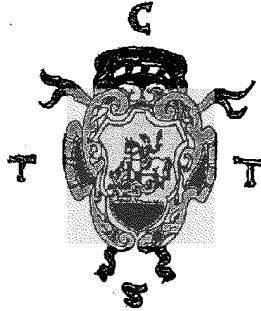


COMUNE DI TARANO

Provincia di Rieti

Via Regina Margherita n.5 - C.A.P. 02040 Tel.0765.607331/607397 – fax 0765.607099



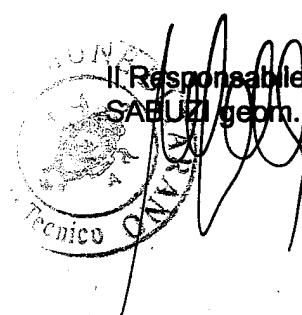
VARIANTE LOCALIZZATA AL P.R.G. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Adottate con la deliberazione di C.C. n. 3 del 08.02.2003

Il Sindaco
NOFRONI Bruno

Il Segretario Comunale
Dott. VALENTE Francesco

Il Responsabile U.T.C.
SABUZI geom. MARCO



Il Progettista : Arch. Vincenza BASCO.....


COMUNE DI TARANO (RIETI)
PRATICA EDILIZIA S. INC.
Esaminata dal Comune di Tarano in Procedimento
in sede
.....
.....
.....



STAMPINO CANCELLATO

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Art.1 - Applicazione della Variante al P.R.G. | 3 |
| Art.2 - Norme Generali..... | 3 |
| Art.3 - Indici Urbanistici ed Edilizi..... | 3 |
| Art.4 - Attuazione della Variante al P.R.G..... | 5 |
| Art.5 - Intervento Edilizio Diretto | 5 |
| Art.6 - Interventi Urbanistici Preventivi..... | 6 |
| Art.7 - Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica | 6 |
| Art.8 - Piani di Lottizzazione | 6 |
| Art.9 - Destinazione d'uso dei Fabbricati | 7 |
| Art.10 - Standard Urbanistici..... | 7 |
| Art.11 - Utilizzazione degli Indici..... | 7 |
| Art.12 - Lotto Minimo..... | 7 |
| Art.13 - Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente | 8 |
| Art.14 - Interventi soggetti a Concessione, Autorizzazione, Denuncia di Inizio Attività | 8 |
| Art.15 - Lavori di somma urgenza | 10 |
| Art.16 - Norma transitoria..... | 10 |
| Art.17 - Divisione del Territorio in "Zone Urbanistiche"..... | 10 |
| Art.18 - Zona "B/1" - (Residenziale Saturata) | 10 |
| Art.19 - Zona " C/2" Comprensorio di espansione residenziale turistica..... | 11 |
| Art.20 - ZONE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI | 11 |
| Art.21 - Zone "E" Agricole | 13 |
| Art.22 - Zona "F1" - Verde pubblico | 13 |
| Art.23 - Zona "F2" - Sport e gioco..... | 13 |
| Art.24 - Zona "F3" Attrezzature scolastiche | 14 |
| Art.25 - Zona "F4" Attrezzature di interesse comune..... | 14 |
| Art.26 - Zona "G1" Attrezzature private di interesse pubblico..... | 14 |
| Art.27 - Vincolo Cimiteriale | 15 |
| Art.28 - Zone di rispetto delle sorgenti..... | 15 |
| Art.29 - Aree per attività estrattive | 15 |
| Art.30 - Zone Vincolate | 15 |
| Art.31 - Barriere Architettoniche..... | 16 |



CAPO I° - NORME GENERALI

Art.1 - Applicazione della Variante al P.R.G.

La variante localizzata al Piano Regolatore Generale, ridefinisce la suddivisione della parte di territorio comunale individuata, nella frazione di Borgonuovo, come riportato negli elaborati grafici allegati, mediante nuova zonizzazione e stabilisce l'utilizzazione dei terreni ivi ricadenti. Le presenti norme regolano la disciplina urbanistica del territorio, ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 2 - Norme Generali

Gli edifici che, alla data di adozione della presente variante, siano in contrasto con quanto stabilito dalle seguenti norme, in mancanza di strumenti attuativi, possono subire trasformazioni solo per essere adeguati alle norme stesse. E' possibile rilasciare concessione edilizia in deroga alle presenti norme tecniche di attuazione, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto degli indici volumetrici e delle destinazioni d'uso e delle vigenti leggi in materia.

Art.3 - Indici Urbanistici ed Edilizi

Nelle varie zone del territorio comunale, gli interventi urbanistici ed edilizi sono regolati dai seguenti indici:

St = superficie territoriale, comprendente le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e superficie fondiaria. La superficie territoriale deve essere misurata al netto, unicamente, delle strade comunali, provinciali, statali, sia esistenti che di previsione.

Sf = superficie fondiaria, risultante sottraendo dalla superficie territoriale le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, secondaria.

It = (mc/mq) indice di fabbricabilità territoriale, rappresenta il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

If = (mc/mq) indice di fabbricabilità fondiaria, rappresenta il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

Sm = superficie minima di intervento, riferita all'area minima, necessaria per gli strumenti attuativi, negli interventi edilizi diretti, o negli interventi urbanistici attuativi.

Ic = indice di copertura, esprime il rapporto tra la superficie coperta delle parti edificate o da edificare e la superficie fondiaria.

Ut = indice di utilizzazione territoriale, rappresenta la superficie massima lorda costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria, rappresenta la superficie massima lorda costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria, comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- tutti i casi elencati nell'art. 4 della L.n. 847 del 29sett.1964 e successiva Legge 863/1971
- strade residenziali (veicolari e pedonali)



IL SEGRETARIO COMUNALE

- spazi di sosta e di parcheggio
- reti fognanti
- reti idriche
- reti di distribuzione di energia elettrica e gas
- pubblica illuminazione
- spazi a verde pubblico

Sus = superficie per opere di urbanizzazione secondaria, comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- asilo nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo, elementari e medie inferiori
- mercati di quartiere
- chiese ed altri edifici per il culto
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitari
- impianti sportivi
- centri ricreativi
- delegazioni e servizi
- aree verdi

Sul = (mq) superficie utile lorda, esprime la superficie lorda abitabile dell'edificio, circoscritta dal perimetro esterno della muratura. Sono escluse dal computo le superfici dei servizi tecnici, porticati e balconi, nonché delle autorimesse, delle cantine e dei depositi, che sporgono dal terreno, non più di cm.100, a sistemazione avvenuta.

Su = (mq) superficie utile, si intende la superficie del pavimento dei singoli vani ad esclusione delle soffitte non abitabili, degli spazi comuni, dei terrazzi, dei balconi e dei volumi tecnici.

Sc = (mq) superficie coperta, è l'area della proiezione su un piano orizzontale delle superfici lorde degli edifici.

Hmax = (m) altezza massima dell'edificio. L'altezza massima di un edificio è la distanza verticale delimitata dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dal piano della sistemazione esterna dell'edificio, alla linea di gronda della copertura o all'estradosso del lastrico solare. Nel caso di strade o più piani di sistemazioni esterne posti a quote diverse, la linea di terra è individuata calcolando la media delle varie quote. Nel caso in cui la linea di terra a sistemazione ultimata non sia orizzontale l'altezza massima va ricavata facendo la media delle altezze di ogni elemento geometrico in cui viene composta la parte fuori terra dello stesso sempre riferita alla linea di gronda individuata dalla intersezione tra la parete verticale esterna ed il piano intradosso del tetto.

Quando la pendenza della falda di copertura è maggiore del 35%, l'altezza massima si innalza fino ad un'altezza pari ai 2/3 del dislivello tra la linea di gronda e la linea di colmo del tetto. L'altezza dell'edificio non può superare i limiti fissati dagli strumenti urbanistici per le singole zone, ad eccezione dei volumi tecnici essenziali all'edificio e che si delineano in funzione della soluzione architettonica complessiva del manufatto. L'altezza massima può essere aumentata fino al 15% (quindici per cento) in più nel caso che il dislivello a valle del fabbricato sia superiore a mt.2.00 rispetto alla linea del piano di calpestio del livello superiore.



L. SEGRETO COMUNALE

V = (mc) volume dell'edificio, è definito dalla somma dei prodotti delle superfici utili lorde di ogni piano, per le altezze relative, misurate dall'intradosso all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile o comunque, nel caso di sottotetti, di piani di altezza media, utile interna non minore di mt.2.60.

P = porticato, è così definita la parte di fabbricato aperta verso l'esterno, delimitata da non più di due lati chiusi. La superficie del porticato non rientra nel computo della cubatura realizzabile, quando, misurata al filo degli elementi di sostegno, è minore o uguale ad 1/3 della superficie lorda dell'unità immobiliare di riferimento dell'edificio. Per unità immobiliare si intende quella definita dall'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) per ogni subalterno realizzabile.

D.F. =(m) distanza minima tra i fabbricati, è la distanza minima tra la proiezione delle pareti di massima sporgenza dei fabbricati; tra queste sono comprese: balconi, scale, ed elementi simili. Sono escluse dal rispetto della distanza fra fabbricati le gronde dei tetti di larghezza non superiore a cm.70.

D.C. =(m) distanza minima dai confini del lotto di proprietà e dal filo stradale, è la distanza minima tra la proiezione della parete di massima sporgenza del fabbricato (compresi balconi, scale, ed elementi simili), ed il confine. Sono escluse dal rispetto della distanza fra fabbricati le gronde dei tetti di larghezza non superiore a cm.70. Tale distanza non può essere inferiore a **mt. 5.00**, salvo diversi valori fissati per le specifiche zone urbanistiche. La costruzione in aderenza del confine di proprietà è ammessa, quando le pareti non presentano affacci o aperture su quel lato e c'è pieno assenso del proprietario confinante, formalizzato con atto pubblico o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nei termini di legge.

Art.4 -Attuazione della Variante al P.R.G.

La variante al P.R.G. localizzata, sostituisce il precedente strumento urbanistico per la parte di territorio interessato e rappresenta pertanto il riferimento base per gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi diretti soggetti a concessione edilizia.

Le prescrizioni alle indicazioni contenute negli elaborati grafici allegati, dovranno essere rispettate dagli strumenti attuativi e dagli strumenti diretti.


Il P.R.G. si attua nel tempo mediante i programmi di attuazione urbanistica, che dovranno contenere esenti norme tecniche d'attuazione fissano le destinazioni d'uso e prescrizioni che, unitamente re indicazioni per i piani di iniziativa comunale e quelli di iniziativa privata, e si realizzeranno attraverso:

- **intervento edilizio diretto;**
- **intervento urbanistico preventivo.**

Art. 5 - Intervento Edilizio Diretto

L'intervento edilizio diretto, si attua mediante la realizzazione delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione, in tutte le parti di territorio ove non è esplicitamente richiesto l'intervento urbanistico preventivo e si realizza attraverso :

- a- l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche Comunali e degli altri Enti Pubblici nei modi e nelle forme consentite;

- 
- b- l'esecuzione di opere edilizie subordinate al versamento del contributo relativo alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come fissato dalle leggi vigenti.

Nell'intervento edilizio diretto, per l'edificazione di ogni lotto, si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria.

Art.6 - Interventi Urbanistici Preventivi

Gli strumenti urbanistici preventivi rendono attuative le direttive e le scelte programmatiche del P.R.G.: Essi sono :

- Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legge n. 457 del 05.08.1978;
- P.E.E.P. - piano per l'edilizia economica e popolare, ai sensi della legge 167/62 con integrazioni e modifiche;
- P.I.P. piano per le aree destinate agli insediamenti produttivi (legge 865/71);
- Piano di lottizzazione di iniziativa privata;
- Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Art.7 - Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica, devono essere redatti secondo le prescrizioni delle leggi vigenti; essi devono specificare:

- stralcio del PRG con l'indicazione e perimetrazione della zona interessata ;
- planimetria 1:500 dello stato attuale della zona ;
- relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche dell'intervento ;
- individuazione catastale dei lotti e degli immobili oggetto di esproprio o vincolo ;
- tracciato della rete viaria, veicolare e pedonale, parcheggi e soste;
- individuazione delle aree per nuovi insediamenti, le costruzioni oggetto di demolizione e di trasformazione, riportando gli indici urbanistici del PRG ;
- elenco degli oneri di urbanizzazione relativi alle singole unità di intervento ;
- schemi di convenzione.

Art. 8 - Piani di Lottizzazione

I piani di lottizzazione di iniziativa privata, sono previsti nelle zone indicate dal P.R.G. Essi sono approvati dall'Amministrazione Comunale nelle modalità stabilite dalle leggi vigenti. Tutti i proprietari delle aree interessate dal piano di lottizzazione, devono stipulare apposita convenzione con il Comune. In caso di mancato accordo tra i proprietari il Comune può attivare un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, secondo le procedure previste dalla vigente normativa urbanistica. I piani di lottizzazione convenzionata devono specificare :

- stralcio del P.R.G. con la perimetrazione della superficie interessata ;
- planimetria scala 1 :500 dello stato attuale ;
- planivolumetrico 1 :500 stato di progetto ;
- relazione tecnica , descrittiva dell'intervento ;
- individuazione catastale delle proprietà ;

- destinazione d'uso degli edifici ;
- individuazione delle aree di nuovo insediamento, di demolizione, di trasformazione, riportando gli indici del P.R.G. ;
- individuazione delle opere di urbanizzazione primaria ,e se previste, anche secondaria , compresa la loro progettazione di massima.

Art.9 - Destinazione d'uso dei Fabbricati

La richiesta di cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati o parte di essi deve essere autorizzata da parte del Comune.

Le destinazioni d'uso consentite sono così distinte :

- a- abitazioni;
- b- uffici pubblici, sedi di interesse comunale, provinciali, regionali e nazionali;
- c- uffici privati e studi professionali ;
- d- esercizi commerciali, botteghe artigianali (lavanderie ,sartorie etc.);
- e- attività di servizio e amministrative (ambulatori, banche etc.) ;
- f- botteghe ed attività artigianali sup. a 400 mq (meccanico, idraulico..);
- g- alberghi, pensioni, ostelli;
- h- edifici per il culto, spettacolo, cultura, il tempo libero, lo sport;
- i- servizi pubblici;
- j- servizi privati ;
- k- impianti artigianali ed industriali ;
- l- depositi e magazzini ;
- m- depositi in locali sotterranei ;
- n- esercizi commerciali all'ingrosso ;
- o- autorimesse.

Art.10 - Standard Urbanistici

La presente variante al PRG stabilisce le superfici delle aree da destinare a servizi, verde e parcheggio, per le "zone territoriali omogenee", individuate nella parte di territorio interessato della frazione di Borgonuovo, partendo dagli standard minimi prescritti dagli art. 3-4-5 e 6 del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968.

Art. 11 - Utilizzazione degli Indici

La cubatura determinata per ogni tipo di intervento è utilizzabile all'interno del lotto minimo. Nel caso di lotti edificabili, ricadenti in due zone omogenee differenti, si utilizza per il calcolo del volume l'intera superficie fondiaria utilizzando l'indice della superficie maggiore.

Art. 12 - Lotto Minimo

La superficie del lotto minimo, può essere formata anche da più proprietà, la richiesta di concessione deve essere subordinata ad una convenzione, trascritta tra i legittimi proprietari e registrata in conservatoria immobiliare.



Art. 13 - Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

Gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, sono suddivisi in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. I lavori comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi che costituiscono l'edificio, essi sono così differenziati:

a - **Manutenzione Ordinaria:** riguarda le opere di sistemazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. I lavori che rientrano nella manutenzione ordinaria sono i seguenti: riparazione di impianti, di rivestimenti, di pavimenti, di infissi; tinteggiature e ripresa degli intonaci in facciata senza alterazione di materiali, delle decorazioni e dei colori; sistemazione e riparazione del manto di copertura.

b - **Manutenzione Straordinaria:** riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, senza apportare alterazione dei volumi e delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari. I lavori che rientrano nella manutenzione straordinaria sono i seguenti: consolidamento strutturale dell'edificio mediante la sostituzione di parti limitate di esse; adeguamento, ampliamento, realizzazione dei servizi igienico-sanitari; apertura e / o chiusura di porte o finestre in ambiti non vincolati dalla L.1497/39 e L.1089/39.

c - **Restauro e Risanamento Conservativo:** riguarda le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione di elementi estranei all'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari. In particolare l'intervento di restauro interessa gli edifici di valore storico-artistico o vincolati. Si rende obbligatorio, in tal caso salvaguardare gli elementi architettonici e l'unità storico-tipologica dell'edificio.

d - **Ristrutturazione Edilizia:** riguarda le opere rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in parte o in tutto, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica, e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la demolizione e fedele ricostruzione.

e - **Ristrutturazione Urbanistica:** riguarda interventi più ampi, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio, con il ridisegno dei lotti, degli isolati e delle strade.

Art.14 - Interventi soggetti a Concessione, Autorizzazione, Denuncia di Inizio Attività

Le opere soggette al rilascio di concessione edilizia sono le seguenti:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti e sopraelevazioni;
- demolizioni e ricostruzioni, parziali o totali degli edifici esistenti;
- ristrutturazioni con cambiamenti di destinazione d'uso e/o modifica di sagoma esterna;
- impianti produttivi, industriali, artigianali, agricoli;



- impianti sportivi;
- attrezzature ed impianti per strutture di pubblico interesse di iniziativa privata;
- opere di urbanizzazione.

Le opere soggette ad autorizzazione edilizia del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sono tutte quelle non previste dall'art.4 della Legge n.493 del 04.12.1993 di conversione del D.L. n.398 del 5.10.1993 così come modificati e integrati dall'art.2, comma 60 della Legge 662 del 23.12.1996, al riguardo di quelle soggette a denuncia di inizio attività e non riconducibili o assimilabili alle voci sopra previste per le opere soggette a concessione.

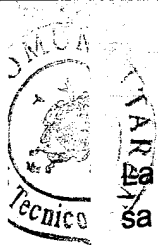
Le opere soggette a denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 sono le seguenti:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria comprese gli impianti sportivi strettamente pertinenti di limitata entità (piscine, campi da tennis e calcetto ecc.);
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modificano la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di cui sopra è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- 1) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- 2) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Con semplice DIA possono essere realizzati, a scelta dell'interessato, anche gli interventi previsti dall'art. 1 della L. n°443 del 21/12/01 entrata in vigore dall'11/04/02 (norme relative all'estensione degli interventi che possono essere realizzati con la sola DIA).



La denuncia di inizio attività di cui sopra deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Art.15 – Lavori di somma urgenza

Unicamente in caso di pericolo per la pubblica incolumità o di danni imminenti è possibile eseguire opere provvisorie urgenti di consolidamento e ristrutturazione in assenza di autorizzazione. Comunque, entro i successivi trenta giorni deve essere presentata richiesta di concessione o denuncia di inizio attività all'Ufficio Tecnico Comunale.

Art.16 - Norma transitoria

Le autorizzazioni e le concessioni rilasciate, le lottizzazioni convenzionate con il Comune nel pieno rispetto del Piano Regolatore precedente, si ritengono recepite nelle presenti norme.

Art.17 - Divisione del Territorio in " Zone Urbanistiche"

L' art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968 suddivide il territorio comunale in zone urbanistiche al fine di regolamentarne l'uso, e le trasformazioni, nel rispetto e salvaguardia del patrimonio storico-ambientale esistente.

Le zone omogenee che si individuano, nella parte di territorio interessato dalla Variante Localizzata in oggetto sono le seguenti :

- Zona "B/1" (Satura)
- Zona "C/2" (Residenziale di Espansione Turistica)
- Zona "D/1" (Attività Artigianali e Piccola Industria - Insediamenti Nuovi)
- Zona "D/2" (Attività Artigianali e Piccola Industria – Insediamenti Esistenti)
- Zona "E/1" (Agricola Normale)
- Zona "E/2" (Agricola Boscata)
- Zona "F/1" (Verde pubblico)
- Zona "F/2" (Sport e gioco)
- Zona "F/3" (Attrezzature scolastiche)
- Zona "F/4" (Attrezzature di interesse comune)
- Zona "G/1" (Attrezzature private di interesse pubblico)

CAPO II° - NORME PARTICOLARI

Art.18 - Zona "B/1" - (Residenziale Satura)

Tale delimitazione individua le aree edificate ove non è consentito l'incremento ulteriore della cubatura esistente. E' possibile intervenire sugli edifici esistenti con demolizioni e ricostruzioni senza incremento di cubatura residenziale e di altezze se non per esclusivo



adeguamento igienico (bagni, cucinini e/o vani tecnici) in ragione di un aumento massimo del 20% della cubatura esistente, fatte salve le distanze dalle strade, dagli altri fabbricati e/o dai confini. I piani completamente interrati dovranno essere destinati ad usi non residenziali: garages e cantine, mentre è consentito l'utilizzazione a scopo residenziale dei vani sottotetto, a condizione che l'altezza media utile interna, sia maggiore o uguale a mt. 2.60.

Le aree, attualmente non edificate in zona "B1 - Satura" possono essere sistemate a verde privato, a parcheggio anche attraverso la costruzione di box auto e/o autorimesse pertinenti ai sensi delle leggi vigenti in materia e/o per svolgere attività sportive con creazioni di piccole volumetrie per l'esclusivo uso sportivo (docce, w.c. o piccoli spogliatoi)

Art. 19 - Zona "C/2" Comprensorio di espansione residenziale turistica

In questa zona sono previste destinazioni d'uso turistico-residenziali. Per la realizzazione degli interventi necessita predisporre un piano urbanistico preventivo. Non possono essere realizzati locali ad uso esclusivamente commerciale.

Le tipologie abitative sono: casa a schiera o in linea con privilegio per piccoli residence attrezzati, mentre le abitazioni isolate unifamiliari e bifamiliari, non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile; per la restante cubatura va redatto apposito progetto planivolumetrico. Le coperture dovranno essere a tetto, per i muri di recinzione ed i paramenti esterni sarà privilegiato l'uso di materiali tradizionali, inoltre vi è l'obbligo di predisporre accurate sistemazioni a verde. Le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie in particolare per l'edilizia alberghiera, dovranno porre particolare attenzione al superamento delle barriere architettoniche, per eliminare quegli ostacoli che limitano le persone con difficoltà motoria, compresi gli anziani, nel pieno rispetto di quanto prescritto dalle vigenti leggi in materia (D.P.R. 384/1978);

Gli indici stabiliti per tale zona sono i seguenti :

If. = mc/mq 0.30

Ic = mq/mq 0.20

H.max = ml. 9.00

Art. 20 - ZONE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

Al tempo dell'approvazione del P.R.G. in vigore, la zona "D" fu stralciata e la soluzione veniva rimandata ad una successiva variante, che avrebbe approfondito la validità della scelta effettuata. E' soprattutto per questo che la presente variante è stata redatta localizzata nella zona di Borgonuovo. L'ambito individuato è stato delimitato, come si evince dagli elaborati grafici, al di fuori della fascia di rispetto del vincolo derivante dalla presenza del torrente "Aja". In queste zone rientrano le aree destinate alle attività produttive. Sono ammesse attività artigianali, produttive di beni nonché di servizi comprese quelle di riparazione automezzi, impianti di distribuzione carburanti di ogni tipo, laboratori di ricerca ed analisi, depositi e magazzini con possibilità di commercio all'ingrosso e dettaglio, spacci aziendali, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici anche di terziario.



**Zona "D/1" - Comprensorio di espansione:
artigianato, piccola industria, commerciale.**

La variante al P.R.G. si attua attraverso la strumento urbanistico attuativo il quale dovrà rispettare tutte le presenti norme, generali e particolari per ogni singola zona.

La zona D/1 delimita le aree adibite alle attrezzature ed impianti per attività produttive. Sono vietati insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere o natura, per le persone e per l'ambiente. Le concessioni edilizie verranno in ogni caso rilasciate a patto che sia: assicurato lo smaltimento dei rifiuti e garantita la disponibilità di acqua ed energia elettrica. Per la difesa da inquinamento chimico, organico etc. del territorio, devono essere previste e rispettate le prescrizioni delle norme e dei regolamenti vigenti.

Sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi di fognatura o canali senza la preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dalla locale A.S.L. in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, che saranno localizzate e regolamentate in fase di redazione del piano attuativo:

- botteghe per attività artigianali;
- esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio e all'ingrosso;
- magazzini e depositi autorizzati alla vendita ecc. come previsto nelle norme generali;

Per ogni insediamento produttivo è consentita la realizzazione di un' abitazione per custode, con una superficie lorda non superiore a mq. 95 e con altezza interna non superiore a ml 3.50. L'alloggio dovrà essere funzionale e collegato all'azienda e non frazionabile. L'altezza massima dei manufatti non deve superare i ml 8.00, ad eccezione di ciminiere impianti ed apparecchiature speciali. In sede di redazione dello strumento attuativo (PIP) saranno previste le tipologie dei manufatti .

Ogni impianto produttivo deve dotarsi di piazzale esterno per permettere agevolmente le funzioni di carico e scarico merci, parcheggio e sosta di autoveicoli. Gli ingressi carrabili devono essere arretrati almeno ml 4.00 dal filo della recinzione del lotto. Il distacco dai confini deve essere minimo ml. 6.00, mentre tra gli edifici all'interno di una singola area, il distacco deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto. Le piantumazioni in aree urbanizzate, ed interne ai lotti devono essere scelte tra le specie autoctone, in particolare quelle d'alto fusto saranno di numero pari ad una ogni 50mq. di edificio realizzato.

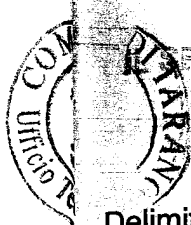
La superficie del lotto minimo d'intervento viene fissata in mq. 1.500 con i seguenti indici:

I.f. = mc/mq 3.00

I.c. = mq/mq 0.50

H. max = ml 8.00

I proprietari dovranno cedere al comune le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria e gli allacciamenti ai pubblici servizi.



Zona "D2" - Artigianato e piccola industria esistente.

Delimita le aree attualmente occupate in parte da edifici artigianali, industriali e/o commerciali esistenti e circoscrivibili in ambito omogeneo. Sono consentiti adeguamenti strutturali e tecnologici, lavori di manutenzione e trasformazione, nel rispetto dei limiti di altezza, distacchi e norme generali stabilite per la zona "D/1". Limitatamente alle unità produttive già operanti, è consentito un aumento di cubatura con i seguenti indici:

I.f. = mc/mq 1.50
I.c. = mq/mq 0.50
H. max = ml 8.00

ART. 21 - Zone "E" Agricole

Le zone agricole sono destinate prevalentemente alle attività agricole o connesse all'agricoltura.

Le zone agricole sono suddivise in due sottozone.

Sottozona "E/1" - Agricola normale

Sottozona "E/2" Agricola vincolata - Agricola Boscata

Nulla varierà rispetto alle previsioni delle norme di attuazione del P.R.G. approvato a cui si fa espresso riferimento.

ART. 22 - Zona "F1" - Verde pubblico

La zona F1 è destinata al verde pubblico, comprese le attrezzature per il tempo libero, per attività ludiche, chioschi, ritrovi, servizi igienici.

L'Amministrazione comunale può attraverso convenzione, cedere ad enti e privati la realizzazione e la gestione di tutte o parte delle strutture realizzate, compresa la manutenzione delle aree verdi e sistemazione del fondo per uso pubblico.

È consentito l'intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

I.f. = mc/mq 0.03
H. max = ml 4.50

Parcheggi: 3mq ogni 100 mq di superficie territoriale, aggiungendo 5mq di parcheggio ogni 100 mc di struttura realizzata.

ART. 23 - Zona "F2" - Sport e gioco.

La zona "F2" è destinata ad attrezzature ed impianti per sport ed attività ludiche in genere.

La concessione per gli impianti sportivi può essere richiesta sia dagli operatori privati che da gruppi o società che si convenzioneranno con il Comune. Dovranno essere previste strade di accesso con larghezza minima di m. 6.00 e percorsi pedonali che non presentino barriere architettoniche. Il PRG si attua mediante l'intervento diretto, consentendo le seguenti strutture:

- culturali ;
- ricreative ;
- sportive ;

- 23 Ufficio
- SEMINARIO COMUNALE
- 
- fiere ed attrezzature per esposizioni;

Gli interventi rispetteranno i seguenti indici :
S.C. = 6% della sup. totale,

ART. 24 - Zona "F3" Attrezzature scolastiche

La zona "F/3" è riservata alle attrezzature scolastiche esistenti e di progetto, gli indici e le caratteristiche restano gli stessi stabiliti nel PRG in vigore nel Comune.

ART. 25 - Zona "F4" Attrezzature di interesse comune

La zona "F/4" è destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale, sia a livello comunale che sovracomunale. Il PRG si attua mediante intervento diretto, in caso di realizzazione operata da privati si stipula una convenzione con il Comune, con l'obbligo di sistemare e gestire le aree libere a verde.

Sono consentiti edifici per attività:

- religiose ;
- amministrative ;
- sanitarie ;

Sono ammessi: impianti tecnologici urbani, impianti igienico-sanitari

Gli interventi rispetteranno i seguenti indici:

If = 2 mc/mq

H. max = 7 ml

S. C. = max 30% della superficie del lotto

ART. 26 - Zona "G1" Attrezzature private di interesse pubblico

La zona "G1" è destinata a servizi e attrezzature di carattere privato ad uso pubblico. Vi-ge l'obbligo del mantenimento del verde esistente e della piantumazione di alberi autoctoni in misura non inferiore del 20 % della superficie complessiva del lotto interessato dall'intervento. E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti per le seguenti finalità:

- allestimento musei a tema ;
- alloggio temporaneo per accoglienza turistica;
- locali per vendita e promozione prodotti tipici dell'azienda agricola;
- attività di ristorazione con uso prevalenti di prodotti locali.

Gli interventi sono subordinati all'adeguamento degli edifici, nel rispetto delle norme igienico sanitarie fissate dalle leggi vigenti e per il superamento delle barriere architettoniche. E' possibile la realizzazione di strutture per lo sport, come pesca sportiva, campi da tennis, calcetto, piscina etc., con annessi servizi igienici e spogliatoi.



Si opera mediante l'intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici :

I.f. = mc/mq 0.02

altezza max ml 4.00

Parcheggi : minimo il 10 % della superficie utilizzata.

Art. 27 - Vincolo Cimiteriale

Le aree ricadenti nel vincolo cimiteriale, all'interno ed all'esterno del cimitero, sono soggette alle leggi sanitarie vigenti. In queste zone sono consentite le realizzazioni di parcheggi e attrezzature cimiteriali: piccoli manufatti per permettere la vendita di oggetti e fiori, per le onoranze dei defunti, con una superficie massima di mq 10.00 ciascuno. Il dimensionamento delle zone è il seguente:

Frazione di Borgonuovo - raggio di ml. 50 da ogni spigolo esterno del cimitero

Art. 28 - Zone di rispetto delle sorgenti

Nelle zone di rispetto delle sorgenti è vietata ogni opera per un raggio di ml.25 dagli spigoli del pozzo di prelevamento. Sono consentiti interventi finalizzati alla manutenzione o installazione degli impianti tecnici.

Art. 29 - Aree per attività estrattive

Sono individuate le zone nelle quali sono in atto attività estrattive, è consentito lo svolgimento di tali attività ove non in contrasto con i vincoli dei P.T.P. e le normative regionali e nazionali vigenti.

Art. 30 - Zone Vincolate

a. Vincolo di rispetto per Elettrodotto

Deve essere rispettata una fascia di m.20, dall'attraversamento dell'elettrodotto. In questa zona non sono ammesse costruzioni anche se a carattere provvisorio. In sede di programmi attuativi, per le zone interessate da tale vincolo, valgono le norme dettate dal regolamento di esecuzione della L. 13 dicembre 1964 n.1341

b. Vincolo di rispetto per Impianti tecnologici urbani

Le aree ricadenti nella zona di rispetto per depuratori delle acque urbane e per impianti tecnologici urbani, sono vincolate alla inedificabilità, salvo zone già edificate, per una distanza di mt.100 di raggio. Per tutta la zona è prevista la piantumazione di alberi d'alto fusto.

c. Vincolo Paesistico, Archeologico, Monumentale

Le aree sottoposte a tali vincoli sono soggette al rispetto delle norme fissate dalle ex-leggi n. 431/1985, n.1089/1939, n.1497/1939 così come sostituite e abrogate anche parzialmente dal D.L.vo 490 del 29.10.1999.

d. Vincolo di rispetto Stradale

Nelle aree di rispetto stradale non è consentita alcuna edificazione sia pubblica che privata. Così come stabilito dal D.M. 2.4.1968 n.1444, le fasce di rispetto sono differenti in rap-



portata alla natura e alle caratteristiche della strada. Le distanze vengono misurate in proiezione orizzontale, cui si aggiunge la lunghezza di eventuali scarpate o fossi.

Il dimensionamento di tali fasce di rispetto al di fuori dei centri abitati è così suddiviso (ove non previsto diversamente per ogni singola zona urbanistica):

- per le strade vicinali mt. 10
- per le strade comunali mt. 20
- per le strade provinciali mt. 20
- per le strade statali m. 30

La fascia di rispetto per una strada provinciale si riduce a mt.10 quando attraversa un centro abitato.

Art. 31 - Barriere Architettoniche

In fase di redazione di progetti esecutivi edilizi e di strumenti attuativi urbanistici, devono essere applicate le prescrizioni e soluzioni urbanistico - architettoniche atte a garantire l'accessibilità, l'adattabilità degli spazi ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, come previsto all'art.2 della legge del 30 marzo 1971 n.118 e dal D.P.R. del 27 aprile 1978 n.384 e successive integrazioni.

SI ATTESTA CHE IL PRESENTE ELABORATO
SI COMPONE DI N. 16 PAGINE E 31 ARTICOLI.

IL SEGRETARIO COMUNALE