



NTA
(Estratto art. 5 e Tab. 2. Zone AR)

Le parti modificate sono in corsivo e sottolineate

Le parti eliminate sono barrate

Pesian di Prato, marzo 2015

Aggiornamento: aprile 2015

Firmato digitalmente:
Il tecnico comunale pianificatore
(arch. Ugo Giambanco)

ART. 5. ZONA AR - DI NUCLEO TIPICO STORICO, DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - a) alberghiera e agrituristica;
 - b) *artigianale produttiva di beni di consumo alimentari, dell'abbigliamento e artistici, o di alta tecnologia o alta qualità, non insalubre né molesta, e senza depositi o lavorazioni all'aperto;*
 - c) commerciale al dettaglio;
 - d) direzionale;
 - e) opera di interesse pubblico;
 - f) residenziale;
 - g) *servizi di interesse residenziale.*
2. *In caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio di servizio residenziale o artigianale produttivo di beni di consumo alimentari, dell'abbigliamento e artistici, o di alta tecnologia o alta qualità, non insalubre né molesto, e senza depositi o lavorazioni all'aperto.*
3. (Soppresso).

B) Indici.

1. Valgono gli indici, le previsioni e gli oneri previsti in tab. 2, salvo quanto previsto al comma 2.
Per altezza è ammessa misura superiore per realizzare armonizzazione tipologica di coperture contigue.
2. Le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) distanza da confine: vale il codice civile;
 - b) distanza da strada: m 0;
 - c) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, *per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per ampliamento con aumento di superficie utile, per aumento del numero di unità immobiliari se non di una abitazione o servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio*, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 200 di percorso, minima:
 - 1) stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;
 - 2.2) di Su artigianale: 10%;
 - 2.3) di Sv commerciale al dettaglio: 60%;
 - 2.4) di Su direzionale: 30%;

2.5) di Su di opera di interesse pubblico:

2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;

2.5.2) per recupero: 40%;

2.6) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%.

Le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi in edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2003 per destinazione d'uso anche successiva commerciale al dettaglio non trovano applicazione;

- d)** superficie utile di unità immobiliare residenziale, in nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento con aumento di superficie utile, aumento del numero delle unità immobiliari residenziali se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso in residenziale, minima:
- 1)** m^2 55, salvo quanto previsto al punto 2);
 - 2)** per ogni 3 unità immobiliari residenziali della superficie di m^2 55 o superiore, nello stesso edificio: m^2 45;
- e)** superficie di vendita di esercizio commerciale al dettaglio, massima: m^2 400, o pari a esistente.

C) Disposizioni particolari.

1. Salvo mantenimento, ripristino o *conformazione* a caratteristiche tipiche storiche *locali diverse* appropriate all'edificio:

a) le coperture sono realizzate:

1) a falda/e;

2) con colmo orizzontale;

3) con pendenza *di falda/e*, anche per l'intradosso della sporgenza perimetrale (linde) se non realizzato cornicione o altra opera tipica storica:

3.1) minima pari a esistente in recupero senza demolizione e in ampliamento;

3.2) *conforme alla tipologia rurale tradizionale riscontrabile nell'ambito territoriale oggetto d'intervento, esaustivamente giustificata e documentata da specifica ricerca tipologica;*

4) con sporgenza da muratura perimetrale nel verso della pendenza non superiore a m 1,5;

5) con manto di laterizio naturale curvo a canale singolo.

Resta salva la possibilità di realizzazione di terrazze *senza aggetto, come previsto* alla lettera d), punto 1);

b) i muri esterni sono realizzati:

1) intonacati con malta di calce o cemento, o *a vista di pietra, sasso, mattone o misti;*

2) *colorati armonizzati con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di pietra, sasso, mattone o misti a vista;*

c) le aperture di facciata rispettano:

1) *una figura quadrata o rettangolare verticale, eccetto porte, porte-ventrine e portoni;*

2) *uno schema di allineamento orizzontale e verticale.*

In tutte le aperture sono vietati serramenti di alluminio naturale o anodizzato e griglie metalliche avvolgibili o impacchettabili;

- d) le terrazze sono ammesse:
 - 1) se senza aggetto: *con parapetto*, e di superficie fino a 1/4 della superficie coperta dell'edificio;
 - 2) se in aggetto:
 - 2.1) con montanti e copertura (loggiate);
 - 2.2) di sporgenza fino a m 1,5;
 - e) gli impianti tecnologici sporgenti da edificio sono realizzati possibilmente non visibili da spazi pubblici;
 - f) i pluviali e le grondaie sono realizzati di sezione circolare e semicircolare;
 - g) le insegne sono realizzate di materiale opaco, esclusa plastica, illuminate da esterno;
 - h) i pergolati sono realizzati di legno o ferro;
 - i) i portici sono realizzati di profondità dal limite esterno delle colonne minima di m 2,5;
 - l) i recinti di nuova costruzione verso spazio pubblico:
 - 1) sono realizzati di muro;
 - 2) rispettano un'altezza minima di m 1,6 e massima di m 3, salvo che per cancellata o portale di forma tipica storica;
 - m) *(soppressa)*;
 - n) le opere accessorie sono realizzate comunque di dimensione, forma, materiale e colore coerenti con gli edifici;
 - o) in opere di recupero senza demolizione i muri di pietra e sasso a vista, consistenti e omogenei, e i portali di pietra o mattone ed altri elementi speciali di particolare interesse sono conservati o ripristinati a vista. Ove la demolizione o la trasformazione non sia necessaria per motivate esigenze le opere di cui al periodo precedente sono comunque conservate o ripristinate a vista.
2. Gli edifici esistenti difformi dai criteri di cui al comma 1 sono adeguati per le opere oggetto di intervento. *Sono comunque ammesse opere realizzate con caratteristiche di neutralità rispetto al contesto nel caso di interventi parziali di recupero.*
3. *Sono vietati cartelli pubblicitari.*
4. Il Comune può prescrivere la conservazione o il ripristino totale o parziale di elementi di interesse storico-artistico, documentale o ambientale esistenti, e in particolare di:
- a) sporti di tetto di travi di legno a vista;
 - b) portali carrai e pedonali;
 - c) cornici e cornicioni sagomati;
 - d) riquadrature di pietra, mattoni o intonaco lavorato;
 - e) inferriate e cancelli in ferro lavorato;
 - f) muri in pietra, ciottoli, mattoni o misti, a vista, consistenti ed omogenei;
 - g) balconcini di pietra;
 - h) loggiate;
 - i) comignoli lavorati;

- l) inserti di pietra, laterizio, ceramica o ferro lavorati;
 - m) pozzi e fontane in pietra;
 - n) edicole religiose;
 - o) pitture murali;
 - p) frangisole di laterizio;
 - q) parapetti di pietra o ferro lavorato;
 - r) finestre di soffitte curvilinee o composite;
 - s) pavimentazioni di ciottoli o cotto pregiato;
 - t) opere artistiche;
 - u) alberi notevoli.
5. La pavimentazione di aree private é vietata di asfalto o *battuto di cemento*.
6. Il progetto è corredato di fotografie di stato di fatto e, in caso di ristrutturazione e/o ampliamento, di un grafico interpretativo della tipologia originaria e dimostrativo della coerenza dell'intervento con l'insediamento tipico storico.
- ~~6 bis. Il Prp della zona AR 16 è formato unitario e coordinato con il Prp della zona AR 6.~~
7. In assenza di Prp sono ammesse opere di *recupero*, *eccetto ristrutturazione edilizia*.

Tab. 2. Zone AR.

Rif.					Prescrizioni	Oneri
N	L	Al	It	R c		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)		
		m	m ³ /m ²	m ² /m ²		
1	(a)	10,5	3	0,4	Realizzazione di portico fronte strada. Armonizzazione con contesto di piazza della chiesa.	Allargamento di via Dante.
2	(b)	10,5	3,5	0,4	Realizzazione di portico fronte strada. Armonizzazione con contesto di piazza della chiesa.	Allargamento di via Dante.
3	(c)	10,5	3,5	0,4	<i>Arretramento rispetto alla strada o realizzazione di portico fronte strada.</i> Armonizzazione con contesto di piazza della chiesa.	Cessione di area stradale se realizzato arretramento, o uso pubblico di porticato se realizzato porticato lungo via Villalta.
4	(d)	6	(6)	-	Riorganizzazione di volumi. Costituzione di fronte unitario verso parcheggio.	
5	(e)	7,5	2	0,4	Conservazione tipologica del corpo principale. Distanza di nuova costruzione dal corpo principale minima di m 10.	Collegamento ciclabile all'area verde lato est. Cessione di: sala per uso pubblico; 758 m ² di parcheggi pubblici.
6	(f)	12 10,5 (α)	5 3,5 (β)	0,6	Mantenimento di caratteristiche planovolumetriche e architettoniche di edificio verso via Santa Caterina. Armonizzazione con contesto. <u>Mantenimento delle caratteristiche planimetriche dell'impianto urbano attestato su Via Roma e su Via Santa Caterina, con la possibilità di raccordare/unire i corpi di fabbrica.</u> <u>Armonizzazione delle caratteristiche altimetriche, della parte prevalente dell'intervento attestato su via Santa Caterina, all'edificio esistente sull'adiacente zona A0.</u> <u>Realizzazione parziale di portico fronte strada.</u>	Rettifica di via Roma o realizzazione di portico fronte strada. <u>Arretramento su fronte strada di via Roma e relativa cessione di aree.</u>
7	(g)	12	4	1	Allargamento di vie Santa Caterina, Roma e Novara. Realizzazione di parcheggi verso vie Santa Caterina e Novara. Edificazione verso via Santa Caterina in aderenza.	Cessione di aree di allargamento di vie e parcheggio.
9	(h)	(6)	(7)	0,5	Conservazione di facciata verso strada.	
10	(i)	10,5	3	0,5	Conservazione o riproposizione di schema planivolumetrico e caratteristiche di facciata verso strada originarie. Allargamento di via Angoria.	Cessione di area di allargamento di via Angoria.
11	(l)	10,5	2,5	0,4	Conservazione di schema planovolumetrico a elle e caratteristiche di facciata verso strada.	
12	(m)	10,5	2,75	0,7	<i>Arretramento su fronte strada e mantenimento di caratteristiche formali architettoniche.</i> <i>Riorganizzazioni di volumi.</i>	<i>Cessione di aree per allargamento di via Principale e per accesso a parcheggio previsto di quartiere.</i>
13	(n)	8	5	0,7	<i>Conservazione tipologica del corpo principale.</i> <i>Costituzione di fronte unitario verso nord e verso nord-ovest.</i>	
14	(o)	8	2,5	0,4	<i>Allineamento su fronte strada.</i>	
15	(p)	10,5	3	0,7	<i>Allineamento su fronti strada e mantenimento di caratteristiche formali architettoniche.</i> <i>Riorganizzazioni di volumi.</i> <i>Ingresso a eventuale esercizio di vendita di generi alimentari posizionato verso sud.</i>	
16	(q)	10,5	4	0,7	<i>Realizzazione di portico fronte strada.</i>	

- (1) Numero.
- (2) Località e via.
- (3) Altezza.
- (4) Indice di fabbricabilità territoriale.
- (5) Rapporto di copertura.
- (6) Pari a esistente.
- (7) Pari a esistente + 10%.
- (a) Passons, via Dante.
- (b) Passons, piazza della Chiesa, via Villalta.
- (c) Passons, piazza della Chiesa, via Villalta.
- (d) Pasian, piazza Matteotti.
- (e) Pasian, via Brescia.
- (f) Pasian, via Roma, via Campoformido.
- (g) Pasian, via Roma, via Novara.
- (h) Colloredo, via dell'Asilo.
- (i) Passons, via Angoria Bassa, via Principale.
- (l) Passons, via Principale.
- (m) *Passons, via Principale.*
- (n) *Pasian, via Braida.*
- (o) *Passons, via Villalta.*
- (p) *Pasian, via Roma.*
- ~~(q) *Pasian, via Roma.*~~

~~(α) e (β): l'altezza può essere di m 12 e l'indice di fabbricabilità territoriale può essere di m^3/m^2 4 se un volume corrispondente ad almeno $2 m^3/m^2$ è destinato ad abitazioni da vendersi o affittarsi a prezzi calmierati concordati con il Comune mediante convenzione.~~