

Comune di Fogliano Redipuglia

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



Firmato
digitalmente da
Degano Riccardo
Data: 2025.12.02
09:21:01 +01'00'

V A R I A N T E

(ZONA H3)

- A) RELAZIONE.
- B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.
- C) CARTE DI ANALISI.
- D) ZONIZZAZIONE.
- E) STRATEGIA DI PIANO.
- F) NORME DI ATTUAZIONE.
- G) VERIFICA DI (NON) SIGNIFICATIVITÀ DI INTERFERENZA CON VIABILITÀ.
- H) COERENZA CON IL PPR.

INDICE

A) RELAZIONE	3
A 1) PREMESSA.	3
A 2) STATO DI FATTO.....	4
A 2.1) IL TERRITORIO.	4
A 2.2) LA SOCIETÀ E L'ECONOMIA.	6
A 2.3) IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.	7
A 3) VARIANTE.	8
A 4) DATI QUANTITATIVI.....	9
A 5) RAPPORTI.....	10
A 5.1) CON STRATEGIA DI PIANO.....	10
A 5.2) CON OBIETTIVI, STRATEGIE.....	11
A 5.3) CON LEGGE REGIONALE 5/2007.	12
A 5.4) CON DISCIPLINA REGIONALE DI SETTORE.....	13
A 5.5) CON PIANI E NORME SOVRAORDINATE.	14
B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.....	15
B 1) ZONIZZAZIONE.	15
B 2) PIANO STRUTTURA (STRATEGIA DI PIANO).	15
B 3) NORME DI ATTUAZIONE.	15
C) CARTE DI ANALISI.....	16
D) ZONIZZAZIONE.....	17
E) PIANO STRUTTURA (STRATEGIA DI PIANO).	18
F) NORME DI ATTUAZIONE.	19
G) VERIFICA DI (NON) SIGNIFICATIVITÀ DI INTERFERENZA CON VIABILITÀ DI PRIMO LIVELLO.....	24
G 1) PREMESSA.....	24
G 2) LA VARIANTE.	25
G 3) CONCLUSIONI.	25
H) COERENZA CON IL PPR.....	26
H 1) IL PPR.	26
H 1.1) FINALITÀ E OBIETTIVI.....	26
H 2) LA VARIANTE DI PRGC.....	29
H 3) CONCLUSIONI.	29
H 4) PPR - QUADRO CONOSCITIVO.....	30
H 5) PPR - PARTE STATUTARIA.	31
H 6) PPR - PARTE STRATEGICA.	32

A) RELAZIONE.

A 1) PREMESSA.

Il Comune di Fogliano Redipuglia è dotato di piano regolatore generale comunale (**PRGC**) adeguato:

- a)** al decreto del presidente della Giunta regionale **826/1978** (**piano urbanistico** regionale generale) (**PURG**);
- b)** alla legge regionale **52/1991** (seconda **legge urbanistica** regionale);
- c)** al decreto del presidente della Giunta regionale **126/1995** (revisione degli **standards urbanistici** regionali);
- d)** alla legge regionale **19/2009** (**codice** regionale dell'**edilizia**) (**CRE**) per definizioni e destinazioni d'uso;
- e)** al Piano regionale delle **infrastrutture di trasporto** della mobilità delle merci e della logistica (**PRITMML**) per distanza da strada di primo livello.

La variante qui presentata ha per oggetto una **zona H**, di insediamento **commerciale**.

La variante qui presentata ha effetti solo per quanto da essa dichiaratamente modificato. Per il resto valgono il PRGC vigente e varianti altre eventualmente adottate.

A 2) STATO DI FATTO.

A 2.1) IL TERRITORIO.

Fogliano Redipuglia è comune del **Carso goriziano**, a sud-ovest di Gorizia, a distanza dalla città media di dodici chilometri.

Il comune confina, partendo da nord, in senso orario, con i comuni di Sagrado, Doberdò del Lago, Ronchi dei Legionari, San Pier d'Isonzo, Villesse e Gradisca d'Isonzo.

La **superficie** complessiva è di ettari **777**.

La morfologia è per circa **1/3** di **pianura**, a ovest, e per circa **2/3** di **collina**, a est.

L'**altitudine** è da **14** a **138** metri sul livello del mare.

I centri abitati sono Fogliano a nord, Polazzo al centro e Redipuglia a sud. A questi si aggiungono nuclei e case sparse.

La **popolazione** complessiva al **31 12 2024** è di **2.981** abitanti.

Elementi **naturali rilevanti** nel comune sono le **colline**, preminentemente nella parte orientale del territorio.

Un **elemento naturale** insinuato nel comune di Fogliano Redipuglia, ma appartenente al comune di San Pier d'Isonzo, è il **Colle Sant'Elia**, nella parte centro occidentale.

Al limite tra pianura e collina, in senso **nord-sud**, corre la strada **regionale 305** (di Redipuglia), diretta da Cormons a Monfalcone.

Lungo la strada **regionale 305** (di Redipuglia) sono realizzate due importanti **rotatorie**: una a sud di Fogliano e una a sud di Redipuglia.

Al limite meridionale del comune, in senso **est-ovest** corre l'**autostrada A4**, Torino - Trieste, avente un'**uscita** proprio a **Redipuglia**.

Dal casello autostradale parte poi una **strada** che conduce alla **statale 14** (della Venezia Giulia, o Triestina, lungo la quale, a sud ovest di Redipuglia, sorge l'**aeroporto** di Ronchi dei Legionari (Trieste Airport).

Altre strade di interesse locale collegano i centri abitati verso ovest a San Pier d'Isonzo e verso est ai luoghi del Carso.

Parallela alla strada **regionale 305** (di Redipuglia) corre la **ferrovia Gorizia - Trieste**.

Nel comune è di una certa rilevanza la presenza di **insediamenti** artigianali e **commerciali**.

Gli insediamenti sono preminentemente lungo la strada **regionale 305** (di Redipuglia), all'altezza di Polazzo, a ovest, o in area isolata, sempre a ovest della strada **regionale 305** (di Redipuglia).

Insediamento esteso, presso quest'ultima zona industriale, è anche una **caserma** dell'esercito dismessa.

A **sud**, a confine con il territorio di Ronchi dei Legionari, spingentesi anche all'interno di questo vi è un'ampia area di **attività estrattive**, vasta circa **20** ettari.

Altro insediamento consistente è una **stazione elettrica** primaria al margine occidentale del comune, a cavallo con San Pier d'Isonzo.

Qui converge o si diparte una quantità elevata di **elettrodotti** di alta e media tensione, attraversanti l'intero territorio comunale.

L'elemento per il quale il comune e più in particolare Redipuglia è conosciuta è tuttavia il **Sacrario monumentale**, un'imponente opera a gradoni estesa sul pendio ovest del monte di Redipuglia, contenente i resti di **100.000** caduti nella zona del Carso nella Prima Guerra mondiale.

A 2.2) LA SOCIETÀ E L'ECONOMIA.

La **popolazione** totale residente nel comune al **31 12 2024** è di abitanti **2.981**.

Le **abitazioni** totali nel comune all'anno **2021** sono circa **1.560**, di cui **154 (9,9%)** non occupate.

Le **unità produttive** locali all'anno **2025** occupano circa **391** addetti, inferiori in numero ai residenti occupati, stimati il **40%**.

Le unità produttive locali a quell'anno operano preminentemente nel **commercio** (addetti **159**), e poi nell'**industria** (**153**), nei **servizi** (**57**) e nell'**agricoltura** (**22**).

L'**industria** è specialmente di **meccanica, tecnologie e costruzioni**.

I **servizi** sono soprattutto di **trasporto e magazzinaggio**.

Il **commercio** è soprattutto al **dettaglio** e di **ristorazione**.

In **agricoltura** un particolare rilievo hanno le **colture seminate**.

A 2.3) IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE.

Gli **elementi principali** del piano regolatore generale comunale sono:

- a) classificazione con zona **B1** (residenziale) di gran parte dell'**edificato** preminentemente residenziale esistente;
- b) individuazione di alcune zone **C** (di **espansione**), a Fogliano a e Redipuglia;
- c) riconoscimento o previsione di **attrezzature collettive**, in genere interne ai centri abitati, eccetto una vasta area sportiva e parcheggio di fronte al Sacratio monumentale;
- d) riconoscimento o individuazione con zona **D3** o **D2** (industriale e artigianale) di zone **industriali** e artigianali esistenti o previste.
Le zone sono a ovest della strada **regionale 305** (di Redipuglia), interne rispetto a questa;
- e) classificazione con zona **D4** (attività estrattive) dell'area di **cava** nella parte sud-est del territorio comunale;
- f) classificazione con zona **E** (agricola) di gran parte del territorio **extraurbano**;
- g) classificazione con zona **H3** o **H2** (commerciale) di insediamenti **commerciali** esistenti o previsti.
Le zone sono lungo la strada **regionale 305** (di Redipuglia), al centro e al limite sud del territorio;
- h) classificazione con zona **O** (di ristrutturazione urbanistica a destinazione funzionale **mista**) della **caserma** dell'esercito dismessa, presso le zone industriali a ovest della strada **regionale 305** (di Redipuglia);
- i) classificazione con area per servizi e attrezzature **tecnologiche** della stazione **elettrica**, presso il Colle Sant'Elia;
- l) perimetrazione come Area **monumentale** del **Sacrario** e spazio circostante;
- m) individuazione dell'Area di **reperimento** della **Landa carsica**, dell'Area di tutela archeologica di **collina**, del Sito di importanza comunitaria **Laghi** di Doberdò e Pietrarossa;
- n) individuazione di area **ferroviaria**;
- o) individuazione di **viabilità**, esistenti e di progetto.

A 3) VARIANTE.

La variante ha origine dalla opportunità di **riconoscimento** come esistente di un **centro commerciale** realizzato nella seconda metà degli anni **2000**.

L'area è a **sud** di Redipuglia, a sud est del casello autostradale, ed è compresa tra **autostrada**, strada **regionale 305** (di Redipuglia) e strada che porta dal casello autostradale alla strada **statale 14** (della Venezia Giulia), da cui si accede all'aeroporto di Ronchi dei Legionari.

Il centro commerciale è per una **parte** nel territorio comunale di **Fogliano Redipuglia**, e per una **parte** nel territorio comunale di **Ronchi dei Legionari**.

La **superficie** dell'**area** nel comune di fogliano Redipuglia è di circa metri quadri **20.915**.

L'**accesso** al centro commerciale è da una **strada** di **servizio** diramata mediante una rotonda dalla strada **regionale 305**.

Il **centro commerciale**, dopo circa un quindicennio dalla realizzazione, può ritenersi **consolidato**, e la zona può ritenersi avere un **assetto** definito.

A questo punto la **classificazione** di PRGC, che è di zona **H2**, di insediamenti commerciali di **progetto**, può (o deve) essere adeguata, mediante **mutamento** in zona **H3**, di insediamenti commerciali **esistenti**.

L'indice di **superficie coperta** è del **50%**, lo **stesso** per entrambe le zone.

L'indice di **altezza**, che nella zona **H3** è di metri **10**, può essere **ridotto** per questa specifica area a metri **7**, come è nel PRGC vigente per zona **H2**.

Con ciò le **entità fabbricabili** nell'area restano **immutate**.

Una norma di zona **H2** in particolare limita la **superficie** di **vendita** a metri quadri **4.500**, di cui **1.000** destinati al settore **alimentare**.

L'utilità della riclassificazione sta nel fatto che la zona **H3** ha una gamma di **destinazioni d'uso** ammesse più ampia, e con ciò permette il **riuso** di locali commerciali **abbandonati** per altre funzioni **compatibili**.

Le destinazioni d'uso **non** propriamente **commerciali** già ammesse dal PRGC vigente in zona **H3** sono servizi, alberghi, direzionalità, artigianato non molesto, servizi e attrezzature collettive.

Norme **specifiche** per l'insediamento in esame presenti nella zona **H2**, tra cui quelle qui sopra cennate, possono essere **spostate** dall'articolo di zona **H2** all'articolo di zona **H3**, con un adeguamento per i tipi di attività già previsti in zona **H3** dal PRGC vigente.

In particolare per superficie massima la variante prevede che, per destinazioni d'uso **diverse** da **commerciale**, i **limiti** di superficie di vendita sono assunti come limiti di superficie **utile**.

Allo stesso modo può essere inserita nelle norme per la nuova zona **H3** la previsione di sistemazione del **10%** della superficie totale a **verde**, come già previsto per la zona **H2**.

A 4) DATI QUANTITATIVI.

I dati quantitativi della variante qui presentata sono, in metri quadri:

a) zona H2:	-	20.915;
b) zona H3:	+	20.915;
c) Totale		0.

A 5) RAPPORTI.

A 5.1) CON STRATEGIA DI PIANO.

Il PRGC di Fogliano Redipuglia è dotato di piano struttura, corrispondente alla **strategia di piano** di cui alla legge regionale **5/2007**, articolo **63 bis**, comma **7**, periodo **1°**, lettera **a)**, punto **2)**.

Secondo la legge regionale citata, il documento chiamato piano struttura (**strategia di piano**) è la rappresentazione **schematica** della strategia del piano che risulta dalla sintesi degli **elementi strutturali** del territorio relazionati alle previsioni del piano.

Al di là del *nomen*, essa **non** è propriamente gli **obiettivi** e le **strategie** del piano, che sono uno specifico **testo**, **ma** semplicemente:

- a)** è una rappresentazione **schematica**;
- b)** riguarda anche previsioni a **lungo termine**, non aventi necessariamente riscontro immediato nella zonizzazione e attuabili se, quanto e quando ne ricorrano le condizioni.

Nel piano struttura (**strategia di piano**) l'area oggetto di variante è indicata come **Aree commerciali Zona H2**.

Altra indicazione del piano struttura (strategia di piano), per altre aree, è **Aree commerciali esistenti Zona H3**.

La variante qui presentata **modifica** l'indicazione per l'area in esame, da **Aree commerciali Zona H2** a **Aree commerciali Zona H3**.

Non si tratta dunque di creazione di nuova zona fabbricabile, ma semplicemente di **modifica** di **sottozona** della zona più generale **H**.

A 5.2) CON OBIETTIVI, STRATEGIE.

La variante qui presentata è coerente con gli **obiettivi e strategie** del **PRGC** vigente.

Gli **obiettivi e strategie** del PRGC vigente prevedono tra l'altro:

- a)** per **Aree per attività commerciali di progetto (Zona H2)**: *attuazione dell'ambito commerciale già individuato nel piano preesistente anche prevedendo il coordinamento con attività artigianali ma ferma restando la prevalenza della destinazione commerciale* (paragrafo **2.3**);
- b)** per **Aree per attività commerciali esistenti (Zona H3)**: *riqualificazione fisico-funzionale e razionalizzazione delle strutture esistenti con interventi diretti di ampliamento e/o sostituzione edilizia* (paragrafo **2.4**);

Essendo l'insediamento oggetto di variante **esistente**, e indicandosi nel grafico di piano struttura (strategia di piano) **Aree per attività commerciali esistenti (Zona H3)**, la variante **non modifica** gli **obiettivi e strategie**, con cui a questo punto è **coerente**.

A 5.3) CON LEGGE REGIONALE 5/2007.

La legge regionale **5/2007** regola poi le procedure di formazione di varianti, distinguendo varianti di livello **regionale** e varianti di livello **comunale**.

La variante qui presentata **modifica** una zona omogenea **H** (commerciale) da sottozona **H2** (di progetto) a sottozona **H3** (esistente).

A questo punto è applicabile la procedura di **livello comunale**, di cui all'articolo **63 sexies** della legge regionale **5/2007**, prevedendo questo al comma **1**, lettera **k**), *la suddivisione e la modifica della suddivisione delle zone omogenee previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici comunali in sottozone omogenee e la suddivisione e la modifica della suddivisione degli ambiti unitari d'intervento, soggetti a pianificazione attuativa, in subambiti urbanisticamente sostenibili, senza incremento degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura massimi consentiti, se non nei casi e nei limiti di cui alla lettera d).*

A 5.4) CON DISCIPLINA REGIONALE DI SETTORE.

In relazione a **discipline** regionali di settore qui potenzialmente rilevanti può considerarsi che:

- a) rispetto al Piano regionale delle infrastrutture di trasporto della mobilità delle merci e della logistica (**PRITMML**): il PRGC è già adeguato per distanza da strade, in particolare da **Viabilità autostradale** e dalle **extraurbane di 1° livello**, quali sono la strada **regionale 305** e la **strada** dal casello autostradale alla strada **statale 14**, lateralmente alla quale sorge l'**aeroporto** (PRGC, NDA, articolo **10**, comma **4**);
- b) quanto alle **interferenze** di previsioni con la strada **regionale 305** e la **strada** dal casello autostradale alla strada **statale 14**, di cui alla legge regionale **26/2012**, articolo **166**, comma **1**, la variante qui presentata contiene alcune previsioni che vi potrebbero incidere.
Sul punto vedasi il capitolo **H**) (Verifica di (non) significatività di interferenza con viabilità di primo livello);
- c) rispetto al Piano paesaggistico regionale (**PPR**): l'area **non** è soggetta a **vincolo paesaggistico** di cui al decreto legislativo **42/2004**.
Per la coerenza con il **PPR** vedasi il capitolo **G**).

A 5.5) CON PIANI E NORME SOVRAORDINATE.

In relazione a piani e norme **sovraordinate** qui potenzialmente rilevanti può considerarsi che:

- a)** rispetto al Piano di gestione del rischio di alluvioni (**PGRA**): l'area **non** ricade in area di **pericolosità** o di **rischio idraulico**;
- b)** rispetto al Piano urbanistico regionale generale (**PURG**) (decreto del presidente della Giunta regionale **826/1978**) la classificazione dall'area con zona **H (H3)** è conforme, in quanto trattasi di **insediamento commerciale (esistente)**;
- c)** rispetto alla **legge** regionale **commerciale** (LR **29/2005**): la variante vi è conforme, laddove **non modifica** le norme per **parcheeggi**, già previste dal PRGC.
Per parcheggi la variante rimanda alle **norme regionali**, contenute nel decreto del presidente della Giunta regionale **126/1995** e nella legge regionale per il commercio;
- d)** rispetto al **codice regionale** dell'**edilizia** (legge regionale **19/2009** e regolamento di cui al decreto regionale **18/2012**): il PRGC è già adeguato per **destinazioni d'uso** e **definizioni generali**, in quanto o le riporta o vi fa riferimento;
- e)** per quanto riguarda i **rapporti** con la legge regionale **5/2007**: la variante è di **livello comunale** (vedasi paragrafo **A 5.3**).

B) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE.**B 1) ZONIZZAZIONE.**

Nella **zonizzazione**: l'area perimetrata con linea rossa tratteggiata è riclassificata da zona **H2** a zona **H3**, da come previsto nei grafici **VIGENTE** sub **D 2.1)** e **D 2.2)** a come previsto nei grafici **VARIANTE** sub **D 3.1)** e **D 3.2)**.

Nella carta di base è riportato l'edificio esistente.

B 2) PIANO STRUTTURA (STRATEGIA DI PIANO).

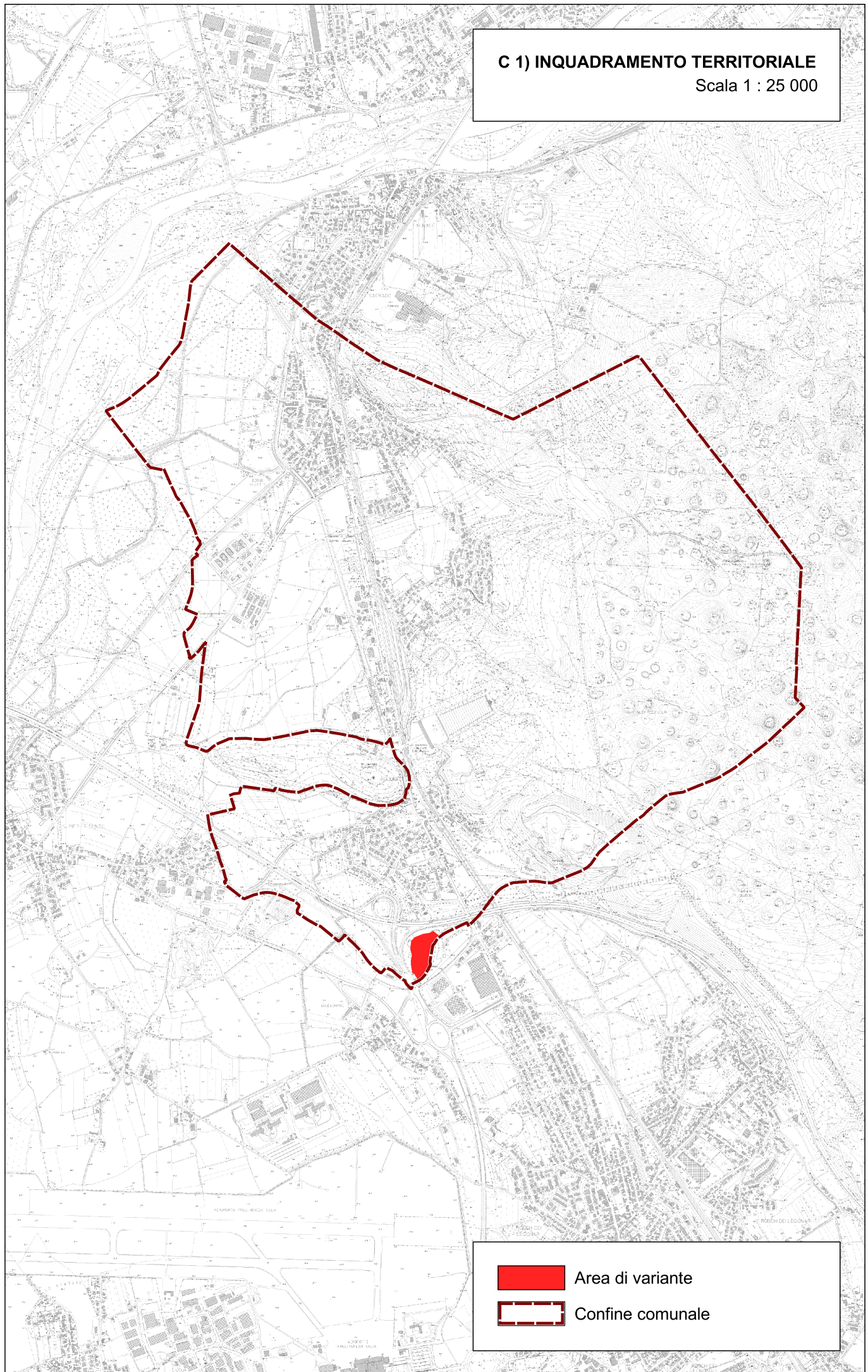
Nel **piano struttura (strategia di piano)**: l'area perimetrata con linea rossa tratteggiata è riclassificata da **Aree commerciali Zona H2** a **Aree commerciali esistenti Zona H3**, da come previsto nel grafico **VIGENTE** sub **E 2.1)** a come previsto nel grafico **VARIANTE** sub **E 3.1)**.

B 3) NORME DI ATTUAZIONE.

Nelle **norme di attuazione**: gli articoli **25** e **26** sono modificati come previsto al capitolo **F)**.

C 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1 : 25 000



Area di variante

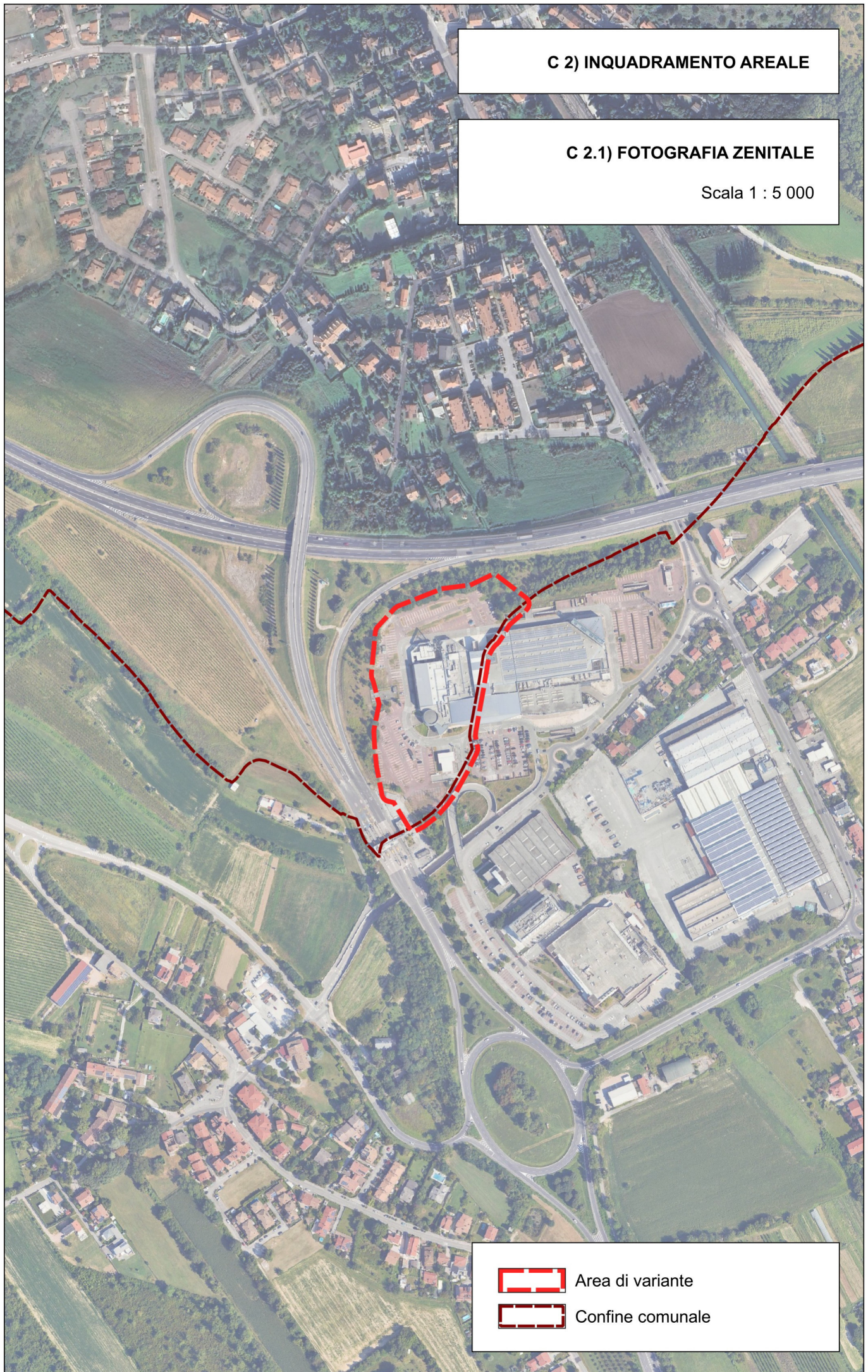


Confine comunale

C 2) INQUADRAMENTO AREALE

C 2.1) FOTOGRAFIA ZENITALE

Scala 1 : 5 000



Area di variante

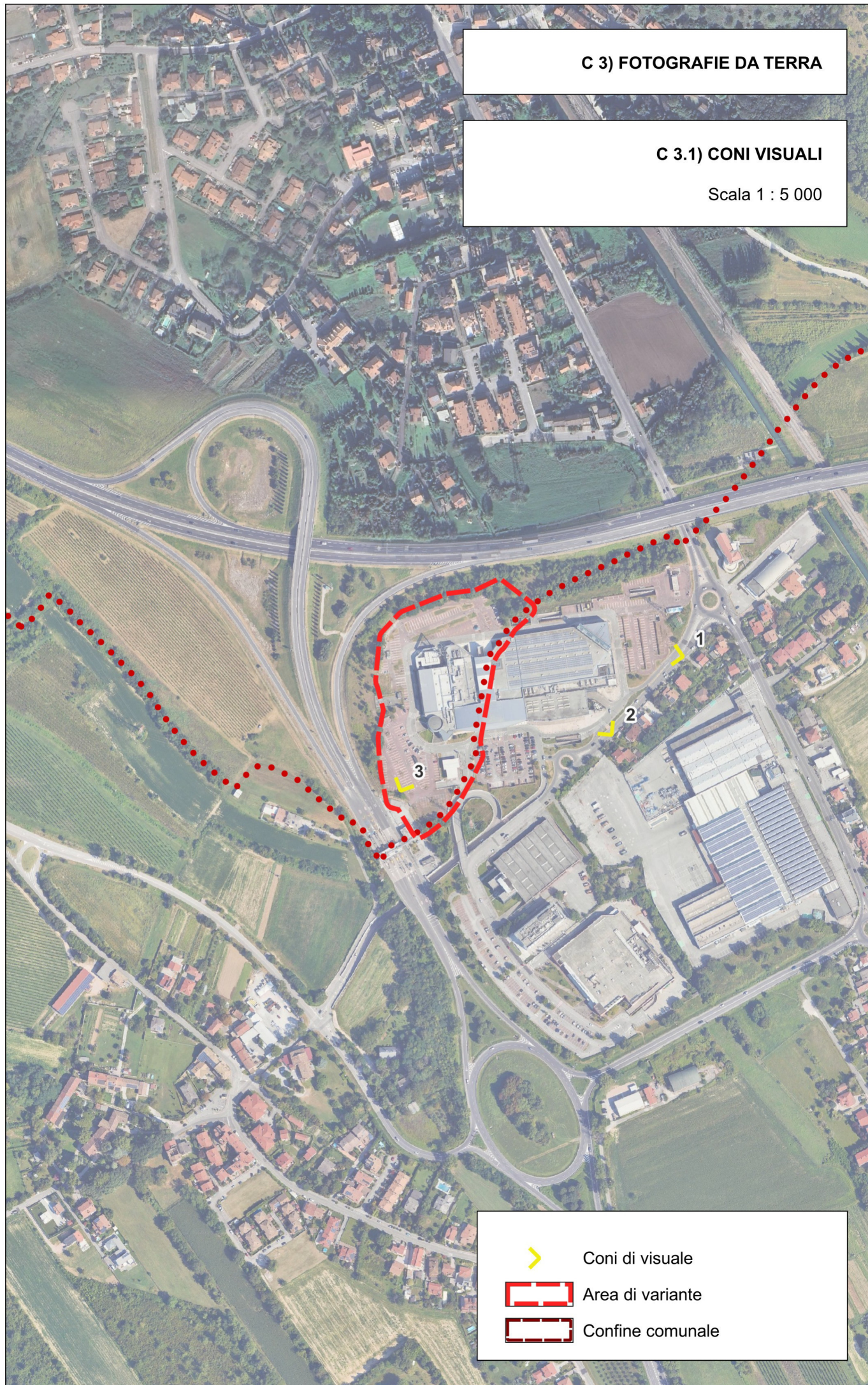


Confine comunale

C 3) FOTOGRAFIE DA TERRA

C 3.1) CONI VISUALI

Scala 1 : 5 000



Coni di visuale



Area di variante



Confine comunale



1

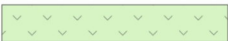
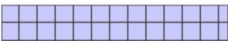
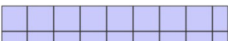
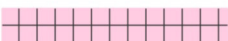
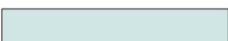
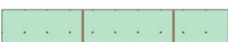


2



3

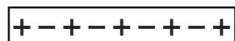
ZONE OMOGENEE

	ZONA B1 - AREE DI CONSERVAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE
	ZONA B1 - CON PERIMETRO
	ZONA B2 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA
	ZONA B3 - AREE URBANIZZATE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO
	ZONA B VP - AREE RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO
	ZONA C - AREE DI ESPANSIONE EDILIZIA DI NUOVO IMPIANTO
	ZONA D2 - INSEDIAMENTI PER LA MEDIA E PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO INDUSTRIALE, MAGAZZINI E DPOSITI
	ZONA D3 - INSEDIAMENTI ARTIGIANALI INDUSTRIALI ESISTENTI
	ZONA D4 - ATTIVITA' ESTRATTIVE
	ZONA H2 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI PROGETTO
	ZONA H3 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI
	ZONA O - ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A DESTINAZIONE FUNZIONALE MISTA - AMBITO RTU
	ZONA E2 - AMBITI BOSCHIVI
	ZONA E3 - AMBITI SILVO-PASTORALI
	ZONA E4 - AMBITI AGRICOLI PAESAGGISTICI
	ZONA E5 - AMBITI DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO
	ZONA E6 - AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO
	SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

S1b	PARCHEGGI DI RELAZIONE	S4a	STRUTTURE PER ASSISTENZA PER GLI ANZIANI
S1c	PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO	S4b	CIMITERO
S2a	EDIFICI DI CULTO	S5b	VERDE DI ARREDO URBANO
S2b	SEDE MUNICIPALE	S5c	NUCLEO ELEMENTARE DI VERDE
S2c	CENTRO CIVICO E SOCIALE	S5d	VERDE DI QUARTIERE
S2d	BIBLIOTECA PUBBLICA	S5f	ATTREZZATURE PER LO SPORT E SPETTACOLI ALL'APERTO
S3a	NIDO DELL'INFANZIA	S6a	IMPIANTO FOTOVOLTAICO
S3b	SCUOLA DELL'INFANZIA	S6b	MAGAZZINO COMUNALE E SEDE PROTEZIONE CIVILE
S3c	SCUOLA PRIMARIA	S6c	CENTRO DI RACCOLTA
S3d	SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO		

ALTRE INFORMAZIONI

	CORSO D'ACQUA
	AREA FERROVIARIA
	EX AREA FERROVIARIA
	AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE
	PERIMETRO DI AREA DI RECUPERO AMBIENTALE CON NUMERO 1 - POLAZZO
	PERIMETRO DI AREA MONUMENTALE
	PERIMETRO DI AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI



PERIMETRO DI AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO



PERIMETRO DI CONVENZIONE



PERIMETRO DI AREA DI RECEPIMENTO DELLA LANDA CARSICA - (LETTERA Z ART. 70 L.R. 42/96)



PERIMETRO DI AMBITO DI FRUIZIONE CARSICA



AREA INTERESSATA DA TUTELA ARCHEOLOGICA
(Ministero per i beni culturali e ambientali del Friuli-Venezia Giulia prot. n. 5543/50 dd 30.05.1997)



PERIMETRO SIC - ZSC "LAGHI DI DOBERDÒ E PIETRAROSSA"
(DGR n. 435 dd 25.02.2000)



VIABILITÀ DI PROGETTO



ITINERARIO CICLABILE

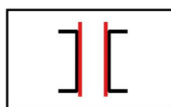


FASCE DI RISPETTO STRADALI FERROVIARIE E CIMITERIALI



SOTTOPASSO
PROGETTO

DI



SOVRAPASSO
PROGETTO

DI



ATTRAVERSAMENTI
VARI DI PROGETTO



RETE OLEODOTTO



RETE METANODOTTO



RETE ENEL



LINEA IN SINGOLA TERNA A TENSIONE 132 kV



LINEA IN SINGOLA TERNA A TENSIONE 380 kV



LINEA IN SINGOLA TERNA A TENSIONE 220 kV



LINEA IN DOPPIA TERNA A TENSIONE 220 kV



PERIMETRO AMBITO INTERESSATO DA ASSERVIMENTI PER LE OPERE
DI COMPLETAMENTO DELLA TRASFORMAZIONE IRRIGUA DA SCORRIMENTO A PIOGGIA
(cfr ALLEGATO 4 degli elaborati VARIANTE n.5)



DPR 327/2001 - AMBITO SOGGETTO A VINCOLO PREORDINATO AD ESPROPRIO
CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA ISONTINA: COMPLETAMENTO DELLA
TRASFORMAZIONE IRRIGUA BACINO 1 - ASSEVERAMENTI SU RETI IRRIGUE INTERRATE
(Per la esatto posizione delle reti con sedimi asserviti cfr. All 4a/4b Var. 17)



CENTRI ABITATI



CONFINE COMUNALE

T.2) REDIPUGLIA

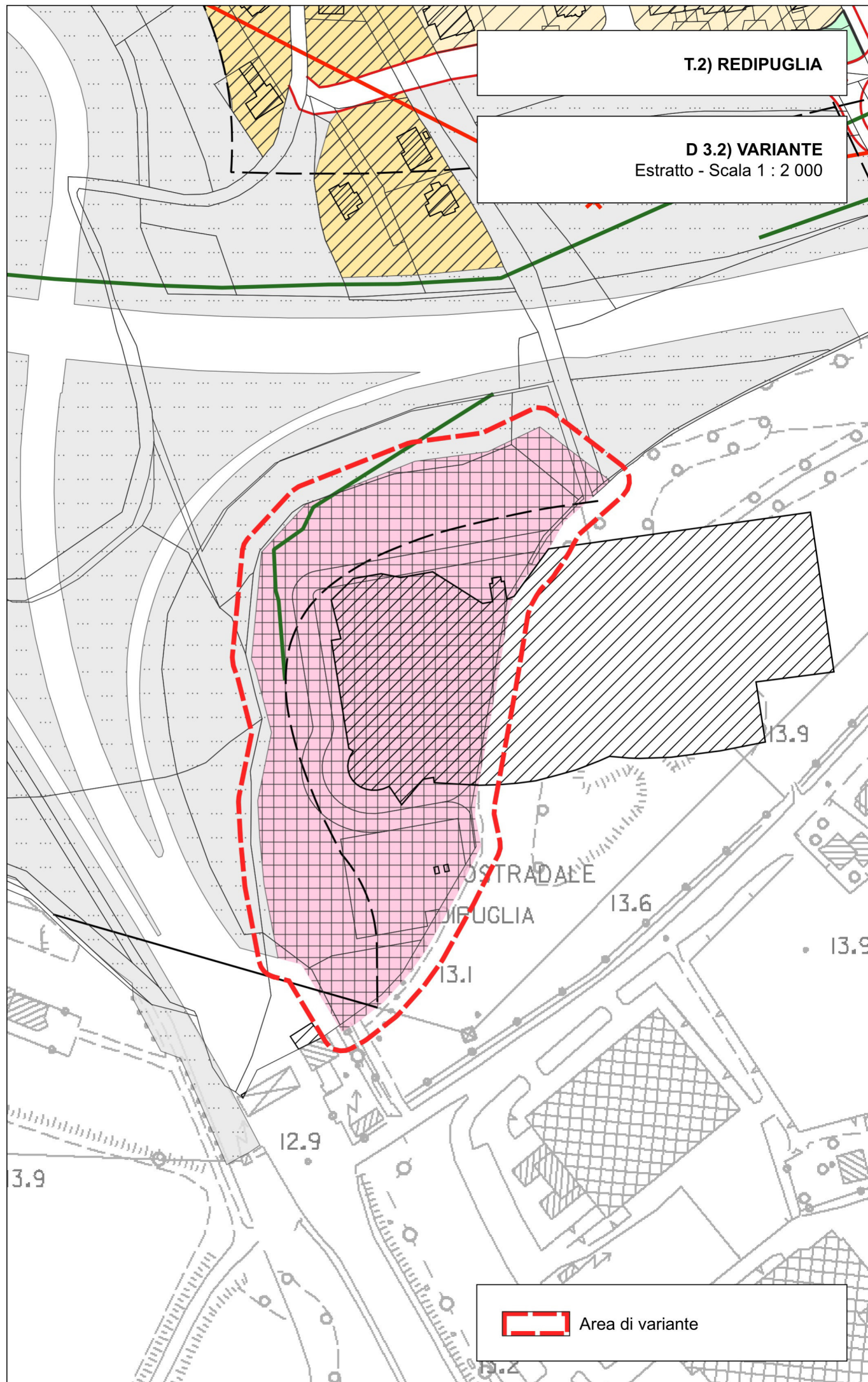
D 2.2) VIGENTE
Estratto - Scala 1 : 2 000



 Area di variante

T.2) REDIPUGLIA

D 3.2) VARIANTE
Estratto - Scala 1 : 2 000



SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE



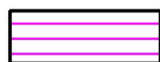
Aree di conservazione urbanistica e ambientale



Aree di conservazione urbanistica e ambientale con perimetro



Aree di riqualificazione edilizia e urbanistica



Aree urbanizzate di completamento edilizio



Aree residenziali a verde privato

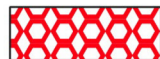


Aree di espansione edilizia



Aree urbanizzate di conservazione urbanistica soggette a P.R.P.C.

SISTEMA PRODUTTIVO



Aree industriali, artigianali



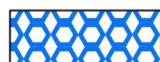
Aree artigianali industriali esistenti



Ambiti di recupero ambientale - attività estrattive



Perimetro di area soggetta a PRPC



Aree commerciali



Aree commerciali esistenti



Aree boschive



Aree silvo-zootecniche



Aree agricolo-paesaggistiche



Aree di preminente interesse agricolo



Aree di interesse agricolo

SISTEMA AMBIENTALE



Perimetro di area di recupero ambientale con numero. 1 - Polazzo



Sacrario militare di Redipuglia - Polo di alto valore simbolico



Perimetro di ambito di fruizione carsica



Perimetro SIC "Laghi di Doberdò e Pietrarossa"

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE



Aree per servizi e attrezzature collettive di P.R.G.C.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE



Area ferroviaria



Area ferroviaria dismessa



Aree per attrezzature tecnologiche

Viabilità di progetto



Viabilità locale di progetto ①



Intersezione di progetto su S.S. 305 ②



Piste ciclabili ③



Viabilità esistente



Viabilità esistente

- ① - Viabilità di interesse regionale;
- ② - Viabilità extraurbana di collegamento;
- ③ - Viabilità autostradale)

ALTRI ELEMENTI STRUTTURALI



Attraversamento ferroviario pedonale redipuglia



Ambiti soggetti a modifica di destinazione d'uso (con lettera)



Sottopassi di progetto

ALTRE INFORMAZIONI



Attraversamenti viari di progetto



Sovrapassi di progetto



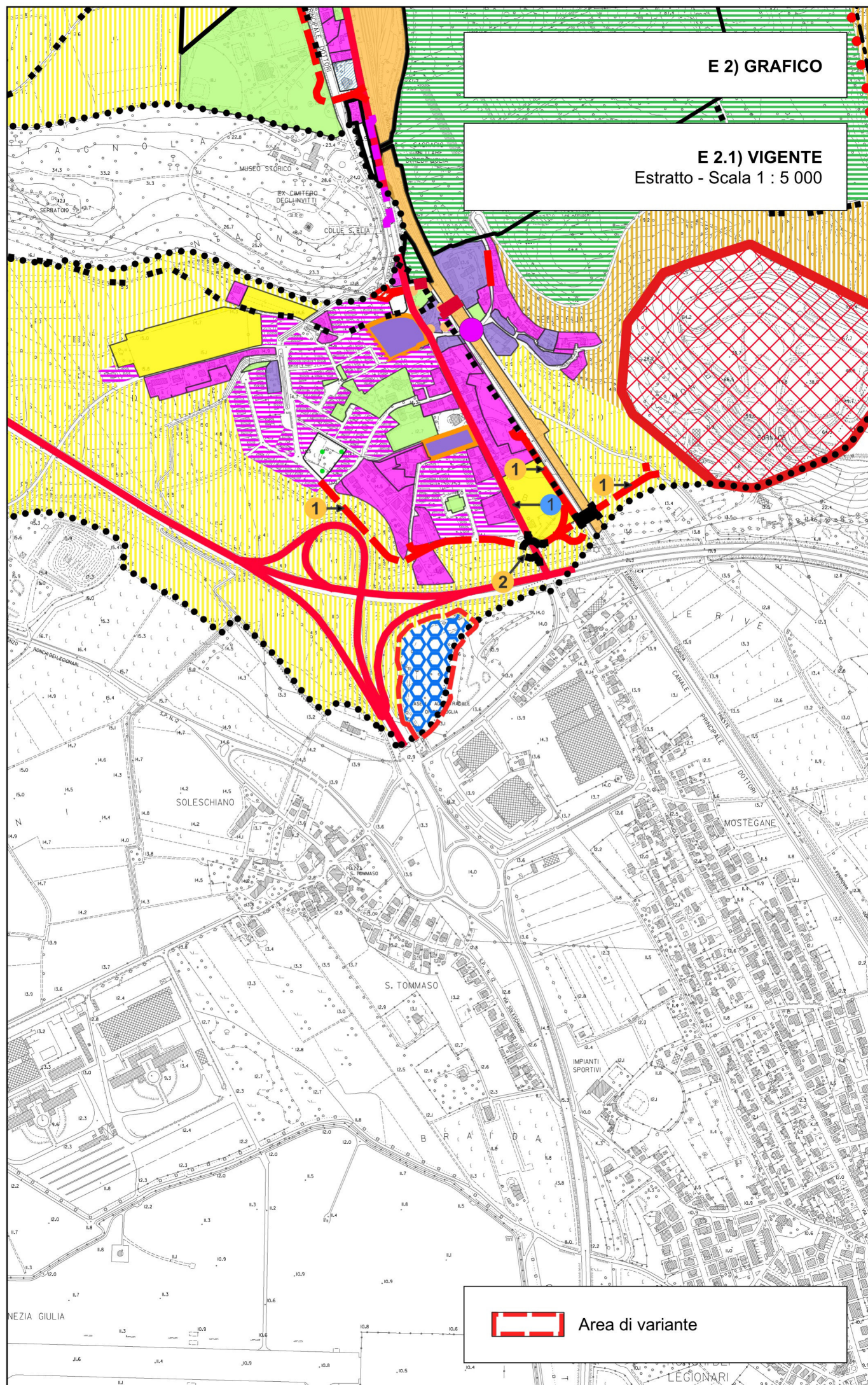
Corsi d'acqua



Confine comunale

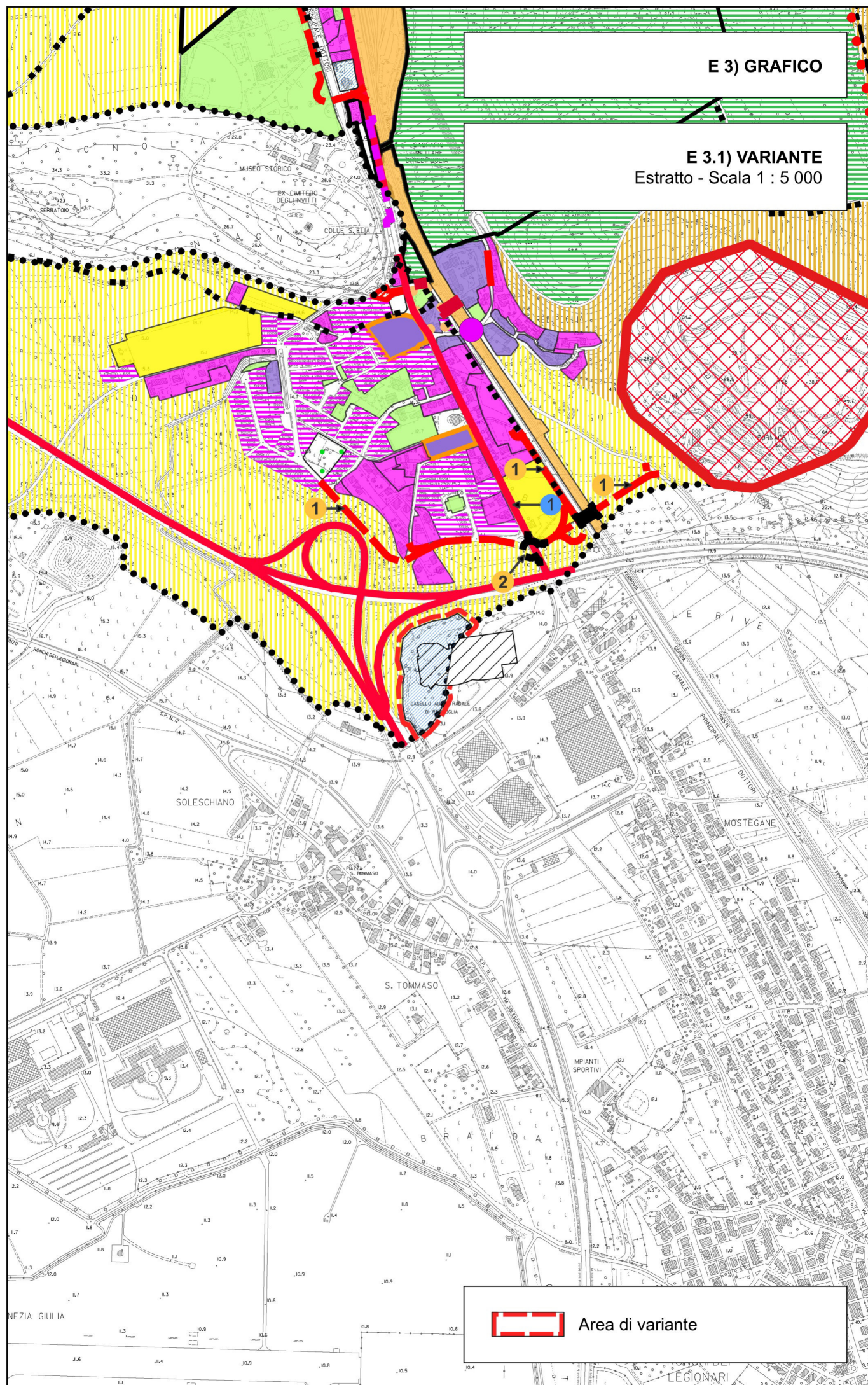
E 2) GRAFICO

E 2.1) VIGENTE
Estratto - Scala 1 : 5 000



E 3) GRAFICO

E 3.1) VARIANTE Estratto - Scala 1 : 5 000



F) NORME DI ATTUAZIONE.

Parole in rosso barrate: soppresse.
Parole in verde sottolineate: inserite.

ART. 25. ZONA H2: *INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI PROGETTO.*

1. Comprende gli ambiti destinati a nuovi insediamenti commerciali all'ingrosso e/o al minuto.
In tale zona sono ammessi:
 - a) edifici e locali per il commercio al dettaglio e all'ingrosso (entro i limiti dimensionali ammessi *dalle norme di settore per il commercio*);
 - b) depositi e magazzini commerciali, nonché lavorazioni di beni in funzione commerciale;
 - c) uffici delle aziende;
 - d) residenza del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare per singolo lotto commerciale ed esclusivamente in presenza, all'interno dello stesso lotto, di edifici produttivi commerciali.
2. In tale zona il PRGC si attua con piano attuativo esteso all'ambito come individuato dalla sua planimetria di zonizzazione.
3. Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - a) rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria dei singoli lotti: **0,50** mq/mq;
 - b) distanza delle costruzioni dai confini dei lotti m **5,00**; possibilità di costruzioni a confine solo nei casi in cui esse vengano previste abbinate o a schiera;
 - c) altezza massima delle costruzioni m **7,00**;
 - d) *la percentuale di area da destinare a parcheggio si differenzia in base alla superficie commerciale dei fabbricati ed alla tipologia degli esercizi commerciali sono pertanto definite dalle norme di settore*;
 - e) i parcheggi e i percorsi automobilistici, pedonali e ciclabili entro la zona commerciale, dovranno essere alberati;
 - f) in ogni singolo lotto il volume destinato alla residenza del proprietario o del custode non potrà essere superiore ai **600** mc;
 - g) in ogni singolo lotto la superficie ineditata dovrà essere sistemata a verde per almeno il **10%** del suo totale.
- 3.1 Limitatamente all'ambito **H2** ubicato all'incrocio fra la SR **305** e la SR ex SP **1** valgono le seguenti norme:
 - a) *all'interno dell'ambito si prevede di localizzare fino alla grande struttura, destinata al settore alimentare ed al settore non alimentare nel rispetto dei limiti dimensionali più sotto specificati*;
 - b) possono essere *altresì* ammessi edifici e locali per attività artigianali – industriali finalizzati alla commercializzazione dei prodotti nel settore alimentare, lattiero – caseario. In tal caso il rapporto dimensionale massimo ammesso per l'attività artigianale – industriale non potrà superare il **50%**, in termini di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, rispetto alla superficie lorda commerciale complessiva con relative superfici connesse (uffici, magazzini, residenza);
 - c) *le superfici di vendita massime consentite all'interno della zona, così come disposto dal piano di settore sono le seguenti*:
 - 1) **4.000** mq di cui **1.500** mq destinati al settore alimentare;
 - 2) **2.500** mq destinati al solo settore non alimentare, nel caso di insediamento di esercizio unico di grande distribuzione;
 - d) gli edifici previsti dovranno rispettare una distanza di almeno **30,00** m dalla SR **305** e di almeno **20,00** m dalla SR ex SP **1**;

- e) il piano attuativo dovrà valutare l'ammissibilità degli impatti in ordine ai flussi di traffico attesi, incrementativi rispetto a quelli già esistenti per la SR 305 e prevedere idonee soluzioni per l'immissione e l'uscita dall'area commerciale, evitando l'accesso diretto dalla SR 305 sulla quale potrà essere prevista un'unica uscita carrabile con l'obbligo della svolta a destra;
- f) in materia di consumo di suolo nell'ambito della pianificazione, siano promossi ed incentivati il recupero, la riqualificazione e il risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, favorendo la valorizzazione e la tutela dell'ambiente, del paesaggio, la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile;
- g) nelle aree esterne adibite a parcheggio, al fine di limitare il consumo di suolo e l'applicazione dei principi di invarianza idraulica, venga massimizzata la quota di superficie impermeabile riservando l'utilizzo dei materiali impermeabili alle zone di carico/scarico e di stazionamento e transito di mezzi pesanti; inoltre se zone a parcheggio previste con alberature, si valuti l'impiego di essenze arboree/arbustive autoctone;
- h) i nuovi interventi con impianti di illuminazione esterna dovranno rispettare il contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico nel rispetto della normativa regionale, con autorizzazione comunale sulla base di un progetto illuminotecnico e certificazione di rispondenza alla legge medesima.

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

- ~~a) l'ambito intende completare l'offerta di grande distribuzione nel Comune con la creazione di una struttura commerciale sinergica con quella che si sta realizzando nel limitrofo Comune di Ronchi dei Legionari, organizzata come centro o complesso commerciale, destinata al settore alimentare ed al settore non alimentare nel rispetto dei limiti dimensionali di seguito specificati;~~
- ~~b) superficie di vendita massima ammissibile all'interno del piano attuativo: 4.500 mq di cui 1.000 mq destinati al settore alimentare;~~
- ~~c) il piano attuativo prevede idonee soluzioni per l'utilizzo della viabilità di accesso all'area e di smistamento interno alle aree di parcheggio, poste in Comune con il limitrofo Comune di Ronchi dei Legionari;~~
- ~~d) il piano attuativo, inoltre, tiene conto delle valutazioni relative alla ammissibilità degli impatti in ordine ai flussi di traffico attesi, i quali, giova ricordare, non graveranno sulle strutture viarie del Comune di Fogliano Redipuglia, ma su quelle previste nel contiguo Comune di Ronchi dei Legionari.~~

(Soppresso).

ART. 26. ZONA H3: INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI.

1. Comprende le parti di territorio interessate da insediamenti commerciali singoli esistenti.

Gli edifici e le strutture esistenti debbono venire riqualificati e razionalizzati anche con interventi di ampliamento e sostituzione edilizia.

Sono pertanto ammessi in zona commerciale esistente le seguenti categorie di destinazioni d'uso degli immobili:

- a) servizi;
 - b) *alberghiera*;
 - c) direzionale;
 - d) commerciale al dettaglio secondo le limitazioni *delle norme* di settore per il commercio;
 - e) commerciale all'ingrosso secondo le limitazioni *delle norme* di settore per il commercio;
 - f) artigianale che non provochino rumori, fumi e odori, né pregiudizio alla funzione abitativa, previo parere favorevole della *autorità sanitaria*;
 - g) artigianale che non provochino rumori, fumi e odori, né pregiudizio alla funzione abitativa, previo parere favorevole della *autorità sanitaria*;
 - h) servizi e attrezzature collettive.
2. La zona si attua con interventi edilizi diretti.
Oltre agli interventi aventi rilevanza edilizia sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con o senza incrementi volumetrici.
 3. *Le opere e attività rispettano prescrizioni, indici e parametri seguenti:*
 - a) gli edifici esistenti possono essere *integrati* fino al raggiungimento di un rapporto complessivo di copertura nell'area di pertinenza pari a **0.50** mq/mq.
L'alloggio del proprietario o del custode, qualora mancante, non potrà essere superiore ai **600** mc.
Per gli edifici o locali residenziali esistenti alla data di adozione del PRGC (11 5 2000) sono ammessi interventi di *integrazione*, per motivi igienico – funzionali, in misura non superiore a **150** mc per alloggio anche in deroga al limite volumetrico fissato per la residenza (**600** mc).
Le integrazioni avvengono nel solo rispetto delle distanze minime dai confini e degli edifici di cui al Codice Civile;
 - b) *le superfici commerciali ammesse all'interno della zona e le tipologie commerciali ritenute compatibili sono quelle definite dalle norme di settore per il commercio.*
In dette aree l'insediamento di medie strutture superiori a 400 mq potrà avvenire qualora:
 - 1) *abbiano una superficie fondiaria pari ad almeno il 250% di quella di vendita nel caso di strutture del settore alimentare o non alimentare ad alto impatto urbanistico;*
 - 2) *abbiano una superficie fondiaria pari ad almeno il 150% di quella di vendita nel caso di strutture del settore non alimentare a basso impatto urbanistico;*
 - c) altezza massima costruzioni: *nelle integrazioni* o nuove edificazioni non potrà essere superata l'altezza del più alto degli edifici esistenti nel raggio di **100** metri e comunque non potrà essere superata l'altezza di m **10.00** *in genere, e m 7,00 nell'ambito H3 ubicato a sud, al confine con il comune di Ronchi dei Legionari;*

- d) nei casi di demolizione e ricostruzione e di mutamento di destinazione d'uso di edifici commerciali si applicano le norme relative ai parcheggi *definite dalle norme regionali, di settore per il commercio.*

Tali norme si applicano anche per il rilascio di autorizzazioni per nuova localizzazione o trasferimento di esercizi commerciali al dettaglio o per *l'integrazione* degli edifici commerciali.

I parcheggi come previsti dalle presenti norme possono essere localizzati, in casi di accertata impossibilità di diverse soluzioni, entro una distanza di m **500** di percorso;

- e) i parcheggi e i percorsi automobilistici, pedonali e ciclabili entro la zona commerciale devono di norma essere alberati; i lotti devono essere circondati da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore;
- f) nei casi di ricostruzione le distanze dalle strade e dai confini non possono essere inferiori a **5,00** m;
- g) non possono essere previsti nuovi accessi carrabili lungo la **SR 305**;
- h) in lotti eventualmente liberi nella zona ed in caso di sostituzioni edilizie (ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione) si applicano indici e parametri della zona **H2** *con l'esclusione dell'altezza dei fabbricati che, per la zona omogenea H3 risulta espressamente definita dal presente articolo.*

4. Limitatamente all'ambito H3 ubicato a Sud, al confine con il comune di Ronchi dei Legionari, valgono le seguenti norme:

- a) l'ambito intende completare l'offerta di grande distribuzione nel Comune con la creazione di una struttura commerciale sinergica con quella realizzata nel limitrofo Comune di Ronchi dei Legionari, organizzata come centro o complesso commerciale, destinata al settore alimentare ed al settore non alimentare nel rispetto dei limiti dimensionali di seguito specificati;
- b) superficie di vendita massima ammissibile all'interno del piano attuativo: **4.500** mq di cui **1.000** mq destinati al settore alimentare;
- c) il piano attuativo prevede idonee soluzioni per l'utilizzo della viabilità di accesso all'area e di smistamento interno alle aree di parcheggio, poste in Comune con il limitrofo Comune di Ronchi dei Legionari;
- d) il piano attuativo, inoltre, tiene conto delle valutazioni relative alla ammissibilità degli impatti in ordine ai flussi di traffico attesi, i quali, giova ricordare, non graveranno sulle strutture viarie del Comune di Fogliano Redipuglia, ma su quelle previste nel contiguo Comune di Ronchi dei Legionari;
- e) la funzione commerciale può integrarsi con altre funzioni previste dal PRGC come destinazioni d'uso ammesse in zona **H3**. In questo caso restano comunque operativi i limiti di superficie massima previsti dal PRGC per la specifica area, assumendosi in luogo della superficie di vendita la superficie utile;
- f) in ogni singolo lotto la superficie inedificata dovrà essere sistemata a verde per almeno il **10%** del suo totale.

G) VERIFICA DI (NON) SIGNIFICATIVITÀ DI INTERFERENZA CON VIABILITÀ DI PRIMO LIVELLO.

G 1) PREMESSA.

La variante per zona **H3** interessa anche aree ipoteticamente incidenti per opere o per traffico sulla strada **regionale 305** (di Redipuglia) e sulla strada **regionale** andante dal casello autostradale alla strada **statale 14** (della Venezia Giulia), laterale alla quale sorge l'**aeroporto** di Ronchi dei Legionari (Trieste Airport).

Le due strade sono classificate dal Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (PRITMML) strade di **primo livello**, da ristrutturare.

La legge regionale **26/2012**, articolo **166**, comma **1**:

- a)** alla lettera **a)** indica che le previsioni relative agli interventi sulla rete stradale di primo livello e sulle penetrazioni urbane definite dal Piano delle infrastrutture, della mobilità delle merci e della logistica, (...) nonché le previsioni insediative che interferiscono con queste infrastrutture, introdotte nelle varianti agli strumenti urbanistici (...) sono assoggettate al preventivo parere vincolante della struttura regionale competente in materia di viabilità e infrastrutture che si esprime in ordine alla verifica dell'impatto complessivo sulla rete stradale di primo livello, in termini di flussi di traffico previsti, di miglioramento della sicurezza stradale e di mantenimento dei livelli di servizio prescritti, sulla base di uno studio da redigersi, a cura del proponente, in conformità agli indirizzi previsti dall'articolo 7 delle norme di attuazione del medesimo Piano delle infrastrutture, della mobilità delle merci e della logistica; lo studio e il parere costituiscono allegati del provvedimento di adozione della variante allo strumento urbanistico;
- b)** alla lettera **a bis)** indica che Nel caso di previsioni che interferiscono con la rete stradale di primo livello e con le penetrazioni urbane definite dal PRITMML in modo migliorativo o non significativo, il Comune trasmette alla struttura regionale competente in materia di viabilità e infrastrutture la verifica di significatività dell'interferenza prodotta dalle previsioni, al fine della valutazione regionale su detto aspetto mediante emissione di specifico parere vincolante: detta valutazione interviene entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della verifica, decorso il quale il parere si intende reso in senso favorevole, quale accoglimento della proposta comunale.

G 2) LA VARIANTE.

La variante trasforma semplicemente una zona **H2** (commerciale di **progetto**) in zona **H3** (commerciale **esistente**), mantenendo le stesse superfici coperte, la stessa altezza e le stesse prescrizioni speciali per l'area.

Ciò che cambia è la possibilità, già prevista per zone **H3** dal PRGC vigente, di **destinazioni d'uso diverse** da commerciali, come servizi, alberghi, direzionalità, artigianato, servizi e attrezzature collettive.

La variante mantiene il limite di **superficie di vendita** già previsto dal PRGC vigente per la zona **H2**, indicando che per destinazioni d'uso **diverse** da **commerciale** in luogo della superficie di **vendita** si assume la superficie **utile**.

Tutte le nuove destinazioni d'uso, come previsto dal decreto del presidente della Giunta regionale **126/1995**, richiedono rispetto alla commerciale una quantità di **parcheggi minore**.

Se ne può dedurre direttamente che il numero di **autoveicoli** attratti, e quindi il traffico indotto, potrebbe essere **minore**.

L'**accesso** alla zona resta **unico**, da **rotatoria** sulla strada **regionale 305** (di Redipuglia). Ne consegue che la previsione di variante non aumenta, ma anzi **riduce** le **interferenze** con la viabilità regionale di **primo livello**.

G 3) CONCLUSIONI.

Per quanto considerato al paragrafo **G 2)** le previsioni di variante **interferiscono** con la **rete stradale** di **primo livello** definita dal **PRITMML** in modo **migliorativo** o **non significativo**.

H) COERENZA CON IL PPR.

Il Piano paesaggistico regionale (PPR), norme di attuazione, articolo **10**, comma **1**, prevede che per le parti di territorio **non** interessate dai **beni paesaggistici** gli strumenti di pianificazione attuano gli **indirizzi** e le **direttive** del PPR con motivata **discrezionalità**, in **coerenza** con le sue **finalità** e **obiettivi**.

Il regolamento di cui al decreto del presidente della Regione **126/2022** (attuazione della parte **III**, Paesaggio), articolo **9**, comma **1**, prevede che gli strumenti di pianificazione non interessanti beni paesaggistici si coordinano con PPR e a tale fine contengano relazione di **coerenza** con le **finalità** e gli **obiettivi** del PPR.

H 1) IL PPR.

H 1.1) FINALITÀ E OBIETTIVI.

Il Piano paesaggistico regionale (PPR) è strumento regionale che riconosce la struttura territoriale, gli aspetti e i caratteri derivanti dall'azione di fattori **naturali**, **umani** e dalle loro interrelazioni, e definisce gli indirizzi strategici volti alla **tutela**, alla **valorizzazione**, al **ripristino** e alla creazione di paesaggi al fine di orientare e armonizzare le sue trasformazioni.

Il PPR è improntato ai principi di **sviluppo sostenibile**, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo, salvaguardia dei caratteri distintivi dei valori identitari del paesaggio e promuove i valori espressi dai diversi contesti che lo costituiscono.

Il PPR si compone delle seguenti **parti** e **fasi**:

- a) **statutaria**, che reca i contenuti del Codice e tratta degli ambiti di paesaggio di cui all'articolo **135** del Codice, e dei beni paesaggistici di cui all'articolo **134**;
- b) **strategica**, che reca contenuti ulteriori rispetto a quelli previsti dal Codice volti a orientare le trasformazioni del paesaggio sulla base dei valori culturali ed ecologici e a integrare il paesaggio nelle altre politiche.
La parte strategica si articola in reti, paesaggi strutturali e linee guida;
- c) **gestionale**, orientata alla definizione degli strumenti di gestione, attuazione e monitoraggio del PPR.

Il PPR trova fondamento in un complesso di informazioni contenute in un suo **quadro conoscitivo**.

Gli **obiettivi** della parte **statutaria** del PPR sono:

- a) **assicurare** che tutto il territorio sia adeguatamente **conosciuto**, **salvaguardato**, pianificato e gestito in ragione dei differenti valori espressi dai diversi contesti che lo costituiscono coinvolgendo i soggetti e le popolazioni interessate;
- b) **conservare** gli elementi costitutivi e le morfologie dei **beni paesaggistici** sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi, nonché delle esigenze di ripristino dei valori paesaggistici;
- c) **riqualificare** le aree **compromesse** o **degradate**;
- d) salvaguardare le caratteristiche paesaggistiche del territorio considerato, assicurandone, al contempo, il **minor** consumo di **suolo**;

- e) **individuare** le linee di sviluppo urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale, in funzione della loro **compatibilità** con i diversi **valori** paesaggistici riconosciuti e tutelati.

Gli **obiettivi** della parte **strategica** del PPR sono:

- a) mettere il paesaggio in **relazione** con il contesto di vita delle comunità, con il **patrimonio culturale** e naturale, considerandolo quale fondamento della identità;
- b) individuare, **conservare** e migliorare i patrimoni naturali, ambientali, **storici** e archeologici, gli insediamenti e le aree rurali per uno sviluppo di qualità della regione;
- c) contrastare la perdita di biodiversità e di servizi **ecosistemici**;
- d) perseguire la strategia di **consumo zero** del suolo;
- e) conservare la **diversità paesaggistica** contrastando la tendenza all'omologazione dei paesaggi;
- f) **tutelare** e **valorizzare** dal punto di vista paesaggistico le **reti** e le connessioni strutturali regionali, interregionali e transfrontaliere;
- g) indirizzare i soggetti operanti a vari livelli sul territorio alla inclusione del **paesaggio** nelle **scelte pianificatorie**, progettuali e gestionali.

Gli **indirizzi** e **direttive** del PPR sono per **beni paesaggistici**, **ulteriori contesti** e **reti** ecologiche e della mobilità lenta.

Quanto a qualità paesaggistica, indicazioni **specifiche** del PPR per l'area su cui opera la **variante** e il suo intorno prossimo sono:

- a) nel quadro **conoscitivo** (vedasi paragrafo **H 4**): un **elettrodotto**;
- b) nella parte **statutaria** (vedasi paragrafo **H 5**): **morfotipo** insediativo: insediamenti **commerciali polarizzati**;
- c) nella parte **strategica** (vedasi paragrafo **H 6**): **nulla** di rilevante.

In ordine a **elettrodotto**, da punti di vista vicini all'edificio e alle alberature la sua presenza è mitigata proprio dagli **edifici** e dalle **alberature**.

In ordine a insediamento **commerciale polarizzato** il PPR prevede gli obiettivi di **qualità paesaggistica** seguenti:

- a) *I nuovi insediamenti commerciali dovranno essere realizzati perseguendo soluzioni progettuali di qualità, con un'ampia dotazione di spazi verdi evitando l'impermeabilizzazione di vaste superfici (es. parcheggi) e ulteriore consumo di suolo, e di verde di mitigazione e compensazione degli impatti visivi, soprattutto sui fronti a diretto contatto con il paesaggio agrorurale;*
- b) *va posta particolare attenzione al tema dell'accessibilità, incentivando la mobilità pubblica e progetti di riconnessione alle reti pedonali e ciclabili;*
- c) *vanno potenziate le connessioni ecologiche.*

Rispetto ai singoli punti può considerarsi che:

- a) l'insediamento commerciale è **esistente**, decoroso e curato (vedansi fotografie da terra sub **C**).

La dotazione di spazi a **verde** è **ampia**, specie verso l'autostrada e presso i parcheggi.

I parcheggi sono realizzati, con **stalli drenanti**.

Non vi è contatto diretto con paesaggio **agrorurale**;

- b) per l'accessibilità vi è una **viabilità di servizio**, diramata dalla strada **regionale 305** (di Redipuglia) mediante una **rotatoria**, e collegata al vicino centro abitato di Soleschiano mediante **sovrappasso** alla strada in uscita dall'autostrada.

Per connessioni **pedonali** e **ciclabili** possono valere i **progetti e piani** di settore specifici;

- c) le connessioni **ecologiche** trovano un limite nelle **strade** rilevanti che circondano l'ambito.

Nondimeno vi è una lunga fascia di **verde** lungo l'**autostrada**, che, seppur interrotta a tratti, continua con altro **verde** in comune di **Ronchi** dei Legionari.

Gli **indirizzi e direttive** per insediamenti **commerciali polarizzati** sono che gli strumenti di pianificazione territoriale:

- a) *riconoscono e delimitano gli insediamenti espressivi del morfotipo;*
- b) *individuano e rafforzano gli elementi di connessione ecologica rappresentati da spazi aperti naturali o seminaturali nel "continuum" del tessuto, e migliorano la qualità degli spazi aperti attraverso la realizzazione di parcheggi con superfici inerbite, alberature ed elementi vegetazionali, in grado diminuire l'impermeabilizzazione del suolo e garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche;*
- c) *disciplinano la collocazione degli elementi di marketing pubblicitari legati agli insediamenti commerciali con attenzione agli effetti derivanti dall'intrusione visiva; per gli altri mezzi e cartelli pubblicitari, uniformano le tipologie e curano la scelta dei materiali e dei colori per un inserimento armonico nel contesto;*
- d) *favoriscono processi di riqualificazione e di miglioramento dell'accessibilità e della sosta sviluppando forme di accesso alternative all'automobile anche attraverso la connessione a reti della mobilità lenta e lo sviluppo di sistemi di trasporto pubblico;*
- e) *incentivano politiche volte, alla sostenibilità, reversibilità e riciclabilità degli interventi e al risparmio energetico per il riuso degli edifici che comprendano anche l'utilizzo delle superfici delle coperture (es. impianti fotovoltaici, tetti verdi, spazi coltivati).*

Rispetto ai singoli punti può considerarsi che:

- a) il morfotipo è **riconosciuto** e delimitato;
- b) elementi di **connessione** ecologica sono spazi a **verde** e **alberature** esistenti;
- c) gli elementi di marketing sono i **marchi** posti sugli edifici, e in generale, paiono compatibili con un contesto di più ampio insediamento **commerciale**;
- d) l'**accessibilità** e la **sosta** sono **ben strutturate**.
Per connessioni **pedonali** e **ciclabili** possono valere i **progetti e piani** di settore specifici;
- e) l'**edificio** esteso nei comuni di Fogliano Redipuglia e Ronchi dei Legionari è dotato di impianto **fotovoltaico** collocato sul **tetto**.

H 2) LA VARIANTE DI PRGC.

La variante **riclassifica** l'area da zona **H2** a **H3**, mantenendo superfici, altezza e altre particolarità, come descritte al paragrafo **A 3**).

La variante dunque modifica solo la classificazione di **sottozona** di una zona che è già **commerciale**, già costruita.

In tema di **obiettivi**, e con riferimento all'elenco di cui al paragrafo **H 1.1**), blocco **terzo**:

- a) la variante pianifica il territorio in coerenza con i **valori** espressi dal contesto paesaggistico, che è di complesso **commerciale** e infrastrutture **stradali** ed **energetiche**;
- b) pur non interessando beni paesaggistici, la **tipologia edilizia** è comunque lineare e sufficientemente articolata per superare un effetto complessivo banale;
- c) l'area **non** è area **compromessa** e **degradata**;
- d) la variante **non** comporta **maggiore consumo** di **suolo**, poiché opera all'interno di uno stabilimento esistente già previsto dal PRGC;
- e) **non** individua uno **sviluppo** urbanistico ed edilizio, ma **regola l'esistente** in linea con i valori paesaggistici del contesto, che è come indicato alla lettera a).

Con riferimento al paragrafo **H 1.1**), blocco **quarto**, la variante:

- a) **non** incide sul patrimonio **culturale** e **naturale**;
- b) **non** incide sul patrimonio **naturale**, **ambientale**, **storico** e **archeologico** e sugli insediamenti e le aree **rurali**;
- c) **non** comporta nuova perdita di **biodiversità** o servizi **ecosistemici**;
- d) **non** comporta **maggiore consumo** di suolo, poiché opera all'interno di uno stabilimento esistente già previsto dal PRGC;
- e) conserva una **diversità paesaggistica**, proponendo un'opera lineare ma sufficientemente articolata per superare un effetto complessivo banale, e mantenendo e costituendo elementi di **verde**;
- f) **non** incide sulle **reti** e **connessioni** (ecologica e della mobilità lenta) strutturali regionali, interregionali e transfrontaliere;
- g) indirizza un soggetto **privato** verso un'opera che di per sua natura deve essere **decorosa** e attrattiva.

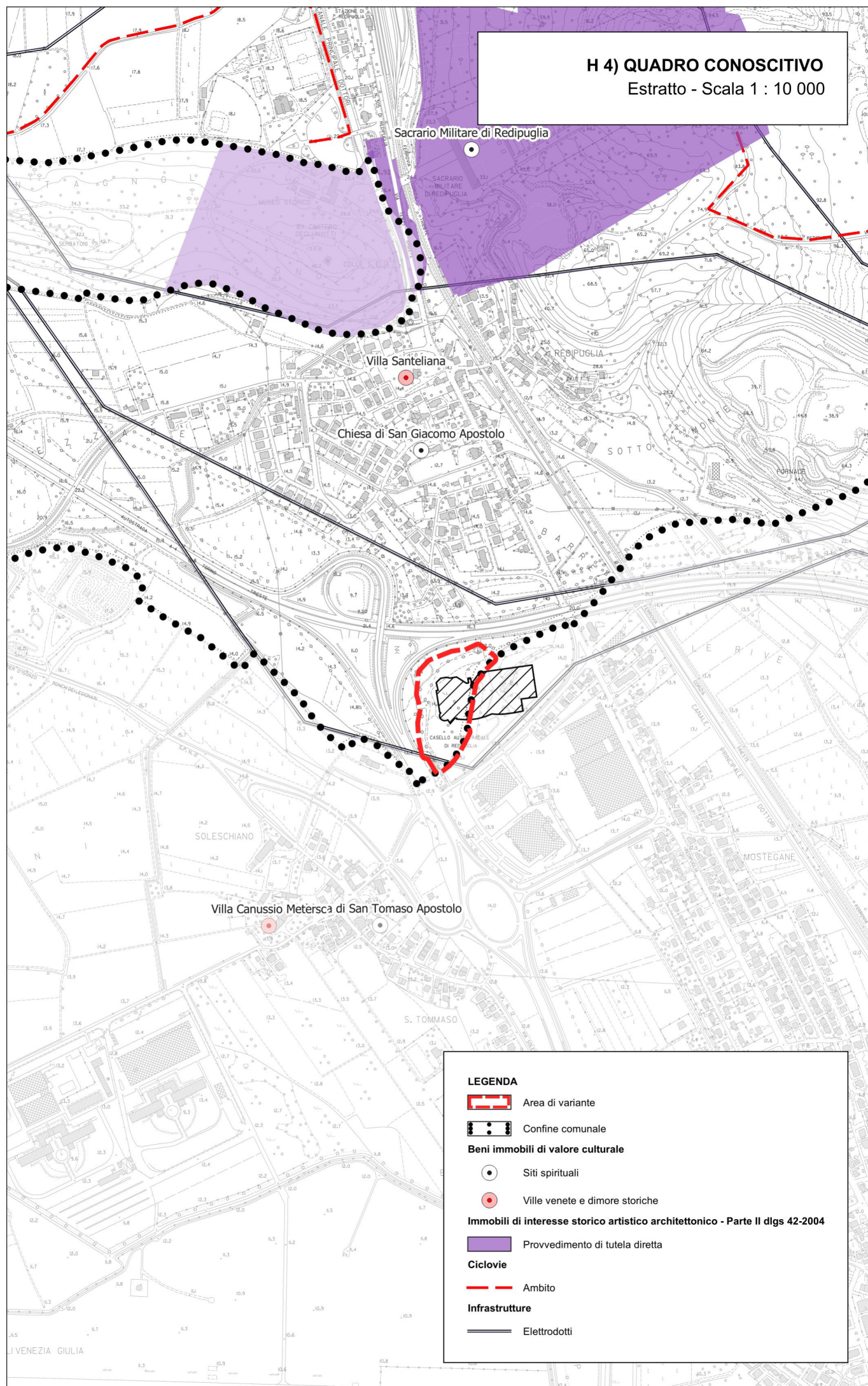
La modifica di variante non pregiudica la possibilità di realizzare e valorizzare previsioni dalla **parte strategica** del PPR.

H 3) CONCLUSIONI.

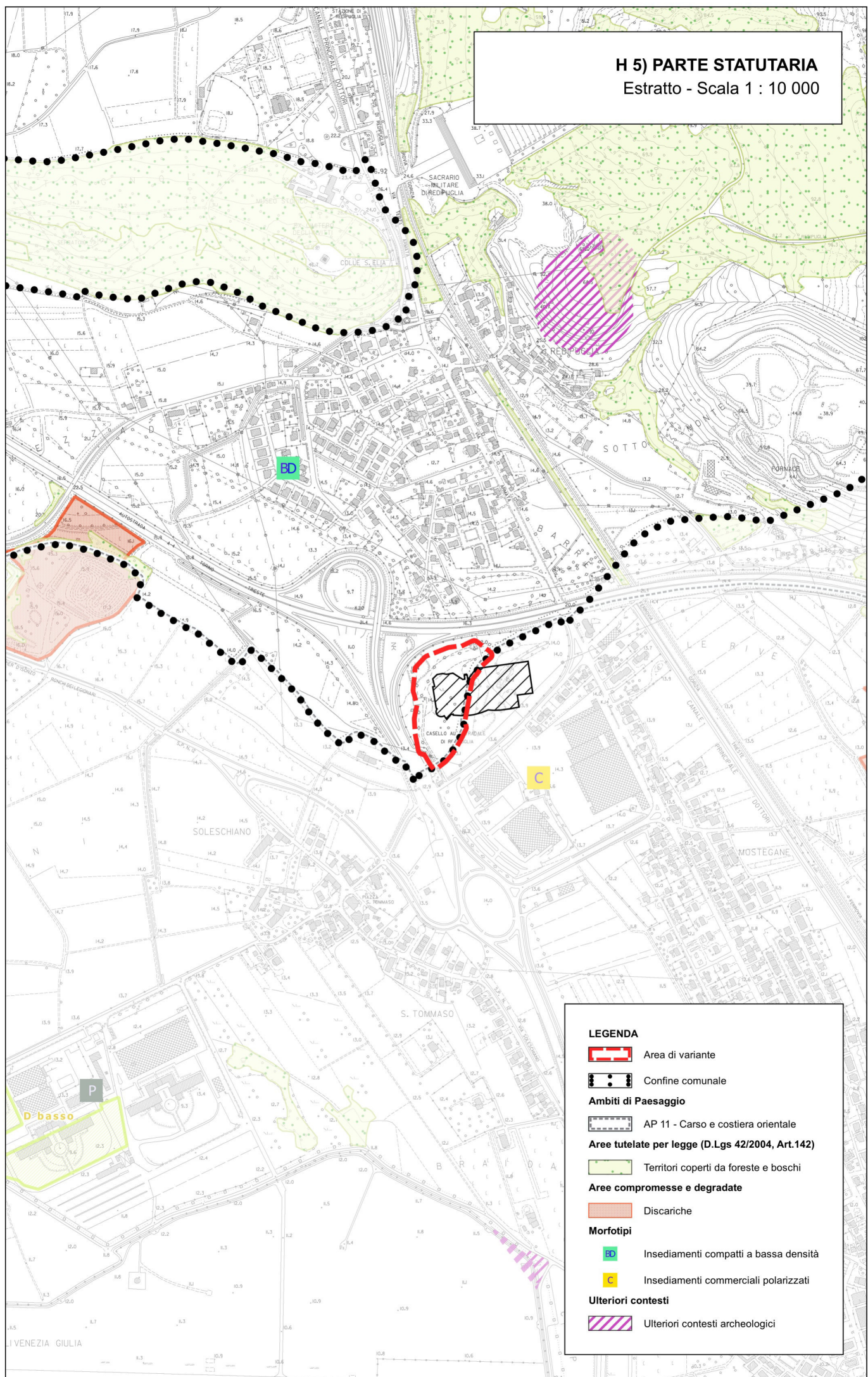
In ragione di tutto quanto considerato e proposto può concludersi che la variante è **coerente** con il **PPR**.

H 4) QUADRO CONOSCITIVO

Estratto - Scala 1 : 10 000



Estratto - Scala 1 : 10 000



H 6) PARTE STRATEGICA

Estratto - Scala 1 : 10 000

