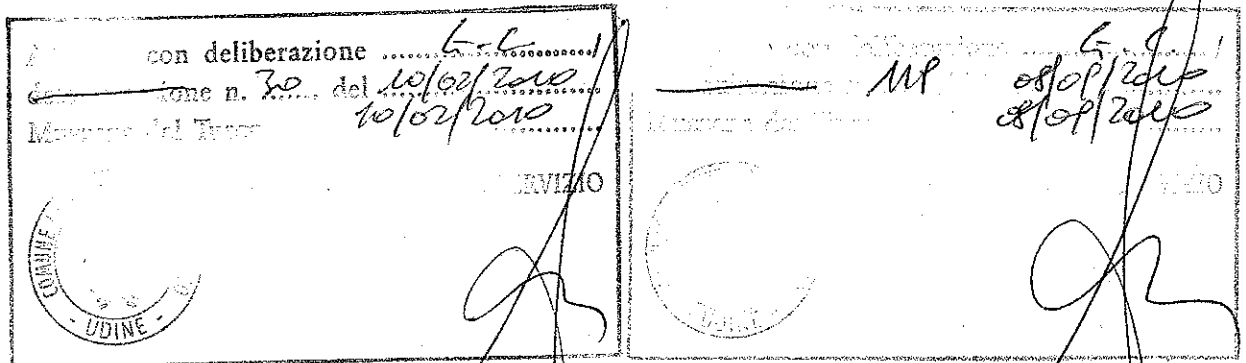


Comune di Muzzana del Turgnano

Zone A – Variante n. 3 al P.A.C.

Oggetto:
- Relazione Tecnica
- Grafici
- Norme Tecniche

con deliberazione zione n. 30 del 10/02/2010 Muzzana del Turgnano 10/02/2010 MR 10/02/2010
---	---------------------------



I PROGETTISTI
DE MARCHI arch. Marcello
TITTON ing. Sandro

San Giorgio di Nogaro, li 26 novembre 2009

appc udine
ordine degli architetti
planificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine

de marchi marcello
albo sez. A/a - numero 750
architetto



PREMESSE

La presente variante ha lo scopo di modificare le attuali previsioni del PAC vigente per le zone "A" del comune di Muzzana del Turgnano rendendole compatibili con il Piano Regolatore Generale Comunale per l'area soggetta ad intervento pubblico e denominata "Le Chiarandone".

L'amministrazione comunale ha infatti bandito un concorso d'idee per la riqualificazione dell'area di cui trattasi.

La presente variante ha lo scopo di permettere la realizzazione del progetto risultato vincitore del concorso.

La variante modifica il PAC vigente a seguito di pubblicazione sul BUR n. 34 del 26.08.1998 e delle sue due varianti.

Sinteticamente le modifiche riguardano:


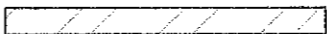
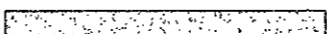
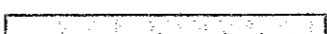


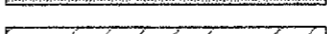
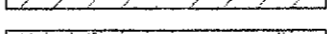
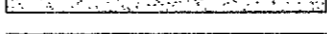
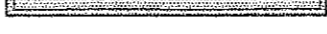
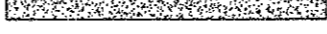


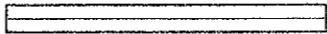
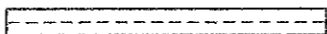
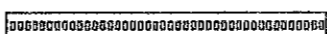
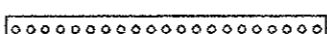
1. modifica cartografica che individua l'area oggetto d'intervento. Essa viene individuata come zona 2b1 destinata a Centro civico, sociale e sportivo dell'area delle "Chiarandone", parcheggi, verde e servizi necessari o complementari alla destinazione principale. La modifica cartografica rimuove inoltre il vincolo di mantenimento di un muro storico documentale in quanto la previsione progettuale è a filo strada. La cartografia viene presentata con l'individuazione dell'area, lo stato di fatto e quello di progetto.
2. modifica delle Norme Tecniche di Attuazione con individuazione in colore rosso delle parti modificate oggetto di variante.

INDIVIDUAZIONE GRAFICA DELL'AREA

ZONIZZAZIONE

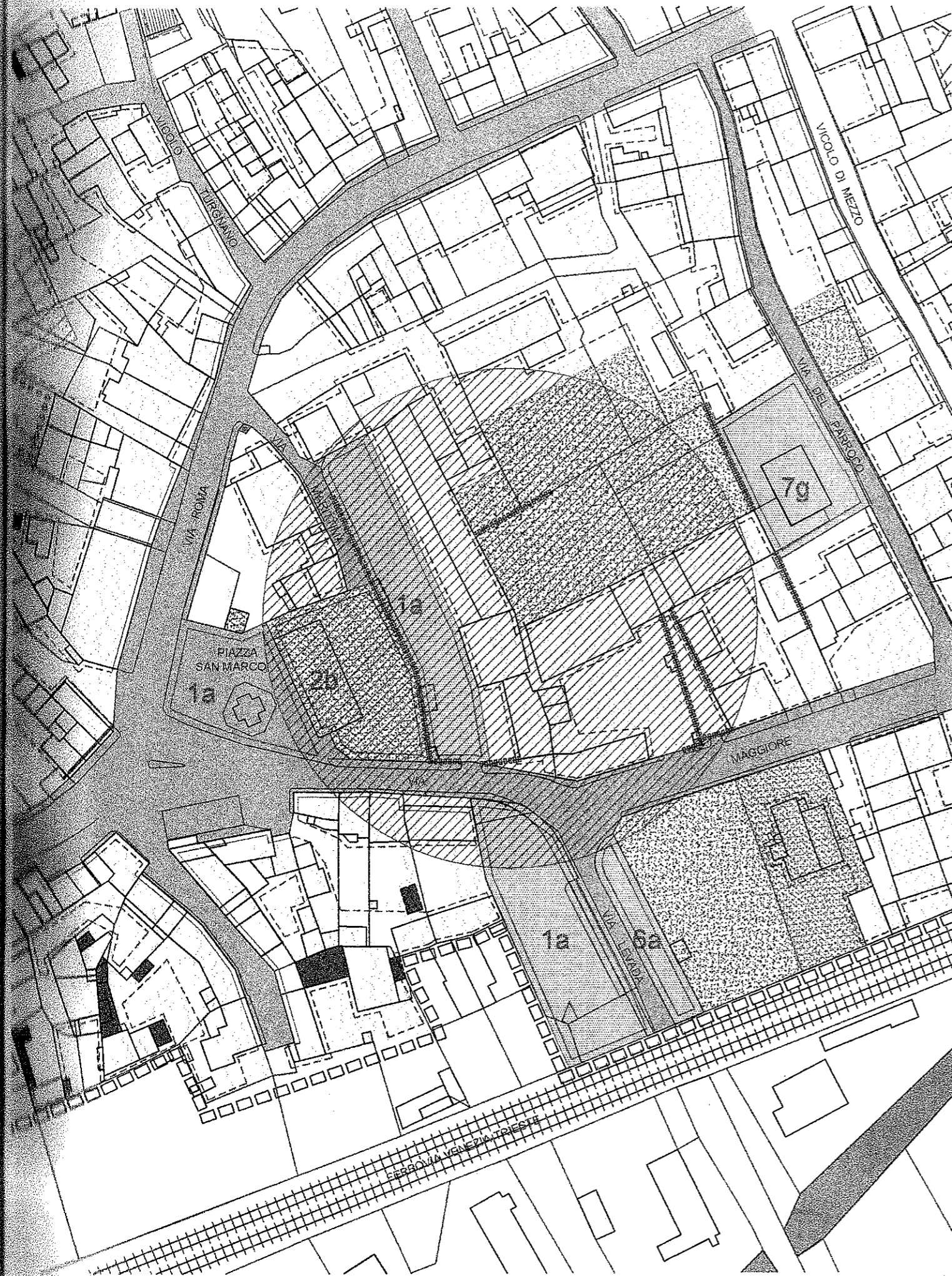
Planimetria, sc. 1:1000

INDIVIDUAZIONE AREA

	Area di intervento
	Zona A1, di restauro
	Zona A2, di conservazione tipologica
	Zona A3, di ristrutturazione
	Zona A4, di demolizione con ricostruzione
	Zona A5, di demolizione senza ricostruzione
	Zona A6, libera edificabile
	Zona A7, libera inedificabile
	Zona S, per servizi e attrezzature collettive, perimetro (1)
	Zona V1, di verde privato
	Viabilità
	Acqua
	Filo fisso
	Sagoma limite
	Muro di interesse storico-documentale
	Area di completamento, perimetro
	Prpc, perimetro

(1)

- 1a = Parcheggio;
- 2a = Culto;
- 2b = Centro civico e sociale;
- 2c = Municipio;
- 5a = Servizio sanitario;
- 6a = Nucleo di verde;
- 7g = Impianto per servizi a rete.

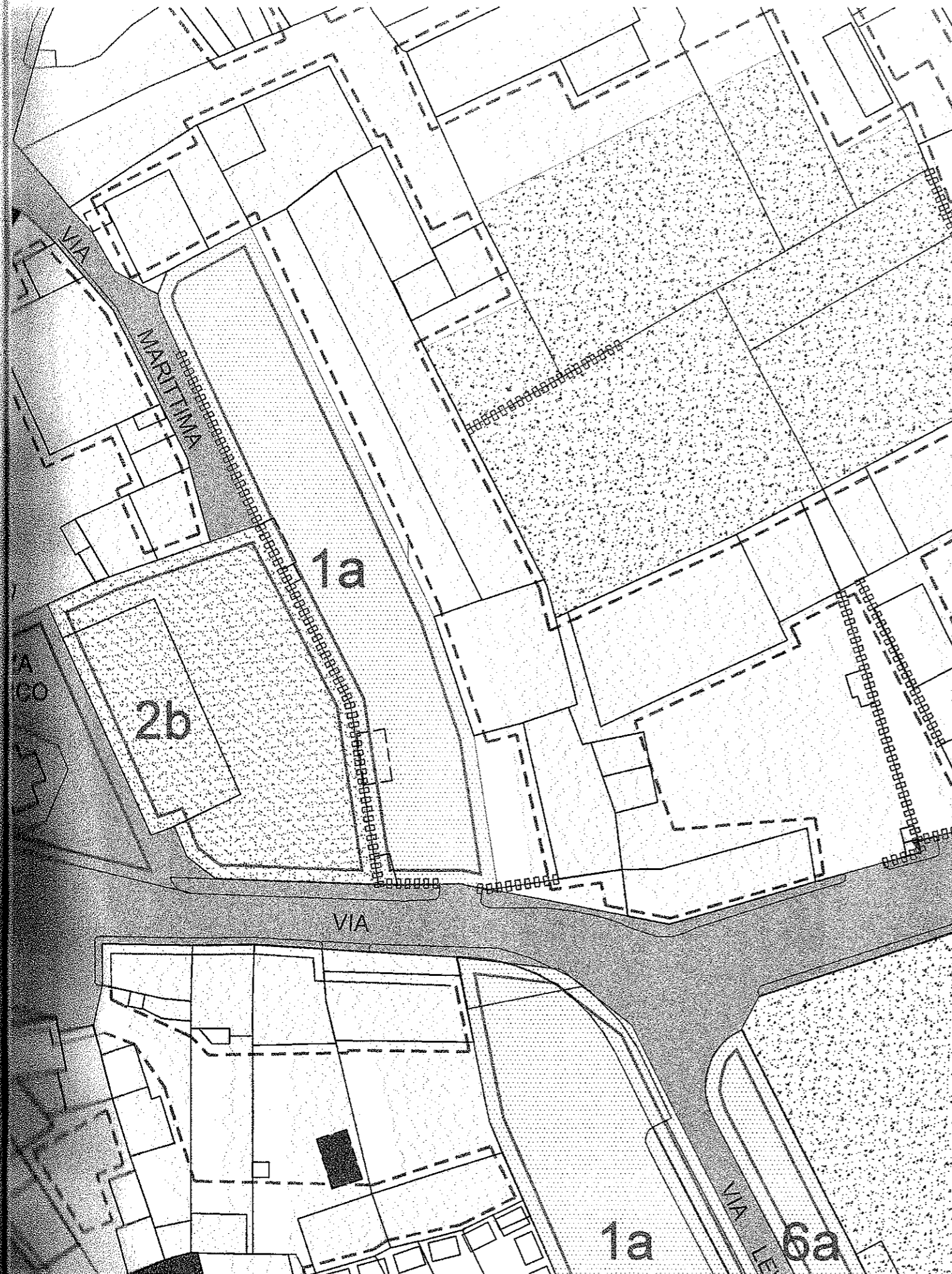


ZONIZZAZIONE STATO DI FATTO

ZONIZZAZIONE

Planimetria, sc. 1:500

STATO DI FATTO



	Zona A1, di restauro
	Zona A2, di conservazione tipologica
	Zona A3, di ristrutturazione
	Zona A4, di demolizione con ricostruzione
	Zona A5, di demolizione senza ricostruzione
	Zona A6, libera edificabile
	Zona A7, libera inedificabile
	Zona S, per servizi e attrezzature collettive, perimetro (1)
	Zona V1, di verde privato
	Viabilità
	Acqua
	Filo fisso
	Sagoma limite
	Muro di interesse storico-documentale
	Area di completamento, perimetro
	Prpc, perimetro

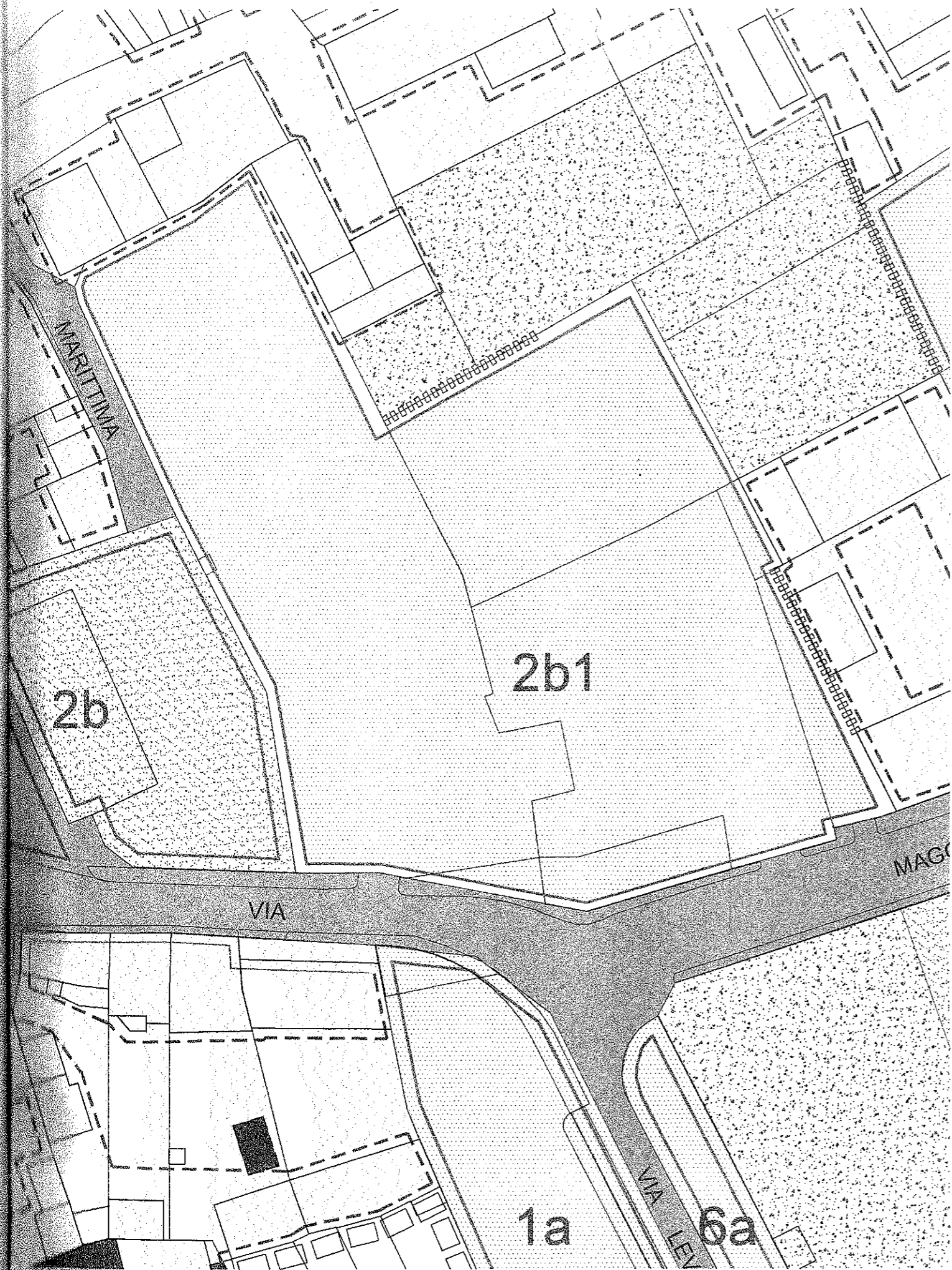
- (1)
- 1a = Parcheggio;
 - 2a = Culto;
 - 2b = Centro civico e sociale;
 - 2c = Municipio;
 - 5a = Servizio sanitario;
 - 6a = Nucleo di verde;
 - 7g = Impianto per servizi a rete.

ZONIZZAZIONE STATO DI PROGETTO

ZONIZZAZIONE

Planimetria, sc. 1:500

STATO DI VARIANTE



	Zona A1, di restauro
	Zona A2, di conservazione tipologica
	Zona A3, di ristrutturazione
	Zona A4, di demolizione con ricostruzione
	Zona A5, di demolizione senza ricostruzione
	Zona A6, libera edificabile
	Zona A7, libera inedificabile
	Zona S, per servizi e attrezzature collettive, perimetro (1)
	Zona V1, di verde privato
	Viabilità
	Acqua
	Filo fisso
	Sagoma limite
	Muro di interesse storico-documentale
	Area di completamento, perimetro
	Prpc, perimetro
	viabilità esistente
	viabilità di progetto
	siti di interesse archeologico

- (1)
- 1a = Parcheggio;
 - 2a = Culto;
 - 2b1 = Centro civico, sociale, culturale, sportivo e ricreativo, centro diurno per anziani e ritrovo per associazioni, parcheggio, verde pubblico e servizi necessari o complementari alle destinazioni elencate;
 - 2c = Municipio;
 - 5a = Servizio sanitario;
 - 6a = Nucleo di verde;
 - 7g = Impianto per servizi a rete.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Comune di Muzzana del Turgnano

ZONE A – PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 19/05/2006.

Allegato B

NORME DI ATTUAZIONE

Testo coordinato con le modifiche apportate dalla Variante 2 rispetto al testo approvato di cui al B.U.R. n. 34 del 26 agosto 1998

Non sono comprese le variazioni apportate dalla Variante 1.

Le modifiche sono segnalate in rosso

INDICE

Art. 1.	Finalità e formazione	4
Art. 2.	Elementi	4
Art. 3.	Classificazione	5
Art. 4.	Tipi di intervento	5
Art. 5.	Destinazioni d'uso	8
Art. 6.	Interventi diversi e indici	9
Art. 7.	Disposizioni particolari	10
Art. 8.	Criteri particolari	12
Art. 9.	Sistemazione del lotto	14
Art. 10.	Infrastrutture, spazi pubblici e decoro	14
Art. 11.	Effetti	14
Art. 12.	Attuazione	14
Art. 13.	Unità funzionale	15
Art. 14.	Rinvio	15

SIGLE

AssAzienda per i servizi sanitari
Baaaas Beni ambientali, architettonici, archeologici, artistici e storici
LnLegge nazionale
LrLegge regionale
mmetro
m ²metro quadro
m ³metro cubo
PrpPiano regolatore particolareggiato comunale
PrgPiano regolatore generale comunale

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1. Finalità e formazione.

1. Il Piano regolatore particolareggiato comunale (Prp) svolge, precisa, integra ed attua le disposizioni del Piano regolatore generale comunale (Prg) per le zone omogenee A e altre connesse di Muzzana capoluogo.
2. Il Prp è formato ai sensi della Lr 52/1991 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 2. Elementi

1. Il Prp è costituito dai seguenti elementi:

Allegato A:

- A) RELAZIONE.
- B) ELENCHI CATASTALI.
- C) OSSERVANZA DI PRG.
- D) MODIFICHE DI PRG. E CONFORMITA' A L.R. 52/1991
- E) TABELLE
- F) PRGC MODIFICATO - ZONIZZAZIONE

Allegato B:

NORME DI ATTUAZIONE.

Tavole di stato di fatto:

1. - PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE. Sc. 1:1000.
2. - PLANIMETRIA CATASTALE STORICA OTTOCENTESCA. Sc. 1:1000.
3. - DESTINAZIONE D'USO DI EDIFICI E DI SUOLO. Sc. 1:1000
4. - VALORE STORICO-ARTISTICO E AMBIENTALE DI EDIFICI. Sc. - 1:1000
5. - ALTEZZA DI EDIFICI. Sc. 1:1000.
6. - STATO DI CONSERVAZIONE DI EDIFICI. Sc. 1:1000
7. - STATO DI UTILIZZAZIONE DI EDIFICI. Sc. 1:1000.
8. - ASSONOMETRIA. Sc. 1:1000.

Tavola di previsione:

9. - ZONIZZAZIONE. Sc. 1:1000

Tavola di stato di fatto e di previsione:

10. - INFRASTRUTTURE – SCHEMA. Sc. 1:1000.

Art. 3. Classificazione delle aree e degli immobili.

1. Con i limiti stabiliti in tav. 9 – Zonizzazione, le aree ed immobili compresi nel Prp sono così classificati:
Zona A1, di restauro;
Zona A2, di conservazione tipologica;
Zona A3, di ristrutturazione;
Zona A4, di demolizione con ricostruzione;
Zona A5, di demolizione senza ricostruzione;
Zona A6, area libera edificabile;
Zona A7, area libera inedificabile;
Zona S, per servizi ed attrezzature collettive;
Zona V1, di verde privato;
Viabilità;
Acqua.

2. In zona A compresa in zona S sono rispettate le norme di zona A *per tipi d'intervento*, e le norme di zona S *per destinazioni d'uso*.

Art. 4. Tipi di intervento

1. In zona A1, di restauro:
 - a) Sono realizzati interventi volti ad assicurare la funzionalità di edifici esistenti, salvaguardando e valorizzando i particolari valori artistici, storici o documentali ivi presenti e desumibili dallo studio filologico contenuto nel progetto.
L'intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei;
 - b) gli interventi ammessi consistono in un insieme sistematico di opere tendenti non solo a conservare l'unità formale e strutturale, ma anche a valorizzare i caratteri architettonici e decorativi nel rispetto delle valenze storico-artistiche, ambientali e documentarie;
 - c) nell'attuazione degli interventi è da garantirsi la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche ed ambientali esistenti attraverso la promozione di operazioni di ripristino che partano da un'approfondita conoscenza storica dell'edificio volta ad acquisire tutti quegli elementi che consentano di riprodurre, con la massima fedeltà possibile all'originario, quanto per incuria o vetustà si è perduto o degradato assicurando, successivamente, l'immutabilità del ripristino attraverso costanti interventi manutentivi;
 - d) gli interventi di ripristino riguardano essenzialmente:
la conservazione e la ricostruzione delle strutture originarie, nonché gli elementi architettonici puntuali;
la eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo;
il completamento e l'introduzione degli impianti necessari all'uso

- attuale;
la modificazione degli elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli edifici;
- e) ogni intervento è da precedersi da una dettagliata descrizione dei materiali impiegati, delle tecniche di lavorazione e delle tecniche di realizzazione di ogni struttura e di ogni elemento.
La descrizione tiene conto del tipo di materiale impiegato, indicando le caratteristiche in relazione al tipo, e dello stato di conservazione, indicando il degrado ed il dissesto di cui è affetto e di cui è necessario fornire le caratteristiche qualitative e quantitative,
- f) tutte le operazioni di ripristino delle condizioni architettoniche necessarie alla identità degli edifici sono sottoposte al preventivo parere della Soprintendenza per i Baaaas.
Le aree libere di pertinenza di zona A1 sono in edificabili e gli spazi alberati e a verde devono essere conservati nella loro integrità.

2. In zona A2, di conservazione tipologica

- a) Sono realizzati interventi volti ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici, tipologici e decorativi caratteristici di edifici esistenti, ed il ripristino e la migliore lettura del tipo edilizio originario. L'intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei;
- b) in particolare sono ammessi:
modifiche al fine di ricomporre lo schema distributivo originale;
demolizione e rifacimento conforme all'originale di parti dell'edificio gravemente deteriorate;
demolizione di parti dell'edificio estranee all'originale;
ripristino di aperture occluse od alterate;
costruzione entro il fabbricato di servizi igienici, centrali termiche, locali di servizio e inserimento di impianti tecnologici;
costruzione di locali interrati solo per impianti tecnologici e dentro la proiezione del fabbricato esistente;
- c) non sono ammessi in particolare:
costruzione di nuovi corpi di fabbrica;
nuove costruzioni di terrazzini a sporgere;
messa in opera di manti di copertura diversi dall'originale;
apertura di lucernai sulle falde del tetto;
applicazione di nuovi rivestimenti sulle facciate: materiale plastico, marmi o altro in difformità dall'originale;
- d) i viali di accesso devono essere inghiaciati ovvero rifiniti con materiali idonei (acciottolato, lastre in pietra, tappeti erbosi, ecc.);
- e) la piantumazione dovrà essere conservata e, ove necessario, sostituita ed incrementata con essenze autoctone.

3. In zona A3, di ristrutturazione:
 - a) Sono realizzati interventi di:
 - 1) ristrutturazione edilizia, *compresa quella realizzata mediante demolizione e ricostruzione*;
 - 2) ristrutturazione urbanistica, fino a m^3 1.500, al netto di opere proprie di zona A4;
 - 3) nuova costruzione, solo in Area di completamento;
 - 4) *ampliamento di edifici esistenti*;
 - b) in ricostruzione sono comunque da rispettarsi norme per indici di fabbricabilità, filo fisso e sagoma limite.
4. In zona A4, di demolizione con ricostruzione:
 - a) è realizzata demolizione e ricostruzione, rispettandosi comunque norme per indici di fabbricabilità, filo fisso e sagoma limite;
 - b) per edifici compresi entro sagoma limite in *lotti* ove rispettato un indice di fabbricabilità fondiaria inferiore a $3 m^3/m^2$ la demolizione può riguardare le sole parti difformi da norme di *altezza e distanza* e da criteri di cui all'art. 8;
 - c) salvo obbligo specifico la ricostruzione è facoltativa;
 - d) dopo demolizione possono essere realizzati interventi tipici di zona A1, A2, A3, A6, A7 o S in cui zona A4 è ricompresa.
5. In zona A5, di demolizione senza ricostruzione, è realizzata demolizione senza ricostruzione.
6. In zona A6, area libera edificabile, è ammessa la costruzione di nuovi edifici, e tutti gli altri tipi d'intervento. La composizione planivolumetrica è realizzata semplice e lineare, con esclusione di forme comportanti volumi troppo articolati e non coordinati per composizione e linguaggio con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale. Per edifici di nuova costruzione presso filo fisso le pareti laterali sono realizzate in modo da consentire l'unione o aderenza di altri edifici se ne resta possibilità entro sagoma limite.
7. In zona A7, area libera in edificabile:
 - a) è vietata la costruzione di edifici;
 - b) sono ammessi percorsi e opere di arredo;
 - c) le opere esistenti possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione,
 - d) la linea di terra esistente non può essere modificata, eccetto che per ripristino di stato storico;
 - e) la vegetazione arborea ed arbustiva affermata è conservata o ricostituita, mediante impianto di essenze arboree tipiche locali.

8. In zona S:
 - a) ove presente classificazione di zona A sono realizzati i tipi d'intervento propri di zona A;
 - b) ove non presente classificazione di zona A sono ammessi tutti i tipi d'intervento.

9. In zona V1, di verde privato:
 - a) sono vietati nuovi edifici o serre fisse, fatto salvo quanto riportato all'articolo 7 comma 2 lettera a) punto 1;
 - b) il patrimonio arboreo esistente è conservato, curato e sviluppato con la messa a dimora di essenze tipiche locali. Sono pertanto vietati il taglio e l'estirpazione di alberi di medio e alto fusto, nonché di eventuali siepi, in assenza di specifica autorizzazione del sindaco, sentito il parere della commissione edilizia;
 - c) la progettazione in lotti parzialmente interessati da questa zona determina dettagliatamente gli interventi con elencazione anche dei tipi di essenze;

10. In zona di Viabilità:
 - a) sono realizzati interventi di conservazione, ripristino, adeguamento, ristrutturazione e nuova costruzione;
 - b) per percorsi pedonali è escluso l'impiego di asfalto;
 - c) l'indicazione grafica di marciapiedi non è vincolante.

11. Restano salve le previsioni di cui all'art. 6.

Art. 5. Destinazioni d'uso

1. In zona A le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) residenziale, escluso che in zona A1;
 - b) commerciale, al minuto, nei limiti previsti dal piano comunale di sviluppo e adeguamento della rete di vendita comunale, escluso che in zona A1 e A2;
 - c) ricettiva e per ristorazione, escluso che in zona A1;
 - d) professionale, tecniche, amministrative e di servizio, escluso che in zona A1;
 - e) artigianale di servizio alla funzione residenziale, previa verifica dell'Ass, escluso che in zone A1 e A2;
 - f) depositi agricoli esclusivamente sui lotti con edifici agricoli in esercizio alla data di entrata in vigore del Prg, escluso che in zone A1, A2.

2. Per edifici oggetto di ricostruzione è vietato l'uso di ricovero per bovini.

3. In zona S le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
- 1a: parcheggio;
 - 2a: culto;
 - 2b: centro civico e sociale;
 - 2b1: centro civico, sociale, culturale, sportivo e ricreativo, centro diurno per anziani e ritrovo per associazioni, parcheggio, verde pubblico e servizi necessari o complementari alle destinazioni elencate;
 - 2c: municipio;
 - 5a: servizio sanitario;
 - 6a: nucleo di verde;
 - 7g: impianto di servizio a rete
- In zona di centro civico e sociale è ammessa biblioteca.
4. In zona di Viabilità le opere rispettano gli usi seguenti:
- a) spazi di circolazione;
 - b) servizi e arredi.

Art. 6. Interventi diversi e indici

1. In zone A1 e A2:
- a) gli edifici esistenti possono essere ampliati per realizzazione di servizi ed accessori fino a 5%;
 - b) l'ampliamento rispetta comunque un criterio di massima compatibilità con edificio esistente.
2. In zone A3, A4 e A6 gli interventi rispettano gli indici seguenti:
- a) indice di fabbricabilità fondiaria, computato su zone A, esclusa zona A7: massimo m^3/m^2 3. Per edifici esistenti a data di approvazione del Prg aventi superato o prossimi a superamento dell'indice è ammesso *mantenimento dell'indice esistente* e ampliamento del 20%, fino a m^3 150, solo in zona A3 e A4 ivi compresa;
 - b) altezza: massima m 9, salvo che:
 - in facciata unita o aderente ad altro edificio può essere mantenuta eventuale altezza superiore esistente fino al necessario per assicurare compatibilità tipologica di coperture;
 - l'altezza non può comunque superare quella del più alto degli edifici compresi in zona A1 presenti nel raggio di 20 m, né quella del più alto degli edifici compresi in zona A2 presenti nel raggio di 10 m;
 - in ristrutturazione senza demolizione può essere mantenuta eventuale altezza superiore esistente, fino ad una differenza rispetto ai limiti di cui ai punti precedenti del 10%;
 - c) distanza da strada: secondo filo fisso e sagoma limite, e norme relative;
 - d) distanza da confine di proprietà: secondo codice civile, salvo filo fisso e sagoma limite e norme relative;

- e) distanza tra edifici: secondo filo fisso e sagoma limite, e norme relative;
- f) numero di piani fuori terra, in zona A6 e in zona A4 ivi compresa: massimo 3, o pari a esistente se superiore;
- g) superficie per parcheggio, da cedersi gratuitamente al Comune, in zona A6 e in zona A4 ivi compresa: m^2 2,5 per ogni $100 m^3$ di volume previsto in progetto.

3. In zona S:

- a) nuova costruzione rispetta il rapporto di copertura massimo seguente:
nucleo elementare di verde: 15%;
- b) l'altezza non può superare m 9, o la preesistente se superiore. L'altezza non può comunque superare l'altezza del più alto degli edifici compresi in zona A1, presenti nel raggio di m 20, né quella del più alto degli edifici compresi in zona A2 presenti nel raggio di m 10, eccetto che per opere vincolate a restauro o conservazione tipologica.
- c) per l'area contraddistinta dall'identificativo 2b1 e denominata "Area delle Chiarandone", sono consentiti gli usi di cui al precedente punto 5 che devono intendersi indicativi e non vincolanti essendo comunque l'area soggetta a controllo esclusivamente pubblico.
Gli indici e parametri da rispettare sono i seguenti:

- altezza massima per edifici:	3 piani fuori terra
- altezza massima copertura impianti sportivi:	10,00 metri
- distanze dal confine:	codice civile
- distanza dalle strade:	definita dal progetto edilizio
- Indice di copertura massimo:	50 % (conteggiato sui soli edifici)
- volume edificabile:	definito dal progetto edilizio
- parcheggi e verde:	definiti dal progetto edilizio

4. Ove nel lotto siano presenti edifici classificati in zona A4 o A5 le possibilità di nuova costruzione e ampliamento in assenza di demolizione sono ridotte del 30%.

Art. 7. Disposizioni particolari

1. Ove previsto filo fisso:

- a) è obbligatorio allineamento o arretramento di edifici e recinti in caso di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione in area interessata;
- b) il cancello può essere arretrato per rispetto di codice della strada.

2. Sagoma limite indica area entro cui sono contenute le pareti di edifici. Esternamente a sagoma limite:

- a) sono ammesse:
 - 1) opere su colonne, senza chiusure, fino a distanza di m 3, anche

- se le opere stesse ricadono sulla zona di Verde privato;
- 2) opere rispettanti i limiti seguenti:
 - superficie coperta: non superiore a 15% di superficie compresa entro sagoma limite, e comunque non superiore a m² 30 per ogni unità funzionale esistente;
 - spessore di corpo di fabbrica: massimo di m 6;
 - rispetto a edifici circostanti: almeno un lato in unione o aderenza. Lo sviluppo in unione o aderenza a un singolo edificio nel lotto non può tuttavia superare m 6;
 - altezza: massima non superiore a media del lotto. Altezza media del lotto è superficie di facciate divisa per perimetro;
 - tipologia da svilupparsi: a cortina o a corte.
 - 3) opere non costituenti superficie coperta;
 - 4) interventi su edifici esistenti propri della zona e demolizione, escluso ampliamento e ricostruzione.

Le opere di cui ai punti 1), 2) e 4) sono ammesse senza esclusione reciproca;

- b) le opere di cui a lettera a), punti 1) e 2), rispettano comunque:
 - 1) distanza di m 3 da confine di proprietà, salvo unione e aderenza a edificio esistente in proprietà finitima, o accordo con confinante per misura minore, fino a confine;
 - 2) distanza di m 20 da edificio presente in zona A1 e di m 10 da edificio presente in zona A2, eccetto che in spazio retrostante a edificio classificato diversamente da zona A4 o A5.

c) In zona "S" l'edificazione prescinde da sagoma limite.

3. Ove previsto muro di interesse storico-documentale:

- a) le opere sono da conservarsi o ripristinarsi;
- b) possono essere realizzate aperture per accesso ad aree altrimenti difficoltoso, e per favorire comunicazioni pedonali tra spazi pubblici;
- c) il muro può essere soprelevato, rispettandosi caratteristiche tipiche storiche;
- d) muro di interesse storico documentale completa ove prevista sagoma limite, potendo esso in questo caso essere usato per parete di edificio;
- e) ove l'altezza di edificio previsto superi di oltre il 50% l'esistente il muro può essere demolito e ricostruito, con tipo di materiale a vista esistente fino ad altezza esistente, e rispettandosi caratteristiche tipiche storiche per la parte ulteriore.

Il Comune può imporre conservazione e ripristino anche per muri non espressamente indicati in zonizzazione.

4. In zona A3 in ristrutturazione con demolizione:

- a) è obbligatoria ricostruzione fino a ripristino di 70% del volume

esistente nel lotto, ma non necessariamente oltre $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$, computati su zona A, esclusa zona A7;

- b) presso filo fisso la ricostruzione è realizzata per altezza minima pari a preesistente, salvo limiti di cui all'art. 6, comma 2, lett. b);
- c) dal volume assunto a base di calcolo della percentuale di cui alla lettera a) sono esclusi edifici classificati zona A4 e A5 ed edifici esterni a sagoma limite;
- d) nel caso di cui a lettera b) il rilascio di concessione per demolizione e ricostruzione è subordinata a presentazione di atto d'obbligo, conforme ad allegato 1, prevedente termini e garanzie per l'esecuzione dei lavori commisurate al costo di costruzione, determinato in base al decreto ministeriale di cui a Ln 10/1977, art. 6, comma 1.
- e) Il Comune può prescrivere conservazione o ripristino totale o parziale di facciate o elementi architettonici.

5. **Parcheggi:**

- a) nel caso di nuove costruzioni e nel caso di ristrutturazioni, ricostruzioni e ampliamenti che comportino incremento del numero degli alloggi, si devono prevedere adeguati spazi per parcheggi stanziali, nella misura minima di 1 m^2 ogni 10 m^3 e comunque in misura non inferiore ad almeno un posto macchina per ogni alloggio;
- b) nel caso di ristrutturazioni, ricostruzioni e ampliamenti che non comportino incremento del numero degli alloggi, se le condizioni dell'area interessata lo consentono, si deve adeguare la dotazione di parcheggi, come previsto alla precedente lettera a).
- c) nel caso di opere pubbliche in zona "S" la localizzazione e quantità dei parcheggi verranno definiti dal progetto edilizio e di sistemazione dell'area.

Art. 8. Criteri particolari

1. Salvo mantenimento, ripristino o riproduzione di caratteristiche documentate tipiche storiche locali:

- a) i muri sono realizzati intonacati o di pietra o sasso a vista. I muri intonacati sono colorati a tinte tenui ed unite, secondo indicazione del Comune. Restano comunque vietati i colori fondamentali, compreso il bianco;
- b) le finestre, luci, vetrine, porte-finestre e porte-vechine sono realizzati di figura quadrata o rettangolare verticale, rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,6, cornice di pietra, cemento, malta, ferro, legno o a tinteggio, di spessore minimo di cm 15, e schema di allineamento orizzontale e verticale; fanno eccezione le aperture destinate esclusivamente a porta d'ingresso dall'esterno;
- c) Le coperture sono realizzate:
 - 1) a falda singola, doppia o a padiglione;
 - 2) di pendenza anche per la faccia inferiore sporgente da muratura

perimetrale compresa tra:

2.1) 40% e 45% presso filo fisso;

2.2) 35% e 45%, o pari a esistente in ampliamento, fuori da filo fisso;

3) con sporgenza da muratura perimetrale nel verso della pendenza non inferiore ad 1/8, né superiore a m 1,50;

4) con manto di copertura in elementi di laterizio curvi a canale singolo o materiali simili che per forma e colore si avvicinino ad esso, eccetto che per servizi ed accessori e opere agricole, fuori da filo fisso, ove il manto può essere realizzato con altro materiale, opaco, di colore della gamma delle terre cotte.

Resta salvo quanto previsto alla lett. d) e commi successivi;

d) possono generalmente essere realizzate le seguenti opere accessorie: terrazze praticabili senza aggetto, non interrompenti falda di copertura, fino ad una superficie massima pari a 1/6 della superficie coperta dell'edificio. Le opere sono però vietate in zona A1 e A2 e presso filo fisso;

terrazze praticabili in aggetto, con montanti e copertura (loggiate) ovvero eseguite secondo modelli locali tradizionali, escluso che in fronte verso strada fino a m 10 da questa. Le opere sono però vietate in zone A1 e A2 e presso filo fisso;

balconcini, di sporgenza massima m 0,6 e larghezza massima di m 2, sopra ingresso;

bussole di ingresso di superficie massima m² 3;

impianti tecnologici;

lucernai e comignoli;

elementi per chiusura di aperture;

pluviali e grondaie, di sezione circolare e semicircolare, escluso che di lamiera zincata a vista;

insegne, di materiale opaco, illuminate dall'esterno;

pergolati, di legno o ferro, eventualmente chiusi superiormente con materiale trasparente;

opere d'arte;

elementi di arredo tipici storici;

e) le opere accessorie hanno dimensione, forma, materiale e colore coerenti con gli edifici. In particolare:

sono vietati serramenti in alluminio bronzato o plastica e griglie metalliche retrattili;

i portoni carrai e portoncini pedonali sono realizzati in legno o ferro.

2. In zone A1 e A2 restano salvi e prevalenti rispetto a previsioni di cui al comma 1 criteri di intervento tipici di restauro e conservazione tipologica.

3. Le opere esistenti degradanti l'ambiente sono occultate alla vista da strada mediante cortina muraria o vegetale.

4. Il recinto di nuova costruzione:

a) verso strada è realizzato di muro;

b) tra fondi contigui è realizzato di muro, siepe, legno o rete metallica;

- c) Verso strada ha altezza minima di m 1,6 e massima di m 3, salvo che per cancellata o portale di forma tipica storica;
 - d) tra fondi contigui ha altezza massima di m 1,80.
5. In zona di Acqua gli interventi rispettano i criteri seguenti:
- a) le sezioni sono calcolate tenendosi conto della crescita di vegetazione sulle sponde;
 - b) le sponde inclinate possono essere consolidate solo con tecniche di ingegneria naturalistica, escludendosi opere di calcestruzzo;
 - c) eventuali salti di fondo sono realizzati di pietra, a gradoni di altezza massima di m. 0,60;
 - d) ponti di nuova costruzione possono essere realizzati solo pedonali, di legno;
 - e) i tratti finali di scarichi e confluenze sono realizzati di pietra o sasso, occultandosi tubazioni.
6. Area delle "Chiarandone" Zona Omogenea "S"
- a) nella zona denominata delle "Chiarandone" non sono previste norme o criteri particolari in quanto, la stessa è stata assoggettata ad un concorso di progettazione per la riqualificazione dell'intera area e pertanto vanno seguite prioritariamente tali indicazioni fatte salve eventuali modifiche che l'Amministrazione Comunale intendesse inserire.

Art. 9. Sistemazioni del lotto.

1. Il rilascio di concessione o autorizzazione per demolizione e per opere eccedenti manutenzione straordinaria e restauro è subordinato a verifica di conformità del progetto ad un elaborato da allegarsi all'istanza indicante la sistemazione generale del lotto. L'elaborato è corredato di fotografie di edifici e manufatti esistenti. La previsione di sistemazione generale del lotto salvaguarda il sistema degli spazi pubblici, dei fronti strada e delle corti. L'elaborato ha valore di proposta, ed è suscettibile di successive variazioni.

Art. 10. Infrastrutture, spazi pubblici e decoro

1. Le infrastrutture rispettano lo schema previsto in tavola 10, salvo variazioni per adeguamento a prescrizione, esigenza tecnica o economica pubblica o particolare situazione di fatto.
2. Reti tecnologiche ed impianti ad esse afferenti sono comunque ammesse in tutte le zone. Le opere sono realizzate secondo norme tecniche e disposizioni di enti erogatori dei servizi, e rispettano criteri di razionalità e decoro.
3. Il Comune può prescrivere l'adozione di determinati tipi di elementi per

- opere infrastrutturali, di indicazione e di arredo urbano.
4. Per i fabbricati soggetti al filo fisso posto sul lato est del Vicolo Lungo, in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, è prescritto l'arretramento di un metro, fermo restando l'allineamento dei medesimi fabbricati.
 5. Insegne ed elementi destinati a svolgere funzioni pubblicitarie o di indicazione, posti su edifici pubblici o privati, devono essere progettati in modo armonico con l'edificio interessato e sono comunque vietati sui tetti.

Art. 11. Effetti

1. L'approvazione del Prp equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste. È fatto obbligo a chiunque di osservarne le linee e prescrizioni.

Art. 12. Attuazione

1. Il Prp è attuato:
 - a) dai proprietari;
 - b) dal Comune per:
 - 1) recupero di patrimonio edilizio di proprietà o nuova costruzione, direttamente o mediante Istituto autonomo per case popolari o privati convenzionati;
 - 2) realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione, direttamente o mediante privati esecutori di interventi edilizi;
 - 3) sostituzione di proprietari inerti dopo ingiunzione e diffida, direttamente o mediante Istituto autonomo per case popolari.
2. Modalità e tempi di attuazione di interventi di proprietari sono previsti in concessione o autorizzazione.
3. Per interventi di edilizia convenzionata modalità e tempi di attuazione sono definiti in convenzione o atto d'obbligo.
4. Gli interventi pubblici e i comparti possono essere attuati per stralci funzionali.
5. Gli interventi di privati di cui al comma 1, lett. b), punto 2) sono regolati mediante atto d'obbligo conforme ad allegato 2.

Art. 13. Unità funzionale

1. Costituisce unità funzionale un edificio. Ove presenti pertinenze costituisce unità funzionale l'insieme di edificio e sue pertinenze.

Art. 14. Rinvio

1. Per quanto non specificatamente disciplinato dal Prp sono applicati il Prg e altre disposizioni in materia.