

Comune di Marano Lagunare

**ZONE A e B1 -
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE**

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



(NORME DI ATTUAZIONE)

Parole barrate: sopresse.
Parole sottolineate: inserite.

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1.	Finalità e formazione	4
Art. 2.	Elementi	5
Art. 3.	Classificazione delle aree e degli immobili	6
Art. 4.	Tipi di intervento	7
Art. 5.	Destinazioni d'uso	9
Art. 6.	Interventi diversi e indici	10
Art. 7.	Disposizioni particolari	13
Art. 8.	Criteri particolari	15
Art. 9.	Interventi specifici per attività industriale e artigianale	19
Art. 10.	Sistemazione generale	20
Art. 11.	Reti tecnologiche, spazi aperti e decoro	21
Art. 12.	Attuazione	22
Art. 13.	Varie	23
<i>Allegato 1</i>	24
<i>Allegato 2</i>	25

SIGLE E ABBREVIAZIONI

Ba	beni archeologici
Bappsae	beni architettonici, paesaggio, patrimonio storico artistico etnoantropologico
Ls	legge statale
Lr	legge regionale
m	metro
m ²	metro quadrato
m ³	metro cubo
Prp	piano regolatore particolareggiato comunale
Prg	piano regolatore generale comunale
Rd	regio decreto
Su	superficie utile
Sv	superficie di vendita

RIFERIMENTI

Le espressioni:

«filo fisso»;

«sagoma limite»;

«facciata di interesse storico-documentale»;

«muro di interesse storico-documentale»;

«area esondabile»;

«area di progetto unitario»;

sono riferite a specifici contenuti di zonizzazione.

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 B1 di Marano Lagunare.
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 LR 52/1991.**
- E) TABELLE.**
- F) PRG MODIFICATO - ZONIZZAZIONE.**

Allegato B:

NORME DI ATTUAZIONE.

Tavole di stato di fatto:

- 1 - PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE. Sc. 1:500.**
- 2 - PLANIMETRIA CATASTALE STORICA OTTOCENTESCA. Sc. 1:500.**
- 3 - DESTINAZIONI D'USO. Sc. 1:500.**
- 4 - VALORE STORICO-ARTISTICO E AMBIENTALE. Sc. 1:500.**
- 5 - ALTEZZE. Sc. 1:500.**
- 6 - STATO DI CONSERVAZIONE. Sc. 1:500.**
- 7 - STATO DI UTILIZZAZIONE. Sc. 1:500.**
- 8 - PAVIMENTAZIONI.**

Tavole di previsione:

- 9 - ZONIZZAZIONE. Sc. 1:500.**
- 10 - ALTEZZE. Sc. 1:500.**
- 11 - PROFILI. Sc. 1:500.**
- 12 - PAVIMENTAZIONI. Sc. 1:500.**
- 13 - INFRASTRUTTURE - SCHEMA. Sc. 1:500.**

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 A3/1, di ristrutturazione senza demolizione;
 - Zona A3/2, di ristrutturazione con demolizione;
 - Zona A4, di demolizione con ricostruzione;
 - Zona A5, di demolizione senza ricostruzione;
 - Zona A6, area libera edificabile;
 - Zona B1, di completamento intensiva;
 - Zona ZONA B1/DCR, di demolizione con ricostruzione in zona B1;
 - Zona S, per servizi ed attrezzature collettive.
2. In zona A compresa in zona S sono rispettate le norme di zona A per tipi di intervento, e le norme di zona S e generali per il resto.

Art. 4. TIPI DI INTERVENTO.

1. In zona A1, di restauro:
 - a) è realizzato intervento finalizzato 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;
 - b) l'intervento comprende 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, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - c) gli elementi difformi o dissonanti sono rimossi o adeguati.
2. In zona A2, di conservazione tipologica:
 - a) è realizzato intervento finalizzato ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici;
 - b) 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 all'organismo edilizio;
 - c) gli elementi difformi o dissonanti sono rimossi o adeguati;
 - d) sono ammesse limitate modifiche di facciata per adeguamento a norme igienico-sanitarie o adeguamento di accessi;
 - e) le modifiche di solai e pareti interne rispettano le aperture di facciata tipiche storiche esistenti.
3. In zona A3/1, di ristrutturazione senza demolizione: è realizzato intervento rivolto a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere ed in particolare finalizzato:
 - a) alla riorganizzazione interna dell'edificio;
 - b) alla sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, senza demolizione rilevante. *L'intervento su edificio di via Roma distinto in catasto al foglio 5, mappale 381, parte sud-ovest, è realizzato nel rispetto delle murature e delle forature originali, anche con la semplice marcatura.*
4. In zona A3/2, di ristrutturazione con demolizione: è realizzato intervento rivolto a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere ed in particolare finalizzato:
 - a) alla riorganizzazione interna dell'edificio;
 - b) alla sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, con eventuale demolizione di edificio singolo. La demolizione è ammessa solo ove sia dimostrata precarietà statica esistente, con riferimento particolare a fondazioni, muri e colonne portanti, solai e copertura.
5. In zona A4, di demolizione con ricostruzione:
 - a) è realizzata demolizione e ricostruzione, rispettandosi comunque norme per volume, filo fisso e sagoma limite;

- b)** per edifici compresi entro filo fino e/o sagoma limite la demolizione può riguardare le sole parti difformi da norme di altezza e da criteri di cui all'art. 8;
 - c)** salvo obbligo specificatamente previsto la ricostruzione è facoltativa;
 - d)** dopo demolizione possono essere realizzati interventi tipici di zona A1, A2, A3, A6 o S in cui zona A4 è ricompresa.
- 6.** In zona A5, di demolizione senza ricostruzione: è realizzata demolizione senza ricostruzione.
- 7.** In zona A6, area libera edificabile: è realizzato edificio di nuova costruzione.
- 8.** In zona B1, di completamento intensiva: sono ammessi tutti i tipi di intervento.
- 9.** In zona B1/DCR, di demolizione con ricostruzione in zona B1:
 - a)** è realizzata demolizione e ricostruzione, rispettandosi comunque norme per volume, filo fisso e sagoma limite;
 - b)** per edifici compresi entro sagoma limite 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 specificatamente previsto la ricostruzione è facoltativa;
 - d)** dopo demolizione possono essere realizzati interventi tipici di zona B1.
- 10.** In zona S, per servizi ed attrezzature collettive:
 - a)** ove presente classificazione di zona A sono realizzati gli interventi propri di zona A;
 - b)** ove non presente classificazione di zona A sono ammessi tutti i tipi di intervento;
 - c)** il parcheggio può essere dotato di opere di verde.
- 11.** In zona di Viabilità:
 - a)** sono realizzati interventi di conservazione, ripristino, adeguamento, ristrutturazione e nuova costruzione;
 - b)** l'indicazione grafica di percorsi e altri elementi non è vincolante.
- 12.** Restano salve le previsioni di cui all'art. 6.

Art. 5. DESTINAZIONI D'USO.

1. In zone A e B:
 - a) le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - 1) residenziale;
 - 2) artigianale di servizio residenziale;
 - 3) alberghiera;
 - 4) direzionale;
 - 5) commerciale al minuto, escluso esercizio di superficie di vendita superiore a m² 400. ~~In zone B sono inoltre esclusi esercizi commerciali nuovi per:
5.1) vendita di generi alimentari;
5.2) bar e ristoranti,
se non attuati mediante trasferimento di esercizi già presenti in zone B comprese in Prp;~~
 - 6) opera di interesse pubblico connessa con destinazioni di cui ai punti precedenti;
 - b) in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività sono comunque vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio alla residenza.
2. In zone S le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
 - 1a: parcheggio;
 - 2a: culto;
 - 2b: uffici amministrativi;
 - 2c: centro civico e/o vita associativa;
 - 2d: biblioteca.
 - 5a: nucleo di verde
 - 6a: impianto per servizio a rete.
3. In zona di Viabilità le opere rispettano gli usi seguenti:
 - a) circolazione di veicoli e pedoni;
 - b) servizi e arredi.
4. Il mutamento di destinazione d'uso in zone A1 e A2 è ammesso purché compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, e se attuato senza opere è comunque soggetto ad autorizzazione.

Art. 6. INTERVENTI DIVERSI E INDICI.

1. In zone A1 e A2:
 - a) gli edifici esistenti possono essere integrati fino a m³ 20 per ogni unità funzionale;
 - b) l'altezza degli edifici non può superare la preesistente, computata senza tenere conto di soprastrutture di epoca recente prive di interesse storico-artistico o di pregio ambientale;
2. In zone A3 e A4 gli interventi rispettano gli indici seguenti:
 - a) indice di fabbricabilità fondiaria: esistente + 100 m³/unità funzionale;
 - b) altezza: prevista in tav. 10 - Altezze, salva la possibilità di:
 - 1) mantenimento di altezza esistente se superiore, purché la media di edificio oggetto di ristrutturazione non sia superiore alla media di edifici esistenti in zona A1 distanti meno di m 20;
 - 2) sopraelevazione fino a m 1 oltre altezza esistente per adeguamento di altezza interna di piani esistenti, purché:
 - 2.1) l'opera sia realizzata a distanza da zona A1 maggiore di m 20;
 - 2.2) non sia superata l'altezza di edifici classificati zona A2 uniti o aderenti;
 - 3) realizzazione di altezza superiore sul confine con edifici altri esistenti per ottenere congruenza tipologica di coperture, purché non sia superata l'altezza di edifici classificati zona A1 o A2 uniti o aderenti;
 - 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) superficie per parcheggio, per nuova costruzione o ricostruzione, salvo norma specifica diversa, minima:
 - 1) stanziale: 1 m²/10 m³;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) di albergo: 1 posto - auto/1 camera;
 - 2.2) di Su artigianale di servizio residenziale: 30%;
 - 2.3) di Su direzionale: 30%;
 - 2.4) di Sv commerciale al minuto: 30%;
 - 2.5) di Su di opera di interesse pubblico: 80%.
3. In zona A6 le opere rispettano gli indici seguenti:
 - a) volume massimo: m³ 630;
 - b) altezza: prevista in tav. 10 - Altezze;
 - c) distanza da strada: secondo filo fisso e sagoma limite, e norme relative;
 - d) distanza da confine di proprietà: secondo filo fisso e sagoma limite, e norme relative;
 - e) distanza tra edifici: secondo filo fisso e sagoma limite, e norme relative;
 - f) superficie per parcheggio, per nuova costruzione o ricostruzione, minima:
 - 1) stanziale: 1 m²/10 m³;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) di albergo: 1 posto - auto/1 camera;

- 2.2) di Su artigianale di servizio residenziale: 30%;
 - 2.3) di Su direzionale: 30%;
 - 2.4) di Sv commerciale al minuto: 30%;
 - 2.5) di Su di opera di interesse pubblico: 80%.
4. In zone B le opere rispettano gli indici seguenti:
- a) indice di fabbricabilità fondiaria: m^3/m^2 3, o esistente + 100 m^3 /unità funzionale;
 - b) altezza: prevista in tav. 10 - Altezze, salvo:
 - 1) mantenimento di altezza esistente se superiore;
 - 2) sopraelevazione fino a m 1 oltre altezza esistente per adeguamento di altezza interna di piani esistenti;
 - 3) realizzazione di altezza superiore sul confine con edifici altri esistenti per ottenere congruenza tipologica di coperture.
 Le opere aggettanti rispettano l'altezza prevista per gli edifici cui sono applicate;
 - c) distanza da strada: m 3 o pari a esistente se inferiore, salvo previsioni più restrittive di filo fisso e sagoma limite e norme relative;
 - d) distanza da confine di proprietà:
 - 1) in genere: m 5 o pari a esistente se inferiore;
 - 2) di edificio con parete verso confine non finestrata: m 3 o pari a esistente se inferiore.
 E' ammessa la costruzione a confine. Restano salve previsioni più restrittive di filo fisso e sagoma limite e norme relative;
 - e) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m 10;
 - f) superficie per parcheggio, per nuova costruzione o ricostruzione, minima:
 - 1) stanziale: $1 m^2/10 m^3$;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) di albergo: 1 posto - auto/1 camera;
 - 2.2) di Su artigianale di servizio residenziale: 30%;
 - 2.3) di Su direzionale: 30%;
 - 2.4) di Sv commerciale al minuto: 30%;
 - 2.5) di Su di opera di interesse pubblico: 80%.
5. In zona S le opere rispettano gli indici seguenti:
- a) rapporto di copertura, massimo, per zone 2a, 2b, 2c, 2d, e 6a: m^2/m^2 0,6, o pari a esistente + 200 m^2 /unità funzionale;
 - b) distanza da strada, minima: m 0;
 - c) distanza da confine, minima: m 3, o pari a esistente se inferiore. E' ammessa la costruzione a confine;
 - d) altezza, massima: m 10, ma non superiore a massima di edifici classificati zona A1 o A2 esistenti nel lotto;
 - e) superficie per parcheggio, minima, per zone 2a, 2b, 2c, 2d, di superficie utile: 40%.
6. Ove all'interno della proprietà siano presenti edifici classificati zona A4, A5 o B1/DCR le possibilità di integrazione e nuova costruzione in assenza di demolizione sono ridotte del 50%.

7. Il parcheggio di cui a comma 2, lett. f), comma 3, lett. f), comma 4, lettera f) e comma 5, lett. e) può essere costituito:
 - a) nel lotto o fino a distanza di m 400 di percorso;
 - b) per edificio compreso in lotto avente accessibilità veicolare o spazi liberi ridotti anche:
 - 1) in zona diversa da zona di edificio;
 - 2) su spazio pubblico, previa autorizzazione dell'ente proprietario.
8. La possibilità di integrazione di edifici esistenti e l'indice di fabbricabilità fondiaria valgono nei limiti in cui sono rispettate le altre prescrizioni di Prp.
9. La tav. 11 - Profili ha valore dimostrativo dell'applicazione di norme prevedenti altezza, e non normativo.

Art. 7. DISPOSIZIONI PARTICOLARI.

1. Filo fisso è linea lungo cui è da mantenersi parete di edificio esistente o realizzarsi parete di edificio per ampliamento o nuova costruzione in area ivi prospettante, salvo arretramento in corrispondenza di portici e terrazze non aggettanti, ove ammesse. Esternamente a filo fisso sono ammesse:
 - a) opere non costituenti superficie coperta o distanza;
 - b) interventi su edifici esistenti, compresa demolizione, anche in deroga a norme di zona. Sono escluse integrazione e ricostruzione di opere costituenti costruzione.
2. Sagoma limite è linea entro cui sono da contenersi le pareti di edifici. Esternamente a sagoma limite sono ammesse:
 - a) opere non costituenti superficie coperta o distanza;
 - b) interventi su edifici esistenti, compresa demolizione, anche in deroga a norme di zona. Sono escluse integrazione e ricostruzione. La ricostruzione è tuttavia ammessa per scale aperte ed eventuale vano sottostante, eventualmente adeguabili.

In zone A1 e S l'edificazione prescinde da sagoma limite.
3. Ove indicata facciata di interesse storico-documentale:
 - a) sono da conservarsi o ripristinarsi le caratteristiche tipiche storiche, salvo quanto previsto a comma 7;
 - b) è vietata modifica di altezza, se non per ricostituzione di originaria.

Il Comune può prescrivere conservazione e ripristino anche per facciate non espressamente indicate in zonizzazione.
4. Ove indicato muro di interesse storico-documentale:
 - a) le opere sono da conservarsi o ripristinarsi;
 - b) il muro può essere sopraelevato, rispettandosi caratteristiche tipiche storiche.

Il Comune può prescrivere conservazione e ripristino anche per muri non espressamente indicati in zonizzazione.
5. In zona A3/2 in caso di ristrutturazione con demolizione ove ammessa:
 - a) è obbligatoria la ricostruzione della quantità di volume demolito, eccetto che per conservificio Mazzola, di cui è possibile ricostruzione minore o nulla. Ove la ricostruzione come prescritta sia incompatibile con filo fisso, sagoma limite e limiti di altezza di cui a tav. 10 - Altezze essa non è obbligatoria oltre la quantità compatibile con filo fisso, sagoma limite e limiti di altezza di cui a tav. 10 - Altezze;
 - b) presso filo fisso è comunque realizzata ricostruzione per altezza minima pari a esistente, salvo rispetto di limite diverso di tav. 10 - Altezze;
 - c) dal volume cui alla lettera a) sono esclusi edifici esterni a filo fisso e sagoma limite;
 - d) nel caso di cui a lettere a) e b) il rilascio di concessione per demolizione e ricostruzione è subordinato 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 Ls 10/1977, art. 6, comma 1;

- e) il Comune può prescrivere conservazione o ripristino totale o parziale di facciate, coperture o elementi architettonici, con eventuale adeguamento.
6. In zona A3/2 di conservificio Mazzola in caso di ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso:
- a) può realizzarsi un numero di unità immobiliari massimo:
 - 1) commerciali: 6;
 - 2) totale: 50;
 - b) è ricavata la superficie per parcheggio di cui ad art. 6, comma 2, lettera f);
 - c) l'edificazione è realizzata preminentemente lineare, a cortina. Sono da evitarsi eccesso di ripetitività di moduli costruttivi e di simmetria complessiva;
 - d) i muri ciechi particolarmente estesi sono articolati con sporgenze e rientranze e dotati di nicchie per piante rampicanti;
 - e) le tipologie edilizie sono arricchite con lievi variazioni di altezze e/o di facciate e inserimento di elementi architettonici coerenti con l'edificato tipico storico;
 - f) il rilascio di concessione è subordinato ad approvazione di piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata e stipula di convenzione prevedente fasi e modalità di attuazione.
7. In tutti gli edifici, eccetto che in zona A1 se non ivi preesistente, è ammesso il ricavo a piano terra di portici rientranti da facciata esistente, anche di interesse storico-documentale.
8. In complesso soggetto a vincolo monumentale di cui a Ls 1089/1939 sono vietate demolizioni, rimozioni, modifiche, restauri e modifiche di destinazione d'uso non autorizzate da Soprintendenza per i *Ba e/o i Bappsae*. Sono soggetti a vincolo monumentale:
- a) case (2) in piazza Vittorio Emanuele II;
 - b) case (3) in piazza Provveditori;
 - c) casa in via Porto del Friuli;
 - d) antica loggia in via Sinodo;
 - e) chiesa di San Martino.
9. *In area allagabile:*
- a) ~~il piano di *clapestio*~~ calpestio di nuova costruzione è posto ad altezza minima di m 1,5 rispetto al livello medio del mare;
 - b) non è consentita la realizzazione di scantinati.

Art. 8. CRITERI PARTICOLARI.

1. Salvo mantenimento, ripristino o inserimento di elementi e caratteristiche tipiche storiche appropriate all'edificio:

a) le coperture sono realizzate:

- 1) a falda, singola, doppia o a padiglione;
- 2) di pendenza compresa tra:
 - 2.1) 40% e 45% in zone A;
 - 2.2) 35% e 45% in zone B. In zone B ove l'esistente abbia pendenza inferiore o superiore queste possono essere assunte rispettivamente come valore minimo o massimo;
- 3) con sporgenza da muratura perimetrale non superiore a:
 - 3.1) m 0,7 in zona A;
 - 3.2) m 1,0 in zona B;
- 4) con manto di laterizio naturale curvo a canale singolo;
- 5) con faccia inferiore sporgente da muratura perimetrale *di tavelle di laterizio e correntini di legno*, della stessa pendenza del tetto, salvo realizzazione di cornicioni o altre opere tipiche storiche;
- 6) senza abbaini. Sono ammessi lucernari.

Resta salva la possibilità di realizzazione di terrazze praticabili di cui a lettera e);

b) i muri sono realizzati:

- 1) intonacati con malta di calce o cemento e lisciati, salva la possibilità di ripristino a vista di paramento di pietra o mattone, *secondo prescrizioni della commissione edilizia del Comune. E' comunque vietato il graffiato*;
- 2) colorati tenui e uniti o prossimi a una terra naturale, salva la possibilità di:
 - 2.1) ripristino di colore *originario di edificio avente più di 50 anni*;
 - 2.2) applicazione di colore della gamma dei gialli e dei rossi tipici veneziani, e, per edifici per servizi ed attrezzature collettive, di colori bianco e grigio;
 - 2.3) mantenimento di colore naturale di pietra o mattone a vista;

c) le finestre, luci, vetrine, porte-finestre e porte-vetrine sono realizzate:

- 1) di figura quadrata o rettangolare verticale;
- 2) con rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1 e 1,4 a piano terra, e tra 1 e 1,6 ai piani superiori, eccetto per porte-finestre;
- 3) di larghezza massima di m 0,9, per le finestre;
- 4) con schema di allineamento orizzontale e verticale;
- 5) di superficie complessiva, con porte e portoni, rispetto a facciata, verso spazi di uso pubblico, compresa tra:
 - 5.1) 10% e 50% a piano terra;
 - 5.2) 10% e 25% a piani superiori.

Sono ammessi riquadri, a pittura, di non più di cm 15, di colore unito, senza disegni;

d) i serramenti sono realizzati:

- 1) ~~3.1)~~ in zone A:

- 1.1) ~~3.1.1)~~ di materiale:**
1.1.1) ~~3.1.1.1)~~ in genere: legno, ferro verniciato o alluminio verniciato;
1.1.2) ~~3.1.1.2)~~ oscuranti di finestre: legno;
1.2) ~~3.1.2)~~ di colore:
1.2.1) ~~3.1.2.1)~~ in genere: scuro, unito;
1.2.2) ~~3.1.2.2)~~ oscuranti di finestre: naturale del legno o scuro, unito;
1.2.3) ~~3.1.2.3)~~ serramenti a vetri coperti da oscuranti:
1.2.3.1) ~~3.1.2.3.1)~~ in genere: bianco o scuro, unito;
1.2.3.2) ~~3.1.2.3.2)~~ legno: naturale, bianco o scuro, unito.

In zone A sono opere vietate: persiane avvolgibili, griglie retrattili, vetri a specchio e oscuramento di vetrine con carta, adesivi o pannelli;

- 2) ~~3.2)~~ in zone B:**
2.1) ~~3.2.1)~~ di materiale:
2.1.1) ~~3.2.1.1)~~ in genere: legno, ferro verniciato o alluminio verniciato;
2.1.2) ~~3.2.1.2)~~ oscuranti di finestre:
2.1.2.1) ~~3.2.1.2.1)~~ in genere: legno;
2.1.2.2) ~~3.2.1.2.2)~~ persiane avvolgibili: legno o plastica pesante;
2.2) ~~3.2.2)~~ di colore:
2.2.1) ~~3.2.2.1)~~ in genere: scuro o bianco, unito;
2.2.2) ~~3.2.2.2)~~ oscuranti di finestre:
2.2.2.1) ~~3.2.2.2.1)~~ legno: naturale o scuro, unito;
2.2.2.2) ~~3.2.2.2.2)~~ plastica: chiaro o scuro, unito;
2.2.3) ~~3.2.2.3)~~ i serramenti a vetri coperti da oscuranti:
2.2.3.1) ~~3.2.2.3.1)~~ in genere: bianco o scuro, unito;
2.2.3.2) ~~3.2.2.3.2)~~ legno: naturale, bianco o scuro, unito.

In zone B sono opere vietate: griglie retrattili, vetri a specchio, oscuramento di vetrine con carta, adesivi o pannelli;

- e) le terrazze:**
1) sono vietate in zona A1 e A2, e verso vie Sinodo e Strozzi e piazze Marii, Vittorio Emanuele e Provveditori;
2) in zone A3, A4 e A6:
2.1) sono realizzate senza aggetto;
2.2) rispettano una superficie massima pari a 1/4 della superficie coperta dell'unità funzionale;
2.3) sono realizzate con parapetto;
2.4) sono vietate sopra area pubblica;
- f) i balconcini:**
1) sono ammessi solo sopra ingressi;
2) rispettano una sporgenza massima di m 0,6 e una larghezza massima di m 1,2;

- g)** i parapetti per terrazze, balconcini e scale aperte sono realizzati *di muro o ferro verniciato*. Nelle zone A le opere sono realizzate coerenti con le forme tipiche storiche. Sono vietati pannelli prefabbricati;
- h)** i focolari e le canne fumarie sporgenti sopra area pubblica in zona A rispettano una sporgenza massima di m 0,6 e m 0,4 rispettivamente;
- h1)** i camini sono realizzati ispirati a modelli tipici storici locali;
- i)** per impianti tecnologici:
- 1)** le cassette per contatori sono realizzate in nicchia e colorate come muro o serramenti;
 - 2)** le tubazioni sono realizzate in nicchia, di rame o colorate come muro o serramenti, se non diversamente per norme di sicurezza;
 - 3)** le canne fumarie sono rivestite di muro, come da lettera b);
 - 4)** le antenne paraboliche e le macchine per condizionatori sono vietate applicate a facciata. *Le macchine per condizionatori possono tuttavia essere installate su terrazzi, dotati di parapetto pieno per almeno il 50%, purchè non siano visibili da area pubblica prospiciente*. Le antenne paraboliche rispettano un diametro massimo di cm 80, e sono posizionate secondo prescrizione della commissione edilizia;
 - 5)** i pannelli solari sono applicati complanari a copertura;
- l)** i pluviali e le grondaie sono realizzate di rame, di sezione rispettivamente circolare e semicircolare;
- m)** le insegne sono realizzate:
- 1)** di tipo:
 - 1.1)** a muro, a lettere singole di dimensione massima di $m^2 0,1$ per ogni lettera, senza pannello di fondo, o a pezzo unico di dimensione massima di $m^2 1$;
 - 1.2)** dipinte su muro, di dimensione massima di $m^2 0,1$ per ogni lettera, più fondo, o a quadro unico di dimensione massima di $m^2 1$;
 - 2)** di materiale, per opere di cui a punto 1.1): rame, *legno, ottone, bronzo o ferro artistico*;
 - 3)** *(soppresso)*.
Sono ammesse insegne diverse da quelle di cui al punto 1) per servizi pubblici o di utilità pubblica;
- n)** i pergolati, sono realizzati:
- 1)** di legno o ferro verniciato;
 - 2)** eventualmente chiusi superiormente con tessuto non plastificato.
E' pergolato un'impalcatura di sostegno di piante rampicanti, né coperta né chiusa perimetralmente, se non con vuoti diffusi per più dell'80% della pianta e del fronte;
- o)** le tende parasole aggettanti sono realizzate:
- 1)** di tipo: a falda, aperte lateralmente, con bordo lineare;
 - 2)** di altezza, anche per eventuale frangia, su area pubblica: minima m 2,2;
 - 3)** di sporgenza rispetto a muro, su area pubblica: massima m 1,5, ma non più di 1/4 della larghezza dell'area pubblica;

- 4) di larghezza: massima corrispondente ad aperture di facciata più cm 20 per ogni lato. In presenza di più aperture le tende sono realizzate distinte per aperture. La norma per tende distinte e per larghezza massima non vale in edificio non soggetto a vincolo culturale di cui al Dlgs 42/2004 (parte seconda) al piano terra per attività commerciale negli spazi intermedi;
- 5) di colore: chiaro, unito;
- 6) di materiale: tessuto non plasticato;
- Le opere sono vietate sopra area pubblica ai piani primo e superiori, se non in zona B al piano primo per attività commerciale;
- p) le bacheche private sono realizzate:
- 1) di dimensione massima cm 60 x 90;
 - 2) di materiale: ferro verniciato o alluminio verniciato;
 - 3) di colore: scuro, unito;
- q) le targhe sono realizzate:
- 1) di materiale: ottone o materiale trasparente;
 - 2) di dimensione: massima cm 30 x 30;
- r) (soppressa);
- s) sono vietati pannelli pubblicitari;
- t) sono vietati tettucci, se non su area privata, sopra ingressi, di rame, sporgenti non più di cm 60, larghi non più di cm 20 per ogni lato dell'ingresso. In presenza di più ingressi i tettucci sono realizzati distinti per ingressi.
2. I muri di pietra, e archi, nicchie, cornicioni, fregi, epigrafi, stemmi, anelli, modiglioni, mensoloni, *comignoli tipici storici* ed altri elementi speciali di particolare interesse non specificatamente normati da Prp sono comunque conservati o ripristinati a vista. Gli intonaci di calce e cocchiopesto esistenti sono conservati o ripristinati a vista almeno per parti.
3. In zone A1 e A2 restano salvi e prevalenti rispetto a previsioni di cui a comma 1 criteri di intervento tipici di restauro e conservazione tipologica.
4. Per opere esistenti difformi da previsioni di cui al comma 1 o comunque contrastanti con il paesaggio urbano tipico storico il Comune può prescrivere rimozione o adeguamento, in occasione di restauro o ristrutturazione.
5. Il recinto di nuova costruzione:
- a) verso spazi pubblici è realizzato di muro o ferro verniciato;
 - b) tra fondi contigui è realizzato di muro, ferro verniciato o siepe;
 - c) verso spazi pubblici rispetta un'altezza massima di m 1,8;
 - d) tra fondi contigui rispetta un'altezza massima di m 1,8.

Art. 9. INTERVENTI SPECIFICI PER ATTIVITÀ INDUSTRIALE E ARTIGIANALE.

1. Ove siano previste opere incidenti su struttura, funzionalità o aspetto di parte rilevante dell'insediamento, o costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività il Comune prescrive gli interventi seguenti:

a) per conservificio Mazzola:

- 1) adeguamento e/o regolamentazione di accessi;
- 2) adeguamento di strutture, materiali, forme e colori di opere principali;
- 3) rimozione od occultamento di opere secondarie e depositi all'aperto;
- 4) sistemazione di aree scoperte;
- 5) realizzazione, integrazione, adeguamento o regolamentazione di parcheggi;
- 6) regolamentazione di traffico;
- 7) adozione di misure antinquinamento di acque superficiali;
- 8) verifica e adeguamento ove necessario di emissioni o immissioni in atmosfera;
- 9) verifica e adeguamento ove necessario di scarichi liquidi.

b) per officina nautica Popesso:

- 1) adeguamento e/o regolamentazione di accessi;
- 2) adeguamento di strutture, materiali, forme e colori di opere principali;
- 3) rimozione od occultamento di opere secondarie e depositi all'aperto;
- 4) sistemazione di aree scoperte;
- 5) realizzazione, integrazione, adeguamento o regolamentazione di parcheggi;
- 6) adozione di misure antiinquinamento di acque superficiali;
- 7) verifica e adeguamento ove necessario di emissioni sonore.

Art. 10. SISTEMAZIONE GENERALE.

1. L'esecuzione in area privata di qualsiasi intervento, eccetto manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato a:
 - a) verifica di conformità del progetto ad un elaborato in scala 1:200 da allegarsi alla domanda indicante la sistemazione generale del lotto e sistemazione e colorazione di facciate e di opere accessorie, anche in rapporto a edifici contigui.
 - b) per interventi interessanti un volume superiore a 3.000 m³: descrizione delle implicazioni sociali ed economiche dell'intervento;
 - c) impegno di sistemazione delle aree esterne di proprietà.L'elaborato ha valore di proposta, ed è suscettibile di successive variazioni.
2. In zone A1 e A2 l'elaborato di cui al comma 1 è composto di una parte di stato di fatto, in cui sono evidenziati stato dell'edificio e contesto locale, e di una parte di progetto, in cui è dimostrato come il valore storico-artistico o documentale è tutelato, recuperato e sviluppato. Lo stato di fatto è corredato ove possibile di uno studio del processo storico di costruzione delle opere.
- 2 bis.** *In area individuata di progetto unitario il titolo abilitativo per opere comportanti modifica di sagoma o di aperture di facciata è subordinato alla presentazione di un progetto unitario e realizzazione unitaria. E' esentata dalla presentazione di un progetto unitario e realizzazione unitaria la modifica di aperture prospicienti non altro che una calle. La realizzazione delle opere di progetto unitario è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione prevedentene tempi, modi e garanzie.*
3. L'esecuzione di qualsiasi intervento è subordinata a presentazione di fotografie di edifici e manufatti esistenti.
4. La coloritura di facciate e il montaggio di serramenti precolorati o la coloritura di serramenti in opera sono subordinate a presentazione di campioni di colore.
5. Per qualsiasi opera, anche soggetta a sola denuncia di inizio attività, il Comune può imporre prescrizioni vincolanti per realizzare compatibilità tipologica e cromatica con gli edifici contigui e con l'ambiente. *A questo fine il Comune può anche adottare modelli o colori standardizzati.*

Art. 11. RETI TECNOLOGICHE, SPAZI APERTI E DECORO.

1. 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.
2. Il Comune può formare e prescrivere l'applicazione di un regolamento per caratteristiche di opere di finitura e di pubblicità.
3. Per spazi aperti il Comune redige un progetto generale o aggiorna progetti esistenti secondo i criteri seguenti:
 - a) estensione della pedonalità nel nucleo storico;
 - b) predisposizione di parcheggi ai margini del nucleo storico;
 - c) facilitazione dei collegamenti pedonali tra aree portuali e nucleo storico;
 - d) ripristino di mura storiche compatibilmente con esigenze funzionali viarie primarie;
 - e) costituzione di tipo di pavimentazione o di opere tali da evidenziare simbolicamente gli elementi storici preesistenti seguenti:
 - 1) mura;
 - 2) molo;
 - 3) porta di terra;
 - 4) porta di mare;
 - 5) chiese di Madonna della Carità, San Giovanni e Madonna dell'Albero;
 - f) costituzione di ordine e gerarchia di percorsi veicolari;
 - g) ripristino di pavimenti di pietra come preesistenti in calli Bertrando, Consoli e Sacchia;
 - h) costituzione di opere di verde di arredo.
4. Le pavimentazioni sono realizzate:
 - a) ove prevista in tav. 12 - Pavimentazioni speciale: di pietra, calcestruzzo a superficie lavorata o laterizio;
 - b) ove prevista in tav. 12 - Pavimentazioni normale: di pietra, ~~calcestruzzo~~ calcestruzzo o laterizio. Per spazi carrabili può essere realizzato asfalto.

Art. 12. ATTUAZIONE.

1. Il Prp è attuato:
 - a) dai proprietari;
 - b) dal Comune per:
 - 1) recupero di patrimonio edilizio di proprietà, 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 per realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione sono regolati mediante atto d'obbligo conforme ad allegato 2.

Art. 13. VARIE.

1. L'approvazione del Prp equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere ed impianti in esso previsti. E' fatto obbligo a chiunque di osservarne le linee e prescrizioni.
2. Costituisce unità funzionale un edificio. Ove presenti pertinenze costituisce unità funzionale l'insieme di edificio e sue pertinenze.
3. Per quanto non specificatamente disciplinato dal Prp sono applicati il Prg e altre disposizioni in materia.

ATTO D'OBBLIGO PER INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE OBBLIGATORIA**[Schema]**

Al Comune di Marano Lagunare

1. Il sottoscritto, nato a il residente a presentatore di domanda per demolizione e ricostruzione di a su terreno distinto in mappa al foglio mappale, sottoposto a piano regolatore particolareggiato comunale di zone A e B1;

premessò

che la ricostruzione è obbligatoria, ai sensi dell'art. 7, comma 5, delle norme di attuazione del piano regolatore particolareggiato comunale;
che il rilascio di concessione è subordinato a presentazione di atto d'obbligo,

SI OBBLIGA

- ad eseguire la ricostruzione di cui in premessa conformemente al progetto approvato, entro tre anni, o termine minore stabilito in concessione.
2. A garanzia dell'obbligo il sottoscritto ha costituito a favore del Comune cauzione di lire, pari al costo di costruzione, determinato sulla base del decreto ministeriale di cui alla legge 10/1977, art. 6, comma 1, mediante garanzia fidejussoria n. di data di (allegato A). La cauzione è svincolata dal Comune in base a dichiarazione dell'ufficio tecnico comunale di ultimazione di lavori di rustico e finiture esterne conformemente al progetto approvato.
 3. Il sottoscritto autorizza fin d'ora il Comune ad intervenire in sua sostituzione in caso di inadempimento dell'obbligo, mediante prelievo della cauzione, con richiesta semplice al depositario, ed occupazione temporanea dell'area. In caso di spese maggiori il Comune può rivalersi sul sottoscritto in altre forme di legge. Il sottoscritto rinuncia ad ogni opposizione ed esonera il Comune da ogni responsabilità per i prelievi operati.
 4. Alienando opere o volturando la concessione il sottoscritto può trasferire l'obbligo, fermo restando che egli, suoi successori od aventi causa ne restano solidamente responsabili ove non trasferito.
 5. Ove la concessione abbia ad oggetto più opere, l'atto d'obbligo vale per quelle sole dei quali la ricostruzione è resa obbligatoria dal piano regolatore particolareggiato comunale.
 6. Per quanto non espressamente previsto sono applicate norme vigenti.
 7. Le spese relative all'atto sono a carico del sottoscritto.

Località,

Firmato

ATTO D'OBBLIGO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE [Schema]

Al Comune di Marano Lagunare

1. Il sottoscritto, nato a il
residente a presentatore di
domanda per
a, su terreno distinto in mappa al foglio
..... mappale, sottoposto a piano regolatore particolareggiato
comunale di zone A e B1;

premessò

che si rendono necessarie opere di urbanizzazione;
che il piano regolatore particolareggiato comunale prevede all'art. 12, comma 1,
lettera b), punto 2), anche l'affidamento delle opere a privati esecutori di
interventi, mediante atto d'obbligo;
che le opere sono individuate nel progetto presentato per concessione, e
consistono in

SI OBBLIGA

- ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui in premessa conformemente al
progetto approvato, entro i termini stabiliti in concessione, gratuitamente.
2. A garanzia dell'obbligo il sottoscritto ha costituito a favore del Comune deposito
cauzionale di lire pari al costo di costruzione delle opere di
urbanizzazione, mediante garanzia fidejussoria n. di data di
..... (allegato A). Il deposito resta vincolato per tutta la durata dei lavori,
ed è svincolato dal Comune in base a dichiarazione dell'ufficio tecnico comunale
di loro ultimazione conformemente al progetto approvato.
 3. Ove la concessione sia sottoposta a contributo di cui alla legge 10/1977, art. 5, il
costo delle opere di urbanizzazione primaria e sistemazione urbana relative a
spazi pubblici o di uso pubblico può essere scomputato dagli oneri di
urbanizzazione, ai sensi della legge 10/1977, art. 11, comma primo.
 4. Il sottoscritto autorizza fin d'ora il Comune ad intervenire in sua sostituzione in
caso di inadempimento dell'obbligo, mediante prelievo della cauzione, con
richiesta semplice al depositario, ed occupazione temporanea dell'area. In caso di
spese maggiori il Comune può rivalersi sul sottoscritto in altre forme di legge. Il
sottoscritto rinuncia ad ogni opposizione ed esonera il Comune da ogni
responsabilità per i prelievi operati.
 5. Gli edifici oggetto di concessione non sono abitabili/agibili fino a che non sia
intervenuta la dichiarazione dell'ufficio tecnico comunale di cui al punto 2.
 6. Alienando opere o volturando la concessione il sottoscritto può trasferire l'obbligo,
fermo restando che egli, suoi successori od aventi causa ne restano solidamente
responsabili ove non trasferito.
 7. Per quanto non espressamente previsto sono applicate norme vigenti.
 8. Le spese relative all'atto sono a carico del sottoscritto.

Località,

Firmato