Regione Lazio **COMUNE di** *Provincia di Roma*

VALLINFREDA

Norme Tecniche di Attuazione

adottato dal Consiglio Comunale con delibera n°.....del.....

PROGETTISTA
dott. arch. **Augusto CHIAIA**

COLLABORATORI
Centro Analisi Sociale Progetti s.r.l.
dott.arch. **Giovanni Lucatello**
dott.arch. **Marina Avaltroni**
dott.arch. **Valeria Caradonna**
dott.ssa **Maria Rovagna**

NORME TECNICHE

T I T O L O I

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Estensione dello Strumento Urbanistico Generale

Lo strumento Urbanistico Generale regola le destinazione d'uso dell'intero territorio comunale di Vallinfreda e disciplina nelle rispettive parti ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia di tale territorio, attraverso le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) unificate e le indicazioni contenute nelle tavole del presente strumento, redatte in base agli articoli 7 ed 8 della Legge N. 1150 del 17 agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, in particolare delle leggi n. 765/67, 1187/68, 241/71, 865/71, 10/77, 457/78, 47/85 e D.P.R. 380/01 e s. m. e i., alle leggi regionali del Lazio n. 72/75, 74/75, 6/77, 35/78, 4/77, 24/98 e 38/99 e s.m. e integrazioni.

Art. 2 Elaborati dello Strumento Urbanistico Generale del Comune di Vallinfreda

Gli elaborati che costituiscono la proposta progettuale finale di Variante Generale al PRG sono:

TAVOLA 1	Inquadramento territoriale livello regionale Scala 1:250.000
TAVOLA 1a	Estratto Schema di Piano Territoriale Regionale Generale P.T.R.G. Quadro di Riferimento territoriale
TAVOLA 2	Inquadramento territoriale livello provinciale Scala 1:250.000
TAVOLA 2 a	Estratto schema di Piano Territoriale Provinciale Generale T.P.P.G. TP 2 disegno programmatico di struttura Scala 1:25.000
TAVOLA 2 b	Inquadramento territoriale livello intercomunale MEDANIENE Scala 1:25.000
TAVOLA 3	Vincolo idrogeologico Scala 1:5.000
TAVOLA 4	Usi civici Scala 1:5.000

TAVOLA 5	Vincoli archeologici Scala 1:5.000
TAVOLA 6	Vincoli paesistici Scala 1:5.000
TAVOLA 7 a	Estratto P.T.P. Ambito n° 8 vincoli ex lege 431/85 Scala 1:25.000
TAVOLA 7 b	Estratto P.T.P Ambito n° 8, classificazione delle aree ai fini della tutela Scala 1:25.000
TAVOLA 7 c	Estratto P.T.P Piano Territoriale Paesistico dei Monti Lucretili Sub-ambiti 6/1 - 7/1 – 8/1 Scala 1:25.000
TAVOLA 7 d	Proposte comunali al Piano Territoriale Paesistico Ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98 Scala 1:10.000
TAVOLA 7 e	Estratto Piano Territoriale Paesistico Regionale Sistemi ed Ambiti del Paesaggio Tavola A Scala 1:25.000
TAVOLA 7 f	Estratto Piano Territoriale Paesistico Regionale Sistemi ed Ambiti del Paesaggio Tavola A Centro Abitato Scala 1: 5.000
TAVOLA 7 g	Estratto Piano Territoriale Paesistico Regionale Beni paesistici Tavola B Scala 1:10.000
TAVOLA 8	Sistema delle infrastrutture Scala 1:5.000
TAVOLA 9	Struttura della proprietà Scala 1;5.000
TAVOLA 10 a1	Estratto P.di F. vigente Scala 1:2.000
TAVOLA 10 a2	Previsioni P.di F. vigente Scala 1:2.000
TAVOLA 10 b	Stato di attuazione del P.di F. vigente Scala 1:1.000

TAVOLA 11 a	Zonizzazione centro abitato Scala 1:2.000
TAVOLA 11 b	Zonizzazione territoriale Scala 1:5.000
TAVOLA 12 a	Quantificazione centro urbano Scala 1:2.000
RELAZIONE GENERALE	
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	

Art. 3 Validità ed efficacia del P.R.G.

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato; esso si basa su un dimensionamento riferito ad una previsione decennale ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale 72/75.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche e dei privati. Nelle applicazioni delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G. in casi di mancata corrispondenza tra norme tecniche di attuazione ed elaborati grafici prevalgono le norme scritte e tra i grafici quello in scala a denominatore minore.

Art. 4 Possibilità di deroga delle Norme di P.R.G.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 1357/55, dell'art. n. 16 della 765/67, le possibilità di deroga delle presenti norme, possono essere esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

Il Permesso di Costruire in deroga é accordato dal Consiglio Comunale con le modalità e i riferimenti normativi stabiliti all'art. 14 del D.P.R. 380/01 e s.m. e i.

Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 1444 del 2.4.68, è consentita una rotazione tra dette destinazioni su autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui al suddetto D.M. 1444/68.

In tutte le zone omogenee del P.R.G. ed in quelle specifiche di recupero dei nuclei abusivi (L.R. 28/80) sono derogati i contenuti delle specifiche normative per quanto attiene a: destinazione d'uso, cubatura massima realizzabile, distacchi minimi, altezze massime e lotto minimo, esclusivamente nei termini contenuti dagli interventi abusivi sanati e sanabili ai sensi della legislazione vigente.

Art. 5 Edifici esistenti

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e/o Permesso di Costruire e quest'ultima sia ancora valida, se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti Norme.

In alternativa possono fare solo manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiare la destinazione d'uso originale.

Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito.

Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni ora riportate nel T.U. dell’edilizia D.P.R. 380/01 e s.m.i..

CAPO II

PARAMETRI URBANISTICI

Art. 6 Grandezze urbanistiche e edilizie

Premesso che per Densità Territoriale si intende il numero massimo di abitanti insediabili in un ettaro di zona omogenea specifica, l'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

1) Superficie territoriale (ST): per superficie territoriale si intende la misura in mq della superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico.
   Alla superficie territoriale si applica, ove previsto, l'Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT), o l'indice di fabbricabilità territoriale..

2) Superficie fondiaria (SF): la superficie fondiaria, misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto urbano o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. Alla SF si applica, ove previsto, l'Indice di utilizzazione fondiaria IUF, o l'indice di fabbricabilità fondiaria.

3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi primari.

4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale.

5) Superficie minima d'intervento (Sm): E' rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi.

6) Indice di Utilizzazione territoriale (IUT): esprime in metri quadrati la massima superficie utile lorda (SUL) costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mq/mq);

7) Indice di utilizzazione fondiaria (IUF): esprime in metri quadrati la massima superficie utile lorda (SUL) costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq);

8) Superficie utile lorda (SUL): misura in mq la somma delle superfici, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso salve le esclusioni di cui al successivo art. 8.

9) Indice di fabbricabilità territoriale (IT): esprime il volume massimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).

10) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): esprime il volume massimo in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq);

11) Altezza virtuale: E' il parametro di trasformazione (da mc a mq) degli indici di fabbricabilità in indici di utilizzazione ed è fissato in mt. 3,20 ai sensi del DM 2/4/1968 n. 1444 art. 3 ultimo comma, dove le superfici utili di 25 mq. sono equivalenti ad 80 mc. con il rapporto 3,20.

12) Superficie coperta (SC). Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione di quelle parti aggettanti (come cornicioni, balconi, bowindow e pensiline) che sporgono dalla facciata dell'edificio per meno di mt. 1,21.

13) Rapporto massimo di copertura (Q). Rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate.

14) Distanza tra fabbricati (DF): La distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte dagli edifici.

15) Distanza dai confini (DC): La minima distanza ammessa tra il perimetro delle parti interrate e della superficie coperta degli edifici - di cui al punto 14 - ed i confini del lotto.

16) Distanza dal ciglio stradale (DS): è la minima distanza ammessa tra il ciglio della sede stradale carrabile e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 4,50;

17) Altezza massima degli edifici (H): L'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio calcolato dal piano della parete di facciata all'estradosso del solaio di copertura. Qualora l'edificio sia coperto a tetto con una pendenza inferiore al 35% invece dell'estradosso del solaio di copertura è preso come riferimento l'incrocio tra il piano della parete di facciata e l'intradosso del solaio inclinato di copertura. Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 35%, le altezze, anziché alla linea di gronda vanno misurate a due terzi della pendenza. Qualora sul tetto siano realizzati abbaini con dimensioni superiori a quanto normato al successivo art. 8, l'altezza dell'edificio sarà misurata fino all'intersezione dell'imposta della copertura di cui l'abbaino fa parte, anche in caso di falde con pendenza minore del 35%. Non sono considerati nell'altezza massima i parapetti pieni, gli elementi decorativi a giorno e i torrini delle scale e degli ascensori. .

18) Altezza massima dei muri di recinzione: deve essere inferiore a mt. 0,80 con la possibilità di realizzare su questi muri una recinzione trasparente fino a mt. 2,00.

19) Isolato: costituisce l'unità base del tessuto urbano e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da destinazioni di P.R.G., diverse da quella vigente nel tessuto urbano di pertinenza dell'isolato.

20) Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari,organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

21) Unità immobiliare: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.

22) Perimetro di comparto unitario: circoscrive le aree soggette ad un intervento unitario maggiore della singola zona omogenea definita in zonizzazione e comprende quindi anche superfici destinate alle strade pubbliche, a parcheggi di uso pubblico, nonché altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche pubbliche. Al territorio circoscritto dal perimetro di comparto unitario si applica l'indice di utilizzazione territoriale della destinazione d'uso prevalente inclusa in detto perimetro.

Art.7 Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di utilizzazione territoriale (mq/mq) e gli indici di fabbricabilità territoriale (mc/mq) sono indicati nelle normative specifiche di ciascuna zona omogenea a secondo che si tratti di una nuova zona omogenea definita dal presente P.R.G. o se si tratti di una zona omogenea confermata dal presente P.R.G., e già normata da strumento urbanistico precedente.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) sono indicati nelle norme specifiche di ciascuna zona omogenea per la quale è prevista l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili già dallo strumento urbanistico generale o particolareggiato precedente e che il presente P.R.G. ha confermato.

Gli indici di utilizzazione fondiaria, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili, nei casi di intervento edilizio diretto fissati dalle norme di zona del P.R.G.

Nei casi di nuova pianificazione urbanistica attuativa, la superficie utile lorda realizzabile è quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale specifico della singola sottozona, all'intera superficie territoriale definita nella normativa specifica che prevede il ricorso al Piano Urbanistico Attuativo.

Gli indici fondiari dei territori soggetti al Piano Urbanistico Attuativo vengono determinati e definiti dallo stesso Piano Urbanistico Attuativo, nel rispetto della superficie utile lorda massima determinata con l'applicazione dell'indice territoriale.

Nei casi d'intervento diretto la superficie fondiaria è quella del lotto netto edificabile, con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico, o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.R.G.

Le modifiche alle proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del presente P.R.G. non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici attuali**,** esclude, salvo i casi di ricostruzione e restauro, il successivo rilascio di Permessi di Costruire sulle superfici stesse.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal totale delle superfici utili possibili applicando l'IUT o l'IUF alla superficie fondiaria e territoriale.

Art. 8 Computo ed utilizzazione delle superfici utili lorde

E' esclusa dal conteggio della SUL la superficie di:

a vani corsa degli ascensori, vani scala, androni. La superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale del massimo ingombro dei piani sovrastanti. La predetta esclusione opera esclusivamente nel caso in cui i suddetti spazi ricadano al di fuori delle singole unità abitative e ne costituiscano necessari percorsi distributivi alle singole unità immobiliari dell'edificio, in quanto spazi condominiali;

b locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura ove consentiti dalle N.T.A. generali e/o attuative.

A maggior chiarimento si precisa che debbono intendersi "volumi tecnici" i volumi occorrenti per contenere: l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, le canne fumarie e di

ventilazione, i bucatai con superficie utile inferiore a mq. 5 e limitatamente a uno solo di questi per ogni corpo di fabbrica.

Non sono invece da considerarsi come “volumi tecnici” i sottotetti, gli stenditoi coperti, i bucatai con superficie utile maggiore di 5 mq, le soffitte e le cantine. Si precisa inoltre che i volumi tecnici non possono essere alloggiati in corpi di fabbrica separati dall’edificio principale a meno di conteggiare la relativa superficie utile lorda agli effetti dei limiti imposti dalle norme urbanistiche. I volumi tecnici dovranno essere commisurati, in equa proporzione, alle caratteristiche e alle entità degli edifici cui gli stessi si riferiscono e che la soluzione architettonica di detti volumi non dovrà costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d’insieme.

c spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi e terrazzi coperti purché di profondità non superiore a m. 2,50, altane, porticati al pi ano-terra (purché aperti in misura non inferiore al 60% del loro perimetro e di superficie non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato;

d locali completamente interrati(almeno tre lati completamente entro terra nel caso di accesso carrabile ai garages) o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all’intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) pertinenziali delle unità edilizie o immobiliari;

e coperture per parcheggi pertinenziali a raso in misura non eccedente lo standard minimo di legge e/o di norma di P.R.G. vigenti al momento della realizzazione;

f locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura realizzato a tetto con pendenza inferiore al 35% ed estradosso del solaio dell’ultimo livello di calpestio, per le parti destinate a soffitte pertinenziali delle unità immobiliari di altezza utile inferiore a m. 1,60;

Nei locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura realizzato a tetto con pendenza inferiore al 35% ed estradosso del solaio dell’ultimo livello di calpestio come al precedente paragrafo, potranno essere ricavati, oltre ai locali soffitta anche volumi tecnici e locali lavanderia. In detti locali, per garantire il contenimento dei consumi energetici ed evitare dispersioni termiche, è consentita l’installazione di elementi radianti;

L’aerazione e l’illuminazione di tali locali potranno essere realizzate con asole ricavate nella copertura, solo quando trattasi di locali stenditoi, e con chiusure trasparenti ricavate nella falda del tetto o con abbaini, purché limitati complessivamente al 20% della lunghezza del fronte della falda cui appartengono e di profondità non superiore a mt. 1,50 o mediante lucernai orizzontali nel caso di coperture piane. Nel caso degli abbaini la superficie risultante dalla proiezione a terra, internamente al locale, dovrà

essere inserita interamente nel conteggio della superficie anche se la proiezione ricade sulla parte di falda con altezza utile inferiore a mt. 1,60;

g soppalchi con altezza massima utile di m 1,60;

h ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore e fino a 100 cm di spessore, qualora siano osservate le prescrizioni dell'art. 2, comma 2°, della Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 15 recante disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici;

i le scale all'aperto e di sicurezza

j coperture realizzate in strutture leggere lignee o metalliche verniciate aperte su tutti i lati e di altezza non superiore a m 3,00

Art. 9 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.

Qualunque variazione della destinazione d'uso é subordinata a nuovo permesso di costruire, sempre nel rispetto delle presenti Norme; in caso contrario viene annullata il permesso di costruire e perseguito l'abuso edilizio ai sensi del D.P.R. 380/01 e s. m. e i.

T I T O L O II

CAPO I

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 10 Programma Pluriennale di Attuazione

Le finalità del P.R.G. sono realizzate nel tempo attraverso un Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 72/75 oppure ai sensi della legge regionale n. 35/78 e dell'art. 13 della legge n. 10/77 qualora il Comune di Vallinfreda ne venisse obbligato.

Il P.P.A. è il principale mezzo di gestione del Piano Regolatore Generale ed è destinato a promuovere e a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il Bilancio del Comune.

Il P.P.A. prevede:

a) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale, nonché l'eventuale necessità del progetto plano-volumetrico;
b) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è richiesto, o è fatto esplicito invito di elaborare, e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;
c) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in relazione ai paragrafi a) e b) e la determinazione delle spese occorrenti;
d) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare, anche con la valorizzazione dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;
e) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del Programma, anche in relazione ai singoli interventi e alla quota che invece graverà sugli operatori pubblici;
f) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente e riuniti in consorzi devono presentare la istanza di Permesso di Costruire agli effetti dell'art. 13 comma 6 della legge 28.1.77 n. 10;

g) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione i piani di cui alla Legge n. 167 del 18.4.62, 865/71 del 1978.

Art. 11 Modalità di attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore si attua attraverso:

1) l'intervento urbanistico preventivo attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);

2) l'intervento edilizio diretto.

Art. 12 Intervento urbanistico attuativo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie dello Strumento Urbanistico Generale e dalle N.T.A. e dal P.P.A. e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto edilizio; tali zone sono individuate nelle planimetrie di zonizzazione con un perimetro di lottizzazioni e piani operativi approvati e convenzionati, o con un perimetro di comparto unitario per le nuove previsioni insediative, per indicare che le zonizzazioni all'interno del perimetro sono prescrittive per quanto riguarda le quantità perimetrate.

L'intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale avviene attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) che possono essere:

a) Piani particolareggiati (P.P.) di esecuzione di cui all'art. 13 della legge 17.8.42 n. 1150;
b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.04.62 n. 167;
c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.71 n. 865;
d) Piani di Recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero edilizio ed urbanistico di cui al Titolo IV della legge 457 del 1978.

I P.U.A. di iniziativa privata sono:

e) Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) di cui all'Art. 8 della legge 6.7.67 n. 765, ovvero art. 28 della legge 17.8.42 n. 1150.
f) Piani di Recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero per i casi previsti dall'Art. 30 della Legge 457 del 5.8.78 ed ai sensi del Titolo IV di detta Legge.
g) Piani integrati di cui alla legge regionale n. 22 del 26.6.1997.

Ciascun Piano Urbanistico Attuativo, ad eccezione dei PdR e dei Piani Integrati, dovrà estendersi all'intera superficie delimitata nella planimetria di P.R.G.
In tutte le zone omogenee soggette a pianificazione urbanistica attuativa, a mezzo di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione Convenzionata, vanno applicati i termini di "perequazione urbanistica".

La perequazione urbanistica è volta a garantire un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricompresse nel medesimo ambito.

Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione;
c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
d) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il P.R.G. prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio ai fini esecutivi riferito all'intero ambito perimetrato. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo.

CAPO II

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

Art.13 Il Piano Particolareggiato (P.P.)

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13, 14, 15, 16, 17 della Legge 17.8.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni. Il Consiglio Comunale può adottare Piani Particolareggiati che comprendono anche più zone omogenee o anche parti di territorio per le quali non sono stati previsti dal P.R.G. interventi di Pianificazione Urbanistica Attuativa.

Il Piano Particolareggiato, tra l'altro, deve prevedere:

1) la delimitazione del perimetro della zona interessata;
2) l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali cure ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente;
3) l'individuazione degli immobili già espropriati o da richiedere in cessione gratuita tramite convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42, al fine di:
    a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;
    b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;
    c) favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso convenzioni.
4) la previsione delle destinazioni d'uso delle singole aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planivolumetrica degli edifici;
5) l'individuazione delle unità d'intervento da attuare mediante piani convenzionati e quelle da attuare mediante permesso di costruire singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relative.

Art. 14 Il Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge n. 765 del 6.8.67 (ovvero dell'art. 28 della legge 1150/42), la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio per i casi previsti ai successivi articoli delle presenti Norme, può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune:

La proposta di Piano deve essere presentata dalla totalità dei proprietari delle aree incluse nell'area urbanistica soggetta a PUA. In alternativa, previa dichiarazione da parte del Comune della volontà di istituire il comparto, può essere presentata dai proprietari delle aree, purché, riuniti in consorzio, rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore delle aree interne al perimetro del P.L.C. per poi conseguire la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree dei proprietari non aderenti da parte del consorzio stesso. Ove il consorzio non proceda a detta espropriazione nel termine stabilito dal comune, il Comune può procedere all'espropriazione delle aree dei proprietari non aderenti o all'espropriazione dell'intero comparto.

Qualora all'interno dell'area omogenea definita dal P.R.G., risultassero presenti edifici realizzati legittimamente, si procederà a quantificarne le SU (superfici utili) esistenti per detrarle dalle SU massime realizzabili a norma di P.R.G., ma le relative aree di pertinenza non sono obbligate a partecipare della lottizzazione e quindi potranno essere escluse (dopo la quantificazione dell'incidenza) dal territorio oggetto della lottizzazione.Per "relativa area di pertinenza" si intende il lotto di proprietà o un nuovo frazionamento della proprietà che ponga in equilibrio l'edificato con l'area necessaria al rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale fissato dal P.R.G. per la specifica zona omogenea.

Il Piano di Lottizzazione presentato dai proprietari o dal consorzio deve prevedere:

a) la cessione gratuita, al momento della stipula, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie come stabilite dal P.R.G.; qualora le aree per le opere di urbanizzazione S1 siano al di fuori della proprietà di lottizzazione questa dovrà versare al Comune le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal P.R.G. come relative alla specifica lottizzazione;
b) l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione nonché alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona di intervento;
c) assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie che non devono mai essere inferiori alle somme previste dalle tabelle parametriche comunali.

Gli elaborati di Piano devono contenere:

1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, eletrodotto, distribuzione di gas, ecc., gli spazi di verde pubblico, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico);
2) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;
3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili con la distribuzione e con l'individuazione plani volumetrica degli edifici.
4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

In particolare devono essere presentati i seguenti elaborati tecnici:

1) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
2) estratto della tavola geologica e del piano dei vincoli del P.R.G.;
3) schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
4) la sagoma d'impianto degli edifici con l'indicazione delle quote d'imposta ed di quella di copertura;
5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, la SUL, e gli indici di Utilizzazione territoriale e fondiaria o in alternativa la SUL attribuita ad ogni singolo lotto;
6) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc;
7) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

1. estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel piano;
2. planimetria su base catastale, riportanti i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni di uso del suolo previsto dal presente Piano;
3. proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.

Tale convenzione dovrà inoltre prevedere:

1) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;
2) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
3) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

All’atto della stipula della convenzione devono essere allegati:

- Una planimetria con il frazionamento catastale indicante le aree che vengono cedute e con le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;

La convenzione da trascriversi a cura e spese del proprietario o del Consorzio.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Art. 15 Il Piano di Recupero (P.d.R.)

I Piani di Recupero previsti dall'art. 28 della legge 457 del 5 agosto 1978 disciplinano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nella zona di recupero del patrimonio edilizio esistente definite negli allegati grafici di P.R.G.

Nell'ambito di tale zona individuata negli elaborati di P.R.G. verranno individuate dal Consiglio Comunale ai sensi dell’art. 28 della legge 457/78, le aree per le quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla redazione dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata;

La proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata può essere presentata dai proprietari degli immobili per i quali è previsto la possibilità di tale piano, purché essi rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati ai sensi dell'art. 30 della citata legge 457/78.

L'attuazione dei Piani di Recupero può avvenire:

- da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- da parte dell'Amministrazione Comunale:
    - qualora questa intenda eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici anche avvalendosi dell'IACP nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
    - qualora questa intenda adeguare le urbanizzazioni;
    - qualora questa intenda sostituirsi ai privati in caso di inerzia dei medesimi con le metodologie fissate negli articoli del titolo IV della 457/78.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 31 della 457/78.
In assenza di Piani di Recupero si opera come indicato al successivo art. 20.

Art. 16 Il Piano di edilizia economica e popolare (PEEP)

Il PEEP viene redatto ai sensi della legge 167/62 della legge 865/71 e della legge n. 10/77. Esso va dimensionato ai sensi dell'art. 2 della legge n. 10/77 in misura compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio per il quale è predisposto.
Può essere attuato per stralci regolati da uno specifico programma di attuazione.
Gli interventi edilizi devono rispondere alle prescrizioni delle leggi 513/77 e 457/78.

Art. 17 Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Il PIP è un particolare Piano Particolareggiato finalizzato all'esproprio delle aree produttive da redigersi ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 previa autorizzazione Regionale su proposta del Consiglio Comunale.

Art. 18 Norma generale per i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

Qualora il P.R.G. prevede nella zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo che le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di tale piano urbanistico, va tenuto presente che ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.64 n. 847 modificata dall'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865 sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;

- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato di vicinato;

sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di .

CAPO III

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Art. 19 Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante:

a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli Enti Pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia;
b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposito *permesso di costruire* comunale, sia che le opere facciano parte di piani urbanistici preventivi, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano, il rilascio *del permesso di costruire* potrà essere subordinato alla pres*en*tazione di uno studio plani volumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

Sono soggetti a **Permesso di Costruire**:

- interventi per opere di urbanizzazioni;
- interventi di nuova costruzione;
- interventi di demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto;
- interventi di ristrutturazione

con esclusione di tutti gli interventi, anche tra quelli sopra riportati, che ricadano in particolari situazioni normate dal D.P.R. 380/01 e s.m. e i. per i quali è prevista la presentazione di Denuncia Inizio Attività in sostituzione del permesso di Costruire e alle condizioni stabilite nello stesso Decreto;

- ogni altro intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli interventi soggetti a Denuncia Inizio Attività, come normato dal citato D.P.R. 380/01 e s.m. e i.;
- opere di pubblico interesse con esclusione delle opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali ai sensi della legislazione vigente.

Le opere pubbliche comunali di nuova realizzazione a i lavori di manutenzione sulle medesime sono invece autorizzati senza permesso di costruire ma a seguito della delibera di approvazione del progetto.

Sono soggetti a **Denuncia Inizio Attività** i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro;
- interventi di risanamento conservativo;
- interventi di demolizione se non connessi alla ricostruzione;
- scavi;
- interventi autonomi relativi ad aree scoperte;
- interventi per manufatti provvisori non fissati nel suolo;
- opere ed interventi relativi allo smaltimento dei liquami e dei fanghi da effettuarsi nelle zone individuate dalla Regione ai sensi della legge 5.3.1982 n. 62;
- intervento di variazione della destinazione d'uso.

I suddetti interventi non possono comportare aumento di superficie utile lorda e sono comunque soggetti alle condizioni dettate da D.P.R. 380/01 e s.m. e i.;

Sono soggette a semplice **comunicazione** all'Autorità Comunale competente le opere elencate all'art. 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.e i.;

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne all'edificio. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso di immobili vincolati ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497, purché le modifiche non riguardino l'esterno delle costruzioni (ex art. 7 legge 1497/39, art. 15 R.D. 3.6.1940 n. 1357, art. 1 legge 431/85).

I contenuti del presente articolo prevalgono su eventuali normative contrastanti contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 20 Intervento sull'edilizia esistente

Per gli interventi sull'edilizia esistente la disciplina particolareggiata, contenuta nel piano regolatore generale o nei suoi piani di attuazione, si fonda sulle seguenti classificazioni:

1) intervento di manutenzione ordinaria;

2) intervento di manutenzione straordinaria;

3) intervento di ristrutturazione;

4) intervento di demolizione e ricostruzione;

5) intervento di restauro conservativo.

Art. 21 Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Intervento di manutenzione ordinaria

   L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

   - tinteggiatura, pulitura esterna, e rifacimento intonaci;
   - riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, e pavimentazioni esterne;
   - riparazioni infissi e pavimenti interni;
   - riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2) Intervento di manutenzione straordinaria comprende, le seguenti operazioni:

   - consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
   - sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture), senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
   - demolizione o costruzione di tramezzi divisori non portanti (muri in foglio);
   - la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o a impianti tecnologici mancanti;
   - rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, davanzali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc. con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nelle forme e nella posizione, delle aperture originali di porte e finestre, e la modifica di posizioni, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

3) L'intervento di ristrutturazione comprende, le seguenti operazioni:

   - sostituzione parziale o totale, mediante demolizione e ricostruzione, delle strutture verticali portanti esterne ed interne;
   - sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni della quota dei solai.

Negli interventi di ristrutturazione non è ammessa la modifica, nella forma e nella posizione, delle aperture originali di porte e finestre; dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse le superfetazioni che sono da demolire), nonché la posizione dei collegamenti verticali esistenti, anche se, per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe.

4) Demolizione e ricostruzione.

In caso di demolizione, la ricostruzione può avvenire esclusivamente nella totale rispondenza alle specifiche norme di P.R.G. per la zona nella quale ricade il fabbricato da demolire e quindi sempre che tali norme prevedano l'edificazione ed alle condizioni e nelle quantità definite da dette norme. Fanno eccezione a quanto descritto al comma precedente i fabbricati ricadenti in zone con vincolo di inedificabilità o in fasce di rispetto stradale (distacchi); per tali fabbricati è ammessa la sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio (nel quale il volume, la superficie utile lorda e la superficie coperta non superino quelle originarie) sempreché il nuovo edificio possa essere realizzato esternamente alle zone vincolate su altra parte dell'area alla quale afferisce.

Nel caso di intervento di ristrutturazione per demolizione e ricostruzione si farà riferimento a quanto normato dal D.P.R. 380/01 e s.m. e i..

5) L'intervento di restauro conservativo comporta le operazioni di:

- rifacimento o ripresa intonaci;
- consolidamento e risanamento dell'umidità di strutture murarie;
- riparazione di elementi architettonici quali davanzali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici e idrici;
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
- la sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda o di colmo, delle pendenze dei tetti;
- l'apertura di vetrate di modeste dimensioni che non emergano dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale, la superficie di mq 1,40;
- la demolizione senza ricostruzione della superfetazioni;
- la sistemazione di parchi e giardini di pertinenza dell'edificio.

Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione che siano previsti direttamente dal P.R.G. o in presenza di Piano Particolareggiato é richiesto il permesso di costruire, il cui rilascio è condizionato alla presentazione di una domanda contenente la descrizione delle opere da eseguire e corredata da fotografie dell'edificio, salvo i casi per i quali il D.P.R. 380/01 preveda il ricorso alla Denuncia Inizio Attività.

Nelle zone A, per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti, il rilascio del permesso di costruire o l'eventuale presentazione di DIA, sono subordinati al nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 22 Trascrizione in mappa

Presso l'ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2.000 o 1:4.000 distinte per isolato urbanistico - edilizio, che deve essere aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare, deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, la larghezza delle strade adiacenti, l'altezza degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.

Art. 23 Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Comune ha facoltà di condizionare il rilascio, di Permessi e autorizzazioni edilizie nonché la decorrenza dei termini per le DIA, per interventi su edifici esistenti, alla esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di oggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi ecc.). Resta comunque la facoltà del Sindaco di imporre la esecuzione di dette opere alle proprietà interessate, quando a suo insindacabile giudizio vi siano particolari condizioni di degrado dell'ambiente urbano.

T I T O L O III

CAPO I

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE DI P.R.G.

Art. 24 Suddivisione del territorio comunale in zone

La suddivisione del territorio comunale in zone é indicata nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale mediante differenti campiture.

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale é suddiviso nelle seguenti zone:

- **zona A1** – centro storico;
- **zona A2** – rispetto del centro storico;
- **zona B** - centro urbano consolidato;
- **zona C1** - espansione residenziale;
- **zona C2** - nuova espansione residenziale;
- **zona Cn** - espansione residenziale con negozi;
- **zona EQ –** agrario di qualità;
- **zona E1 –** bosco;
- **zona E2 –** agricolo;
- **zona E3 –** verde privato con giardini;
- **zona E4 –** verde privato residenziale;
- **zona F1 –** attrezzature collettive;
- **zona F2 -** istruzione pubblica;
- **zona F3 –** verde pubblico;
- **zona F4 –** impianti sportivi;
- **zona F5 –** parcheggi pubblici;
- **zona F6 –** sevizi pubblici urbani tecnologici;
- **viabilità –** sedi viarie pubbliche o di uso pubblico ed arredo stradale;

Art. 25 Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate.

Da queste zone sono pertanto esclusi: grandi magazzini, depositi ali'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrato con il carattere residenziale della zona.
I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq. di superficie utile, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 d.b.) non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo a giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale, e non rappresentino una. superficie utile (Su) complessiva superiore al 20% della Su dell'intero intervento per il quale si richiede il rilascio della concessione.
Come previsto nei successivi articoli, le zone residenziali si dividono in zone storiche, di completamento e di espansione.
Nelle zone residenziali di completamento le attività direzionali, sono ammesse nella misura massima rispettivamente del 2O% dell'intera Superficie Utile (Su) dell'intervento per il quale si richiede il rilascio della concessione.
Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti zone omogenee:

- Zone del territorio sulle quali sorgono elementi di carattere storico ed ambientale e le loro aree di pertinenza.
- Zone del territorio edificate a prevalente destinazione residenziale.
- Zone del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.
- **E 3** ed **E4**. Zone del territorio destinate a residenze in parco privato o con orti e giardini.

In tutte le zone residenziali, comunque classificate come zona omogenea, l'area da sottoporre ad l'intervento urbanistico attuativo non può essere inferiore alla singola zona omogenea così come è rappresentata negli elaborati grafici di zonizzazione ed in quelli di quantificazione.
Qualora la specifica zona omogenea sia inclusa in un perimetro di comparto unitario, la superficie territoriale alla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale, è tutta quella inclusa nel perimetro di comparto unitario a prescindere da singole zonizzazioni interne a detto perimetro.
In sede di pianificazione urbanistica attuativa è sempre possibile suddividere la zona omogenea o il comparto unitario in sub-comparti di attuazione autonoma e differenziata nel tempo, ogni sub comparto abbia a suo carico l'esatta parte di oneri di cessione al Comune dei servizi pubblici di sua competenza.

In tutte le zone residenziali su elencate, a partire dall'applicazione delle Norme Tecniche della presente Variante Generale al P.R.G., si attribuisce ad ogni abitante una quantità di SUL

(superficie utile lorda) di 40 mq., (con altezza massima interna di ml. 3,50) stabilendo che il taglio di alloggio minimo, nei nuovi permessi a costruire, non può essere inferiore ai 40 mq.

In tutte le zone residenziali su elencate, a partire dall'applicazione delle Norme Tecniche della presente Variante Generale al P.R.G., nelle zone già definite dal P.R.G. vigente, e non ancora attuate, vanno reperiti gli standard di legge nella misura di 12 mq. per abitante così come calcolato al comma precedente e come visualizzato nelle tabelle allegate alla relazione.

Art. 26 Zone A

1. Zona storica Al - Centro storico. Riguarda le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi, residenziali produttivi e di servizio, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante degli agglomerati stessi.
   Tale zona è delimitata nelle planimetrie di P.R.G. anche ai fini dell'applicazione dell'art.16 4° comma della legge 22.10.1971 n°865 ed è soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo.

La zonizzazione urbanistica di P.R.G., all'interno del perimetro del Centro Storico prevede sottozone A1 con destinazioni d'uso sia **residenziale** che per le **attività annesse alla residenza**, nonchè aree destinate a **servizi pubblici**, **verde pubblico** e **parcheggi pubblici**, già tutte di proprietà comunale, di Enti Pubblici ed Enti ecclesiastici.

Pertanto con la zonizzazione del PRG, non si configura alcuna reiterazione di vincoli preposti all'esproprio, ma si opera la sola conferma della destinazione d'uso di aree ed immobili il cui Ente Proprietario è già gestore del bene per fini pubblici, nella più totale rispondenza ai fini di interesse pubblico dell'Ente stesso.

Nelle aree interne al perimetro del Centro Storico, definite come **zona a verde pubblico** è possibile solo la realizzazione di giardini ed arredi urbani o spazi attrezzati per gli anziani e per il gioco bambini gestiti direttamente dall'Ente pubblico o ecclesiastico che ne è proprietario. Le aree e gli immobili così definiti possono essere utilizzati esclusivamente per fini pubblici (o per destinazioni d'uso già consolidate o per destinazioni d'uso da definire in sede di Consiglio Comunale). E' ammesso l'uso concessorio di aree ed immobili destinati a servizi pubblici qualora un privato richiedesse di realizzare o gestire tale servizio e gli enti preposti non fossero in condizioni di farlo.

E' prevista altressi all'interno del perimetro del Centro Storico la presenza di zone a **verde privato** che riguardano gli orti, i cortili e gli spazi verdi la cui utilizzazione è esclusiva da parte di privati i

quali hanno l'obbligo della manutenzione, piantumazione e decoro pena le procedure coattive di cui all'art. 20 della legge 1150/42. In tali zone sono vietati manufatti di qualunque tipo e materiale.

Equilibrio degli standards

Nell'ambito del perimetro definito come Centro Storico, non è necessaria alcuna acquisizione ulteriore di aree per finalità pubbliche in quanto l'equilibrio dei servizi di quartiere (standards) nel rispetto dei parametri fissati dal D.M. 1444/68, è soddisfatto in sede di formazione del P.R.G.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A1 sono specificatamente le seguenti:

- residenziali;
- residenziali turistiche;
- uffici pubblici;
- uffici privati;
- sedi di attività culturali e ricreative;
- artigianato artistico;
- esercizi commerciali.

Sono tassativamente vietate le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti e/o esalazioni nocive ai sensi della legislazione vigente

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in Centro Storico è prevalentemente residenziale, ma sono ammesse in zona A1 tutte le destinazioni d'uso complementari all'uso residenziale ed in particolare quelle relative a servizi culturali, sociali, assistenziali, ricettivi, di ristorazione, di convegnistica e di accoglienza che possano influire sulla rivitalizzazione e recupero del Centro storico.

Fermo restando che gli attuali esercizi commerciali e quelli artigianali, sono compatibili con la residenzialità del Centro Storico, non vi sono preclusioni urbanistiche per concedere nuove licenze commerciali e di "artigianato a carattere artistico" o trasferimenti (sempre che il Regolamento Edilizio, il Piano del Rumore ed il Piano del Commercio non lo impediscano) in tutti gli edifici esistenti, ma esclusivamente al piano terra.

In caso di richiesta di modifiche delle attuali destinazioni di uso non residenziali o in caso di cambi di destinazioni d'uso da residenziale a non residenziale, non saranno consentiti:

- Gli accorpamenti di superfici per sedi di uffici privati o per studi professionali nella misura superiore a 250 mq. per ciascuna unità risultante dagli accorpamenti stessi;

- Gli accorpamenti di superfici commerciali nella misura superiore a 250 mq. di superficie di vendita per ciascun esercizio risultante dagli accorpamenti stessi.;
- Gli accorpamenti di superfici utilizzate per alberghi e pensioni nella misura superiore ad una capacità di 100 posti letto per ciascuna unità risultante dagli accorpamenti stessi.

E' consentito invece il mantenimento delle attività e destinazioni di uso attualmente esistenti, anche se eccedenti i limiti suddetti.

Densità abitativa

Tutti gli interventi in Zona "A1" previsti dal presente PRG sono finalizzati al recupero ed alla migliore fruibilità del patrimonio edilizio esistente, escludendo un incremento di densità abitativa in quanto è esclusa la realizzazione di nuove unità immobiliari, ma si prevedono solo interventi di miglioramento del patrimonio abitativo.

Pertanto eventuali aumenti volumetrici e sopraelevazioni, che saranno definiti dallo specifico successivo Piano di Recupero, nei termini definiti dalla presente normativa di PRG, sono consentiti esclusivamente per finalità di adeguamento e/o miglioramento degli alloggi inclusi in ciascuna unità minima di intervento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni del P.R.G. in zona A1

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. in zona A è articolata in:

- intervento diretto per quanto attiene alle aree zonizzate a **servizi pubblici**, **verde pubblico** e **parcheggi pubblici** ed a **verde privato;**
- intervento diretto per quanto attiene ad alcuni tipi di intervento possibili nelle sottozone A1 e cioè per gli interventi di **manutenzione ordinaria** e di **manutenzione straordinaria** come definiti, descritti e limitati ai commi successivi;
- intervento tramite piano di recupero nelle sottozone A1 per quanto attiene gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** e di **ristrutturazione edilizia**;

"Piano di Recupero"

Ai fini di consentire gli interventi tramite "Piano di Recupero", il PRG definisce l'articolazione delle sottozone A1 in "complessi edilizi", costituiti dagli isolati o caseggiati esistenti il cui perimetro è dato dalla viabilità pubblica o privata esistente.

Per ognuno di detti "complessi" può essere redatto di iniziativa pubblica o privata, il relativo singolo, specifico "Piano di Recupero" che potrà quindi essere attuato nella più totale autonomia dagli altri eventuali Piani di Recupero.

All’interno dello specifico “complesso edilizio” da pianificare, “Piano di Recupero” dovrà definire le “Unità Minime di intervento” che rappresenteranno i sottomultipli operativi del Piano di Recupero.

Per “Unità Minima di intervento” si intende un organismo edilizio completo, dalle fondamenta al tetto, nel quale si deve intervenire solo in maniera unitaria, sia dal punto di vista edilizio che delle proprietà afferenti.

Per l’attuazione delle previsioni del Piano di Recupero relative a ciascuna “Unità Minima” di intervento, qualora non si raggiungesse l’unanimità degli aventi diritto, è possibile ricorrere all’istituto del COMPARTO EDIFICATORIO, previsto dall’articolo 23 della 1150/42 e normato dalla legislazione regionale e statale successiva, che recita: “Qualora l’attuazione del Piano di Recupero per una o più Unità Minime di intervento venga richiesta dai proprietari di oltre il 50% delle volumetrie concorrenti a formare l’oggetto dell’intervento, l’Amministrazione è tenuta a formare il COMPARTO EDIFICATORIO ai sensi degli articoli 21 e 22 della Legge Regionale n° 35 del 28/Luglio/1978 e successive modificazioni ed integrazioni e ad applicare i disposti dell’art. 23 di detta Legge Regionale n°35”.

Gerarchia degli interventi possibili

La categoria di interventi possibili verrà attribuita in sede di formazione del singolo Piano di Recupero a ciascuna parte di edificio dell’Unità Minima di intervento, e rappresenterà il massimo livello di intervento possibile, ferma restando la possibilità di interventi di categoria inferiore e cioè:

- Nelle parti di edificio soggette a manutenzione ordinaria sono possibili esclusivamente gli interventi di cui al DPR 380/2001 (art.3/ a), salvo specifiche annotazioni sugli elaborati di prospetto.
- Nelle parti di edificio soggette a manutenzione straordinaria, oltre agli interventi di cui al DPR 380/2001 (art.3/b), sono possibili automaticamente anche i soli interventi di manutenzione ordinaria;
- Nelle parti di edificio soggette a restauro, oltre agli interventi di cui al DPR 380/2001 (art.3/ c), sono possibili anche i soli interventi di manutenzione ordinaria e quella parte di interventi di manutenzione straordinaria che non contrastano con la normativa specifica del restauro;
- Nelle parti di edificio soggette a ristrutturazione edilizia, oltre agli interventi di cui al DPR 380/2001 (art.3/d), sono possibili anche i soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e, per le parti di edificio che dalle definizioni di progetto non sono soggette agli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi possibili sono quelli di manutenzione straordinaria;

Definizione degli interventi possibili

Gli interventi possibili nella zona A1 sono quelli stabiliti dal DPR 380/2001 (art.3) e verranno attribuiti, in sede di formazione dei Piani di Recupero, a ciascun edificio incluso in detto piano, sulla base delle analisi e della documentazione prodotta.

Pertanto i commi che seguono contengono la specifica normativa di intervento possibile caso per caso sulla base della definizione operata dai Piani di Recupero.

D.P.R. 380/2001 (art.3/a) "Interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie e da integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

Sono, pertanto, interventi di manutenzione ordinaria i seguenti lavori, semprecché non debbano essere eseguiti in stabili o parti di essi di interesse storico-artistico vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e 1497 del 1939 o inseriti nell'elenco comunale dei Beni da salvaguardare:

1. demolizioni o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
2. demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
3. rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
4. impianti per servizi accessori, come idraulico, fognario, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione ed opere inerenti, sempreché non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
5. rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

D.P.R. 380/2001 (art.3/b) "Interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitaria e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso".

Sono pertanto da considerare interventi di manutenzione straordinaria (sempreché limitati alle attuali unità immobiliari) salvo che per edifici eventualmente dichiarati di interesse storico-artistico, ai sensi delle leggi 1089 e 1497 del 1939,o inseriti nell'elenco comunale dei Beni da salvaguardare :

1. apertura, chiusura o modificazione delle porte interne; apertura, chiusura e modificazione di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
2. Consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote di imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi,

né planimetricamente né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti. Non costituiscono invece alterazione, le modifiche qualitative e cioè quelle che comportano sostituzioni con materiali diversi da quelli originari;

3. Demolizioni e ricostruzione di tramezzi interni, sempreché le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti e creazioni di servizi (ad esempio bagni, cucine, ecc.);
4. Opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, quali ad esempio, impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, ecc.
5. Realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
6. Rifacimento intonaci esterni e tinteggiature;
7. Spicconatura intonaci per riscoperta murature;
8. Opere di isolamento termico, idrico ed acustico.
9. l'apertura di abbaini o lucernari a giorno o vetrati di modeste dimensioni che non emergano dalla linea di colmo dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale, la superficie di mq. 1,40;
10. la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
11. la sistemazione di parchi e giardini di pertinenza dell'edificio.

D.P.R. 380/2001 (art.3/c)"Interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esistenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Tali interventi riguardano gli edifici costruiti in ogni epoca con caratteristiche di interesse storico-artistico. Essi si distinguono dalla manutenzione in quanto comprendono modifiche all'organismo edilizio, che devono essere però finalizzate o ad un ripristino storico-artistico (eliminazione delle superfetazioni e restituzione all'organismo delle sue caratteristiche originarie) oppure in generale ad assicurare all'organismo una migliore funzionalità nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso".

In particolare in sede di formazione del Piano di Recupero occorre prevede una suddivisione degli interventi di restauro in:

- ***Restauro scientifico*** per gli edifici con caratteristiche di pregio (vedi elenco Beni da salvaguardare allegato alla relazione)
- ***Restauro e risanamento conservativo con ristrutturazione*** per gli edifici per i quali vengono comunque rilevate, in sede di redazione del "Piano di Recupero", valenze storico monumentali.

Si intendo per invertenti di ***restauro scientifico*** quelle opere finalizzate alla conservazione dell'organismo che devono essere eseguite con la massima "proprietà di linguaggio" in materia di restauro e cioè:

a. Restauro filologico degli aspetti architettonici esterni;

b. Consolidamento degli elementi dello stesso tipo e materiale degli originali non recuperabili e senza modifiche nella posizione e nelle quote;

c. Eliminazione delle superfetazioni esterne incongrue all'impianto originario;

d. Inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti:

e. Non sono mai ammessi comunque:

- Aperture di nuove bucature
- Alterazioni della tipologia edilizia al livello distributivo.

Si intendono per interventi di ***restauro e risanamento conservativo*** gli interventi di restauro su organismi edilizi, non inclusi nell'elenco dei Beni da salvaguardare, per i quali tuttavia, in sede di studio per la redazione di un singolo "Piano di recupero", vengano individuati e riconosciuti pregi dal punto di vista architettonico-stilistico e quindi gli interventi possibili consistono in:

a. Restauro e realizzazione delle caratteristiche formali esterne anche con l'apertura di nuove bucature purchè nel rispetto delle caratteristiche stesse.

b. Consolidamento degli elementi strutturali sia interni che esterni, questi ultimi, con elementi dello stesso tipo e senza modifica delle quote di imposta e di colmo, per quel che riguarda le coperture.

c. Eliminazione delle superfetazioni esterne del tipo e secondo se indicato nelle tavole del P.P.

d. Inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali.

D.P.R. 380/2001 (art.3/d) Si definiscono interventi di **ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Saranno classificati, nella formazione dei Piani di Recupero, come soggetti a ristrutturazione edilizia, tutti quei casi che

comportano intervento costruttivo o di demolizione, dai casi di demolizione di superfetazioni, a quelli di rifacimento tetto a quelli di innalzamento della linea di gronda, a quelli di soprelevazione parziale. Tutti casi singolarmente definiti attraverso gli elaborati del progetto che assumo valore normativo per i singoli casi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono dettagliati negli elaborati grafici specifici di ciascun comparto anche in prospetto.

Tali interventi comprendono:

- ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- sostituzione parziale o totale, mediante demolizione e ricostruzione, delle strutture verticali portanti esterne ed interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni della quota dei solai.

Negli interventi di ristrutturazione è ammessa la modifica, nella forma e nella posizione, delle aperture originali di porte e finestre; dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse le superfetazioni che sono da demolire) nonchè la posizione dei collegamenti verticali esistenti, anche se, per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe.

Dettaglio degli interventi di Ristrutturazione Edilizia in sede di "Piano di Recupero"

Al fine della ristrutturazione edilizia e per incentivare la demolizione delle superfetazioni e la sostituzione di impianti igienici deturpanti e precari, negli interventi di ristrutturazione edilizia, per i casi che saranno espressamente definiti negli elaborati di ciascun Piano di Recupero, saranno consentiti i seguenti specifici interventi:

A) Raddoppio della facciata dell'edificio, dove la quantità delle superfetazioni e la loro inalienabilità per mancanza di spazio, non permettono altro che la ricucitura di tutte le superfetazioni, balconi, ecc., attraverso la formazione di una nuova facciata dell'edificio intesa come superficie di raccordo e riordino delle facciate esterne delle superfetazioni. Questo estremo tipo di intervento, negli elaborati può essere prescritto non solo per l'intero sviluppo di facciata dalla strada al tetto, ma anche per specifici livelli di piano, e cioè con esclusione del piano terreno e formazione di "bow window" per il resto della facciata sino al tetto oppure con esclusione di piani terminali per i quali lo spessore tra vecchia e nuova facciata è utilizzato a terrazzo.

B) Formazione di vani servizi incolonnati a torre, esternamente ma in aderenza all'edificio.

C) Formazione di vani servizi come al punto B ma con esclusione del livello terreno dove per ragioni di viabilità pedonale, il primo livello è strutturato come sottopasso preferibilmente ad arco.

D) Ristrutturazione o creazione totale o parziale del tetto con eventuale innalzamento delle mura perimetrali di imposta per non più di mt. 1,50 max., al fine di creare locali abitabili di altezze medie non inferiore a mt. 2,70 necessari all'adeguamento igienico sanitario ed alla eliminazione delle superfetazioni delle unità abitative sottostanti con eventuale creazione di lucernai (la superficie max non deve superare in proiezione orizzontale la superficie di mq. 1,40) abbaini che non dovranno superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili, è inoltre concessa la creazione di terrazzi incassati di superficie non superiore ad 1/6 dell'intero tetto. È sempre permesso nel sottotetto la costruzione di volumi tecnici.

E) Sostituzione parziale di tetto a terrazza con parapetti che dovranno avere una altezza non inferiore a 90 cm misurati all'ultimo solaio esistente e potranno essere realizzati in muratura piena con cornice di tegole o negli altri materiali consentiti nel centro storico.

F) Sopraelevazione totale o parziale di uno o più piani con tetto condizionata ad una ristrutturazione generale e bonifica edilizia (demolizioni delle superfetazioni, adeguamento materiali, ecc.)

G) Demolizione e ricostruzione di un intero edificio con mantenimento della cubatura esistente, ma con diversa disposizione planimetrica all'interno della proprietà e con il rispetto dei distacchi di legge e nei materiali consentiti.

H) Demolizione senza ricostruzione.

I) Trasformazione di balconi e di ingressi con superfetazioni, in logge o bow-windows, con lo scopo di unificare tutti quegli elementi asimmetrici e casuali che disequilibrano e deturpano la facciata laddove non sia possibile l'eliminazione degli stessi.

L) Recupero o creazione di archi di sottopasso con materiali di rivestimento permessi nel centro storico.

M) Ristrutturazione delle scale esterne di accesso ai vari piani, si intende il rifacimento ed il controllo statico totale o parziale della scala con eventuale creazione di muri di sostegno, parapetti e tettoie realizzati con i materiali permessi nel centro storico.

N) Recupero della qualità degli elementi in facciata, si intende, l'allineamento ed il dimensionamento delle bucature (finestre e porte), il dimensionamento proporzionale di balconi e scale esterne, il rivestimento di canne fumarie e scarichi visibili in facciata, l'eliminazione di tettoie in eternit, in PVC, in vetro e quanto altro diverso da tegole o legno, l'eliminazione dei rivestimenti in cortina e dei parapetti realizzati con mattoni forati a disegno (perché elementi di

città mediterranee marinare e non di montagna), l'eliminazione di infissi e tapparelle in PVC e in alluminio anodizzato e l'eliminazione di portoncini di ingresso in alluminio anodizzato e vetro.

È concesso comunque l'uso di materiali idroisolanti per facciate mal esposte purchè di aspetto conforme ai materiali permessi in centro storico.

Dettagli operativi degli interventi

Tutti gli interventi elencati sono possibili solo ed esclusivamente dove e come saranno indicati negli elaborati grafici di ciascuna "Unità Minima di Intervento" ivi compresi i controlli statici.

I progetti di qualunque tipo di intervento nelle unità minime dovranno comunque dettagliare:

1. Ripristino degli intonaci o rivestimenti delle facciate
2. Colore delle facciate, delle parti lignee e metalliche
3. Mostre e cornici di porte e finestre
4. Eventuali tipi di serramenti da modificare o da ripristinare, nonché di ringhiere e prospetti
5. Eventuale demolizione di parti aggiunte copertura di scarso o nullo interesse storico, senza recupero dei volumi demoliti
6. Eventuali rimozione di insegne
7. Canali e discendenti di gronda
8. Modifica di camini, canne fumarie, canne di aerazione, ecc.
9. Ripristino e/o valorizzazione degli elementi architettonici e storici presenti, comprese le eventuali scale esterne presenti

Piano di restauro delle facciate

Indipendentemente da quanto può essere previsto in merito ai Piani di Recupero di cui agli art. 27/28 e seguenti della L. n. 457/78 ed alle presenti N.T. l'Amministrazione Comunale potrà redigere "Piani di restauro delle facciate" definendo sia i colori che i materiali di rifinitura di balconi, copertine, ringhiere, infissi, parapetti e paraste predisposti da tecnici qualificati da sottoporre all'approvazione del C.C.

Interventi di demolizione

Tali interventi sono previsti in tutti quei casi per i quali esistono elementi della costruzione in particolare contrasto con i caratteri storici o ambientali o semplicemente edilizi del fabbricato. Tali interventi non prevedono possibilità di ricostruzione e vanno eseguiti in occasione dei lavori previsti dal Piano di Recupero.

Demolizione rivestimenti in contrasto

Sono previste le demolizioni dei rivestimenti esistenti come specifici interventi per tutti quei casi per i quali è fatta specifica indicazione degli elaborati di progetto di Piano di Recupero dove esistono facciate in contrasto con l'ambiente.

Salvaguardia elementi storici-artistici

Tutti gli elementi caratteristici del fabbricato, quali opere e decorazioni in pietra, parti strutturali significative, opere di completamento esterno quali cornici e altro, scale esterne ed interne, dovranno qualunque sia il grado di protezione indicato per il singolo fabbricato, e le opere su queste ammesse, essere mantenute e salvaguardate.

In particolare, inoltre, tutto quanto completi o costituisca la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico, non potrà essere spostato, asportato o comunque modificato, senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Sovrintendenza ai Monumenti.

Obblighi dei proprietari

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ha inoltre l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate, delle recinzioni, delle gronde, dei canali di gronda e tubi discendenti di scarico, alla manutenzione del manto di tegole, alla verniciatura di serramenti e ringhiere.

Materiali esterni

E' vietato l'uso dei seguenti materiali nelle facciate esterne dei fabbricati, qualunque sia la loro destinazione:

- Mattoni da cortina o comunque qualsiasi tipo di tale o similare materiale, compreso il mattone pieno, forato, ecc, lasciato in vista;
- Qualsiasi tipo di rivestimento ad eccezione delle opere in pietra come meglio di seguito specificato.

E' consentito nelle facciate esterne soltanto l'uso di materiali che siano confacenti all'ambiente e che non costituiscono contrasto con esso.

Per gli intonaci (qualora non sia tecnicamente possibile il recupero dell'antico intonaco) è obbligatorio il rifacimento del nuovo intonaco con le tecnologie in uso prima dell'industrializzazione della calce e del cemento.

Opere in pietra

La pietra ammessa dovrà essere del tipo come tradizionalmente (storicamente) usato, e cioètravertino grezzo non lucidato o pietra calcare.

Per la formazione di stipiti e architravi di aperture esterne la forma di questi, se realizzate con pietra in vista, dovrà uniformarsi all'uso tradizione (storico).

Tinteggiature

Nelle tinteggiature esterne è vietato all'interno della zona A1 l'uso del quarzo plastico.

Balconi

Lungo tutto il corso centrale e nelle piazze del Centro Storico sono vietate le costruzioni di balconi e comunque, di strutture aggettanti della facciata e in sede di redazione del Piano di recupero vanno favorite le demolizioni di quelle esistenti.

Ciò allo scopo di salvaguardare le caratteristiche storiche, tipologiche, e architettoniche del patrimonio edilizio, nonchè, nella generalità dei casi, per motivi di igiene edilizia (insolazione, ventilazione, distacchi, ecc...)

Opere in ferro

Tutte le opere in ferro, quali ringhiere, cancelli, inferriate, ecc., dovranno essere realizzate con materiali e modi confacenti al carattere storico dell'ambiente.

Pertanto all'interno della zona A1 non sarà ammesso l'uso, per elementi esterni, dello scatolato in ferro, del tondino e della piattina per gli elementi verticali.

L'uso della piattina può essere ammesso solo per la realizzazione di elementi curvi decorativi e per orizzontali di sostegno e appoggio.

E' ammesso soltanto l'uso del quadrello o del tondo pieno nelle forme e modi tradizionali.

Insegne vetrine e tabelle pubblicitarie

All'interno della zona A1 sono vietate le insegne pubblicitarie realizzate con cassettoni in plastica - luminosi o non - tabelloni pubblicitari, di qualsiasi natura e materiale ad eccezione di quelli

realizzati dal Comune per l'indicazione di località, monumenti, piante cittadine, e altre indicazioni similari di interesse pubblico.

Per le insegne nella zona interna alle mura sono ammesse:

a) insegne illuminate solo se con luce indiretta;
b) ogni insegna potrà essere realizzata solo se con lettere singole, in bronzo, rame, ottone o metallo brunito o di altro materiale di valore ambientale, rispondente alle caratteristiche dei luoghi e ritenute tali dalla C.E.;
c) è vietata l'apposizione di insegne su spigoli di fabbricati;
d) possono essere ammesse anche insegne dipinte su idoneo materiale, a condizione di un confacente ambientamento, decoro e stabilità, da valutarsi particolarmente caso per caso, con le modalità di cui al punto b).

Le mostre e vetrine sono consentite solo all'interno delle varie porte e finestre, con il mantenimento di inferriate, se esistenti.

Targhe professionali e commerciali potranno essere ammesse solo se installate al lato degli ingressi. Dette targhe non potranno superare le dimensioni di cm. 40X40, avere una sporgenza massima di cm. 5, e non possono essere luminose.

Tetti e canne fumarie

In tutti gli altri casi, all'interno della zona A1 così come definita dal P.R.G., non è ammesso, nelle nuove costruzioni e nei rifacimenti, l'uso del solaio in c.a. per le parti sporgenti dal filo della costruzione.

Tali parti sporgenti dovranno comunque essere realizzate con elementi portanti in legno, di adeguate dimensioni, con sovrastante tavolato o pianellato in laterizio o manto di copertura.

Il manto di copertura dovrà essere costituito da elementi in cotto di tegole in coppo e contro coppo.

Non è ammesso per manto di copertura l'uso di elementi di altri materiali quali cemento, plastica ecc...

In tutti i rifacimenti dei tetti dovrà obbligatoriamente essere riutilizzato il materiale originario.

Tutte le canne fumarie esterne dovranno essere realizzate con lo stesso trattamento e materiale delle pareti esterne della costruzione.

Non potrà essere ammesso l'uso di comignoli in cemento, o metallo prefabbricati o meno. Essi dovranno essere realizzati in muratura e con l'uso di elemento e materiale tradizionale.

Qualora sulla copertura siano da installare, una o più antenne televisive, l’Ufficio Tecnico prescrive la posizione delle stesse e se già installate può disporre per una diversa collocazione.

2. zona di rispetto del centro storico A2. La zona A2 comprende l'edilizia minore non dotata di valore ambientale, che costituisce testimonianza di caratteri tipologici dell'edilizia abitativa locale pur non possedendo le caratteristiche della zona A1.

   In questa zona sono ammessi tutti gli interventi della zona A1, mentre, aumenti di volume pari al 30% dell'esistente necessari per far fronte a comprovate necessità igieniche e sempreché la superficie netta sia inferiore ai mq. 100, sono subordinati all'adozione e approvazione di un Piano di recupero di iniziativa comunale. Per i fabbricati esistenti è ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento di cubatura ovvero un incremento «una tantum» del 5% della superficie utile esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale.

   Nell'uso delle tecnologie e dei materiali gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno realizzare nella forma e nell'aspetto immobili armonici e non in contrasto con l'ambiente circostante.

   Nella zona A2 sono ammessi cambiamenti delle destinazioni d'uso esistenti per farne un uso residenziale.

Art. 27 Zone di completamento B (art. 2 D.M. 2.4.68 N. 1444)

Tutte le zone B sono state identificate classificate e normate dal P.R.G. del 1983 e pertanto le presenti norme recepiscono ed integrano quanto già vigente.

Sono definite zone territoriali B sia le aree edificate con prevalente destinazione residenziale che i lotti liberi (tra queste interclusi) corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche delle zone A di cui al precedente articolo.

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista dall'art. 25 delle presenti norme.

Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali:

- cantine, magazzini, rimesse agricole, garage per macchine agricole, depositi;
- botteghe artigianali di servizio necessarie alle residenze o compatibili con essa;
- uffici pubblici e privati;
- Ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- Negozi o altre attrezzature commerciali;
- Ambulatori, farmacie, ecc.

Nelle zone B si possono essere altresì ammesse previa piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residence e strutture a carattere ricreativo.

Le zone B comprendono le aree attualmente occupate da fabbricati la cui consistenza edilizia complessiva già supera in cubatura la capacità insediativa massima ammessa dallo strumento urbanistico vigente alla data di adozione del presente P.R.G.;

Nell'ambito di tali zone il piano si attua per intervento diretto per il mantenimento, l'adeguamento e il completamento degli insediamenti residenziali esistenti su di una superficie minima di intervento pari alla dimensione del lotto al momento dell'adozione del P.R.G., applicando i seguenti parametri ed indici:

a) If (indice di fabbricabilità Fondiaria.) = 1,5 mc./mq. che viene trasformato e sostituito dall'indice di utilizzazione fondiaria IUF pari a 0,468 mq/mq

b) Parcheggi = 5 mq./100 mc.;

c) Aree private ad uso condominiale = 100 mq./100 mc.

d) Distacco minimo tra i fabbricati come da norme antisismiche D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9 ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile;

f) Ds (distanze dalle strade) = rispetto degli allineamenti stradali esistenti;

g) Dc (distanza dai confini) = 5,00 ml.;

h) Q (rapporto massimo di copertura) = 35%;

i) H (altezza massima)= 10,50 ml.

Art. 28 Zone di espansione destinate ad insediamenti residenziali Zone C (art. 2 D.M. 1444 del 2.4.68)

Zone destinate a nuovi insediamenti residenziali. Si tratta per alcuni casi di zone già parzialmente edificate ed urbanizzate, con localizzazione dei servizi già effettuata e definizione dei lotti edificabili fondiari già tracciati, per altri casi di zone di nuovo insediamento.

Le zone C del Comune di Vallinfreda si dividono in:

zona C1 - espansione residenziale;

zona Cn - espansione residenziale con negozi;

zona C2 - nuova espansione residenziale.

Art. 29 zona C1 – espansione residenziale intensiva

Sono state definite ed individuate dal P.di F. come zone residenziali C1 le aree parzialmente edificate di accessibilità alla rete infrastrutturale primaria e secondaria, ma prive delle caratteristiche delle zone B di cui all'art. 2 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

a) Sm = superficie minima di intervento = 1000 mq..

b) If (indice di fabbricabilità Fondiaria.) = 0,80 mc./mq. che viene trasformato e sostituito dall'indice di utilizzazione fondiaria IUF pari a 0,25 mq/mq

c) parcheggi = 5 mq./100 mc
d) Opere di urbanizzazione primaria e cioè strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione rete elettrica e gas, pubblica illuminazione, come da studio planovolumetrico;
e) distacco minimo tra fabbricati = 1/1 salvo quanto stabilisce il D.M. 2.4.68;
f) Ds = distanza dalle strade - 5,00 ml. salvo quanto stabilisce il D.M. 2.4.68;
g) Dc (distanza dai confini) = 5,00 ml.;
h) Q (rapporto massimo di copertura) = 35%;
i) H (-altezza massima) =2 piani

Art. 30 zona Cn - espansione residenziale con negozi

Sono state definite ed individuate dal P.di F. come zone residenziali C1 le aree parzialmente edificate di accessibilità alla rete infrastrutturale primaria e secondaria, ma prive delle caratteristiche delle zone B di cui all'art. 2 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:

j) Sm = superficie minima di intervento = 1000 mq..
k) If (indice di fabbricabilità Fondiaria.) = 0,80 mc./mq. che viene trasformato e sostituito dall'indice di utilizzazione fondiaria IUF pari a 0,25 mq/mq
l) parcheggi = 5 mq./100 mc
m) Opere di urbanizzazione primaria e cioè strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione rete elettrica e gas, pubblica illuminazione, come da studio planovolumetrico;
n) distacco minimo tra fabbricati = 1/1 salvo quanto stabilisce il D.M. 2.4.68;
o) Ds = distanza dalle strade - 5,00 ml. salvo quanto stabilisce il D.M. 2.4.68;
p) Dc (distanza dai confini) = 5,00 ml.;
q) Q (rapporto massimo di copertura) = 35%;
r) H (-altezza massima) =2 piani

Art. 31 zona C2 - nuova espansione residenziale

La zona riguarda le aree destinate all'edificazione di nuove residenze sottoposte ad intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica oppure mediante lottizzazioni convenzionate, con pianificazione attuativa estesa all'intera area perimetrata come comparto a prescindere dalla zonizzazione interna a tutta la zona omogenea.

Per la zona C2 è prevista una densità abitativa di 30 ab./ha. e quindi un indice di utilizzazione territoriale di 0,120 mq./mq che va applicato all'intera superficie inclusa nel perimetro del comparto unitario a prescindere dalla zonizzazione interna.

Nella generalità in ciascuna zona omogenea di tipo C2, il 4% della superficie territoriale dovrà essere destinato al soddisfacimento degli standards, con cessione gratuita delle aree al Comune all'atto della stipula della convenzione, insieme alla cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria già definite e graficizzate nella zonizzazione di P.R.G. (tavole 11).

Per tutte le zone di tipo C2 il numero massimo dei piani è di due piani fuori terra, l'altezza massima alla gronda è di 7,50 mt, il distacco dai confini e dalle strade interne al comparto è di 5 mt e tra edifici è di 10 mt., il parcheggio privato non può essere inferiore ad 1 mq ogni 3 mq di SUL.

Qualora all'interno delle zone di tipo C2 si riscontri la presenza di edifici residenziali già esistenti, gli stessi potranno essere esclusi dal calcolo delle nuove edificazioni e destinati a Verde privato(E3) in sede di pianificazione attuativa della zona omogenea.

Il P.R.G. definisce in modo prescrittivo all'interno dei singoli comparti di sottozona territoriale C4, la quantità e la tipologia delle aree destinate ad uso pubblico, da precisare in sede di pianificazione urbanistica attuativa, fermo restando l'obbligo di mantenere accorpate dette aree pubbliche.

Art. 32 Zona E3 verde privato con giardini

Si tratta di zone per le quali l'utilizzo di indici fondiari specifici dell'area è stato completato nel tempo o zone di tipo agricolo ormai incluse nel territorio urbano, di dimensioni ed ubicazioni tali da non comportare una possibile applicazione delle normative di zona agricola

Nelle zone a verde privato per tutti i manufatti esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono consentite le trasformazioni di destinazione d'uso a residenziale ed annessi alla residenza nel rispetto delle volumetrie esistenti per le quali possono essere operati gli interventi già descritti per la zona A1, mentre l'uso delle aree libere va destinato a giardino privato, orto, o impianto sportivoi scoperto di uso esclusivamente privato ed al servizio di residenze esistenti o realizzabili su lotti vicini.

E' consentito l'ubicazione nelle zone a verde privato delle volumetrie di pertinenza di aree edificabili confinanti se appartenenti allo stesso proprietario e se tale traslazione di cubatura è resa necessaria da motivi di economie nelle urbanizzazioni o situazione orografiche.

Tutte le aree rimaste scoperte a seguito dell'utilizzazione degli indici urbanistici relativi, sono automaticamente assimilate a zone a verde privato con la conseguente applicazione di questo

articolo salvo prescrizioni specifiche di vincolo espresso da rispetto della viabilità, distanza tra gli edifici, ecc.

In tali zone si prevede la possibilità di ristrutturazione edilizia o urbanistica dei fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. e la destinazione ad uso residenziale delle attuali superfici utili lorde.

In caso di ristrutturazione, ai fini di migliorare l'abitabilità è consentito prevedere un incremento del 5% delle superfici utili lorde.

Per le aree non edificate o parzialmente edificate, l'utilizzazione edilizia è di tipo agricolo senza però lotto minimo, ma con l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,031 mq/mq ed un massimo di 300 mq. di SUL.

Art. 33 Zona E4 orti e giardini privati

Si tratta di zone per le quali, a seguito del decadimento del vincolo preposto all'esproprio, si è provveduto a determinare una nuova destinazione d'uso diversa dall'agricolo, sia per le ridotte dimensioni, sia per un minimo di valorizzazione immobiliare di detti terreni.

Si è quindi ritenuto di dare una possibilità edilizia minimale di tipo residenziale.

Data l'esiguità dell'indice di utilizzazione fondiaria e data la presenza di una gran quantità di aree di ridottissima dimensione, a questa specifica zona viene consentito di applicare il " coacervo" tra aree distanti tra loro e di concentrare le possibilità edificatorie in accordo tra i proprietari , purché nel lotto utilizzato per concentrare le competenze edificatori di più lotti troppo piccoli, si realizzino i manufatti possibili con una densità fondiaria equivalente al massimo alle zone omogenee contigue.

Per la zona E4 è prevista:

- un indice di utilizzazione territoriale di 0,060 mq./mq;
- Distacchi dai confini: mt. 3,00;
- Distacchi dal ciglio stradale: mt. 3,00 sotto particolari prescrizioni delle tavole di paino;
- Distacco tra gli edifici: dovrà rispettare oltre il rapporto 1/1 tra l'altezza e la distanza tra i perimetri delle superfici coperte, la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

.In tali zone si prevede la possibilità di ristrutturazione edilizia o urbanistica dei fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. e la destinazione ad uso residenziale delle attuali superfici utili lorde.

In caso di ristrutturazione, ai fini di migliorare l'abitabilità è consentito prevedere un incremento del 5% delle superfici utili lorde.

Art. 34 zone produttive

Sono individuate come zone produttive tutte quelle la cui attuazione comporta una finalità di sviluppo economico attraverso attività di conduzione agricola o di valorizzazione turistico-ambientale.

Le zone produttive ssono costituite dalle zone del territorio destinate a produzione agricola, forestale ed ambientale.

Art. 35 Zona EQ agrario di qualità

In tali zone si applica la normativa del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) ed in particolare quanto previsto dall'art. 24 (paesaggio agrario di rilevante valore) delle Norme del P.T.P.R.

Art. 36 Zona bosco E1

In tali zone, ancorché percorse dal fuoco, saranno vietate la realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione ed ogni intervento che possa alterare la consistenza forestale, l'assetto e l'andamento naturale del suolo .

L'attività forestale in tali aree dovrà essere regolamentata dal competente Ispettorato Forestale.

Le zone a bosco sono state zonizzate sulla base dello studio prodotto dall'agronomo in merito alla copertura del suolo del territorio comunale.

Rientrano tra le zone a bosco anche quelle dove è intervenuto un incendio e dove quindi va favorita la ricrescita del bosco.

Eventuali manufatti di servizio e ricovero attrezzi per le attività autorizzate di taglio degli alberi possono essere realizzati possono essere realizzati in radure prive di alberi di alto e medio fusto, con l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,005 per un lotto della consistenza minima di cinque ettari.

Il progetto del manufatto deve conseguire il preventivo nulla osta del Corpo Forestale dello Stato.

Manufatti edilizi sparsi, legittimamente esistenti nelle zone boscate mantengono la loro legittima destinazione d'uso e possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione edilizia con un incremento massimo del 5% dell'esistente per il miglioramento della qualità funzionale del manufatto.

Le strade vicinali esistenti nelle zone boscate devono essere mantenute percorribili nella sede attuale che comunque deve raggiungere la consistenza di una corsia carrabile di ml. 4,00 sentito il parere del Corpo Forestale dello Stato.

Art. 37 Zona E2: agricolo

La zona E2 riguarda tutte le aree del territorio comunale destinate ad usi agricoli. Nelle zone E l'edificazione ha luogo per intervento diretto.

Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali n° 29/1997 e successive modificazioni, n° 36/1977 e successive modificazioni, n° 24/1988 e successive modificazioni, e n° 38/99 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata:

a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, purché il lotto sia di almeno 30.000 mq. (lotto minimo 3ha.)

È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

Oltre a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore delle presenti norme possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 5 % delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Gli edifici esistenti ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere de localizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento. Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300

metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.

Gli annessi agricoli possono essere realizzati esclusivamente in lotti di almeno 30.000 mq. fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda.

Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili esclusivamente previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale.

Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli definiti dalla legge regionale 38/99 ed in particolare dalla circolare regionale prot. 15553 del 29 gennaio 2007, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzi la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli.

Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere della commissione edilizia comunale, integrata da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario ovvero, in caso di mancata istituzione della commissione edilizia, al preventivo parere di una commissione, nominata dal comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari.

Tale parere riguarda, in particolare:

a) la verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;

b) la verifica degli aspetti paesistico - ambientali ed idrogeologici;

c) la verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovra ordinati generali e di settore.

Il PUA contiene:

a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;

c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché a potenziare le strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo.

Il PUA è approvato con le modalità previste dalla circolare regionale 15553/2007 e si realizza attraverso un'apposita convenzione che, stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:

a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

Il vincolo di destinazione d'uso di cui alle precedenti lettere b) e c) è trascritto a cura e spesa del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

Nelle zone agricole é vietata l'installazione di campeggi o similari. Sono vietati altresì impianti di demolizione di auto e loro depositi.

Art. 38 Zone di uso pubblico e di interesse generale

Sono considerate zone territoriali omogenee F ai sensi dell'art.17 della legge 6.8.67 n°765 e del D.M. 2.4.63 n°1444 le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale.

Esse sono suddivise nelle seguenti zone:

- F Sono classificate ed individuate nella cartografia di piano come zone F le aree necessarie al soddisfacimento della quantità minima ed inderogabile di standard, ai sensi dell'art.3 del D.M. 2.4.63 n°1444.

Le zone F sono pertanto suddivise in:

1. F2 (aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
2. F1 (aree per le attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre);
3. F3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport);
4. F5 (aree per parcheggi).
5. F4 Sono classificate e individuate nella cartografia di piano come destinate ad impianti sportivi.

Art. 39 Zone per l' istruzione F2

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a) Uf - indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq;
b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc.;
   - Parcheggi di urbanizzazione primaria (vedi successivo art.29);
c) H = altezza massima = 12,50.

Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni di cui al . D.M. 18.12.1975 e ogni .altra legge e regolamento vigente in materia.

Art. 40 Zone per attrezzature comuni F1

Sono destinate alla realizzazione di chiese, centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi, commerciali ed altri pubblici servizi.

I simboli delle varie attrezzature definiscono le destinazioni d'uso delle aree.

Nella zona contraddistinta dal centro civico sono ammesse anche le residenze.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq
b) Parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq/100 mc.

Parcheggi di urbanizzazione primaria.

Art. 41 Zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport F3

Le zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere ed alla realizzazione delle relative attrezzature.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici.

Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemazione a parco, conservando il verde eventualmente esistente, delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno comunque essere di uso pubblico.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, su di una superficie minima di intervento Sm= 10.000 mq. applicando i seguenti indici:

a) Uf - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq
b) Parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq/100 mc.
   Parcheggi di urbanizzazione primaria= 2,5 mq/100 mq. di St.
c) H - altezza massima = 4,50
d) Q - rapporto massimo di copertura = 2,5%

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 42 Zone destinate a parcheggi F5

Ai sensi dell'art.18 della legge 765 gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie di intervento.

Oltre a questi spazi ne vanno previsti altri necessari per le soste, manovra ed accesso degli autoveicoli; per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art.41 sexies della legge urbanistica modificata, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, od anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

Art. 43 Zone destinate ad impianti spartivi F4

Sono destinate al giuoco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi, sportivi e culturali, In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

a) Uf - indici di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti e

scoperti) - 0,30 mq/mq (football - 0,60 mq/mq)

b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc. Parcheggi di urbanizzazione primaria (vedi tavola allegata art.29)

c) H - Altezza massima = 10 ml.

Art. 44 Zona a verde stradale

La zona a verde stradale riguarda le aree che come aiuole, rotonde, spartitraffico ecc. partecipano della funzionalità del sistema viario e sono quindi destinate al verde pubblico naturale o ornamentale di proprietà pubblica.

In dette aree possono essere collocate sia la cartellonistica di segnaletica stradale e turistica, sia impianti di pubblicità in tal caso definiti prioritariamente da specifici progetti approvati dal Consiglio Comunale.

Art. 45 Cartografia di base

La rappresentazione della cartografia di base del P.R.G. non rappresenta in alcun modo certificazione sullo stato dei luoghi o sulla legittimità dei fabbricati riportati, essendo un puro strumento rappresentativo che va comunque raffrontato con la realtà dei luoghi, rilevata con esattezza al momento della presentazione della proposta di utilizzazione edilizia o urbanistica dell'area.

T I T O L O IV

CAPO I

VINCOLI

Art. 46 Aree vincolate

Alcune aree del territorio comunale, indipendentemente dalle destinazioni di zona di cui al titolo III, sono soggette alle limitazioni imposte dai vincoli di seguito elencati.

Il territorio per il quale è indicata l'apposizione del vincolo è quello derivato dalle informazioni disponibili in sede di formazione del P.R.G. e quindi l'esattezza della cartografazione vede sempre prevalere la fonte dell'Ente titolare del vincolo o la fonte del lavoro prodotto dal professionista del settore.

Vincolo di rispetto della viabilità principale

Esternamente al perimetro dei centri abitati, le fasce di rispetto dalle strade sono regolate dal Codice della Strada.

In tutte le zone sottoposte a tale vincolo é vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio. Salvo maggiori vincoli derivanti dalle indicazioni delle planimetrie di Piano Regolatore Generale, lungo le strade statali, provinciali e comunali non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse in conformità a quanto stabilito dal codice della strada.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale o per uso produttivo, industriale, artigianale o commerciale; sono unicamente ammesse destinazioni ai percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione o sistemazioni a verde, conservazione dello stato in natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici. Può essere concessa la costruzione a carattere provvisorio di impianti per la distribuzione del carburante, da collocare in funzione del Piano Comunale dei Carburanti.

Vincolo di rispetto della ferrovia

Nelle fasce di rispetto di 30 mt. dai binari ogni intervento edilizio di urbanizzazione deve essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore della strada ferrata (D.P.R. 753/1980).

Vincolo di rispetto per le acque pubbliche

Tutti i corsi d'acqua notificati come acque pubbliche e cioè inscritti negli elenchi di cui al R.D. 1775/1933, ai sensi della legge 431/85 hanno una fascia di rispetto dall'argine di 150 mt. assoggettata alle normative del P.T.P. dello specifico ambito paesistico.

Tutti i corsi d'acqua ancorché non inclusi nell'elenco delle acque pubbliche, debbono essere protetti da apposite fasce inedificabili (tutela assoluta).

Dette fasce, parallele e contigue al corso d'acqua ed ubicate da ambo le parti dello stesso, devono avere la larghezza di mt. 10,00.

Per le sorgenti oltre ai 10 metri di raggio di tutela assoluta vige una zona di rispetto di 200 mt. normata dall'art.6 del D. Lgs 152/99.

Vincolo idrogeologico

Il Vincolo idrogeologico è imposto ai sensi del regio decreto-legge 30 dicembre 1923, n. 3267. Pertanto, ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e all'assetto morfologico di tutto il territorio comunale, ogni forma di costruzione o di trasformazione del suolo, anche se consentita dalle norme della relativa zona di piano, non é ammessa senza la preventiva autorizzazione degli uffici competenti per detto specifico vincolo.

Vincolo archeologico

In corrispondenza delle località indicate nelle tavole specifiche di piano regolatore ed interessate da presenza di reperti archeologici ovvero di costruzioni di interesse storico, paesistico, monumentale od ambientale, è fatto obbligo l'accertamento della sussistenza o meno di vincoli notificati ai sensi delle leggi 1089 e 1497 del 1939 ed in assenza di vincolo, agli scavi del cantiere dovrà essere convocato l'ispettore di zona della soprintendenza competente. In caso di sussistenza del vincolo notificato di cui sopra, nessuna concessione edilizia, ampliamento o trasformazione può essere rilasciata né alcun intervento infrastrutturale può essere realizzato senza il preventivo benestare della Sovrintendenza ai monumenti e, ove trattasi di ruderi archeologici o zona archeologica, anche della Sovrintendenza all'antichità competente.

Vincolo di rispetto per impianti di depurazione

Negli elaborati di P.R.G. sono state riportate le ubicazioni degli impianti di depurazione esistenti o previsti; a norma della legge 12 maggio 1976, n. 319 le aree circostanti a detti impianti anch'esse riportate nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale, costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità.

Vincolo di rispetto per il cimitero

Negli elaborati di P.R.G. é riportata la superficie coperta da vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 338 del testo unico della legge sanitaria 27 luglio 1934, n. 1263 e della legge 17 ottobre 1957, n. 983.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni né 1'ampliamento di quelle esistenti; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi e piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori o oggetti per il culto o l'onoranza dei defunti.

Vincolo di rispetto elettrodotti

Non sono ammesse nuove costruzioni, anche se a carattere provvisorio, salvo i manufatti necessari all'esercizio dell'impianto sulle fasce di rispetto degli elettrodotti che sono variabili in funzione del voltaggio di ogni specifica linea elettrica e che quindi vanno accertati di volta in volta.

Vincolo ex lege 1497/1939

Negli elaborati di P.R.G. sono riportate le aree soggette a vincolo paesaggistico.

Usi civici

Per le aree vincolate ad uso civico si rinvia alla normativa specifica del settore fermo restando che l’identificazione di un’area ad uso civico comporta la vigenza delle norme del PTP ai sensi della legge 431/85.

INDICE

T I T O L O I CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI 1
Art. 1 Estensione dello Strumento Urbanistico Generale 1
Art. 2 Elaborati dello Strumento Urbanistico Generale del Comune di Vallinfreda 1
Art. 3 Validità ed efficacia del P.R.G. 3
Art. 4 Possibilità di deroga delle Norme di P.R.G. 3
Art. 5 Edifici esistenti 4

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI 5
Art. 6 Grandezze urbanistiche e edilizie 5
Art.7 Applicazione degli indici urbanistici 8
Art. 8 Computo ed utilizzazione delle superfici utili lorde 9
Art. 9 Destinazione d'uso 11

T I T O L O II CAPO I ATTUAZIONE DEL P.R.G. 12
Art. 10 Programma Pluriennale di Attuazione 12
Art. 11 Modalità di attuazione del P.R.G. 13
Art. 12 Intervento urbanistico attuativo 13

CAPO II PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA 15
Art.13 Il Piano Particolareggiato (P.P.) 15
Art. 14 Il Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) 15
Art. 15 Il Piano di Recupero (P.d.R.) 18
Art. 16 Il Piano di edilizia economica e popolare (PEEP) 19
Art. 17 Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) 19
Art. 18 Norma generale per i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) 19

CAPO III INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO 21
Art. 19 Intervento edilizio diretto 21
Art. 20 Intervento sull'edilizia esistente 22
Art. 21 Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente 23
Art. 22 Trascrizione in mappa 25
Art. 23 Decoro dell'ambiente urbano 25

T I T O L O III CAPO I PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ZONE OMOGENEE DI PRG 26
Art. 24 Suddivisione del territorio comunale in zone 26
Art. 25 Zone residenziali 26
Art. 26 Zone A 28
Art. 27 Zone di completamento B (art. 2 D.M. 2.4.68 N. 1444) 41
Art. 28 Zone di espansione destinate ad insediamenti residenziali Zone C (art. 2 D.M. 1444 del 2.4.68) 42
Art. 29 Zona C1 – espansione residenziale intensiva 42
Art. 30 Zona Cn - espansione residenziale con negozi 43
Art. 31 Zona C2 - nuova espansione residenziale 43
Art. 32 Zona E3 verde privato con giardini 44
Art. 33 Zona E4 orti e giardini privati 45
Art. 34 Zone produttive 46
Art. 35 Zona EQ agrario di qualità 46
Art. 36 Zona bosco E1 46
Art. 37 Zona E2: agricolo 47
Art. 38 Zone di uso pubblico e di interesse generale 49
Art. 39 Zone per l' istruzione F2 50
Art. 40 Zone per attrezzature comuni F1 50
Art. 41 Zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport F3 50
Art. 42 Zone destinate a parcheggi F5 51
Art. 43 Zone destinate ad impianti spartivi F4 51

Art. 44 Zona a verde stradale 52
Art. 45 Cartografia di base 52

T I T O L O IV CAPO I VINCOLI 53
Art. 46 Aree vincolate 53

INDICE 56