

COMUNE DI RIANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DELLA ZONA C "Costaroni Belvedere 2"

Argomento della Tavola:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTI:

SCALA:

DATA:

28 NOV. 2006

TAVOLA:

11

Progettisti:

Dott. Arch. CORRADO SCIARRINI

COMUNE DI RIANO
Questa copia comprendo le
osservazioni accolte da

delibera n° 54416 05/12/2006

19 MAR. 2007

IL SEGRETARIO COMUNALE



COMUNE DI RIANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ZONA C3.3 "COSTARONI BELVEDERE 2"

Novembre 2006

INDICE

NORME ISTITUZIONALI

Art. 1) IL QUADRO GIURIDICO	Pag. 1
Art. 2) CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO C3.3 "COSTARONI BELVEDERE 2.."	1
Art. 3) VIGENZA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	" 2
Art. 4) ELENCO DEGLI ELABORATI RIGUARDANTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO	" 2
Art. 5) VALIDITÀ DELLE NORME	" 3

NORME SULLA FABBRICABILITÀ

Art. 6) UTILIZZAZIONE DELLE AREE	" 4
Art. 7) DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI	" 4
Art. 8) ZONE COMUNQUE EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE (ZONE SATURE)	" 5
Interventi ammessi e destinazioni d'uso	" 5
Altezze	" 6
Distacchi e sagome massime.....	" 6
Documentazione asseverata	" 6
Art. 9) ZONE COMUNQUE EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE (SATURABILI RESIDENZIALI, NON RESIDENZIALI)	" 7
Interventi ammessi	" 7
Altezze	" 7
Distacchi e sagome massime.....	" 7
Documentazione asseverata	" 8
Art. 10) ZONE LIBERE EDIFICABILI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI	" 8
Altezze	" 8
Distacchi e sagome massime.....	" 9

NORME DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

Art. 11) COPERTURE	" 9
Art. 12) UTILIZZAZIONE DEI SOTTOTETTI	" 9
Art. 13) NORME DI MISURAZIONE	" 10
Art. 14) AREA DI SAGOMA MASSIMA OBBLIGATORIA	" 11
Art. 15) PARCHEGGI PER VISITATORI	" 11
Art. 16) SCHERMATURE DI ADEGUAMENTO ED INSERIMENTO PAESISTICO	" 11
Art. 17) TIPOLOGIE	" 12

Art. 18) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Manutenzione ordinaria	"	13
Manutenzione straordinaria	"	13
Interventi di restauro e risanamento conservativo	"	13
Interventi di ristrutturazione edilizia	"	14
Interventi di nuova costruzione	"	14
Interventi di ristrutturazione urbanistica	"	15

NORME SUI SERVIZI PUBBLICI

Art. 19) SERVIZI PUBBLICI	"	15
ZONA F - SERVIZI PUBBLICI		
F1 - Servizi pubblici di interesse comune	"	16
F2 - Servizi scolastici	"	17
F3 - Parcheggi pubblici	"	17
F5 - Verde pubblico attrezzato	"	17
F8 - Allargamenti o nuove sedi di strade e piazze	"	18
Art. 20) VIABILITÀ DEL PIANO	"	19

NORME SULLA POLITICA DEI SUOLI

Art. 21) CONVENZIONI E CONCESSIONI		
Aree per Servizi pubblici	"	20
Aree per strade e piazze	"	21
Art. 22) UTILIZZAZIONE DEL MEDESIMO LOTTO, COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO, DESTINAZIONI D'USO E CUBATURA MINIMA ABITABILE UNITA' ABITATIVE.....	"	21
Art. 23) ACCORPAMENTO DEI LOTTI (RICOMPOSIZIONE CATASTALE)	"	22
Art. 24) TRASFERIMENTI DELLE CUBATURE (RICOMPOSIZIONE CATASTALE)	"	23

NORME SULLA POLITICA EDILIZIA

Art. 25) INTERVENTI STRAORDINARI PER CAUSE NATURALI	"	23
Art. 26) INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	"	24
Art. 27) OBBLIGO DI MANTENERE IN BUONO STATO GLI EDIFICI	"	24
Art. 28) VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	"	24
Art. 29) POTERI DI DEROGA	"	25

NORME ACCESSORIE

Art. 30) PIANTUMAZIONI	"	25
Art. 31) LOCALI INTERRATI	"	25
Art. 32) LOCALI SEMINTERRATI	"	26
Art. 33) AZIONI DI TUTELA PROPOSTE DAL PIANO PAESISTICO	"	26

NORME FINALI

Art. 34) NORME FINALI E TRANSITORIE	"	27
-------------------------------------------	---	----

NORME ISTITUZIONALI

Art. 1) IL QUADRO GIURIDICO

Il presente Piano Particolareggiato del Piano Regolatore del Comune di Riano" è regolato da quanto disposto dalla Legge n. 1150/'42, in particolare all'Art. 13, e successive modificazioni ed integrazioni, dalla Legge 765/'67 e sue successive modificazioni, dalle Leggi nn. 1497/'39, 1089/'39 e 431/'85, dalla Legge 1776/'27 relativa agli Usi Civici, dalla Legge Regionale n. 28/'80, dalla Legge Regionale n. 76/'85, dai Decreti relativi ai vincoli idrogeologici, ed inoltre dalla Legge Regionale n. 24/'98 di approvazione del Piano Territoriale Paesistico Ambito n. 4.

La sua ubicazione ed estensione trova origine nella Delibera Regionale di Approvazione del P.R.G. di Riano.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alle Leggi e Norme vigenti nella Regione Lazio, anche in materia di terre di Uso Civico e terre private gravate da Usi Civici.

Art. 2) CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA C3.3 "COSTARONI BELVEDERE 2"

Il presente Piano Particolareggiato denominato "Costaroni Belvedere 2" è caratterizzato dai seguenti Indici e parametri urbanistici:

- Indice Fabbricabilità Fondiario medio mc/mq 0,40
(I.F.F. presente in Zone Sature mc/mq 0,58)
(I.F.F. previsto per le Zone Saturabili mc/mq 0,30)
(I.F.F. previsto per le Zone Libere mc/mq 0,30)
- Cubature esistenti mc 17.035,36
- Cubature di completamentomc 13.106,32
- Abitanti totali (esistenti e previsti) n. 301
- Servizi Pubblici (ex D.M. 1444/'68) previsti: mq 3.891
- Servizi Scolastici mq 1.221
- Parcheggi pubblici mq 780
- Servizi Comuni mq 745
- Verde Pubblico mq 1.145

I Servizi Pubblici sopra descritti formano quotate parte del complesso di Servizi Pubblici presenti e previsti nell'intero Piano Regolatore Generale.

Art. 3) VIGENZA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano a tutto il territorio compreso nel Perimetro del Piano Particolareggiato come indicato nella tav. n. 2, secondo le destinazioni urbanistiche di Zona C – Espansione Edilizia.

La Tav. n. 2, "*Individuazione catastale del perimetro di Piano Particolareggiato*", delimita le aree sottoposte alle prescrizioni ed indicazioni dello Strumento attuativo.

Il perimetro grafico segue in generale l'andamento delle ripartizioni catastali, può in qualche caso discostarsene, e deve in ogni caso essere considerato nella sua linea di mezzzeria.

La Tav. n. 3, "*Assetto proprietario*", è da considerarsi indicativa e non prescrittiva. Non costituisce titolo di costituzione di asservimento.

La Tav. n. 4, "*Zonizzazione del Piano Particolareggiato*", è prescrittiva e costituisce la zonizzazione del Piano Particolareggiato.

La Tav. n. 5, "*Planivolumetrico Esecutivo e Disciplina degli interventi*", è prescrittiva e segue l'enunciato delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato per la definizione delle cubature assentibili alle quali si applicano, ove si verificano le condizioni, le norme degli artt. 21,22,24 delle presenti N.T.A..

La Tav. n. 6, "*Planivolumetrico Esemplificativo*" è indicativa e presenta un possibile assetto dei volumi realizzabili secondo quanto indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 4) ELENCO DEGLI ELABORATI RIGUARDANTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Tav. 1 – Inquadramento territoriale – scala 1:10.000, 1:5.000;

**Tav. 2 – Individuazione catastale del perimetro di Piano Particolareggiato
scala 1:4.000;**

Tav. 3 – Assetto proprietario - scala 1:1.000;

Tav. 4 – Zonizzazione del Piano Particolareggiato - scala 1:1.000;

**Tav. 5 – Planivolumetrico Esecutivo e Disciplina degli interventi
scala 1:1.000;**

Tav. 6 – Planivolumetrico Esemplificativo - scala 1:1.000;

Tav. 7 – Rete infrastrutturale - scala 1:1.000;

Tav. 8 – Profili e sezioni - scala 1:2.000, 1:1000, 1:100;

Tav. 9 – Tipologie edilizie - scala 1:200;

Tav. 10 - Relazione;

Tav. 11 - Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 5) VALIDITÀ DELLE NORME

Hanno valore vincolativo:

- i confini del Piano Particolareggiato;
- i tracciati della viabilità pubblica;
- la quantità di cubatura edificabile ammessa;
- le sagome di massimo ingombro indicate nei grafici;
- la tipologia e destinazione d'uso degli edifici, come descritto nei successivi articoli;
- l'altezza massima degli edifici, come descritto nei successivi articoli;
- l'ubicazione delle infrastrutture primarie e secondarie;
- la quantità di aree da destinare a Servizi Pubblici;
- le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato.

Hanno valore indicativo:

- forme e tracciato della viabilità privata all'interno delle Zone;
- le proposte di rimodellamento del terreno;
- le indicazioni relative alle diverse attribuzioni di proprietà dei suoli;
- la proposta planovolumetrica esemplificativa espressa nella Tavola n. 6;
- le tipologie edilizie espresse nella Tavola n. 9

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione rappresentano integrazione delle Norme di Regolamento Edilizio adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 19/4/'66 e successive modifiche operate con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 27/6/'68 e, ove in contrasto con esse, ne costituiscono variante.

Le presenti norme Tecniche di Attuazione recepiscono le disposizioni del DPR 380/2001 T.U.E che si intendono qui integralmente riportate

NORME SULLA FABBRICABILITÀ

Art. 6) UTILIZZAZIONE DELLE AREE

Il Piano Particolareggiato prevede l'utilizzazione di tutte le aree comprese nel perimetro e ne prescrive le Destinazioni d'Uso, sia quelle pubbliche che quelle private, regolate secondo quanto descritto negli articoli seguenti.

Le indicazioni riportate nella tavola n. 5, rappresentano le norme prescrittive per l'ubicazione dei fabbricati, l'area di sagoma massima obbligatoria, l'ubicazione di fasce di vegetazione per schermature, l'ubicazione di parcheggi privati per visitatori nel previsto distacco dalla strada che dovrà essere dotato di vegetazione. Pertanto il lotto è edificabile in ragione della sua intera superficie alla quale viene applicato l'Indice di Fabbricabilità Fondiario.

Art. 7) DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti destinazioni d'uso delle aree:

7.1 Aree comunque edificate, o parzialmente edificate, assoggettate, ovvero non assoggettate, alle procedure ex lege n. 47/'85 e L.R. 28/'80 e successive.

7.2 Aree libere, edificabili secondo i parametri del Piano Particolareggiato quali Zone C.

7.3 Zona a Verde Pubblico Attrezzato (D.M. 1444/'68).

7.4 Zona per Servizi Scolastici (D.M. 1444/'68).

7.5 Parcheggi Pubblici (D.M. 1444/'68).

7.6 Zona per Servizi Pubblici di Interesse Comune (D.M. 1444/'68).

7.8 Allargamenti o nuove sedi di strade e piazze.

7.9 Area residua facente parte dei lotti edificati o edificabili.

Art. 8) ZONE COMUNQUE EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE (ZONE SATURE)

Riguardano quelle aree nelle quali già esiste una edificazione uguale o superiore a quella prevista nel Piano Particolareggiato, e per le quali lo stesso Piano Particolareggiato non prevede integrazioni di edificabilità.

In queste zone risultano ubicati in gran numero anche interventi oggetto di quanto contenuto nella Legge n. 47/85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo. Pertanto il Piano Particolareggiato recepisce le edificazioni effettuate, nelle dimensioni e volumetrie in cui si trovano alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato salvo eventuali incrementi previsti da altri articoli delle presenti Norme, ferme rimanendo le disposizioni, le classificazioni, le procedure, le competenze, i limiti temporali e quant'altro previsto nella Legge n. 47/85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo.

Interventi ammessi e destinazioni d'uso

In queste zone sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione, con divieto di aumento delle unità immobiliari per gli edifici o parti di esse assoggettati alle procedure di sanatoria.

Per gli edifici esistenti in questa zona è consentita la demolizione e ricostruzione. Nelle zone sature sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso per gli edifici o parti di essi non assoggettati alle procedure di sanatoria previste dalla Legge 47/85 e L.R. 28/80 e successive. Per gli edifici, o parti di essi, assoggettati a sanatoria non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti al 31 Dicembre 1993, salvo che nell'ambito di una stessa categoria.

Gli edifici situati nelle zone dichiarate sature se demoliti potranno essere ricostruiti con la stessa cubatura oggi esistente, fermo restando l'obbligo del rispetto della sagoma massima.

A tutte le particelle catastali edificate e non edificate interessate da possibili cessioni di aree per formazione di Servizi Pubblici o per nuova viabilità o allargamento di quella esistente, si applica quanto previsto dall'articolo 21 delle presenti NTA, fermo rimanendo l'obbligo del rispetto della sagoma massima prevista e dell'altezza di 7,00 mt.

Altezze

Restano confermate le altezze degli edifici già realizzati, per quelli di nuova costruzione l'altezza massima consentita è di mt 7,00 dal terreno a sistemazione avvenuta.

Distacchi e sagome massime

Dovrà essere garantita una distanza minima di ml 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora, anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Gli edifici, con il loro progetto architettonico, devono essere obbligatoriamente compresi all'interno delle sagome riportate sulle planimetrie di Piano, con un'altezza massima di mt 7,00.

La tavola n. 5 del presente Piano Particolareggiato riporta le prescrizioni che devono essere rispettate per quanto concerne:

- distacchi dalle strade;
- area delle sagome massime di ingombro;
- utilizzazione della fascia di distacco dalla strada;
- ubicazione di eventuali fasce di "verde di schermatura".

Documentazione asseverata.

Per il progressivo riassorbimento di carenze riscontrabili nei documenti ufficiali (catastali) in occasione della richiesta del Permesso di Costruire per ampliamento dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale un rilievo accurato dell'edificio esistente, con adeguata documentazione fotografica, firmata da professionista abilitato che attesti:

- le dimensioni del fabbricato esistente;
- la cubatura fuori ed entro terra;
- le altezze e i distacchi esistenti;
- le destinazioni d'uso esistenti;
- che sia evidenziato per mezzo di un planovolumetrico quotato l'inserimento dell'edificio esistente ed il suo ampliamento, nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.

Art. 9) ZONE COMUNQUE EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE (SATURABILI RESIDENZIALI, NON RESIDENZIALI)

Riguardano quelle aree nelle quali già esiste una edificazione che tuttavia non raggiunge quella prevista dal Piano Particolareggiato.

In queste zone risultano ubicati anche interventi oggetto di quanto contenuto nella Legge n. 47/85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo.

Pertanto il Piano Particolareggiato recepisce le edificazioni effettuate, nelle dimensioni e volumetrie in cui si trovano alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato salvo eventuali incrementi previsti da altri articoli delle presenti Norme, ferme rimanendo le disposizioni, le classificazioni, le procedure, le competenze e quant'altro previsto nella Legge n. 47/85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo.

Interventi ammessi

In queste zone sono ammesse demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti dell'esistente, nuove edificazioni con divieto di aumento delle unità immobiliari per i soli edifici o parti di essi assoggettati alle procedure di sanatoria.

Nelle zone saturabili sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso per gli edifici o parti di essi non assoggettati alle procedure di sanatoria previste dalla Legge 47/85 e L.R. 28/80 e successive.

In tali zone per gli edifici, o parti di essi assoggettati a sanatoria, non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti al 31/12/1993, salvo che nell'ambito di una stessa categoria

Altezze

Restano confermate le altezze degli edifici già realizzati, per quelli di nuova costruzione l'altezza massima consentita è di mt 7,00 dal terreno a sistemazione avvenuta.

Distacchi e sagome massime

Dovrà essere garantita una distanza minima di ml 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Gli edifici, con il loro progetto architettonico, devono essere obbligatoriamente compresi all'interno delle sagome riportate sulle planimetrie di Piano, con

un'altezza massima di mt 7,00.

La tavola n. 5 del presente Piano Particolareggiato riportano le prescrizioni che devono essere rispettate per quanto concerne:

- distacchi dalle strade;
- area delle sagome massime di ingombro;
- utilizzazione della fascia di distacco dalla strada;
- ubicazione di eventuali fasce di "verde di schermatura".

Documentazione asseverata.

Per il progressivo riassorbimento di carenze riscontrabili nei documenti ufficiali (catastali) in occasione della richiesta di Permesso di Costruire per ampliamento dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale un rilievo accurato dell'edificio esistente, con adeguata documentazione fotografica, firmata da professionista abilitato che attesti:

- le dimensioni del fabbricato esistente;
- la cubatura fuori ed entro terra;
- le altezze e i distacchi esistenti;
- le destinazioni d'uso esistenti;
- che sia evidenziato per mezzo di un planovolumetrico quotato l'inserimento dell'edificio esistente ed il suo ampliamento, nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.

Art. 10) ZONE LIBERE EDIFICABILI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

Riguardano quelle aree all'interno della perimetrazione di Piano Particolareggiato che risultano non edificate e per le quali il Piano Particolareggiato prevede l'edificabilità.

Per queste zone sono ammesse edificazioni residenziali e non residenziali, secondo quanto indicato nei grafici, alla tav. n. 5.

L'Indice di Fabbricabilità Fondiaria ammesso è quello caratteristico del Piano Particolareggiato.

Altezze

Altezza massima dell'edificio dovrà essere pari a mt 7,00.

Tali altezze sono riferite alle quote del marciapiede stradale prese nel punto

mediano del fronte dell'edificio ovvero ad avvenuta sistemazione del terreno.

Distacchi e sagome massime

Dovrà essere garantita una distanza minima dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata ove non sia diversamente disposto dalle prescrizioni riportate alla tavola n. 5.

Gli edifici, con il loro progetto architettonico, devono essere obbligatoriamente compresi all'interno delle sagome riportate sulle planimetrie di Piano, con un'altezza massima di mt 7,00.

La tavola n. 5 del presente Piano Particolareggiato riportano le prescrizioni che devono essere rispettate per quanto concerne:

- distacchi dalle strade;
- area delle sagome massime di ingombro;
- utilizzazione della fascia di distacco dalla strada;
- ubicazione di eventuali fasce di "verde di schermatura".

NORME DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

Art. 11) COPERTURE

Il presente Piano Particolareggiato prescrive come obbligatoria la copertura a tetto, con manto alla romana, pendenza massima delle falde del 35%.

Tali coperture dovranno essere realizzate anche in occasione di manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni, consolidamento, ampliamento o nuove costruzioni con la sostituzione delle coperture piane esistenti e secondo i contenuti delle presenti Norme.

Le utilizzazioni di tali sottotetti non potranno essere residenziali ma rappresenteranno i complementi degli edifici (volumi tecnici, cantine e soffitte). In considerazione dell'andamento altimetrico delle strade eventuali anomalie nelle altezze degli edifici saranno anche regolate da quanto disposto dall'Art. 12.

Art. 12) UTILIZZAZIONE DEI SOTTOTETTI.

La sostituzione della copertura piana con copertura a falde deve costituire un volume da utilizzarsi in generale per volumi tecnici e per assorbire eventuali superfetazioni esistenti o volumi tecnici oggi visibili.

Pertanto i sottotetti risultanti saranno utilizzabili quali volumi tecnici se di

dimensioni inferiori a quanto di seguito prescritto.

L'utilizzazione dei sottotetti, per destinazioni d'uso che richiedano il rilascio di certificati di abitabilità o agibilità, è ammessa alle seguenti condizioni:

- a) le caratteristiche di idoneità per il rilascio dei certificati siano ottenibili nel rispetto delle prescrizioni formulate dal presente Piano Particolareggiato;
- b) eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti di illuminazione naturale potranno essere attuati mediante abbaini o aperture in falda (passo d'uomo).

Non sono ammessi tagli aperti nella struttura del tetto e/o la realizzazione di terrazzi ancorché parziali rispetto all'area coperta a tetto.

Nel caso di utilizzazione residenziale sono ammesse soluzioni in duplex tra gli alloggi dell'ultimo piano ed il sottotetto e di conseguenza la realizzazione del necessario collegamento verticale ed il tutto deve rientrare nella cubatura ammissibile.

Condizioni minime per l'utilizzazione dei sottotetti sono:

- l'altezza minima interna all'imposta della copertura nel vano non sia inferiore a mt. 2,00;
- l'altezza media dei vani dell'alloggio non sia inferiore a mt. 2,70.

Art. 13) NORME DI MISURAZIONE

Le altezze degli edifici vanno computate dal piede del fabbricato, a sistemazioni esterne avvenute, fino al punto di intersezione tra parete esterna e l'intradosso del solaio di copertura.

Le altezze interne dei locali abitabili sono quelle indicate dalle norme del Piano Regolatore Generale approvato.

Non entrano nel computo della cubatura:

- la quotaparte dell'interrato che fuoriesce dal terreno, per un'altezza massima di 0,60 mt calcolato al piano di calpestio del piano terra, a condizione che i locali dell'interrato siano adibiti a stretto servizio dell'abitazione, a cantina, ripostiglio, deposito, garage. Per le parti di interrato eccedenti il perimetro dell'edificio fuori terra dovrà essere mantenuta la quota del terreno e il solaio di copertura (giardino pensile) dovrà essere ricoperto di terra vegetale per uno spessore minimo di sessanta centimetri.

Per la totalità delle aree ricomprese nel perimetro di Piano Particolareggiato le misure delle superfici fondiariae per il calcolo delle cubature previste dal Piano Particolareggiato sono quelle derivanti dai certificati catastali.

Art. 14) AREA DI SAGOMA MASSIMA OBBLIGATORIA

I grafici del Piano Particolareggiato riportano le aree di sagoma massima delle superfici di sedime dei vari edifici così come richiesto dalla Regione Lazio.

I fabbricati potranno avere una disposizione libera all'interno dell'area di sagoma, nel rispetto di quanto altro prescritto dalla presenti Norme Tecniche di Attuazione, pertanto gli edifici con il loro progetto architettonico devono essere obbligatoriamente compresi all'interno delle sagome riportate nelle planimetrie di Piano, con un'altezza massima di 7,00 mt.

A tutte le particelle catastali edificate e non edificate interessate da possibili cessioni di aree per formazione di Servizi Pubblici o per nuova viabilità o allargamento di quella esistente si applica quanto previsto dall'articolo 21 delle presenti NTA, fermo rimanendo l'obbligo del rispetto della sagoma massima prevista e dell'altezza di 7,00 mt.

Art. 15) PARCHEGGI PER VISITATORI

In considerazione delle caratteristiche della struttura del tessuto urbano e delle sezioni stradali esistenti, le nuove costruzioni dovranno dotarsi di un parcheggio privato, per visitatori, che affacci sulla strada, mentre per i completamenti di edifici già esistenti saranno ubicati ove ciò sia tecnicamente possibile, la superficie di tale parcheggio, pari a 8,00 mq ogni 200 mc di costruzione fuori terra, non viene detratta dalla superficie del lotto per il calcolo della cubatura realizzabile. Dovrà essere garantito in ogni caso il libero accesso al lotto medesimo. In caso di fronti in curva o in condizioni altimetriche sfavorevoli dovrà essere concordata con gli uffici tecnici la posizione e il dimensionamento di tale parcheggio per visitatori.

I contenuti del presente articolo verranno a sommarsi con quanto previsto dalla legge n. 765/'67 e legge n. 122/'90.

Art. 16) SCHERMATURE DI ADEGUAMENTO ED INSERIMENTO PAESISTICO

Sulle zone in cui i grafici riportano l'indicazione di schermatura arborea dovranno

obbligatoriamente essere poste a dimora n. 1 alberi di alto fusto delle essenze tipiche di Riano ogni 8,00 mt al fine di ottenere un inserimento nel paesaggio delle zone edificate.

L'area oggetto di tale intervento mantiene inalterata la sua capacità edificatoria per l'applicazione dell'Indice di Fabbricabilità Fondiaria all'intero lotto di terreno.

Art. 17) TIPOLOGIE

Case unifamiliari o plurifamiliari, case a schiera, altezza max 7,00 mt. Con limitazione a 0,60 mt dell'altezza consentita fuori terra dei volumi interrati.

Distacchi dai confini mt 5,00.

Distacco dalla strada:

- Posizione della sagoma massima obbligatoria prevista rispetto alla strada.

Ubicazione degli edifici:

- all'interno dell'area di sagoma massima obbligatoria (art. 14).

Al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale, appare necessario che il Piano Urbanistico rispetti le seguenti condizioni:

1. la morfologia dei luoghi, per quanto possibile, deve conservare il suo carattere originario, pertanto, i manufatti debbono essere progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno;
2. dovranno essere messe a dimora, contestualmente con il procedere dei lavori e con l'obbligo di attecchimento, le essenze arboree così come riportate nelle presenti NTA.
3. Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso, e riduzione al minimo tecnico delle superfici lastricate esterne;
4. Le pareti esterne dei fabbricati devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili, le relative tinteggiature devono essere selezionate tra le tinte delle terre naturali;
5. Gli schemi dei tipi edilizi proposti, sono da ritenersi indicativi per l'impostazione dei progetti architettonici. Il numero dei lotti e le sagome, invece, come rappresentato nella tavola 5 "Planivolumetrico Esecutivo e Disciplina degli Interventi" devono ritenersi vincolanti. Qualora venissero realizzati i portici, la superficie di questi non dovrà superare il 25% della

superficie coperta dal fabbricato;

6. Le coperture degli edifici devono, secondo quanto stabilito nelle norme del PTP, essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 35% e ricoperte con manto di tegole alla romana; l'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Detti locali devono essere destinati al reperimento dei c.d "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;
7. Le recinzioni esterne dovranno essere realizzate di norma in siepe vegetale con interposta rete metallica o con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80; le ringhiere sovrastanti devono essere in legno o in ferro con esclusione di qualsiasi altro materiale;
8. Non è consentita l'installazione di qualsiasi altro materiale.

Art. 18) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Interventi di Manutenzione ordinaria

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

Interventi di Manutenzione straordinaria

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, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

Interventi di Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi rivolti 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 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 esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio;

Interventi di Ristrutturazione Edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Interventi di nuova costruzione

Quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

- g) la realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegna la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Interventi di ristrutturazione urbanistica

Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno di lotti, degli isolati e della rete stradale.

NORME SUI SERVIZI PUBBLICI

Art. 19) SERVIZI PUBBLICI

Vengono riportati sulle tavole nn. 4 e 5 del Piano Particolareggiato.

Comprendono aree per:

- Parcheggi Pubblici
- Servizi Scolastici
- Verde Pubblico Attrezzato
- Allargamenti o nuove sedi di strada e piazze
- Servizi di Interesse Comune

Le utilizzazioni delle aree destinate ad uso pubblico, per la dotazione dei Servizi previsti dal D.M. n. 1444/'68, dovranno comportare la realizzazione, al loro interno, di vaste ed adeguate superfici per il parcheggio degli utenti dei servizi. Su dette aree, dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto nella misura di un albero ogni 100 mq.

Le aree destinate a Servizi Pubblici possono essere acquisite al Demanio Comunale mediante esproprio o mediante Convenzione tra Amministrazione Comunale e privato che consideri l'area con la stessa cubatura virtuale che sarebbe realizzabile, applicando i parametri caratteristici del Piano Particolareggiato nel quale l'area per Servizio Pubblico è inserita.

Tale cubatura così calcolata sarà trasferibile su altri lotti dello stesso richiedente secondo le procedure previste dall'Art. 24 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

E' ammesso altresì lo spostamento dei servizi pubblici all'interno dello stesso Piano particolareggiato previa Convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed i privati interessati.

ZONA F - SERVIZI PUBBLICI.

F1 - Servizi Pubblici di interesse comune.

Le aree incluse in questa zona sono destinate ad attrezzature di servizi a livello locale, la cui realizzazione può essere attuata anche da privati a mezzo di Convenzione con il Comune e successivo Permesso di Costruire:

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- 1) Impianti commerciali e anonari (mercati coperti);
- 2) Pubblica Amministrazione e vigilanza;
- 3) Attrezzature sanitarie, sociali e assistenziali (poliambulatorio, ambulatori specializzati, centri sociali, centri assistenziali, ecc.);
- 4) Attrezzature culturali e spirituali (chiese, edifici per il culto, biblioteche, centri culturali, musei, ecc.);
- 5) Attrezzature per lo svago ed il tempo libero (cinema, teatri, palestre, ecc.);
- 6) Impianti tecnologici urbani ed igienico-sanitari.

Le costruzioni destinate a tali servizi non debbono superare l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria di 2 mc/mq, l'altezza massima degli edifici, indicativamente, non deve essere maggiore di ml 7,00.

Le caratteristiche volumetriche, comprese le altezze, delle eventuali costruzioni devono armonizzare, oltre che con le destinazioni d'uso, con l'ambiente circostante; a tale scopo l'Amministrazione Comunale può, sentito il parere della Commissione Edilizia, richiedere eventuali modifiche a progetti presentati da privati, Enti o Associazioni, ecc. e richiedere inoltre, ove ritenuto necessario, una definizione planovolumetrica edilizia preliminare; è in ogni caso esclusa la destinazione residenziale se non per guardiania, con un massimo di 100 mq lordi.

Per quanto riguarda i servizi commerciali ed anonari, sia esistenti che di previsione, le aree destinate a parcheggio, eventualmente anche interrato, dovranno corrispondere a quanto, in analogia, prescritto dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968 moltiplicato per un fattore di 1,5, assolvendo così quanto disposto dall'Art. 13 della Legge n. 426 dell'11/6/1971.

F2 - Servizi scolastici.

Tali zone sono destinate esclusivamente alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione a qualsiasi livello (asilo nido, scuola materna, elementare, media inferiore e superiore).

Per tali zone varranno le disposizioni contenute nel D.M. del 18/12/1975 e successivi aggiornamenti e integrazioni, relative alle Norme Tecniche sull'edilizia scolastica.

F3 - Parcheggi Pubblici.

Le aree indicate a parcheggio pubblico non sono realizzabili da privati se non previa specifica Convenzione e dovranno essere utilizzate a cura dell'Amministrazione, per spazi di sosta, all'aperto o eventualmente su vari piani, per autovetture, previa totale schermatura dei manufatti con essenze arboree.

F5 - Verde Pubblico attrezzato.

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione del verde urbano.

Le attività ammesse in questa zona sono quelle legate al tempo libero ed alle attività sportive all'aperto quali:

- Campi di calcetto, tennis, bocce, pallavolo, pattinaggio, golf, equitazione ed altre attività sportive che si possono avvantaggiare della presenza di vaste superfici piane di sedime;
- Attività legate alla utilizzazione degli specchi d'acqua esistenti e di nuova creazione, quale pesca sportiva, canottaggio, piccola vela etc.;
- Attività ricreative ed artistiche quali teatro all'aperto, attività musicali, associazionistiche o legate al mondo scolastico e didattico in generale;

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona, saranno ammesse le realizzazioni dei soli manufatti di servizio alle attività sopramenzionate quali spogliatoi, bagni, punti di ristoro e bar, sedi di club e associazioni sportive, musei, aree per picnic, attrezzature per il gioco dei bambini e parcheggi.

Gli impianti sportivi saranno realizzati a cura della Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la stessa.

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Indice di Fabbricabilità Fondiario 0,10 mc/mq;
- Altezza massima m 4,50 con l'eccezione per le attività museali che possono avere un'altezza massima di mt 7,00;
- Distanza dai confini mt 5,00
- Copertura a falde, con una pendenza massima del 30%, con coppi alla romana;
- Aree di parcheggio mq 10,00 per ogni utilizzatore previsto.

Per le attività sportive, inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- A) Una superficie di almeno 3/5 della estensione totale del terreno è destinata ad attività sportive;
- B) Le costruzioni accessorie dell'impianto (spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazioni per il custode, palestre, biglietteria ecc.) non devono coprire un'area maggiore di 1/10 della superficie totale;
- C) Le schermature e l'inserimento nell'ambiente con piantumazioni.

Nelle zone in cui sono vigenti le Norme di Tutela dettate dal Piano Paesistico per i beni di cui alla lettera h) dell'Art. 1 della Legge n. 431 (Usi Civici o Università Agrarie) le presenti disposizioni sono subordinate alle procedure di affrancazione o affidamento in Concessione con Convenzione onerosa a tempo determinato secondo quanto previsto dall'Art. 11 della Legge Regionale nn. 24 e 25 del 6.7.1998.

F8 - Allargamenti o nuove sedi di strade e piazze.

Le zone destinate alla viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, le aree di rispetto delle strade e le piazze.

Le strade sono classificate come segue:

- A) Strade di interesse locale: Strade Provinciali e Comunali.
- B) Strade interne di Piano Particolareggiato o di lottizzazione, per la distribuzione capillare degli autoveicoli: La sezione minima per quelle a fondo

cieco che servono non più di 10.000 mc dovrà essere di ml 5,50 esclusa la cunetta ed il marciapiede. Per quelle non a fondo cieco la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, sarà di ml 4,50.

Nelle aree di rispetto stradale è consentita, a titolo precario e mediante apposita Convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento carburanti per autoveicoli. Il limite delle fasce di verde di rispetto stradale equivale al limite di ubicazione della edificabilità.

L'indicazione grafica nelle planimetrie di Piano Particolareggiato delle strade, dei nodi stradali e delle piazze ha valore di massima fino alla redazione del progetto definitivo dell'opera.

Gli allargamenti di sezioni stradali e l'apertura di piazze o di nuove sedi stradali, sia pubbliche che private, sono prescrittive, pertanto nel rilascio di Concessioni Edilizie su lotti interessati dalle suddette previsioni di Piano, il richiedente dovrà sottrarre le sedi stradali dall'area del lotto edificabile. Pertanto gli eventuali Distacchi ed Inclinate ove non altrimenti prescritto in altri articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prenderanno origine dal limite del lotto così rideterminato.

I muri di recinzione dei lotti posti a valle delle strade dovranno permettere il normale deflusso delle acque meteoriche afferenti le strade all'interno del lotto recintato mentre i lotti posti a monte delle strade dovranno prevedere un sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche in modo che le acque stesse non si riversino sulle sedi stradali.

Art. 20) VIABILITÀ DEL PIANO

Gli allargamenti di sezioni stradali e l'apertura di piazze o di nuove sedi stradali, sia pubbliche che private, sono prescrittive, pertanto nel rilascio di Concessioni Edilizie su lotti interessati dalle suddette previsioni di Piano, il richiedente dovrà sottrarre le sedi stradali dall'area del lotto edificabile. In conseguenza di ciò gli eventuali Distacchi ed Inclinate ove non altrimenti prescritto in altri articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prenderanno origine dal limite del lotto così rideterminato.

NORME SULLA POLITICA DEI SUOLI

Art. 21) CONVENZIONI E CONCESSIONI

Aree per Servizi Pubblici

All'interno dei perimetri della tavola n. 2, trattandosi di Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, la Convenzione (ovvero Atto d'Obbligo unilaterale registrato e trascritto nei Registri Immobiliari) riguarda i singoli proprietari di aree e concerne la cessione di terreno per allargamenti stradali e per i Servizi Pubblici previsti, regolati dalle Norme di P.R.G. sui fattori compensativi e di trasferimento. I proprietari delle aree ricadenti all'interno delle zone sature, nel caso di demolizione e ricostruzione, stipuleranno Convenzione (ovvero Atto d'Obbligo unilaterale registrato e trascritto nei registri immobiliari) per la cessione di aree per allargamenti stradali usufruendo dei fattori compensativi e di trasferimento. Il Comune può comunque procedere all'esproprio di dette aree per le esigenze della viabilità e del rispetto del D.M. 1444/68.

Nel caso di cessione gratuita delle aree da destinare a Servizi, tramite Convenzione tra l'Amministrazione comunale e la proprietà, a fronte dell'applicazione di un "coefficiente moltiplicatore" pari a 1,2 delle cubature che sarebbero edificabili sulle aree impegnate dalla previsione di Servizi Pubblici, risultanti dall'applicazione degli Indici di Fabbricabilità dello Strumento esecutivo, è possibile trasferire le cubature secondo le modalità previste dal successivo Art. 24.

La disponibilità delle aree per Servizi Pubblici è ottenuta dall'Amministrazione Comunale attraverso il loro esproprio o attraverso il convenzionamento di cui al presente articolo ed al successivo Art. 24 delle presenti N.T.A.

I lotti oggi costruiti in eccedenza agli indici e parametri del Piano Particolareggiato dovranno, in sede di proposta di demolizione e ricostruzione sottoscrivere le Convenzioni e gli Atti d'Obbligo previsti dalle presenti N.T.A..

Restano applicabili i parametri compensativi sulle aree espropriabili previste dal Piano Particolareggiato.

Per quanto riguarda gli edifici già realizzati che eccedono il rapporto tra superficie del lotto e l'indice territoriale, si intendono asservite agli stessi oltre l'area con destinazione residenziale, anche le superfici delle medesime particelle

su cui insiste l'immobile aventi destinazione diversa, facendo riferimento alla consistenza catastale alla data di adozione del P.R.G. conteggiata con gli indici attuali, ovvero previgenti l'adozione del P.R.G. se più favorevoli. Per gli immobili soggetti a sanatoria si deve fare riferimento alla consistenza catastale alla data di presentazione della domanda di condono se antecedente l'adozione del P.R.G.

All'interno del Perimetro della Zona C3.3, trattandosi di Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, la Convenzione (ovvero Atto d'Obbligo unilaterale registrato e trascritto nei registri immobiliari) riguarda i singoli proprietari di aree e concerne la cessione di terreno per allargamenti stradali e per i Servizi Pubblici previsti, regolati dalla Norme di PRG sui fattori compensativi e di trasferimento. I proprietari delle aree ricadenti all'interno delle zone sature, nel caso di demolizione e ricostruzione, stipuleranno Convenzione (ovvero Atto d'Obbligo unilaterale registrato e trascritto nei registri immobiliari) per la cessione di aree per allargamenti stradali usufruendo dei fattori compensativi e di trasferimento.

Aree per strade e piazze

Nelle procedure di rilascio di Premesso di Costruire, il richiedente dovrà impegnarsi, con apposito Atto d'Obbligo registrato, a cedere a titolo gratuito l'uso dell'area interessata da sede stradale e suo allargamento, se questa è privata, ovvero cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale la proprietà dell'area interessata da sede stradale o suo allargamento, se questa si affaccia su area pubblica.

A fronte di tali cessioni verrà applicato un coefficiente d'incremento del 10% delle cubature edificabili sull'area residua del lotto impegnato dalla cessione, calcolata come indicato negli articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 22) UTILIZZAZIONE DEL MEDESIMO LOTTO, COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO, DESTINAZIONI D'USO E CUBATURA MINIMA ABITABILE UNITA' ABITATIVE.

L'utilizzazione totale degli Indici di Fabbricabilità di zona sulla superficie di un lotto, esclude ogni richiesta successiva di altri Permessi di Costruzione sullo stesso lotto, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà. Tale superficie deve essere

vincolata in tal senso, trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

In entrambi i modi previsti per l'attuazione del Piano Regolatore Generale, l'area di intervento, fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà contigue, nel qual caso la Concessione dell'Autorizzazione della Lottizzazione Convenzionata o della Concessione Edilizia sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita Convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni delle presenti Norme.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato all'Autorizzazione o Concessione di Variante da parte della Amministrazione Comunale, secondo le disposizioni della stessa.

Nelle zone residenziali sono comunque vietate tassativamente tutte le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti, esalazioni, fumi nocivi o sgradevoli.

Al fine di mantenere i pesi demografici di previsione del Piano, per non alterare la dotazione prevista dagli standard urbanistici, qualora in un'area edificabile unitaria siano previste unità abitative in numero superiore a due, per le nuove costruzioni, la cubatura abitabile utilizzata per ogni unità abitativa non può essere inferiore a 200 mc.

Nel caso della costruzione su una medesima particella edificabile di più di due unità abitative non è possibile prevedere l'accesso diretto al sottotetto

Gli eventuali frazionamenti preventivi di un'area edificabile unitaria devono essere tali da permettere il rispetto della norma di cui ai precedenti commi.

Art. 23) ACCORPAMENTO DEI LOTTI (RICOMPOSIZIONE CATASTALE)

Al fine di favorire la ricompattazione delle zone edificate e nello stesso tempo frenare la diffusione indiscriminata di una edificazione polverizzata, è ammesso l'accorpamento di più lotti contigui di terreno edificabile, dietro Convenzione tra i proprietari, dove ogni lotto afferisce le caratteristiche edificatorie sue proprie. L'ubicazione del fabbricato risultante dovrà rispettare norme e regolamenti riportate nelle presenti NTA.

Art. 24) TRASFERIMENTI DELLE CUBATURE (RICOMPOSIZIONE CATASTALE)

Al fine di favorire la ricompattazione delle zone edificate e nello stesso tempo frenare la diffusione indiscriminata di una edificazione polverizzata, è ammesso il trasferimento delle cubature previste nello strumento urbanistico, da lotto edificabile ad altro anch'esso edificabile, con le seguenti modalità e limitazioni purché ricadente nel perimetro dello stesso Piano Particolareggiato.

Premesso che la presente norma non modifica quanto previsto nel P.R.G. per effetto del D.M. n. 1444/'68, il richiedente dovrà sottoscrivere atto d'obbligo unilaterale che dichiara la rinuncia irrevocabile alla edificazione sul lotto trasferito. Tale atto d'obbligo dovrà essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. L'Amministrazione Comunale dovrà controllare, tenendo un apposito elenco delle Concessioni rilasciate, che non vengano superati i limiti della Densità Territoriale prevista per l'intero perimetro del Piano Particolareggiato.

Qualora si dovesse superare l'Indice di densità territoriale previsto per il Piano Attuativo impegnato, la richiesta di trasferimento delle cubature non potrà avere
; seguito.

; I lotti che, pur essendo dichiarati edificabili, non sono stati impegnati da costruzioni al momento della eventuale saturazione della Densità Territoriale prevista, restano fabbricabili con gli Indici di Fabbricabilità caratteristici del Piano Particolareggiato in cui sono ubicati, considerando la differenza che ne scaturisce assorbita nell'intero P.R.G. anche per la già ricordata permanenza di validità, della quantità ed ubicazione dei Servizi Pubblici ex D.M. n. 1444/'68.

Il fabbricato risultante dall'accorpamento delle cubature dovrà rispettare distacchi, altezze, eventuali inclinate e le altre norme caratteristiche del lotto ricevente.

NORME SULLA POLITICA EDILIZIA

Art. 25) INTERVENTI STRAORDINARI PER CAUSE NATURALI

Per gli edifici ricadenti all'interno dei Piani Particolareggiati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro e consolidamento statico. Gli interventi ulteriori che si dovessero rendere necessari per eventi naturali non prevedibili, quali ad esempio quelli sismici o di

altra causa, saranno ammessi con la condizione di non apportare variazioni alla cubatura e alle altezze permesse per le varie Zone. La realizzazione di strutture di rinforzo esterne ai fabbricati saranno di regola da evitarsi, anche a costo di una riduzione delle superfici utili, salvo che non sia tecnicamente possibile adottare altra soluzione. I Tecnici Comunali dovranno esaminare le possibili alternative proposte dal richiedente e scegliere quella più opportuna prima del rilascio della Concessione Edilizia, valutando la possibilità di una demolizione e ricostruzione, secondo i parametri sopra espressi.

Art. 26) INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per gli edifici ricadenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono ammessi interventi di risanamento igienico-sanitario, con particolare riferimento alla dotazione di servizi e volumi tecnici di complemento agli alloggi e agli edifici e conseguente eliminazione di superfetazioni o servizi igienici esterni, oltre a quanto previsto dalla Legge n. 13 del 9/1/1989 per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Si conferma l'applicazione alle nuove costruzioni e agli ampliamenti degli edifici esistenti, di quanto previsto dalla citata Legge n. 13 del 9/1/89.

Art. 27) OBBLIGO DI MANTENERE IN BUONO STATO GLI EDIFICI

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico.

In caso contrario, ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio.

Art. 28) VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Il Piano Particolareggiato ammette la variazione di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale, con i seguenti vincoli e limitazioni:

- sono oggetto a Permesso di Costruire;
- se la richiesta riguarda un'attività commerciale, già devono essere reperiti e realizzati sul lotto del richiedente, aree per il parcheggio privato in misura di mq

1,60 ogni 10,00 mc della costruzione assoggettata alla variazione d'uso.
Tale norma non si applica qualora la variazione di destinazione d'uso riguardi attività già non residenziali.

Art. 29) POTERI DI DEROGA

Sono ammessi i poteri di deroga previsti dalla Legge n. 1357 del 21 Dicembre 1955 e dell'Art. 16. della Legge n. 765 del 6 Agosto 1967.

Eventuali necessità di maggiori cubature saranno regolate come segue:

- a) Per edifici pubblici: limitatamente ad un aumento di cubatura pari a 1/3 di quella consentita in base agli indici di zona "F" con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'Art. 18 della Legge 6/8/1967 n. 765 e seguenti, almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzione;
 - b) per edifici di interesse pubblico: limitatamente ad un aumento di cubatura pari ad 1/5 di quella consentita in base agli indici di zona "F" con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'Art. 18 della Legge 6/8/1967 n. 765 e seguenti, almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.
- Per gli edifici pubblici è ammessa sempre l'edificazione diretta nell'ambito delle zone "F".

NORME ACCESSORIE

Art. 30) PIANTUMAZIONI

Gli interventi di natura edificatoria che verranno effettuati all'interno del Piano Particolareggiato dovranno comportare la messa a dimora di un albero di alto fusto ogni 150 mc di costruzioni fuori terra, dipendenti sia da nuove edificazioni sia da opere di manutenzione straordinaria, trasformazione o ampliamento.

Art. 31) LOCALI INTERRATI

E' ammessa la realizzazione di locali interrati con destinazione d'uso non residenziale. Questa soluzione sarà da preferirsi per le necessità minute legate alla conduzione agricola dei terreni, o di piccolo artigianato, soprattutto quando la acclività del suolo lo faciliti.

Nei casi di locali interrati, sottostanti edifici residenziali e non, la superficie degli stessi non potrà eccedere al perimetro della superficie coperta, del 20%, se

trattasi di locali di servizio alla residenza, del 50%, se trattasi di depositi per attività artigianali o di trasformazione agricola.

La destinazione d'uso ammissibile sarà comunque sempre quella non residenziale, anche se parzialmente fuori terra; qualora siano destinati ai usi diversi (produttivi, per uffici etc.) essi sono computati nella cubatura o superficie). La realizzazione di locali interrati dovrà, in ogni caso, lasciare libero da ogni costruzione almeno 5 mt di terreno dai confini di proprietà private in alternativa a locali completamente interrati (ad eccezione della rampa di accesso) potranno essere ammessi locali con il 25% delle pareti fuori terra.

Art. 32) LOCALI SEMINTERRATI

In considerazione della forte acclività del territorio di Riano, qualora si verifichi la necessità di uso residenziale di locali parzialmente interrati, questi dovranno essere obbligatoriamente completamente aperti su di un lato, aperti per oltre il 50% su due lati, dovranno inoltre rispondere alle caratteristiche di abitabilità stabilita dalla USL e verranno a far parte della cubatura massima ammissibile sul lotto di terreno interessato.

Art. 33) AZIONI DI TUTELA PROPOSTE DAL PIANO PAESISTICO

Sulle modeste porzioni di territorio in cui il Piano Territoriale Paesistico non permette le edificazioni, che eventualmente risultino previste dal presente Piano Particolareggiato, perché sottoposte alle tutele per le aree boscate, l'esistenza o meno del bosco è attestata dall'Ente cui è demandata la tutela forestale, come previsto dalla L.R. n. 24/98. Pertanto le previsioni del Piano Particolareggiato potranno aver luogo a seguito degli esiti dell'attestazione suddetta.

Restano comunque ammissibili, su queste stesse zone, le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e l'applicazione delle procedure indicate dalla Legge n. 47/85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo.

Il Piano Particolareggiato ammette gli eventuali completamenti di edifici parzialmente costruiti ad oggetto di procedura di sanatoria ex lege n. 47/85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo secondo i parametri riportati nelle presenti N.T.A.

NORME FINALI

Art. 34) NORME FINALI E TRANSITORIE

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento a quanto prescritto dal Piano Regolatore Generale del Comune di Riano. Fino all'approvazione del presente Piano Particolareggiato sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione. E' altresì consentito il completamento degli edifici per i quali siano state terminate le procedure di sanatoria della Legge n. 47/85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo. Per questi casi si applicheranno le norme delle varie zone descritte dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

=====