Provincia di

UDINE

Città di

LIGNANO SABBIADORO

Oggetto

PAC PINEDA

Ubicazione

Lignano Sabbiadoro
Fg. 42 mappali:1143-653-657-13-1210-6-7-1207 1208-1209-14-655-15prz-157prz-88-307prz-309-646prz

Titolo

3.5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committenti

PANNI S.r.l.
Tezze sul Brenta (VI)

Lia Dal Maso
Camisano Vicentino (Vi)

Progettista

arch. Marco Sostero

ordine degli architetti pianificatori e conservatori della provincia di udine
sostero marco
albo sez. A n. numero 1364
architetto

ARCHITETTURA&DESIGN

NOVEMBRE 2020

I N D I C E

1.	Premessa	Pag. 2
2.	Oggetto e obiettivi del Piano	Pag. 2
3.	Contenuti e durata del PAC	Pag. 2
4.	Finalità	Pag. 2
5.	Efficacia delle previsioni del PAC	Pag. 3
6.	Zonizzazione	Pag. 3
7.	Fasi e tempi di attuazione	Pag. 4
5.	Normative di riferimento	Pag. 4
Art. 1	NTA - Norme generali	Pag. 5
Art. 2	Zona A1 di Restauro	Pag. 7
Art. 3	Zona A2 di Conservazione Tipologica	Pag. 9
Art. 4	Zona A6 libera edificabile	Pag. 11
Art. 5	Zona A7 libera inedificabile	Pag. 14
Art. 6	Viabilità	Pag. 15
Allegato A	Tabella 1	Pag. 16

1. Premessa

Trattandosi di una proposta di PAC da attuarsi in Zona A di Nucleo storico, le presenti NTA vengono redatte seguendo lo schema delle NTA del PRG vigente (Var. 37 e seguenti fino alla n. 51).
Allo scopo di riprendere e tutelare, quanto indicato nelle disposizioni particolari contenute nelle NTA del PRGC Art. 4 lettera C, le presenti NTA contengono disposizioni specifiche per ogni sotto-zona individuata nel PAC.

2. Oggetto e obiettivi del Piano

Il presente PAC di iniziativa privata denominato “PINEDA” è redatto ai sensi dell'art. 25 della Legge regionale 23 febbraio 2007 n. 5, dell’art. 4 della Legge regionale 21 ottobre 2008 n. 12 e degli artt. 7 e 9 del Decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres.
Le previsioni del PRGC per l'area in questione
Il PAC regola unitariamente l’attuazione del comparto di "Zona A - di Nucleo Storico" come individuata a livello cartografico e normativo dal vigente strumento urbanistico generale (Variante 40 al Prg e s.m.i.).
Il perimetro di ambito del Piano comprende al suo interno la "Casa Gnata" e la chiesa della "Purità di Santa Maria" i quali sono classificati nel PRGC, come ''edifici di interesse storico'-artistico documentale".

3. Contenuti e durata del PAC

Ai sensi dell’art. 7 del DPR 20 marzo 2008, n. 086/Pres, il PAC contiene:

1. La delimitazione dell’area ricompresa nel Piano, costituita dai mappali individuati nella Tav. A02.3 Elenco proprietari con mappa catastale
2. La determinazione delle destinazioni d’uso delle singole aree, come indicato nella Tav. A07.3 Zonizzazione;
3. La definizione, attraverso le tavole di progetto e le presenti norme tecniche di attuazione (NTA), delle tipologie edilizie costruttive e d’uso, con la definizione di una previsione planivolumetrica indicativa, contenuta nelle Tavv. A08.3 "Indici e distanze" e A09.3 "Schema Planivolumetrico";
4. Il programma di attuazione degli interventi, nonché le relazioni economiche sui principali fattori di costo degli interventi medesimi suddivisi in 3 diversi comparti, come riportato negli elaborati allegati n. 4.3 – 5.3 – 17 ed individuati nella Tav. A07.3 "Zonizzazione";
5. Una relazione contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici del Piano comprendente beni e località sottoposti a tutela di cui al D.lgs. 42/2004, elaborato 7.3 "Relazione Paesaggistica";
6. Gli schemi delle opere di urbanizzazione individuati da Tav. A16.3 fino a Tav. A25.3

Il PAC, ai sensi dell’art. 63 quater della L.R. 5/2007, apporta altresì modifica al PRGC, secondo quanto riportato dai seguenti elaborati:
- elaborato V1.3 "Relazione Urbanistica di variante al PRGC";
- elaborato V2.2 "NTA in variante al PRGC";
- tav. 01.03 "Planimetrie di variante al PRGC"per modifiche viabilità e perimetro di ambito ZTO A.

I contenuti del PAC e la documentazione di corredo sono sviluppati secondo quanto riportato nell’ELENCO ELABORATI annesso al presente fascicolo.
La durata del PAC è fissata in anni 10 decorrenti dal giorno successivo alla stipula della convenzione di cui all’art. 9, comma 2, del DPR 20 marzo 2008, n. 086/Pres., ferma restando la validità a tempo indeterminato delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre previsioni urbanistiche stabilite dal piano medesimo.

4. Finalità

Le finalità del piano attuativo comunale si possono individuare in:

a) assicurare la salvaguardia degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale esistenti;

b) prevedere una omogeneità della nuova edificazione attraverso dimensioni, forme e materiali riconducibili agli edifici storici e con essi coerenti;
c) costituzione di un'area di pertinenza libera da edifici per "casa Gnata" e conseguente formazione di uno spazio pubblico davanti alla chiesa della Purità di Santa Maria;
d) realizzazione di una viabilità di collegamento tra le aree già urbanizzate e la nuova zona A6 prospiciente la laguna.

5. Efficacia delle previsioni del PAC

Le presenti norme di attuazione sono da considerarsi vincolanti a tutti gli effetti, come anche i contenuti di cui alla Tav. A07.3 "Zonizzazione", Tav. A08 "Indici e distanze", salvo quanto ivi riportato come “indicativo”.

I contenuti di cui alle Tavv. “Opere stradali e di allacciamento alle reti” e quelli di cui alla Tav. A09.04 “Schema Planivolumetrico su ipotesi progettuale” costituiscono invece, salvo quanto diversamente specificato nelle presenti NTA, esemplificazione dell’applicazione delle previsioni e degli indici contenuti nel PAC e potranno essere oggetto di modifica in sede esecutiva, in applicazione di quanto previsto dall’art. 9, comma 6, del regolamento approvato con Decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres e secondo quanto riportato nelle "Disposizioni Particolari" contenute nei vari articoli delle presenti NTA
In caso di contrasto tra grafici e norme di attuazione, valgono le previsioni delle norme di attuazione.

Per tutto quanto non previsto e precisato dal presente PAC valgono le previsioni, le prescrizioni e le definizioni di cui alle norme di attuazione del PRGC vigente al momento dell’adozione del PAC medesimo.
Eventuali previsioni più favorevoli, derivanti da successive varianti allo strumento generale, relativamente a quanto non espressamente normato dal PAC, possono applicarsi direttamente e senza procedura di variante allo strumento attuativo.
Eventuali previsioni più restrittive, derivanti da successive varianti allo strumento generale, sono applicate esclusivamente mediante procedura di variante allo strumento attuativo, da assumersi solo qualora esplicitamente e motivatamente prescritta e limitatamente ai contenuti esplicitamente e motivatamente imposti dallo strumento generale, in applicazione del principio consolidato della salvaguardia delle posizioni acquisite, contemperato dalla potestà dell’Amministrazione di incidere sulle medesime, per espresse e motivate ragioni di interesse pubblico.

6. Zonizzazione

Il Pac, di superficie pari a m² 34.025, viene suddiviso in 4 sottozone, all'interno di quelle indicate nella NTA Var. 48 del PRG Art. 4 lettera C), comma 2:

a) **Zona A1**, di restauro: edifici o complessi di carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale suddivisa in:
  1. area di pertinenza di Casa Gnata
  2. area di pertinenza della Chiesa della Purità di Santa Maria;

b) **Zona A2** , di conservazione tipologica: edifici o complessi di interesse documentale particolarmente rappresentativi di tipologie storiche locali; nella quale vengono ricompresi gli edifici esistenti di Case Dal Maso;

c) **Zona A6**, libera edificabile: aree libere prive di interesse ambientale specifico suscettibili di edificazione coerente con l'edificato tipico storico circostante; Zona destinata alla nuova edificazione per complessivi m³ 4.500

d) **Zona A7**, libera inedificabile: aree libere di pregio ambientale o necessarie a protezione di edificato di particolare interesse circostante;

7. Fasi e tempi di attuazione

Il PAC individua tre comparti di attuazione, individuati nella Tav. A07.03 come di seguito elencati:

- Comparto 1 - CASA GNATA
- Comparto 2 - ZONA A6 e VIABILITA'
- Comparto 3 - ZONA A1 e VIABILITA'

I tempi delle fasi edificatorie dei vari comparti sono riportate in modo indicativo nelle rispettive relazioni:
- Comparto 1: elaborato 5.3
- Comparto 2: elaborato 17
- Comparto 3: elaborato 4.3

Le relative fasi di attuazione saranno regolate dalla Convenzione
Ulteriori dettagli e specifiche sono riportate nell'elaborato 2.3 "Relazione Urbanistica"

Le modalità ed il titolo per gli interventi ricadenti sulla viabilità pubblica sono stabiliti dalla convenzione o in base alle normative e alle prassi degli Enti gestori.

8. Normative di riferimento

Il Pac é redatto ai sensi della L. R. 23 febbraio 2007 n. 5 e s.m.i. e secondo quanto previsto dal PRG vigente, Var 37 e seguenti.
Le presenti NTA hanno valenza prevalente rispetto alla zonizzazione ed agli elaborati di Piano.
Per quanto non previsto nelle presenti norme, si fa riferimento a:

1. NTA del PRG vigente, Var. 48 e seguenti fino alla n. 51 e nello specifico:
    a. Art. 1 Norme Generali
    b. Art. 2 Piano Particolareggiato
    c. Art. 4 Zona A - di nucleo storico
    d. Art. 27 Verde e morfologia naturale del terreno
    e. Art. 29 Vincoli e criteri ambientali
    f. Art. 33 Definizioni

2. Regolamento Edilizio Comunale

3. Norme stabilite in materia dal Codice Civile, nonché alla normativa nazionale e regionale inerente gli interventi edilizi.

La parola «esistente» fa riferimento a caratteristiche esistenti sia al momento della domanda di intervento che al momento di adozione del PRGC, variante n. 37.

Al fine dell'individuazione delle sotto zone e degli indici, si fa esplicito riferimento alle tavole:

- Tav. A07.3 Zonizzazione
- Tav. A08.3 Indici e distanze

NTA PAC PINEDA

Art.1 NORME GENERALI

1. Il piano regolatore generale comunale (Prg):
- **a)** disciplina l'uso e l'assetto del territorio comunale;
- **b)** ha valore a tempo indeterminato;
- **c)** è attuato mediante:
  - **1)** intervento diretto (Id) in genere. Per posa di impianti sotto viabilità esistente e per raccordo di utenze a reti esistenti l'intervento diretto è denuncia di inizio attività, salvo previsioni di cui alla Lr 52/1991, art. 80, comma 2;
  - **2)** piano regolatore particolareggiato (Prp): in area compresa in perimetro di Prp previsto.

Restano salve le previsioni di cui all'art. 2.

2. Il Prg è costituito dagli elementi seguenti:
- **a)** strategia di piano;
- **b)** zonizzazione;
- **c)** norme di attuazione;
- **d)** obiettivi, strategie e limiti di flessibilità.

In caso di contrasto tra grafici e norme di attuazione valgono le previsioni di norme di attuazione.

3. In caso di modesta discordanza tra limite grafico ed elemento fisico o documentale assunto a riferimento dalla zonizzazione può essere assunto come limite grafico l'elemento fisico o documentale, salvo che ciò non contrasti con specifica norma, progetto pubblico approvato o fine di Prg.

4. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere in:
- **a)** zona A;
- **b)** edificio di interesse storico-artistico o documentale;

è soggetto ad autorizzazione

5. Per parcheggio previsto da indice di zona:
- **a)** la superficie è calcolata sulla parte di opera oggetto di intervento;
- **b)** il numero di posti auto eventualmente non intero è arrotondato all'unità superiore;
- **c)** la distanza è misurata tra i punti più vicini delle aree di pertinenza funzionale delle opere;
- **d)** è computabile lo spazio di distribuzione, manovra, servizio e arredo;
- **e)** non è computabile la superficie prevista pubblica o di uso pubblico da Prp, se non per servizi ed attrezzature collettive;
- **f)** l'uso può essere per autoveicoli, motoveicoli e cicli;
- **g)** il posto auto su area privata rispetta le misure dello spazio di sosta seguenti, minime:
  - **1)** larghezza:
    - **1.1)** in genere: m 2,3;
    - **1.2)** in fila unica, con spazio laterale libero di almeno m 0,5: m 1,8;
  - **2)** lunghezza: m 5.

6. Per un'opera qualsiasi è vietato ridurre la quantità di parcheggio esistente a una misura inferiore alla minima prevista per nuova costruzione, se non compensando la riduzione con incremento almeno fino alla misura prevista per nuova costruzione altrove, rispettandonsi le previsioni altre.

7. Presso le opere elencate in tab. 1, esistenti o previste, sono rispettati i limiti di distanza ivi indicati. Entro i limiti di distanza sono vietate le opere seguenti:
- **a)** nuova costruzione di edifici;
- **b)** integrazione di edifici se non mediante recupero di altri;
- **c)** opere altre specificatamente indicate.

Le opere sono però ammesse se previste da deroga e/o autorizzate dal soggetto competente, compatibilmente con le norme di settore.

8. Resta salva l'applicazione delle norme di settore

Tabella 1. Limiti di distanza

Opera	m
Acquedotto (adduttrice esterna a strada)	3
Acqua pubblica a cielo aperto (sponda di magra o piede di argine)	10 (1)
Cimitero (limite di impianto)	150/200 (2)
Depuratore di liquami prodotti da terzi (limite di impianto)	100/200 (3)
Elettrodotto (conduttori)	(4)
Fognatura, condotta a mare e collettore principale (limite di opera)	2,5

(1) O pari a esistente se inferiore
(2) Secondo zonizzazione
(3) La misura 100 vale in genere. La misura 200 vale per attività di produzione o trattamento di alimenti e per attività implicanti permanenza rilevante di persone
(4) Secondo decreto ministeriale

Nota:

La rappresentazione grafica di limiti di distanza e linee di infrastrutture è indicativa. La distanza prevista da tabella 1 è applicata rispetto a posizione di opere verificata in sede di Prp e/o progetto.

Art.2 ZONA A1, DI RESTAURO:
edifici o complessi di carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale;

A) Destinazioni d'uso
1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
- **a)** artigianale di servizio residenziale. E' comunque vietata sala giochi;
- **b)** commerciale al minuto;
- **c)** direzionale;
- **d)** opera di interesse collettivo;
- **e)** residenziale;

purché compatibili con la tipologia edilizia esistente.

2. E' comunque vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.

B) Indici
1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
- **a)** altezza: pari a esistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di carattere storico-artistico o di pregio ambientale;
- **b)** densità di unità immobiliari residenziali:
  - **1)** per un volume corrispondente al volume di unità immobiliari residenziali esistenti: pari a esistente;
  - **2)** per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari esistenti: 1 per ogni 260 m³
- **c)** distanze:
  - **1)** da edifici di carattere storico-artistico circostanti: pari a esistente;
  - **2)** da strada: pari a esistente o m 10,00
  - **3)** da parete di edificio esistente a parete finestrata di nuove costruzioni: m 21,50
  - **4)** da confine: pari a esistente o m 10,00
- **d)** indice di fabbricabilità fondiaria:
  - **1)** in genere pari a esistente + 100 m³ per ogni unità funzionale;
- **e)** superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento superiore a m³ 50 se realizzato con aumento di superficie utile e ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso, fino a distanza di m 200 di percorso, minima:
  - **1)** stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
  - **2)** di relazione:
    - **2.1)** di Su artigianale: 10%;
    - **2.2)** di Sv commerciale al minuto: 60%;
    - **2.3)** di Su direzionale: 30%;
    - **2.4)** di Su di opera di interesse collettivo:
      - **2.4.2)** rispetto a edificio di nuova costruzione: 80%;
      - **2.4.2)** rispetto a edificio esistente: 40%.
- **f)** superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m² 400, o pari a esistente.

C) Disposizioni particolari
1. Salvaguardia delle caratteristiche storico-artistiche e ambientali esistenti:
- **a)** interventi edilizi ammessi: restauro e risanamento conservativo, così come definito dalla L.R. n. 19 del 11/11/2009 Art. 4 comma 2 lett. c) e s.m.i.
- **b)** in caso di interventi edilizi sugli edifici individuati in Zona A1, dovranno seguire le caratteristiche tipologiche e costruttive indicate al successivo comma D).
- **c)** nell'area di Casa Gnata: costituzione di un'area di pertinenza libera da edifici di almeno m² 2.500;
- **d)** costituzione di uno spazio pubblico davanti alla chiesa della Purità di Santa Maria;

2. Sono vietati manufatti pubblicitari.

D) Indicazioni tipologiche e di intervento edilizio per la Zona A1
In Zona A1:

1. possono essere realizzate opere finalizzate ad assicurare la funzionalità dell'edificio, salvaguardando e valorizzando i particolari valori artistici, storici o documentali presenti e desumibili dallo studio filologico contenuto nel progetto;
2. gli interventi comprendono il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di eventuali elementi strutturali nuovi richiesti da esigenze di stabilità, degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso nonché l'inserimento di quanto necessario all'adeguamento dell'edificio alla normativa relativa al risparmio energetico e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
3. gli elementi difformi o dissonanti possono essere rimossi o adeguati;
4. l'intervento di restauro comprende interventi limitati alle seguenti operazioni:
    a. consolidamento e/o rifacimento intonaci, pulitura e tinteggiatura, conservando e riprendendo o ricostruendo tutte la caratteristiche tipologico/architettoniche delle facciate esterne dell'edificio;
    b. riparazione o sostituzione infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura pavimentazioni esterne e recinzioni;
    c. riparazione o rifacimento degli elementi architettonici esterni ed interni quali cornici, zoccolature, gradini, pavimenti, inferriate e balaustre;
    d. risanamento delle strutture secondarie portanti (sostituzione degli elementi costitutivi di solai delle coperture o delle scale);
    e. consolidamento e risanamento delle strutture primarie portanti (opere di sottomurazione delle fondazioni, bonifica dell'umidità, applicazione di betoncini strutturali ed ogni altra opera necessaria a tale scopo) secondo le tecniche costruttive più appropriate;
5. è ammessa la sostituzione parziale o totale di singoli elementi edilizi fatiscenti, per i quali non risulta tecnicamente possibile la conservazione (parti murarie, solai, copertura). Gli interventi dovranno essere eseguiti con l'impiego di tecniche costruttive e di materiali analoghi a quelle esistenti (se non disponibili, del tutto simili), nel rispetto delle quote e delle forme dei manufatti;
6. nessuna contraffazione di materiali o lavorazione è consentita;
7. dovranno essere mantenute la posizione e la forma delle aperture originali esistenti (porte, finestre) salvo l'inserimento di nuove aperture o modifica di quelle esistenti per esigenze di tipo tecnico/funzionale o adeguamento alle norme igienico/sanitarie, richieste dalla destinazione d'uso dell'edificio, conservando comunque le peculiarità estetiche ed architettoniche dell'edificio stesso;
8. dovranno essere eliminate quelle superfetazioni e quelle sovrastrutture di epoca recente, che non rivestono interesse ai fini della storia del fabbricato ed ogni elemento di finitura e di arredo sulla muratura esterna, in contrasto con il carattere architettonico originario dell'edificio;
9. tubazioni o canalizzazioni esterne ad eccezione dei pluviali, dovranno essere rimosse o sostituite con impianti sotto traccia;
10. tutti gli interventi ammessi, non dovranno comunque comportare modifiche alle caratteristiche strutturali e morfologiche degli elementi architettonici sia interni che esterni.

Art.3 ZONA A2 DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA:
edifici o complessi di interesse documentale particolarmente rappresentativi di tipologie storiche locali;

A) Destinazioni d'uso
1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
- **a)** artigianale di servizio residenziale. E' comunque vietata sala giochi;
- **b)** commerciale al minuto;
- **c)** direzionale;
- **d)** opera di interesse collettivo;
- **e)** residenziale;

purché compatibili con la tipologia edilizia esistente.

2. E' comunque vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.

B) Indici
1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
- **a)** altezza: pari a esistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di carattere storico-artistico o di pregio ambientale;
- **b)** densità di unità immobiliari residenziali:
  - **1)** per un volume corrispondente al volume di unità immobiliari residenziali esistenti: pari a esistente e se maggiore di m³ 260 comunque non meno di 1 unità per ogni 260 m³;
  - **2)** per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti: 1 per ogni 260 m³;
- **c)** distanza:
  - **1)** da edifici di carattere storico-artistico circostanti: pari a esistente;
  - **2)** da strada: pari a esistente o m. 5,00
  - **3)** da parete di edificio esistente a parete finestrata di nuove costruzioni: m 21,50
  - **4)** da confine: pari a esistente o m 5,00
- **d)** indice di fabbricabilità fondiaria:
  - **1)** in genere: pari a esistente + 100 m³ per ogni unità funzionale;
- **e)** superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento superiore a m³ 50 con aumento di superficie utile e ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso, fino a distanza di m 200 di percorso, minima:
  - **1)** stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
  - **2)** di relazione:
    - **2.1)** di Su artigianale: 10%;
    - **2.2)** di Sv commerciale al minuto: 60%. La previsione vale anche fino a m³ 50 se realizzato con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto comunque realizzato;
    - **2.3)** di Su direzionale: 30%;
    - **2.4)** di Su di opera di interesse collettivo:
      - **2.4.1)** rispetto a edificio di nuova costruzione: 80%;
      - **2.4.2)** rispetto a edificio esistente: 40%
- **g)** superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m² 400, o pari a esistente

C) Disposizioni particolari
1. Salvaguardia delle caratteristiche storico-artistiche e ambientali esistenti:
- **a)** interventi edilizi ammessi così come definiti dalla L.R. n 19 del 11/11/2009 Art. 4. comma 2 lett. c)
- **b)** in caso di interventi edilizi sugli edifici individuati in Zona A2, dovranno seguire le caratteristiche tipologiche e costruttive indicate al successivo comma D)

2. Sono vietati manufatti pubblicitari.

D) Indicazioni tipologiche e di intervento edilizio per la Zona A2: di conservazione tipologica
Per questi edifici è prescritta la conservazione tanto degli elementi esterni originari nel loro insieme, quanto delle caratteristiche tipologiche e strutturali delle tecnologie costruttive e di materiali.

In zona A2:

1. possono essere realizzate opere finalizzate ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici;
2. gli interventi comprendono il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi tipici storici costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
3. sono ammesse limitate modifiche di facciata per adeguamento a norme igienico-sanitarie, adeguamento di ingressi o mutamento di destinazione d'uso. Le opere per mutamento di destinazione d'uso, sono realizzate tali da mantenere riconoscibili gli elementi tipologici principali;
4. le modifiche di solai e pareti interne rispettano le aperture di facciata tipiche storiche esistenti, salvo quanto previsto al comma 3.;
5. la sostituzione parziale o totale di singoli elementi edilizi fatiscenti, per i quali non risulta tecnicamente possibile la conservazione (parti murarie, solai, copertura); dovrà avvenire con l'impiego di tecniche costruttive e di materiali analoghi a quelle esistenti, nel rispetto delle quote e delle forme dei manufatti;
6. è consentita la ridistribuzione dell'impianto interno degli alloggi e l'aumento del numero delle unità abitative esistenti nel limite consentito dalla lett. B comma 1; b; 1 e 2;
7. nessuna modifica dovrà essere apportata alle linee ed alle quote di gronda e di colmo ed alla pendenza della falda;
8. la formazione di nuove aperture dovrà essere realizzata tenuto conto dell'aspetto architettonico dell'intero edificio;
9. l'illuminazione, l'aerazione e la ventilazione potrà essere anche ottenuta attraverso la istallazione di lucernai a filo falda.
10. è in ogni caso proibita l'utilizzazione di abbaini e la formazione di terrazzi ricavati nella copertura.
11. ad eccezione dei pluviali, non sono ammesse tubazioni o canalizzazioni esterne, che dovranno essere rimosse o sostituite con impianti sotto traccia;
12. tutti gli interventi ammessi, non dovranno comunque comportare modifiche alle caratteristiche strutturali e morfologiche degli elementi architettonici esterni.

Art.4 ZONA A6 LIBERA EDIFICABILE:

aree libere prive di interesse ambientale specifico suscettibili di edificazione coerente con l'edificato tipico storico circostante.

A) Destinazioni d'uso

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
- **a)** artigianale di servizio residenziale. E' comunque vietata sala giochi;
- **b)** commerciale al minuto;
- **c)** direzionale;
- **d)** opera di interesse collettivo;
- **e)** residenziale;

purché compatibili con la tipologia edilizia esistente.

2. E' comunque vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio.

B) Indici

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
- **a)** altezza: in opere di trasformazione planivolumetrica, integrazione e nuova costruzione: h. massima m. 5,94 misurata secondo quanto previsto dall'Art. 3 comma 1 k, della L.R. n. 19 del 11/11/2009 e s.m.i.
- **b)** densità di unità immobiliari residenziali:
  - **1)** per un volume corrispondente al volume di unità immobiliari residenziali esistenti: pari a esistente;
  - **2)** per il volume ulteriore rispetto al volume di unità immobiliari residenziali esistenti: 1 per ogni 260 m³;
- **c)** distanza:
  - **1)** da edifici di carattere storico-artistico circostanti: m 21,50
  - **2)** da parete di edificio esistente a parete finestrata di nuove costruzioni: m 10,00
  - **3)** da parete di edificio a parete finestrata: m 10,00
  - **4)** da strada: m 5,00
  - **5)** da confine: m 5,00
- **d)** indice di fabbricabilità fondiaria: m³/m² 0,50 medio di zona con volumetria massima ammessa di m³ 4.500;
- **e)** rapporto di copertura: m²/m² 40%
- **f)** superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento superiore a m³ 50 con aumento di superficie utile e ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso, fino a distanza di m 200 di percorso, minima:
  - **1)** stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
  - **2)** di relazione:
    - **2.1)** di Su artigianale: 10%;
    - **2.2)** di Sv commerciale al minuto: 60%. La previsione vale anche fino a m³ 50 se realizzato con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto comunque realizzato;
    - **2.3)** di Su direzionale: 30%;
    - **2.4)** di Su di opera di interesse collettivo:
      - **2.4.1)** rispetto a edificio di nuova costruzione: 80%;
      - **2.4.2)** rispetto a edificio esistente: 40%
- **g)** superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m² 400, o pari a esistente

C) Disposizioni particolari

1. Assicurare l'omogeneità dell'edificato attraverso previsione di dimensioni, forme e materiali tipici storici o con essi coerenti:
- **a)** le nuove costruzioni in zona A6 seguiranno l'andamento planivolumetrico secondo gli indici e le distanze indicate nella Tav A-08.4 Indici e distanze;
- **b)** gli interventi edilizi sulle aree individuate in Zona A6, dovranno seguire le caratteristiche tipologiche e costruttive indicate al successivo comma D)

2. Possibilità di realizzare il volume di zona A6 solo con l'attuazione dei seguenti vincoli:
- **a)** costituzione di un'area di pertinenza libera da edifici per Casa Gnata di almeno m² 2.500;
- **b)** costituzione di uno spazio pubblico davanti alla chiesa della Purità di Santa Maria;
- **c)** cessione gratuita al Comune della Casa Gnata e dell'area di pertinenza.

3. Sono vietati manufatti pubblicitari.

D) Caratteristiche tipologiche e costruttive di zona A6

Le diposizioni particolari contenute nelle NTA, indicano che il PAC deve assicurare l'omogeneità dell'edificato attraverso la previsione di dimensioni, forme e materiali tipici storici, o con esso coerenti.
Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle nuove costruzioni in zona A6 si dovranno attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni:

1. **coperture e grondaie**:
   - **a.** a falda doppia, utilizzando i valori di pendenza presenti negli edifici di carattere storico- artistico esistenti che va da min. 33% a max 41%;
   - **b.** manto di copertura in tipo coppo in cotto, con colori tradizionali, presenti negli edifici di carattere storico esistenti;
   - **c.** struttura in legno e/o laterocemento. Lo sporto di linda, dovrà comunque presentare la struttura esterna in legno, conformemente agli edifici esistenti,
   - **d.** le grondaie devono avere sezione circolare e realizzate in lamiera di rame o in altro materiale con colorazioni compatibili con quelle esistenti;
   - **e.** sporti di linda con dimensioni simili agli edifici di carattere storico esistenti max. cm 50;

2. **camini**: utilizzo di materiali, forme e dimensioni secondo la tradizione locale in sintonia con l'edificio ed il tipo di copertura;

3. **intonaci e rivestimenti esterni**:
   - **a.** è consentito l'uso di intonaco civile con pitture ai silicati color pastello o di tipo antico o in grassello di calce. Sono escluse colorazioni accese e non in sintonia con l'ambiente circostante;
   - **b.** E' ammesso l'uso di elementi decorativi in pietra naturale o mattoni faccia-vista. Sono vietati i rivestimenti con piastrelle di ceramica, salvo ornamenti e decorazioni;

4. **tinteggiature esterne: i**l colore per la tinteggiatura esterna degli edifici, dovrà essere valutato in ragione alla gamma dei colori che caratterizzano l'ambiente in cui l'edificio è inserito. Non potranno essere usati colori accesi, sono ammessi colori tra il bianco e il rosso mattone e terre naturali;

5. **aperture**: dovranno inserirsi nei rapporti compositivi del fronte interessato e dovranno rispettare le dimensioni ed i rapporti presenti sugli edifici classificati in zona A1 e A2 del presente PAC. Nel caso di aperture inserite all'interno di logge o porticati, sono ammessi infissi di dimensione maggiore di due ante classiche, anche senza oscuramento;

6. **serramenti esterni**: dovranno essere in legno o di altro materiale ma sempre con tinta legno. L'oscuramento sarà ottenuto tramite imposte di tipo tradizionale ad anta o a libro, della stessa tinta dei serramenti. Portoncini di entrata e porte esterne, in legno o tinta legno, con trattamento cromatico e di finitura analogo alle imposte. Le eventuali inferriate, dovranno avere forme semplici e/o ispirate ai tipi della tradizione locale;

7. **logge e terrazze:**
   - **a.** sono ammesse logge e terrazze entro la sagoma dell'edificio principale;
   - **b.** sono ammessi parapetti in muri intonacati, in ferro di colore scuro con disegno semplice, in legno, in vetro trasparente e non colorato;

8. **caldaie ed impianti**:
   - **a.** è vietato installare caldaie murali sui fronti dell'edificio, ancorché schermate da pannellature o setti murari;

b. è vietato applicare tubazioni esterne, ad esclusione dei pluviali, sui fronti dell'edificio;
c. è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici, o altri tipi di impianto di fonti rinnovabili, mediante l'uso di pannelli integrati nell'edificio o nella copertura del tetto;

9. **recinzioni**: Potranno essere eseguite o rivestite, in muratura di pietrame tradizionale, in mattoni faccia a vista, o in intonaco al grezzo o al fino. E' ammessa la recinzione con muro finito ad intonaco e soprastante ringhiera in ferro battuto con disegno semplice di colore scuro, Non sono ammessi manufatti in ferro con solo trattamento di zincatura. E' comunque ammessa la recinzione con rete plastificata o elettrosaldata tipo orso-grill, con ridotto impatto visivo. Le altezze delle recinzioni non possono superare l'altezza di m 1,20 se in muratura piena o di m 1,50 complessivi se realizzate a giorno o con supporto in muratura di un'altezza massima di cm 80;

10. **piscine**: è ammessa la realizzazione di piscine interrate, nel rispetto delle distanze dettate dalle norme di codice civile. Una per ogni singolo lotto;

11. **arredi esterni e pavimentazioni:** per la realizzazione degli accessi carrai, degli accessi pedonali, dei percorsi interni al lotto e dei parcheggi di pertinenza alle abitazioni e per ogni altro tipo di percorso sono ammesse: pavimentazioni in materiale tipo porfido o pietra o cotto o elementi in betonella del tipo in cls autobloccante ma con colorazioni e/o soluzioni comunque legate alla tradizione locale.
    Sono inoltre ammessi:
    a. arredi da giardino anche in strutture leggere coperte con teli discontinui classificabili come interventi di edilizia libera come definita dalla L.R. 19/09 e s.m.i.
    b. casottini in legno per il ricovero del materiale da giardinaggio, con superficie coperta max m² 5,00;

12. **impianti di illuminazione esterna:** saranno a norma anti inquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, ai sensi dell'art. 8 comma 2, della L.R. 15/2007

E) Disposizioni particolari

1. Nel limite delle normative vigenti, dei parametri e indici previsti dalle presenti NTA sono ammesse:
a) modifiche ai perimetri delle superfici dei lotti nel limite del 30% della superficie del lotto stesso, in aumento, in diminuzione o in compensazione;
b) variazioni della viabilità interna secondaria di accesso ai singoli lotti;
c) l'accorpamento di n. 2 o più lotti tra essi contigui e delle loro relative volumetrie assegnate;
d) la modifica della volumetria assegnata ad ogni lotto nel limite massimo dell'indice di fabbricabilità fondiaria di m³/m² 0,50. Il trasferimento di volumetria deve avvenire in compensazione tra i vari lotti, nel rispetto degli indici previsti alla lettera B) del presente articolo.

Art.5 ZONA A7 LIBERA INEDIFICABILE:
aree libere di pregio ambientale o necessarie a protezione di edificato di particolare interesse circostante.

A) Destinazioni d'uso

1. Sono ammessi percorsi in materiali drenanti, opere di arredo da giardino, percorsi ciclo-pedonali anche lastricati o in materiale drenante. Per percorsi è escluso l'impiego di asfalto.

2. Nelle aree prive di vegetazione arborea e arbustiva sono ammesse anche opere di servizio e ricreazione non costituenti edificio.

3. Parcheggi scoperti, con pavimentazione di tipo seminabile o altro tipo di pavimentazione, che non alterino il drenaggio delle acque meteoriche e con ridotto impatto visivo. Superficie massima ammessa per parcheggio pari al 40% della zona A7 o in misura superiore solo per recupero di standard di parcheggio anche di zona adiacente

4. E' comunque vietato qualsiasi intervento di rilevanza edilizia, tra cui gli interventi classificabili in edilizia libera, ad eccezione di quelli ammessi dalle presenti NTA.

B) Prescrizioni particolari

1. sono vietati edifici di nuova costruzione e integrazione di edifici esistenti;

2. le opere esistenti possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione;

3. la vegetazione arborea ed arbustiva affermata è conservata o ricostituita, mediante impianto di essenze tipiche locali quali ad esempio: *Pinus nigra, Pinus Pinea, Pinus pinaster, Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Quesrcus ilex, Nerium oleander, Betula pendula, Salix alba, Populus alba, e varie specie arbustive tipo Salix cinerea Cornus sanguinea, Viburnum lantana, Populus nigra subsp. nigra e P. alba* - o altre specie riconosciute comunque, come specie autoctone;

4. sono ammesse recinzioni in rete plastificata o elettrosaldata fissate su plinti in c.a., non emergenti dal terreno, con altezza massima di cm 150, con colori di ridotto impatto visivo;

5. i fossati presenti potranno essere oggetto di tombatura, previa verifica di invarianza idraulica di cui alla L.R. 11/2015 ed s.m.i., o lasciati a cielo aperto nello stato attuale in cui si trovano.

Art.6 VIABILITA'

A) Viabilità sterrata esistente

1. la strade sterrate esistenti incluse all'interno dell'ambito del PAC potranno avere accesso regolamentato e automatizzato;
2. è ammesso allargamento delle strade esistenti, mediante l'uso delle fasce di allargamento previsto anche con tombatura dei fossati presenti ai lati delle strade;
3. sono ammesse pavimentazioni in materiali drenanti, in pietra o porfido o in betonella del tipo in cls autobloccante, ma con colorazioni e/o soluzioni comunque legate alla tradizione locale e all'ambito di centro storico;
4. è consentito l'uso di pavimentazioni in asfalto colorato e/o stampato;
5. sono ammesse opere di infrastrutturazione, opere impiantistiche e la realizzazione di percorsi pedonali o ciclo/pedonali, nel rispetto dei commi precedenti 3 e 4;
6. Tutte le finiture e le indicazioni previste in capo al comma A), saranno oggetto di insindacabile scelta da parte della Pubblica Amministrazione.

B) Viabilità interna a Zona A6

1. sono ammesse pavimentazioni in materiale drenante, in pietra o porfido o in betonella del tipo in cls autobloccante, ma con colorazioni e/o soluzioni comunque legate alla tradizione locale e all'ambito di centro storico;
2. sono ammessi parcheggi a raso, aree a verde anche attrezzato e spazi per area ecologica;
3. è consentito l'uso di pavimentazioni in asfalto colorato e/o stampato.

C) Percorsi ciclo-pedonali

1. sono ammessi percorsi con pavimentazioni drenanti o lastricate con materiali idonei all'uso ciclo-pedonale;
2. i percorsi potranno essere ad uno o due sensi di marcia.

ALLEGATO A

INDICI DI PROGETTO					
N LOTTO	**SUPERFICIE TOTALE LOTTO m²**	**MASSIMO VOLUME EDIFICABILE m³**	**INDICE DI FABBRICABILITA' m³/m²**	**RAPPORTO DI COPERTURA m²/m²**	**MASSIMA SUPERFICIE COPERTA m²**
1	832,86	390,00	0.47	40%	333.14
2	793.44	320,00	0.40	40%	317.38
3	739.25	320,00	0.43	40%	295.70
4	894.35	320,00	0.36	40%	357.74
5	664.40	320,00	0.48	40%	265.76
6	1.375,10	520,00	0.38	40%	550.04
7	712,70	320,00	0.45	40%	285.08
8	636,80	320,00	0.50	40%	254.72
9	757,90	320,00	0.42	40%	303.16
10	743,70	320,00	0.43	40%	297.48
11	664,20	320,00	0.48	40%	265.68
12	799,60	320,00	0.40	40%	319.84
13	826,70	390,00	0.47	40%	330.68
TOTALI	**10.441,00**	**4.500**	**Indice medio 0,437**		**4.176,40**

Arch Marco Sostero