

**OGGETTO: Variante n.2**

*Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata "Ambito San Foca" (L.R. 19/2009 e s.m.i.)*

*Zona Omogenea "A" sottozona A02 – Art. 13-14 delle N.T.A.*

Domanda di approvazione PRPC var n° 2.

I sottoscritti

PIGNOLONI Luciana, nata a San Quirino (PN) il 01.10.1954, C.F. PGN LCN 54R41 I136 J, proprietaria degli immobili in San Foca di San Quirino foglio 10 mapp. 681 – 4;

PAVAN Denis nato in Svizzera (CH) il 22.04.1972 C.f. PVN DNS 72D22 133X;

ALLEGRETTO Bruno nato a San Quirino il 25.11.1952 C.f. LLG BRN 52S25 I136Q;

visto che il Piano Urbanistico Comunale PRGC approvato con Delibera del C.C. n.5 in data 03.03.1995 e con D.P.G.R. n.0218 del 28.06.1995 P.T. n.41 prevede per l'area la seguente destinazione: ZONA A0 (art.11 N.T.A.) "zone destinate a:

- residenza e attività terziarie in genere;
- attività miste residenziali-agricole purché preesistenti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- attività per il commercio al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq.;
- attività artigianali di servizio non moleste;
- servizi e attrezzature pubbliche."

"E' ammesso il recupero edilizio degli annessi rustici esistenti la cui destinazione rientri tra quelle previste dal presente articolo, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, con esclusione di stalle e accessori per l'allevamento di animali da cortile per uso domestico."

L'area è perimetrata con segno "linea continua a 45° contornato da segno grosso" indicante "piano attuativo PRPC" (ambito unitario);

l'aggiornamento alla variante n°61 in vigore dal 18.09.2014" non ha apportato modifiche al PRGC e relative Norme Tecniche di Attuazione;

rilevato che la Ditta PIGNOLONI Luciana, congiuntamente agli altri proprietari interessati, ha presentato domanda per l'approvazione del PRPC di iniziativa privata riguardante, tra l'altro, le particelle catastali Fg. 10 Mapp. 681 – 4 del Comune di San Quirino, ottenendo l'approvazione del PRPC giusta delibera consigliere n. 77 del 20.12.2002 esecutivo ai sensi di legge; che tale PRPC è stato denominato "Ambito di via San Foca";

premesso che la zona delimitata comprende nella realtà immobili, terreni e fabbricati sopraedificati già urbanisticamente saturi in quanto compresi in un nucleo storico da riqualificare e ristrutturare;

visto che il vincolo della perimetrazione è stato imposto esclusivamente per salvare le facciate esterne (sud-ovest) realizzate in pietra naturale;

premesso che il PRGC vigente nel Comune di San Quirino prevede per le aree di cui sopra la seguente destinazione:

Art. 13 - Zona A0 – sottozona A 0.2

Per quanto riguarda gli immobili compresi in questa sotto-zona si rimanda all'allegata **nota n° 1**.

ART. 14 - AMBITI DI INTERVENTI UNITARI

Per quanto riguarda gli immobili compresi in questa sotto-zona si rimanda all'allegata **nota n° 2**.

ART. 15 - FLESSIBILITA' PER GLI AMBITI DI INTERVENTO UNITARIO

Per quanto riguarda gli immobili compresi in questa sotto-zona si rimanda all'allegata **nota n° 3**.

atteso che nelle Tavole 6-7 (Planimetrie e particolare d'insieme ambito "A") e 12 (IPOTESI DI PROGETTO prop. PIGNOLONI-MARCON) allegate al PRPC, è stata prevista la delimitazione di limite massimo ingombro planimetrico verso il cortile interno a partire dalla parete est dell'edificio esistente **linea a tratteggio**

visto che in sede esecutiva si è reso necessario prevedere delle variazioni in lunghezza e larghezza della fascia di ampliamento al fine di rendere più funzionale e migliorare l'alloggio dal punto di vista igienico-sanitario. Nel contempo è stata mantenuta la larghezza delle edificio abitazione esistente. Inoltre la proprietà non è più interessata alla ricostruzione dell'edificio compreso nel mappale 4 demolito totalmente a seguito degli eventi sismici del 1976

viste le leggi statali, regionali e regolamenti comunali in materia urbanistico-edilizia,

ciò premesso, presentano rispettosa

#### DOMANDA

per ottenere la Variante n.2 al PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE "Ambito San Foca".

ALLEGATI:

relazione

tavole grafiche (Tav. 1 – 4 – 6 – 7)

estratto di mappa

estratto di Piano Regolatore

planimetrie

In attesa di approvazione porge distinti saluti.

Data,

Art. 13 - Zona A0 – sottozona A 0.2

Costituita dagli immobili e dalle aree di pertinenza degli stessi soggetti a conservazione tipologica.

In questa sottozona sono consentiti gli interventi di cui ai punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 2.4 dell'art. 9.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia non è consentita la demolizione e ricostruzione, salvo il caso di facciate di edifici su fronti strada, individuate e indicate nella cartografia di zonizzazione, per le quali è ammesso l'aumento dell'altezza secondo i profili, contenuti nelle Tav. A.01-A.02-A.03 per motivi igienico-edilizi e per uniformarle agli edifici contermini.

Nelle zone perimetrate come ambiti di intervento unitario il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva esecutività di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto di sottozona individuato in cartografia.

In tali ambiti, oltre agli interventi di cui al 2° comma del presente articolo, sono consentiti gli interventi di cui ai punti 2.2 e 2.3 dell'art. 9.

Per il rilascio della concessione ad edificare valgono le indicazioni e prescrizioni di cui agli artt. 7 e 8 nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

V = è consentito un incremento “una tantum” di 150 mc. E tale aumento di volume non potrà essere attuato sul fronte prospettante la pubblica via ;

Negli ambiti soggetti a Piano attuativo, è consentito **un incremento “una tantum” di 300 mc.** per ogni U.M.I. individuata nel P.R.P.C.

RC = Massimo consentito: 50% del lotto di pertinenza;

Per gli edifici compresi negli ambiti soggetti a Piano attuativo è consentito un aumento del rapporto di copertura non superiore al 10% rispetto all'esistente.

H = Massima consentita mt 8,50 o comunque minore fra quelle degli edifici esistenti contigui;  
Per gli edifici prospettanti su pubblica via non sono consentite variazioni delle altezze esistenti;

Per gli edifici compresi negli ambiti soggetti a Piano attuativo sono consentite variazioni delle altezze esistenti per adeguamento delle stesse per motivi igienico-sanitari (altezze minime interne), ovvero per rendere uniformi le altezze dei fronti strada.

Per gli edifici individuati in cartografia mediante l'individuazione grafica del limite di fronte stradale sono consentite variazioni delle altezze esistenti per il loro adeguamento per motivi igienico - sanitari, ovvero per rendere uniformi le altezze dei fronti stradali in analogia con quelle dei fabbricati contermini, ma comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita dal presente articolo.

Per gli edifici esistenti ad unico piano fuori terra è consentito l'aumento dell'altezza sul fronte strada fino ad un massimo di mt. 6,50.

DS = secondo gli allineamenti degli edifici esistenti;

Dc = a confine oppure minimo: mt 3,00;

Df = non può essere inferiore al doppio della distanza minima dal confine nel caso di ampliamenti e/o sopraelevazioni.

**ART. 14 - AMBITI DI INTERVENTI UNITARI**

Il P.R.G.C. definisce ed individua degli ambiti di intervento unitario nei quali l'attuazione avviene mediante Piano attuativo P.R.P.C. di iniziativa pubblica o privata.

Tali ambiti possono interessare parti del territorio appartenenti a zone omogenee diverse e sono definiti in funzione dei seguenti fini:

- 1) Integrazione e riuso di aree derivanti da demolizioni di uno o più edifici o di parti di essi, con verifica delle scelte progettuali estesa a tutto l'ambito, anche quando l'intervento operativo concerne una sola parte dell'ambito stesso;
- 2) Ristrutturazione e completamento urbanistico di parti di territorio già urbanizzate totalmente o parzialmente con sostituzione e/o integrazione degli insediamenti e delle opere di urbanizzazione;
- 3) Edificazione di aree libere, anche per singoli lotti, in parti di territorio già urbanizzate o parzialmente urbanizzate, quando l'intervento sia suscettibile di influenze significative all'intorno;
- 4) Interventi su aree inedificabili, vincolate dal P.R.G.C. per le loro peculiarità naturalistiche e di pregio ambientale, nei casi in cui s'intendano proporre trasformazioni migliorative di entità superiore alla normale manutenzione e/o coltivazione.

Gli indici urbanistici ed edilizi da applicarsi ai singoli ambiti d'intervento sono quelli espressamente indicati nel contesto delle prescrizioni di ogni singola zona o sottozona.

**ART. 15 - FLESSIBILITA' PER GLI AMBITI DI INTERVENTO UNITARIO**

Nelle zone soggette a Piano Attuativo (P.R.P.C.), gli indici e i parametri di seguito riportati da applicarsi in detti strumenti possono essere variati nella misura massima non superiore al 10%:

1. perimetrazione del P.R.P.C.;
2. volumetria complessiva di progetto;
3. superficie coperta e/o rapporto di copertura;
4. altezza massima degli edifici;
5. destinazioni d'uso in quanto previste.

Sono altresì possibili, in particolari zone omogenee, limitazioni a detta flessibilità puntualmente precisate nella relativa norma.