/1996.

5. Le costruzioni destinate a garages o ad annessi non abitabili di altezza inferiore a ml. 2,80, esistenti o previsti sullo stesso lotto o su lotti attigui, non richiedono il rispetto delle distanze previste tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Valgono in questo caso le norme del Codice Civile.

Monfalcone, 20/07/2008

PREDISPOSIZIONE DI PIANI ATTUATIVI COMUNALI (PAC)

SCHEDE DEI DATI QUANTITATIVI
E
PRESCRIZIONI NORMATIVE

AMBITI zona "B2b"

AMBITO DI URBANIZZAZIONE N.

B.1

pp.cc.

38;37/1;37/2;37/3;626

Zone PRGC

SP1.2

DATI QUANTITATIVI

Sup. dell'ambito.	mq	2.564	Sup.edificabile	mq	2.114
			Vol.max.edific.	mc	3.171
Vol.esistente:	mc	2.039	Vol.nuova costruzione	mc	1.132
Sup.destinata ad attrezz.:	mq	450			
Sup.destinata a viabilità:	mq				
Tipo di attrezzature			NOTE:		
1)parcheggi previsti	mq	150			
2)verde attr.	mq	300			

NORME

OBIETTIVI E STRATEGIE del P.R.G.C.
(elementi invarianti)

1)Mantenimento e ripristino dell'edificio principale sulla p.c. 37/2 e dello spazio verde antistante.

2) Rispetto del perimetro con una possibilità di ridurre la superficie fino ad un massimo del 10% fermo restando le altezze ed il volume max edificabile.

destinazioni d'uso dei fabbricati: RESIDENZA, ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SERVIZIO
COMPATIBILI CON LE FUNZIONI RESIDENZIALI.

tipologia : EDIFICI IN LINEA A CORTE APERTA

altri el.di progetto :

H. max.per le nuove costruzioni : 7,00 ml

D. dai confini per le nuove costruzioni: 5,00 ml o codice civile con l'assenso dei confinanti

D.da strada per le nuove costruzioni : 5,00 ml

AMBITI zona "B2b"

AMBITO DI URBANIZZAZIONE N.		B.4			
pp.cc. 67/3; 68 part.; 69 part.; 78/5 part.				ZonPRGC SP4.4	
DATI QUANTITATIVI					
Sup. dell'ambito.	mq	1.200	Sup.edificabile	mq	1.200
			Vol.max.edific.	mc	1.500
Vol.esistente:	mc	/	Vol.nuova costruzione	mc	1.500
Sup.destinata ad attrezz.:	mq				
Sup.destinata a viabilità:	mq				
Tipo di attrezzature			NOTE:		
1)parcheggi previsti	mq	/			
2)verde attr.	mq	/			

NORME

OBIETTIVI E STRATEGIE del P.R.G.C.
(elementi invarianti)

1-Consentire il completamento dell'edificato con le caratteristiche tipologiche e costruttive già presenti nelle attigue zone B1:edificazione in linea su fronte arretrato di ml 5,00

destinazioni d'uso dei fabbricati: RESIDENZA, ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SERVIZIO
COMPATIBILI CON LE FUNZIONI RESIDENZIALI.

tipologia : EDIFICI IN LINEA A CORTE APERTA

altri el.di progetto:

H. max. : 7,50 ml

D. confini: 5,00 ml dal confine retrostante, a confine sui fronti laterali, nel rispetto del Codice Civile

D.strada: 5,00 ml, o in caso di attività commerciali al P.T.,
m.3,00

Distanza tra edifici: minimo 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

AMBITI zona "B2b"AMBITO DI URBANIZZAZIONE N.

pp.cc.

Zone PRGC
C2.2**DATI QUANTITATIVI**

Sup. dell'ambito.	mq	3.504	Sup.edificabile	mq	3.254
			Vol.max.edific.	mc	3.254
Vol.esistente:	mc	0	Vol.nuova costruzione	mc	3.254
Sup.destinata ad attrezz.:	mq	vedi approvato			
Sup.destinata a viabilità:	mq	vedi approvato			
			secondo progetto		
Tipo di attrezzature			NOTE:		
parcheggi e verde attrezzato previsti	mq	vedi approvato			

NORME

OBIETTIVI E STRATEGIE del P.R.G.C.
(elementi invarianti)

Intervento edilizio in via di ultimazione: non devono essere superati gli indici volumetrici e il numero di alloggi previsti dal progetto approvato.

destinazioni d'uso dei fabbricati: RESIDENZA, ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SERVIZIO
COMPATIBILI CON LE FUNZIONI RESIDENZIALI.

tipologia : EDIFICI IN LINEA a corte aperta, in continuità tipologica con i lotti attigui già edificati

altri el.di progetto :

H. max.: 6,50 ml

D. dai confini di zona e di proprietà: 5,00 ml

D.da strada : 5,00 ml

Distanza tra edifici: minimo 10 metri. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

AMBITI zona "C"				
AMBITO DI URBANIZZAZIONE N.		C.1	ex zona P.E.E.P.	
pp.cc.		Zone PRGC SP15.1/SP15.2/SP15.3/SP15.4/SP15.5		
DATI QUANTITATIVI				
Sup. dell'ambito.	mq	23.017	Sup.edificabile mq	da definire
			Vol.max.edific. mc	21.000
Vol. esistente:	mc	0	Vol.nuova costr. mc	21.000
Sup.destinata ad attrezz.:	mq	4.300		
Sup.destinata a viabilità:	mq	da def.	secondo progetto PAC	
Tipo di attrezzature			NOTE:	
1) parcheggi pubblici	mq	1.100		
2) verde attr.	mq	3.200		

NORME

OBIETTIVI E STRATEGIE del P.R.G.C.
(elementi invarianti)

1-Il PAC deve prevedere un progetto unitario che garantisca la sistemazione viaria ed infrastrutturale delle aree ancora libere comprese tra via Zanolla ed il centro del paese.

2-Deve essere previsto un parcheggio ed un passaggio pedonale di collegamento con la viabilità interna del centro (Via C. Battisti);

destinazioni d'uso dei fabbricati: RESIDENZA, ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SERVIZIO
COMPATIBILI CON LE ZONE RESIDENZIALI.

tipologia: EDIFICI IN LINEA, A SCHIERA, UNIFAMILIARI O BIFAMILIARI

altri el.di progetto: AREA DI VERDE PUBBLICO CON PERCORSI PEDONALI E CICLABILI IN
CONTINUITA' CON IL PASSAGGIO PEDONALE DI COLLEGAMENTO ALLA VIA C. BATTISTI

H.max. : 9,00 ml

D.dai confini : 5,00 ml

D.dalla strada : 5,00 ml

Distanza tra edifici : minimo 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

AMBITI zona "C"

AMBITO DI URBANIZZAZIONE N.

C.2

P.C.

Zone PRGC

SP16.1/SP16.2/SP16.3

DATI QUANTITATIVI

Sup. dell'ambito.	mq	16.823	Sup.edificabile	12.000
			Vol.max.edific.	12.000
Vol.esistente:	mc	0	Vol.nuova costr.	12.000
Sup.destinata ad attrezz.:	mq	vedi PACapprovato		
Sup.destinata a viabilità:	mq	vedi PACapprovato	secondo progetto P.R.P.C.	
Tipo di attrezzature			NOTE:	
parcheggi e verde attrezzato previsti	mq	vedi PACapprovato		

NORME

OBIETTIVI E STRATEGIE del P.R.G.C.

(elementi invariati)

Intervento edilizio in via di ultimazione: non devono essere superati gli indici volumetrici e il numero di alloggi previsti dal progetto approvato.

destinazioni d'uso dei fabbricati: RESIDENZA, ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SERVIZIO
COMPATIBILI CON LE FUNZIONI RESIDENZIALI.

tipologia: EDIFICI IN LINEA PLURIPIANO CON SERVIZI ED ATTIVITA' COMMERCIALI lungo
via Zanolla

A SCHIERA, UNIFAMILIARE OBIFAMILIARI con altezza max. di ml.6,00 nelle aree
prospicienti la strada provinciale.

altri el.di progetto:

H.max.: 9,00 ml

D.confine di zona e di proprietà: 5,00 ml

D.strada: 5,00 ml

Distanza tra edifici: minimo 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

AMBITI zona "C"			
AMBITO DI URBANIZZAZIONE N.		C.3	
P.C.		Zone PRGC SP8.14/SP8.15/SP12.3/SP12.4	
DATI QUANTITATIVI			
Sup. dell'ambito.	mq	27.720	Sup.edificabile 22.720
			Vol.max.edific. 21.300 22.720
Vol.esistente:	mc	0	Vol.nuova costr. 22.720
Sup.destinata ad attrezz.:	mq	vedi PAC approvato	
Sup.destinata ad attrezz.:		vedi PAC approvato	secondo progetto PAC
Tipo di attrezzature			NOTE:
parcheggi e verde attrezzato previsti	mq	vedi PAC approvato	

NORME

OBIETTIVI E STRATEGIE del P.R.G.C.
(elementi invariati)

Intervento edilizio in base a PAC adottato: non devono essere superati gli indici volumetrici e il numero di alloggi previsti dal progetto approvato.

destinazioni d'uso dei fabbricati: RESIDENZA, ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SERVIZIO COMPATIBILI CON LE FUNZIONI RESIDENZIALI.

tipologia: EDIFICI RESIDENZIALI A SCHIERA, UNIFAMILIARI O BIFAMILIARI

altri el.di progetto:

H.max.: 7,50 ml

D.confine di zona e di proprietà: 5,00 ml

D.strada: 5,00 ml

AMBITI zona "C"				
AMBITO DI URBANIZZAZIONE N. <input type="text" value="C.4"/>				
P.C.			Zone PRGC B4.5/B7.2	
DATI QUANTITATIVI				
Sup. dell'ambito.	mq	10.250	Sup.edificabile	8.000
			Vol.max.edific.	8.000
Vol.esistente:	mc	0	Vol.nuova costr.	8.000
Sup.destinata ad attrezz.:	mq	vedi PAC approvato		
Sup.destinata a viabilità:	mq	vedi PAC approvato	secondo progetto PAC	
Tipo di attrezzature			NOTE:	
parcheggi e verde attrezzato previsti	mq	vedi PAC approvato		

NORME

OBIETTIVI E STRATEGIE del P.R.G.C.
(elementi invariati)

Intervento edilizio in via di ultimazione: non devono essere superati gli indici volumetrici e il numero di alloggi previsti dal progetto approvato.

destinazioni d'uso dei fabbricati: RESIDENZA, ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SERVIZIO
COMPATIBILI CON LE FUNZIONI RESIDENZIALI.

tipologia: EDIFICI UNIFAMILIARI O BIFAMILIARI

altri el.di progetto:

H.max.: 6,00 ml

D.confine di zona e di proprietà: 5,00 ml

D.strada: interna alla lottizzazione 5,00 ml-distanza dalla viabilità provinciale 10,00 ml

Distanza tra edifici: minimo 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

AMBITI zona "C"

AMBITO DI URBANIZZAZIONE N.

C.6

p.c.

286; 912; 972; 873; 874 part.

Zone PRGC

SP18.9.1

DATI QUANTITATIVI

Sup. dell'ambito.	mq	13.754	Sup.edificabile mq	9.307
			Vol.max.edific. mq	10.000
Vol.esistente:	mc	0	Vol.nuova costr. mq	10.000
Sup.destinata ad attrezz.:	mq	2.620		
Sup.destinata a viabilità:	mq	1.512		
Sup.destinata a verde di arredo urbano	mq	315		
Tipo di attrezzature			NOTE:	
parcheggi e verde attrezzato	mq	2.620		

NORME

OBIETTIVI E STRATEGIE del P.R.G.C.

(elementi invariati)

1-L'ambito è subordinato alla realizzazione della nuova rotonda all'incrocio tra le vie Oberdan e Soleschiano.

2-L'urbanizzazione dell'area dovrà prevedere la realizzazione di una strada così da connettere la via Montes con la nuova viabilità provinciale.

3-L'ambito dovrà prevedere parcheggi, verde attrezzato e un percorso pedonale collocati entro il perimetro indicato nelle tavole di P.R.G.C.

4- Dovrà essere prevista una fascia a verde di rispetto così da costituire un'idonea barriera verso la nuova rotonda.

destinazioni d'uso dei fabbricati: RESIDENZA, ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SERVIZIO
COMPATIBILI CON LE FUNZIONI RESIDENZIALI.

tipologia : A SCHIERA, UNIFAMILIARI O BIFAMILIARI

altri el.di progetto :

H.max. : 7,50 ml

D. dai confini : 5,00 ml

D.dalla strada : interna alla lottizzazione 5,00 ml-distanza dalla viabilità 10,00 ml provinciale

Distanza tra edifici : minimo 10,00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

AMBITI zona "C"

AMBITO DI URBANIZZAZIONE N.

C.7

pp.cc.

Zone PRGC

109/21; 109/23; 208; 210/2; 210/3; 210/4; 219/12 part.; 219/2

C2.2.1

DATI QUANTITATIVI

Sup. dell'ambito.	mq	10.301	Sup.edificabile	mq	7.000
			Vol.max.edific.	mc	7.000
Vol.esistente:	mc	1.700	Vol.nuova costruzione	mc	7.000
Sup.destinata ad attrezz.:	mq	500			
Sup.destinata a viabilità:	mq	1.560	secondo progetto P.R.P.C.		
Tipo di attrezzature			NOTE:		
1) parcheggi previsti	mq	300			
2) verde attr.	mq	200			

NORME

OBIETTIVI E STRATEGIE del P.R.G.C.

(elementi invariati)

1- La realizzazione dell'ambito è subordinata all'ambito B8

2-L'urbanizzazione dell'ambito dovrà prevedere un nuovo asse viario in continuità con quello previsto dall'ambito B8 e tale da creare un collegamento con la viabilità esistente.

3-Il PAC potrà variare il perimetro e la superficie dell'ambito in più o in meno entro un massimo del 10% fermo restando il volume max. edificabile.

destinazione d'uso dei fabbricati: RESIDENZA, ATTIVITA' COMMERCIALI DI SERVIZIO COMPATIBILI CON LE ZONE RESIDENZIALI

tipologia : EDIFICI IN LINEA LINEA, A SCHIERA, UNIFAMILIARI O BIFAMILIARI
altri el.di progetto :

H.max. : 7,50 ml

D.confine : 5,00 ml

D.strada : 10,00 ml

Distanza tra edifici: minimo 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti