

COMUNE DI RIANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ZONA C3.1 "COLLE DELLE ROSE "

Luglio 2000

INDICE

NORME ISTITUZIONALI

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

NORME SULLA FABBRICABILITÀ

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

Distacchi	"
8	
Documentazione asseverata	"
9	
Art. 10) ZONE LIBERE EDIFICABILI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI	"
	9
Altezze	"
10	
Distacchi	"
10	

NORME DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

Art. 11) COPERTURE	"
	11
Art. 12) UTILIZZAZIONE DEI SOTTOTETTI	"
	11
Art. 13) NORME DI MISURAZIONE	"
	12
Art. 14) FILI FISSI	"
	12
Art. 15) AREA DI INVILUPPO	"
	13
Art. 16) PARCHEGGI PER VISITATORI	"
	13
Art. 17) SCHERMATURE	"
	13
Art. 18) TIPOLOGIE	"
	14
Art. 19) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	
Manutenzione ordinaria	"
14	
Manutenzione straordinaria	" 15
Ristrutturazione edilizia	"
15	

Opere interne	"
16	
Interventi di nuova costruzione	"
16	
Interventi di variazione della destinazione d'uso	" 16
Interventi di demolizione	"
17	
Manufatti provvisori	"
17	
Interventi diversi o per opere minori	" 17

NORME SUI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

Art. 20) SERVIZI PUBBLICI	"
	17
ZONA F - SERVIZI PUBBLICI	
F1 - Servizi pubblici di interesse comune	"
18	
F2 - Servizi scolastici	"
19	
F3 - Parcheggi pubblici	"
19	
F5 - Verde pubblico attrezzato	"
20	
F8 - Allargamenti o nuove sedi di strade e piazze	"
21	
Art. 21) SERVIZI PRIVATI	
F9 - Servizi Privati	"
22	
Art. 22) VIABILITÀ DEL PIANO	"
	23

NORME SULLA POLITICA DEI SUOLI

Art. 23) CONVENZIONI E CONCESSIONI	
Aree per Servizi pubblici	"
23	

Aree per strade e piazze	"
25	
Art. 24) ACCORPAMENTO DEI LOTTI (RICOMPOSIZIONE CATASTALE)	"
25	
Art. 25) EDIFICAZIONE IN ADERENZA (RICOMPOSIZIONE CATASTALE)	"
25	
Art. 26) TRASFERIMENTI DELLE CUBATURE (RICOMPOSIZIONE CATASTALE)	"
26	

NORME SULLA POLITICA EDILIZIA

Art. 27) INTERVENTI STRAORDINARI PER CAUSE NATURALI	"	26
Art. 28) INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	"	27
Art. 29) OBBLIGO DI MANTENERE IN BUONO STATO GLI EDIFICI	"	27
Art. 30) VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	"	28
Art. 31) POTERI DI DEROGA	"	28

NORME ACCESSORIE

Art. 32) PIANTUMAZIONI	"	29
Art. 33) RECINZIONI	"	29
Art. 34) LOCALI INTERRATI	"	29
Art. 35) LOCALI SEMINTERRATI	"	30
Art. 36) NORME DIPENDENTI DALL'AGGIORNAMENTO ED INFORMATIZZAZIONE DEL SERVIZIO NAZIONALE PER IL CATASTO TERRENI ED URBANO	"	30
Art. 37) AZIONI DI TUTELA PROPOSTE DAL PIANO PAESISTICO	"	30

NORME FINALI

Art. 38) NORME FINALI E TRANSITORIE “

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 C3.1 "COLLE DELLE ROSE"

Il presente Piano Particolareggiato denominato "Colle delle Rose" è caratterizzato dai seguenti Indici e parametri urbanistici:

- Indice Fabbricabilità Fondiario medio mc/mq 0,30
- Cubature esistenti mc 13.674
- Cubature di completamento mc 31.161
- Abitanti totali (esistenti e previsti) n. 406
- Servizi Pubblici (D.M. 1444) necessari:
 - 406 x 12 = mq 4.872
 - istruzione pubblica mq 1.624

- parcheggi mq 1.015
- interesse comune mq 812
- verde pubblico mq 1.421

I Servizi Pubblici sopra descritti formano quotaparte 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 (segno continuo spesso 1,2 mm) segue in generale l’andamento delle ripartizioni catastali, può in qualche caso discostarsene, e deve in ogni caso essere considerato nella sua linea di mezzeria.

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, “*Disciplina degli interventi*”, è prescrittiva e segue l’enunciato delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato.

La Tav. n. 6, “*Planivolumetrico*” 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 1:5.000

**Tav. 2 – Individuazione catastale del perimetro di Piano Particolareggiato
scala 1:2.000**

Tav. 3 – Assetto proprietario - scala 1:1.000

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

Tav. 5 – Disciplina degli interventi - scala 1:1.000;

Tav. 6 – Planivolumetrico - scala 1:1.000;

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

Tav. 8 – Profili e sezioni - scala 1:1.000;

Tav. 9 – Tipologie edilizie - scala 1:500;

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;
- 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 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.

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, il loro allineamento sul filo fisso, 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. Tale zona è indicata con campiture costituite da linee continue orizzontali distanti tra loro 2 mm;
- 7.2 Aree libere, edificabili secondo i parametri del Piano Particolareggiato quali Zone C. Tale zona è indicata con campiture costituite da triple linee orizzontali (distanti tra loro 0,5 mm) con interspazio di 3 mm;
- 7.3 Zona a verde pubblico attrezzato (D.M. 1444/'68). Tale zona è indicata con campiture costituite da triangoli equilateri di lato mm 1,5 (distanti tra loro mm 1,5)
- 7.4 Zona per Servizi scolastici (D.M. 1444/'68). Tale zona è indicata con campiture costituite da quadretti con lato di 2 mm (distanti tra loro 1,5 mm).
- 7.5 Parcheggi pubblici (D.M. 1444/'68). Tale zona è indicata con campiture costituite da linee verticali tratteggiate (distanti tra loro 2,5 mm);
- 7.6 Zona per Servizi Pubblici di interesse comune (D.M. 1444/'68). Tale zona è indicata con campiture costituite da linee verticali continue e tratteggiate (distanti tra loro 2 mm).
- 7.7 Servizi Privati. Tale zona è indicata con campitura costituita da linee orizzontali tratteggiate (distanti tra loro 4 mm);
- 7.8 Allargamenti o nuove sedi di strade e piazze. Tali sedi sono delimitate da una linea punteggiata.
- 7.9 Area residua facente parte dei lotti edificati o edificabili. Tale zona è indicata con campitura puntinata.

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, in questo caso l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria ammesso è quello caratteristico del Piano Particolareggiato.

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.

Altezze

L'altezza massima dell'edificio pari a quella dell'edificio più alto tra quelli contermini.

Distacchi

Dovrà essere garantita una distanza minima di ml 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora, anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata, restando confermato quanto disposto dall'Art. 14 sui fili fissi.

E' ammessa l'edificazione parzialmente o totalmente fuori dall'area di sedime prevista quando esista sul lotto contiguo un edificio finestrato, legittimo o condonato, che impedisca il rispetto del dettato del Decreto 1444/'68 (10 mt da pareti finestrate), ovvero per la stessa causa non sia possibile costruire tra edifici previa la Convenzione di cui all'Art. 25 delle presenti Norme.

In questa eventualità il distacco dai confini sarà di 5 mt ad eccezione dei lotti di cui all'Art. 25 delle presenti Norme (di larghezza inferiore a 18 mt).

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

- distacchi dalle strade;
- posizione dei fili fissi per l'allineamento del fronte degli edifici;
- area di sedime dei fabbricati;
- 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 Concessione edificatoria 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

Altezza massima dell'edificio pari a quella dell'edificio più alto tra quelli contermini.

Distacchi

Dovrà essere garantita una distanza minima di ml 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata, restando confermato quanto disposto dall'Art. 14 sui fili fissi.

E' ammessa l'edificazione parzialmente o totalmente fuori dall'area di sedime prevista quando esista sul lotto contiguo un edificio finestrato, legittimo o condonato, che impedisca il rispetto del dettato del Decreto 1444/'68 (10 mt da pareti finestrate), ovvero per la stessa causa non sia possibile costruire tra edifici previa la Convenzione di cui **all'Art. 25** delle presenti Norme.

In questa eventualità il distacco dai confini sarà di 5 mt ad eccezione dei lotti di cui **all'Art. 25** delle presenti Norme (di larghezza inferiore a 18 mt).

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

- distacchi dalle strade;
- posizione dei fili fissi per l'allineamento del fronte degli edifici;
- area di sedime dei fabbricati;
- 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 Concessione edificatoria 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 7,50.

Tali altezze sono riferite alle quote del marciapiede stradale prese nel punto mediano del fronte dell'edificio.

Distacchi

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. restando confermato quanto disposto dall'Art. 14 sui fili fissi.

E' ammessa l'edificazione parzialmente o totalmente fuori dall'area di sedime prevista quando esista sul lotto contiguo un edificio finestrato, legittimo o condonato, che impedisca il rispetto del dettato del Decreto 1444/'68 (10 mt da pareti finestrate), ovvero per la stessa causa non sia possibile costruire tra edifici previa la Convenzione di cui **all'Art. 25** delle presenti Norme.

In questa eventualità il distacco dai confini sarà di 5 mt ad eccezione dei lotti di cui **all'Art. 25** delle presenti Norme (di larghezza inferiore a 18 mt).

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

- distacchi dalle strade;
- posizione dei fili fissi per l'allineamento del fronte degli edifici;
- area di sedime dei fabbricati;
- 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.

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 1 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.

E' ammesso quanto previsto dall'Art. 34 delle presenti Norme, in questo caso non potrà essere applicato quanto descritto dall'Art. 35 (locali seminterrati), ed il solaio di copertura dovrà essere ricoperto di terra vegetale per uno spessore minimo di 80 cm.

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

Art. 14) FILI FISSI

I grafici del Piano Particolareggiato riportano i fili fissi dei fronti degli edifici. I fabbricati dovranno risultare in aderenza a tali fili fissi per l'85% del prospetto corrispondente.

Potranno risultare avanzati rispetto al filo fisso soltanto balconi, pensiline, cornici, marcapiani e gronde.

Art. 15) AREA DI INVILUPPO

I grafici del Piano Particolareggiato riportano le aree di inviluppo delle superfici di sedime dei vari edifici.

I fabbricati potranno avere una disposizione libera all'interno dell'area di inviluppo, nel rispetto di quanto altro prescritto dalla presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Sarà ammesso il superamento dell'area di inviluppo, con esclusione dei fronti su filo fisso, in misura non superiore al 10% della superficie coperta del fabbricato.

Art. 16) 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 8,0 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. 17) SCHERMATURE

Sulle zone in cui i grafici riportano l'indicazione di schermatura arborea dovranno 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. 18) TIPOLOGIE

Case unifamiliari o plurifamiliari, case a schiera, altezza max 7,50 mt.

Distacchi dai confini mt 5,00.

Per i lotti di larghezza inferiore a 18 mt è ammessa la costruzione in aderenza previa convenzione con i vicini (**Art. 25**).

Distacco dalla strada:

- aderenza per l'85% al filo fisso riportato nel Piano Particolareggiato (**Art. 14**).

Ubicazione degli edifici:

- all'interno dell'area di inviluppo delle superfici coperte (area di sedime **Art. 15**).

Art. 19) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

- Manutenzione ordinaria

Nell'ambito della definizione contenuta nella lettera a) dell'Art. 31 della Legge 5/8/'78, n. 457, sono in particolare ricompresi:

- la demolizione o la ricostruzione, anche totale, di pavimenti, rivestimenti ed intonaci sia interni che esterni alle costruzioni;
- la sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi sempreché delle medesime caratteristiche di quelli preesistenti nel fabbricato;
- le opere necessarie a riparare parte delle strutture e delle murature non portanti e delle coperture;
- le opere di impermeabilizzazione degli ambienti comprendendo in queste la sostituzione dei manti di coperture ed i rivestimenti dei tetti;
- la sostituzione od integrazione di impianti tecnici (quali ad esempio, elettrici, idraulici, termici, di ventilazione forzata e relativi ad ascensori o montacarichi) sempre che non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici;
- le opere da pittore.

Gli interventi di cui sopra non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari o della intera costruzione.

Qualora le opere e gli interventi di cui sopra interessino parti esterne alla costruzione, questi non devono comportare modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali.

- Manutenzione straordinaria

Nell'ambito della definizione contenuta nella lett. b) dell'Art. 31 della Legge 5/8/'78, n. 457, sono in particolare ricompresi:

- le opere e gli interventi descritti per la manutenzione ordinaria, quando comportino modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, aperture, materiali e colori ovvero la creazione di nuovi volumi tecnici;
- gli interventi di consolidamento e sostituzione delle strutture portanti verticali ed orizzontali;
- l'apertura o chiusura di parti esterne purché dette opere siano tecnicamente compatibili senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio nonché il ripristino di accessi o finestre esterne preesistenti;
- interventi su costruzioni destinate ad attività diverse dalla residenziale che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza delle attività insediante e la salubrità delle costruzioni che le ospitano;
- recinzioni definitive;
- pertinenza a servizio delle costruzioni esistenti.

Le opere e gli interventi di cui sopra non possono comportare modifiche ai volumi e alle superfici utili esistenti fatta eccezione per le variazioni dovute alla eliminazione o costruzione di pareti interne o parti di esse. Resta fermo che gli interventi di cui al comma precedente non possono risultare preordinati alla modifica delle destinazioni delle singole unità immobiliari e della costruzione.

- Ristrutturazione edilizia

Nell'ambito della definizione contenuta nella lett. d) dell'Art. 31 della Legge 5/8/'78, n. 457, sono in particolare ricompresi:

- le opere e gli interventi, tutti come sopra indicati, quando risultino preordinati al mutamento della destinazione dell'immobile con il cambio delle categorie come prima definite;
- il mutamento dell'assetto distributivo delle unità immobiliari quando comporti l'alterazione anche parziale del perimetro orizzontale e verticale delle singole unità immobiliari;

- ogni altro intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi fermo restando il volume e le superfici lorde globali della costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione non devono in ogni caso comportare incremento di volume e di superficie lorda.

Secondo recenti indirizzi giurisprudenziali nella nozione di ristrutturazione edilizia possono farsi rientrare anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato.

- Opere interne

Le opere interne di cui all'Art. 26 della Legge 28/2/'85, n. 47 riguardano in particolare tutti gli interventi precedenti, con l'esclusione di quelli che comunque risultino preordinati alla modifica delle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari e delle costruzioni ovvero che riguardano parti esterne della costruzione. Inoltre sono esclusi gli interventi come sopra ricompresi sotto le voci Restauro - Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia.

- Interventi di nuova costruzione

Si definiscono "interventi di nuova costruzione" quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio diversi da quelli sopra considerati.

Sono altresì da considerare tali gli interventi di allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, quando non si tratti di installazioni per manufatti provvisori appresso indicati, nonché le installazioni di distributori di carburante anche senza esecuzione di opere edilizie strumentali agli impianti.

- Interventi di variazione della destinazione d'uso

Salvo quanto contenuto nelle presenti N.T.A., tenuto anche conto di quanto previsto dall'Art. 14 della Legge n. 179 del 17/2/'92, costituisce mutamento di destinazione d'uso la variazione della funzione d'uso per più del 25% della superficie utile delle singole unità immobiliari ovvero dell'unità edilizia rispetto alla destinazione prescritta con il provvedimento di licenza, concessione o autorizzazione e, in assenza di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri

documenti probanti.

- Interventi di demolizione

Si definiscono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

- Manufatti provvisori

Sono manufatti provvisori quelli, anche infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali e transitorie e da utilizzare comunque per periodi di tempo determinato o determinabile, che dovranno risultare quantificati almeno da atti d'obbligo.

Non sono da considerare tali gli impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

- Interventi diversi o per opere minori

Si definiscono interventi diversi o per opere minori quelli volti alla produzione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni, arredi urbani e pitture murali, che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante in tralicci o similari;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, ovvero di episodi significativi nel quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

NORME SUI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

Art. 20) SERVIZI PUBBLICI

Vengono riportati sulle tavole nn. 4 e 5 del singolo 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. 26 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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 successiva Concessione Edilizia:

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 8,00.

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 il Sindaco 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 nel P.R.G. 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 m 9,00;
- distanza dai confini m 30,00;
- 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.

Art. 21) SERVIZI PRIVATI

F9 - Servizi Privati

Per Servizi Privati si intendono attività da reddito privato, anche aperte al pubblico quali banche, alberghi, attività commerciali, uffici, attività per lo spettacolo e per lo svago, ecc..

Saranno utilizzabili per Servizi Privati le cubature non residenziali previste dal Piano Particolareggiato.

Per le aree destinate esclusivamente a Servizi Privati saranno applicati i seguenti parametri:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria 0,8 mc/mq
- distanza dai confini 5,0 ml
- Parcheggi 10 mq ogni 100 mc
- distanza dalla strada mt 10 ove non sia diversamente disposto dalle indicazioni riportate sulla tav. n. 5 del presente Piano Particolareggiato, per quanto concerne:
 - area di sedime
 - filo fisso
 - utilizzazione della fascia di distacco dalla strada

- fasce di verde di schermatura

Art. 22) 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. 23) CONVENZIONI E CONCESSIONI

Aree per Servizi Pubblici

Nel caso specifico del Piano Particolareggiato "Colle delle Rose", la Convenzione originaria che ha dato origine alla lottizzazione convenzionata, oggi divenuta Piano Particolareggiato, viene ad essere considerata integrata e legittimata per effetto dei seguenti Provvedimenti pubblici ed azioni conseguenti dei privati:

- Proposta di P.R.G. dell'Amministrazione Comunale che considera la lottizzazione convenzionata quale Zona "B" (L.R. n. 28/80);
- Trasformazione da parte della Regione in sede di approvazione del P.R.G., in Zona "C" ed imposizione di Piano Particolareggiato (L. n. 1150/42 Art. 13);
- Redazione da parte dell'Amministrazione Comunale di Piano Particolareggiato ex Art. 13 Legge n. 1150/42;
- Determinazione da parte del Piano Particolareggiato della quota di Servizi Pubblici e loro ubicazione;
- Determinazione di sistemi compensativi già previsti dal P.R.G. per le zone

destinate a Servizi Pubblici

- Stipula di una Convenzione tra i proprietari dei terreni facenti parte della lottizzazione e l'Amministrazione Comunale per la cessione di aree per Servizi Pubblici;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti a Legge n. 47/'85.

A seguito delle sopraddette operazioni potranno essere rilasciate le Concessioni in Sanatoria richieste all'interno del perimetro di "Colle delle Rose". Nel caso di inosservanza totale o parziale restano applicate le previsioni e sanzioni previste dalla Legge n. 47/'85 e successive.

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. 26**.

La disponibilità delle aree per Servizi Pubblici è ottenuta dall'Amministrazione Comunale attraverso il loro esproprio o attraverso il convenzionamento di cui agli **Artt. 23 e 26** 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 realizzazione dell'immobile.

Aree per strade e piazze

Nelle procedure di rilascio di Concessione ad edificare, 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. 24) 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 come se il lotto fosse unico. L'altezza del fabbricato dovrà essere quella più alta concessa sui lotti che hanno dato origine all'accorpamento.

Nel caso si debba far riferimento all'altezza degli edifici confinanti, questi vanno riferiti al lotto già accorpato.

Art. 25) EDIFICAZIONE IN ADERENZA (RICOMPOSIZIONE CATASTALE)

In considerazione della particolare situazione particellare catastale, sarà ammessa la costruzione a confine, per i lotti di larghezza inferiori a ml 18 previa Convenzione con i vicini con Atto registrato da presentarsi alla richiesta di rilascio di Concessione Edilizia.

Art. 26) 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 dichiari 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. 27) INTERVENTI STRAORDINARI PER CAUSE NATURALI

Per gli edifici ricadenti all'interno dei Piani Particolareggiati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, 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. 28) INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per gli edifici ricadenti all'interno del perimetro dei Piani Particolareggiati 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. 29) 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. 30) 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 di Concessione Edilizia;
- 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. 31) 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. 32) PIANTUMAZIONI

Gli interventi di natura edificatoria che verranno effettuati all'interno dei Piani

Particolareggiati 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.

Tale norma si applica in presenza di disponibilità di spazi liberi (giardini, orti, distacchi ecc.)

Art. 33) RECINZIONI

Le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone a destinazione pubblica, dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, in conformità ad un progetto regolarmente approvato e dovranno essere realizzate in conformità con le prescrizioni del Piano Paesistico, per un'altezza, se non realizzata con essenze vegetali, di mt 2,50.

Art. 34) 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.

Art. 35) 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. 36) NORME DIPENDENTI DALL'AGGIORNAMENTO ED INFORMATIZZAZIONE DEL SERVIZIO NAZIONALE PER IL CATASTO TERRENI ED URBANO.

In via eccezionale, a causa delle carenze di aggiornamento del Catasto Ufficiale, potrebbe verificarsi qualche caso di piccoli lotti liberi nelle Zone Sature, derivanti da frazionamenti antecedenti alla data di adozione del presente Strumento Urbanistico. Per tali lotti residui è ammessa la edificabilità con le norme e parametri delle zone libere edificabili del Piano Particolareggiato.

Art. 37) 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. 38) 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..

=====