



COMUNE DI FALCONARA M. MA
Provincia di Ancona
Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del
Territorio e delle Infrastrutture

Il Sindaco
Goffredo Brandoni

Assessore all'Urbanistica
Clemente Rossi

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rossella Bartolini

Il Dirigente 3° Settore
Ing. Stefano Capannelli

“Variante normativa al PRG artt. 8-17-26-27”

02 – Testo di Variante NTA

Gruppo di lavoro
D.D. 1223 del 06/11/2017

Progettisti
Arch. Maria Alessandra Marincioni
Arch. Manuela Vecchietti
Arch. Daniela Leone
Arch. Carol Cesaretti

Collaboratrice per gli aspetti amministrativi
Dott.ssa Roberta Stroppa

Responsabile del Procedimento
Arch. Manuela Vecchietti

Marzo 2018

ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PRG DEL COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Articoli 8 – 17 - 26 – 27

TESTO DI VARIANTE

art. 8

Category di intervento e particolari procedure di progettazione

1. Per l'edificazione (art.3 del T.U. per l'edilizia):

- a. manutenzione ordinaria (M.O.)
- b. manutenzione straordinaria (M.S.)
- c. restauro e risanamento conservativo
 - 1) restauro degli edifici (R.)
 - 2) risanamento conservativo (R.C.)
- d. ristrutturazione edilizia
 - 1) ristrutturazione edilizia con aumento della SUL senza modifica della planimetria volumetrica (R.E1.)
 - 2) ristrutturazione edilizia con aumento entro il 20% del volume/SUL dell'edificio principale per realizzazione di manufatti pertinenziali (R.E2.)
 - 3) ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione fedele (R.E3)
- e. ristrutturazione urbanistica
 - 1) demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione e mantenimento delle dimensioni e planimetria originali (R.U.1)
 - 2) demolizione e ricostruzione con modifica del sito, delle dimensioni e della planimetria (R.U.2)
- f. interventi di nuova costruzione
 - 1) realizzazione di opere di urbanizzazione e di infrastrutture (N.C1.)
 - 2) costruzione di nuovi manufatti edilizi e/o ampliamenti di manufatti edilizi con aumento oltre il 20% del volume/SUL dell'edificio principale (N.C2)
 - 3) realizzazione di nuovi manufatti leggeri anche prefabbricati (N.C3)
- g. demolizione senza ricostruzione (D)

2. Per aree e suoli:

- a. sistemazione tramite piantumazioni e pavimentazioni;
- b. realizzazione di modellamento del suolo, muri di contenimento, barriere acustiche, ecc.;
- c. realizzazione e adeguamento delle infrastrutture di urbanizzazione fuori ed entro terra;
- d. depositi a cielo aperto e discariche;
- e. laghi di accumulo;

- f. ristrutturazioni aziendali di cui all'art.15 delle presenti N.T.A.
- g. altri interventi relativi ai sistemi

3. Interventi pertinenziali:

Sono definiti "pertinenza" i manufatti accessori esterni posizionati nelle aree di pertinenza degli edifici.

I manufatti rientranti in questa definizione possono essere installati in tutto il territorio comunale con l'eccezione del litorale, che ha una propria specifica normativa, e fatti salvi espliciti divieti normativi o presenza di vincoli ostativi; ove questi manufatti pertinenziali ricadano nelle aree individuate dal PAI a rischio di esondabilità R4 e a rischio di frana con pericolosità P3 è fatto obbligo di presentare attestazione a firma di tecnico abilitato in forma di perizia giurata, accompagnata da relazione redatta nei modi e nei termini di cui alle vigenti normative in materia, che l'intervento non comporta aggravamento delle condizioni di rischio.

Sono considerati "pertinenza" solo e unicamente i manufatti aventi le dimensioni e le caratteristiche costruttive di seguito specificatamente elencati e descritti.

A) PERTINENZE DI IMMOBILI DESTINATI ALLA RESIDENZA

I manufatti di seguito descritti costituiscono "pertinenza" delle unità immobiliari destinate ad uso residenziale.

In tutti questi manufatti è consentita la messa in opera di pannelli fotovoltaici sulla copertura, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti normative in materia.

1. Tettoie, pergolati, gazebo e tendoni con struttura fissa

Manufatti destinati alla protezione/ombreggiamento degli spazi esterni di pertinenza dell'unità immobiliare.

Le strutture portanti possono essere realizzate in legno o in metallo; le tettoie ed i gazebo possono essere coperti con pannelli trasparenti (vetro, policarbonato, etc.), con lastre metalliche (rame o altro), con pannelli prefabbricati leggeri (anche composti) purché non praticabili, con perlinato in legno protetto da tegole canadesi o guaina ardesiata, è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

I manufatti non possono essere tamponati sui lati, fatte salve le pareti esterne già esistenti degli edifici; è consentita la messa in opera di pannelli laterali decorativi e per sostegno rampicanti aperti (grigliati, traforati, etc.) purché coordinati, per materiale e tipologia, con la struttura del manufatto.

E' consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni unità immobiliare.

Parametri:

- indice di copertura: mq/mq 0,20 (riferito alla sola area esterna pertinenziale) [*];
- superficie massima: mq 35,00;
- superficie minima: mq 6,00 (anche nel caso di area esterna inferiore a mq 30,00);
- altezza massima: ml 2,40;
- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

[] per "sola area esterna pertinenziale" deve intendersi la somma di tutte le aree esterne di pertinenza della singola unità immobiliare (corti, balconi, terrazze, etc.).*

2. Capanni per ricovero attrezzi

Manufatti destinati al ricovero di materiali per giardinaggio e per orticoltura amatoriale.

I manufatti possono essere realizzati unicamente in legno (pareti e copertura) e devono essere prefabbricati; è consentita la protezione della copertura con tegole canadesi o guaina ardesiata, è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

E' consentita la realizzazione di un solo capanno per ogni unità immobiliare; nel caso di aree di pertinenza di edifici condominiali è consentita la realizzazione di un ulteriore manufatto ad uso comune.

Parametri:

- superficie massima: mq 6,00;
- altezza massima: ml 2,40;
- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

3. Carport

Manufatti destinati alla protezione e/o all'ombreggiamento degli autoveicoli.

La struttura dovrà avere sostegni in metallo o in legno e potrà avere copertura in cannucciaia, in teli di tessuto, in teloni plastificati, in pvc e simili; sono consentite anche tensostrutture o altre coperture di tipo rigido, è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

E' consentita per edifici non costituenti condominio (fino a tre unità immobiliari), la copertura di due posti auto per ogni unità immobiliare.

E' consentita per edifici condominiali (da quattro unità immobiliari in su), la copertura di un posto auto per ogni unità immobiliare.

I manufatti devono comunque essere omogenei per materiali e caratteristiche costruttive e possono anche essere aggregati a costituire una struttura unitaria.

Parametri:

- misure massime: ml 3,00 x 6,00 per ciascun posto auto;
- altezza massima: ml 2,40;
- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra proprietari, confinanti e/o condomini, ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

B) PERTINENZE DI IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICO/RICETTIVE

I manufatti di seguito descritti costituiscono "pertinenza" delle unità immobiliari destinate alle attività turistiche, a quelle ricettive, di ristorazione e simili.

In tutti questi manufatti è consentita la messa in opera di pannelli fotovoltaici sulla copertura, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti normative in materia.

1. Tettoie, pergolati, gazebo e tendoni con struttura fissa

Manufatti destinati alla protezione/ombreggiamento degli spazi esterni di pertinenza dell'unità immobiliare.

Le strutture portanti possono essere realizzate in legno o in metallo; le tettoie ed i gazebo possono esse coperti con pannelli trasparenti (vetro, policarbonato, etc.), con lastre metalliche (rame o altro), con pannelli prefabbricati leggeri (anche composti) purché non praticabili, con perlinato in legno protetto da tegole canadesi o guaina ardesiata, è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

I manufatti non possono essere tamponati sui lati, fatte salve le pareti esterne già esistenti degli edifici.

E' consentita la messa in opera sui lati esterni di:

- pannelli laterali decorativi e per sostegno rampicanti aperti (grigliati, traforati, etc.) purché coordinati, per materiale e tipologia, con la struttura del manufatto;
- pannelli continui di protezione di altezza massima ml 1,80 realizzati in materiale trasparente, traslucido o satinato (vetro di sicurezza, plexiglas e simili), con telaio di sostegno realizzato con materiali e finiture coordinate con la struttura del manufatto

E' consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni unità immobiliare.

Parametri:

- indice di copertura: mq/mq 0,20 (riferito alla sola area esterna pertinenziale) [*];
- superficie massima: mq 50,00;
- superficie minima: mq 16,00 (anche nel caso di area esterna inferiore a mq 80,00);
- altezza massima: ml 2,40;
- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra confinanti formalizzato ai sensi di legge.

[*] per “sola area esterna pertinenziale” deve intendersi la somma di tutte le aree esterne di pertinenza della singola unità immobiliare (corti, balconi, terrazze, etc.).

2. Carport

Manufatti destinati alla protezione e/o all'ombreggiamento degli autoveicoli.

La struttura dovrà avere sostegni in metallo o in legno e potrà avere copertura in cannucciaia, in teli di tessuto, in teloni plastificati, in pvc e simili; sono consentite anche tensostrutture o altre coperture di tipo rigido, è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

E' consentita la realizzazione di strutture destinate esclusivamente alla protezione dei soli spazi di sosta dei veicoli, anche costituite da più unità aggregate, purché omogenee per materiali e caratteristiche costruttive.

Parametri:

- altezza massima: ml 2,40;
- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

C) PERTINENZE DI IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE O COMMERCIALI

I manufatti di seguito descritti costituiscono “pertinenza” delle unità immobiliari destinate ad attività produttive (industriali o artigianali) o commerciali (medie o grandi strutture di vendita).

1. Tunnel mobili retrattili

Strutture tendonate mobili per protezione delle sole operazioni di carico/scarico e movimentazione merci e manufatti nella porzione di piazzale adiacente al fabbricato produttivo o commerciale.

Il tunnel deve essere completamente retrattile contro la parete a cui è ancorato, scorrere su ruote e/o rotaie e non presentare altri elementi fissi oltre la struttura di ancoraggio alla parete e la testata anteriore.

Il tunnel deve avere pareti laterali e copertura realizzati esclusivamente in teli plastificati, in pvc e simili; non sono consentiti pannelli rigidi di qualsiasi materiale.

L'apertura della testata anteriore non può essere chiusa con portoni, saracinesche o altri elementi rigidi.

Il tunnel può avere ampiezza massima sul fronte pari al doppio di quella dell'apertura sulla parete cui è ancorato.

Il tunnel va tenuto accostato alla parete ed aperto unicamente per il tempo strettamente necessario allo svolgimento delle operazioni di carico/scarico.

2. Carport

Manufatti destinati alla protezione e/o all'ombreggiamento degli autoveicoli.

La struttura dovrà avere sostegni in metallo o in legno e potrà avere copertura in cannucciaia, in teli di tessuto, in teloni plastificati, in pvc e simili; sono consentite anche tensostrutture o altre coperture di tipo rigido, è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

E' consentita la messa in opera di pannelli fotovoltaici sulla copertura, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti normative in materia.

E' consentita la realizzazione di strutture destinate esclusivamente alla protezione dei soli spazi di sosta dei veicoli, anche costituite da più unità aggregate, purché omogenee per materiali e caratteristiche costruttive.

Parametri:

- l'altezza massima dovrà essere rapportata alla tipologia di veicoli a servizio della ditta richiedente.
- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

art. 17
Sottosistema storico-culturale:
individuazione degli elementi del paesaggio e relative norme

Paesaggio agrario di interesse storico ambientale e dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale

1. Secondo il processo di formazione del P.R.G.'99 (v. "Relazione illustrativa, allegato A.01: adeguamento al P.P.A.R.") sono state identificate unità di paesaggio significative che sono contenute all'interno di alcuni ambiti e coincidono con alcune zone dell' ATO A (ZED1 SAT A2, ZED1 e ZED2 SATA3) e dell' ATO B (ZED 1 SATB3).
2. In tali ambiti e zone è vietata l'alterazione dei residui caratteri tradizionali dell'insediamento rurale sia edilizio che agronomico-culturale.
3. E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'articolo 15, punti 3 e 5 del PPAR e del presente PRG 99 salvo quanto previsto al comma 5 lettera b2.
4. I manufatti agricoli che costituiscono bene culturale sono censiti e classificati nell'album B.04 (ai sensi della L.R. 13/90) dove vengono riportati i seguenti elementi:
 - a. l'ubicazione dell'immobile
 - b. i dati patrimoniali e catastali
 - c. le caratteristiche architettoniche dell'edificio e il rapporto con il paesaggio agrario
 - d. la classe di appartenenza
 - e. ulteriori elementi disponibili
5. Salvo diverse prescrizioni, contenute nei singoli fogli normativi di zona e salvo quanto previsto al comma 5 lettera b2, per gli immobili in questione si applicano le disposizioni della L.R. 13/90 e sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. per la Classe I°
 - 1) Edifici agricoli di maggiore valore storico architettonico anche in considerazione del rapporto con il paesaggio e con la vegetazione circostante
M.O. - Manutenzione ordinaria
M.S. - Manutenzione straordinaria
R.C. - Restauro e risanamento conservativo
 - 2) È altresì ammessa la ristrutturazione interna, nei casi di comprovata necessità statica e/o di modifiche alla distribuzione interna che comunque, non dovranno interessare gli aspetti formali e storico-architettonici che caratterizzano l'edificio. Tali interventi dovranno essere adeguatamente giustificati mediante documentazione analitico-progettuale appropriata.
 - 3) Gli interventi consentiti sono rivolti al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie nonché dei rapporti con il paesaggio, con gli altri edifici e con la vegetazione circostante; si prescrive, al riguardo, la redazione di una specifica relazione tecnica illustrativa da presentare assieme alla documentazione necessaria per l'ottenimento della concessione edilizia.
 - 4) Le operazioni di demolizione e ricostruzione delle superfetazioni, finalizzate alla valorizzazione dell'edificio principale, saranno individuate mediante verifica con un progetto preliminare di assetto (p.p./a).

- 5) Non sono consentite le modifiche di pendenza delle coperture e l'introduzione di lucernai, l'eliminazione dei cornicioni, delle riquadrature e dei marcapiani esistenti, nonché di altri eventuali particolari di rilievo storico e tipologico (iscrizioni, figurette, comignoli, muri a scarpa, ...)
- 6) I materiali e le finiture dovranno riferirsi a quanto rilevabile dall'analisi sul manufatto principale, integrata con le conoscenze del contesto dell'edilizia rurale tradizionale locale.
- 7) Gli interventi consentiti per gli annessi aziendali sono riportati all'art. 28 "annessi aziendali agricoli".

b.1 per la Classe II°

- 1) edifici agricoli che rivestono per la qualità diffusa dei loro elementi architettonici un valore di testimonianza dell'edificio rurale
M.O. - Manutenzione ordinaria
M.S. - Manutenzione straordinaria
R.C. - Restauro e Risanamento conservativo
- 2) È altresì ammessa la ristrutturazione interna, nei casi di comprovata necessità statica e/o di modifiche alla distribuzione interna, che comunque non dovranno interessare gli aspetti formali e storico-architettonici dell'edificio. Tali interventi dovranno essere adeguatamente giustificati mediante documentazione analitico-progettuale appropriata.
- 3) Gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie. Si prescrive, al riguardo, la redazione di una specifica relazione tecnica da presentare assieme alla documentazione necessaria al fine dell'ottenimento della concessione edilizia.
- 4) Fermo restando il mantenimento della planivolumetria (plv) dell'edificio principale, è concessa la possibilità di accorpamento degli annessi secondo modalità derivate da una analisi dei tipi edilizi rurali.
- 5) L'accorpamento non potrà interessare il fronte relativo all'accesso principale dell'edificio (insistente sull'aia) e dovrà preferibilmente essere limitato al solo piano terra, distinguendosi chiaramente dal volume dell'edificio principale.
- 6) Non sono consentite le modifiche di pendenza delle coperture e l'introduzione di lucernai, l'eliminazione dei cornicioni, delle riquadrature e dei marcapiani esistenti, nonché di altri eventuali particolari di significato storico e tipologico (iscrizioni, figurette, comignoli, muri a scarpa, ...).
- 7) I materiali e le finiture dovranno riferirsi a quanto rilevabile nel contesto dell'edilizia rurale tradizionale.
- 8) Possono essere modificate le bucatore dei fronti dell'edificio principale al solo scopo di ripristinare e completare gli allineamenti orizzontali e verticali.
- 9) Gli interventi consentiti per gli annessi aziendali sono riportati all'art. 28 "annessi aziendali agricoli".

b.2. per la Classe IIª

- 1) Edifici agricoli di maggiore valore architettonico (classe Iª) o che rivestono un valore di testimonianza dell'edificio rurale (classe IIª) per i quali, previa richiesta di declassamento mediante variante al Prg art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, sia stata riconosciuta l'impossibilità di intervento di "Restauro Conservativo" come previsto dall'art.15, comma 3 della L.R. 13/90.
- 2) Restano validi tutti i commi e le prescrizioni della classe di provenienza.
- 3) E' inoltre ammesso l'intervento di "Ristrutturazione Edilizia" ai sensi del DPR 380/01, che consente anche la "demolizione e ricostruzione", purchè garantisca la conservazione del valore storico, architettonico e documentale del patrimonio rurale.

In sede di richiesta di titolo abilitativo, insieme con la documentazione necessaria per l'ottenimento dello stesso, dovrà essere prodotta a firma di un tecnico abilitato la documentazione di seguito indicata da sottoporre alla valutazione della Commissione Edilizia Integrata:

- documentazione analitico-progettuale che permetta di valutare l'intervento sotto l'aspetto della rispondenza all'obiettivo di conservazione del valore storico, architettonico e documentale dell'edificio rurale, e, nello specifico, attesti l'osservanza dei seguenti vincoli:
 - rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di cui ai specifici commi della classe di provenienza
 - conservazione della volumetria, della sagoma e della tipologia edilizia del manufatto principale;
 - recupero dei materiali provenienti da eventuali opere di demolizione.

c. per la Classe IIIª

- 1) Edifici agricoli che non rivestono interesse storico-architettonico ed ambientale per cui si rimanda alle norme di cui al successivo art.28 "Edifici agricoli con annessi aziendali (complessi rurali)"

**Centri e nuclei
storici**

6. Sono soggetti a tutela, ai sensi degli artt. 2 lett. a) e 5 del D.Lgs. 490/99, gli spazi urbani pubblici formati, o comunque definiti da oltre cinquant'anni ricompresi all'interno dei centri storici e degli insediamenti minori presenti nel territorio comunale.
7. I centri e nuclei storici e le aree ad essi esterne comprese nelle ZUR sono sottoposti alla disciplina dell'art. 26 §ZUR.
8. In caso di ristrutturazione urbanistica, nelle aree interne adiacenti al margine della zona A del DIM 1444/68, gli interventi previsti non dovranno alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico.
9. Per i Centri Storici di Falconara Alta e di Castelferretti, si applicano le norme dei piani particolareggiati vigenti fino a loro sostituzione e l'art.26 §ZUR per quanto non in contrasto.
10. Per le aree delimitate nell'elaborato C.03.1 vengono individuati gli ambiti definitivi di tutela dei Centri Storici.

Negli ambiti sottoposti a tutela orientata di cui all'art.26 delle NTA del PPAR si applicano i divieti di cui al comma 3 lettere c. d. e. f. g. i. m. n. o. p. q. r., indicati all'art.13 delle presenti N.T.A.e riferiti ai corsi d'acqua.

Negli ambiti sottoposti a tutela integrale di cui all'art.26 delle NTA del PPAR si applicano i divieti di cui al comma 3 dell'art.13 delle presenti N.T.A.e riferiti ai corsi d'acqua.

11. Per il Nucleo Storico di Fiumesino, rilevato sulla cartografia in scala 1:25.000 del 1885, non sussistono le condizioni tipo-morfologiche ed architettoniche tali da rendere necessaria l'applicazione delle prescrizioni di tutela previste dal P.P.A.R.
Tuttavia, in considerazione dell'interesse documentario dell'impianto insediativo, il PRG ha individuato una specifica zona di recupero (Z.U.R.2 – S.A.T. B2) soggetta a piano attuativo. Nelle more della sua redazione, e fino a sostituzione, si applicano per la parte compresa nel Piano di Recupero di Fiumesino, adottato con delibera del Consiglio Comunale n°50 del 23/6/98, le norme relative e per la restante parte l'articolo 26 §ZUR

Edifici e manufatti storici

12. Il P.R.G.'99 riporta nell'elaborato C.03.1 gli edifici ed i manufatti storici urbani e extraurbani con relativi ambiti di tutela, includendo sia gli immobili individuati dal P.P.A.R. sia quelli risultanti dalle analisi e verifiche svolte per la redazione del piano stesso come illustrati nell'Album B.07.1.

13. Per le aree ricadenti negli ambiti di cui al comma precedente si applicano le norme indicate nei rispettivi fogli normativi di zona.

Essi sono:

- 1) Chiesa di S. Maria di Loreto (Località Barcaglione),
- 2) Villa di Montedomini (Località Castelferretti),
- 3) Castello Falconara Alta,
- 4) Castello e Cappella dei Duchi a Castelferretti,
- 5) Rocca Priora (Località Fiumesino),
- 6) Chiesa S. Maria della Misericordia (Cimitero di Castelferretti),
- 7) Chiesa di S. Lorenzo detta "Conventino" (Località Fiumesino),
- 8) Chiesa di S. Andrea (Località Castelferretti),
- 9) Complesso Gasforiti ex Montedison (Località Marina di Montemarciano).
- 10) Molino Santinelli (Località S.S. 76)
- 11) Chiesa S. Maria delle Grazie (Falconara Alta),
- 12) Palazzina "Mutuo Soccorso" (Falconara Alta),
- 13) Chiesetta Lanari (Via delle Ville),
- 14) Villa Pallucchini (Località Castelferretti),
- 15) Complesso case "La Grotta",
- 16) Villa Barbaresi (Località Tesoro),
- 17) Sede del Corpo Bandistico (Località Castelferretti),
- 18) Villa Terni (Località Guastuglia),
- 19) Ruder del Castello di Barcaglione,
- 20) Stazione Ferroviaria,
- 21) Palazzo Municipale (Piazza Municipio 2),
- 22) Villa Ferretti

La documentazione relativa al presente elenco è contenuta nell'elaborato B.07.1).

14. Per tali edifici, salvo disposizioni particolari contenute nei fogli normativi di Zona e derivate da approfondimenti specifici come richiesto dal P.P.A.R., sono ammessi i seguenti interventi:

- M.O. - Manutenzione ordinaria
- M.S. - Manutenzione straordinaria
- R.C. - Restauro e Risanamento conservativo

15. Gli usi consentiti per questi edifici sono contenuti nei fogli normativi di Zona.

15 bis. Per le aree ricadenti negli ambiti di tutela di cui al precedente comma 13, come indicato nell'elaborato C.03.1, la tutela è graduata nei livelli di:

tutela integrale, che consente i soli interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni paesistico-ambientali protette e ammette quelli di trasformazione, esclusivamente volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale e delle aree connesse;

tutela orientata, che riconosce, salvaguardando in ogni caso l'integrità e la fruizione del bene storico-culturale, l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici e ambientali presenti.

15 ter. Nelle aree ricadenti nella tutela integrale, salvo disposizioni particolari contenute nei fogli normativi di Zona, si applicano i divieti di cui all'art. 13, comma 3.

Ville/palazzine con parco/giardino e vegetazione ornamentale

16. Il P.R.G.'99, individua negli allegati grafici degli album C.05.A) e C.05.B) gli edifici di rilevanza architettonica – testimoniale e relativi contesti ambientali come riportati nell'album B.07.2), inoltre gli "edifici di rilevanza architettonica e morfo-tipologica" ai quali si applicano le norme di cui alle classificazione "A" e "B".

17. Sono individuate le seguenti classi:

- a. "A" villa/palazzina con parco/giardino, di valore architettonico-testimoniale e botanico-ambientale;
- b. "B" villa/palazzina di valore architettonico-testimoniale, senza parco/giardino o con area senza valore botanico-vegetazionale;
- c. "C" parco/giardino di valore botanico-ambientale, senza edificio o con edificio senza valore architettonico-testimoniale, quest'ultima relativa alla categoria del paesaggio "VIII Vegetazione ornamentale"

18. Sono esclusi dalla presente normativa di tutela gli edifici che ricadono nelle zone "A" Centri Storici" (ZUR1 SATA2 e ZUR1 SATB1) e zone "E" Agricole (ZE).

19. Le normative di tutela associate alle singole classificazioni sono:

20. Classe "A" Sono compresi in questa classificazione tutti gli edifici costruiti prima della Seconda Guerra Mondiale, aventi le caratteristiche di villa/palazzina isolata con circostante parco/giardino alberato, in cui siano presenti le specie individuate e protette dalla vigente normativa nazionale e regionale oppure alberate con essenze non protette, o non alberate ma comunque piantumate, con sistemazione tale da farle rientrare nella tipologia del "giardino disegnato". Si applicano le seguenti norme:

- a. Non è consentita in nessun caso ogni nuova edificazione.
- b. Per l'edificato esistente non sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- 1) demolizioni e ricostruzioni;
 - 2) ampliamenti
- c. Per l'edificato esistente sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - 2) restauro e risanamento conservativo;
 - 3) ristrutturazione edilizia, col vincolo del mantenimento delle caratteristiche generali e particolari dell'edificio, sia per quanto riguarda la sagoma planivolumetrica del fabbricato, sia per quanto riguarda gli elementi architettonici;
 - 4) demolizione, senza ricostruzione, delle superfetazioni o manufatti esterni che risultino estranei, per tipologia e caratteristiche, al fabbricato principale;
 - 5) realizzazione di verande e di bow-windows mediante infissi completamente apribili in logge e balconi, anche aggettanti, che risultino, per forma e materiali, correttamente inseriti nel contesto architettonico preesistente.
- d. Nel corso di qualsiasi tipo di intervento dovrà essere in ogni caso privilegiato il più possibile il mantenimento dei materiali e delle finiture originali.
- e. Gli interventi di cui alla lettera c. punti 3), 4), 5) sono comunque subordinati alla presentazione di un progetto generale riguardante l'intero sito, edificio e parco/giardino circostante.
- f. Per il parco/giardino sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - 2) inserimento di elementi di arredo e/o strutture leggere di facile rimozione quali panchine, fontane, gazebo etc. purché omogenei, per caratteristiche e finiture alla struttura del parco/giardino.
21. Ogni intervento di sostituzione o nuova realizzazione di manufatti (recinzioni, pavimentazioni etc.) e di modifica della vegetazione di alto fusto, tranne che si tratti di ordinaria manutenzione nel rispetto delle norme regionali sulle piante protette, è comunque subordinato ad un progetto generale riguardante l'intero parco/giardino. Per le altre piantumazioni sono consentite tutte le normali operazioni di giardinaggio e mantenimento.
22. Classe "B" Rientrano in questa classificazione tutti gli edifici costruiti prima della Seconda Guerra Mondiale, aventi le caratteristiche di villa/palazzina isolata, ma con area circostante senza le caratteristiche di parco o giardino.
Si applicano le seguenti norme:
- a. Non è consentita in nessun caso ogni nuova edificazione.
 - b. Per l'edificato esistente non sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
 - 1) demolizioni e ricostruzioni;
 - 2) ampliamenti
 - c. Per l'edificato esistente sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
 - 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - 2) restauro e risanamento conservativo;
 - 3) ristrutturazione edilizia, col vincolo del mantenimento delle caratteristiche generali e particolari dell'edificio, sia per quanto riguarda la sagoma planivolumetrica del fabbricato, sia per quanto riguarda gli elementi architettonici;
 - 4) demolizione, senza ricostruzione, delle superfetazioni o manufatti esterni che risultino estranei, per tipologia e caratteristiche, al fabbricato principale;
 - 5) realizzazione di verande e di bow-windows mediante infissi completamente apribili in logge e balconi, anche aggettanti, che risultino, per forma e materiali, correttamente inseriti nel contesto architettonico preesistente.
 - d. Nel corso di qualsiasi tipo di intervento dovrà essere in ogni caso privilegiato il più possibile il mantenimento dei materiali e delle finiture originali.

e. Gli interventi di cui alla lettera c. punti 3), 4) e 5) sono comunque subordinati alla presentazione di un progetto generale riguardante l'intero edificio.

23. Classe "C" Rientrano in questa classe tutte le aree verdi alberate senza edificio in cui siano presenti le specie individuate come protette dalla vigente normativa nazionale e regionale o con edificio non ricadente nelle classi "A" e "B" alberate con essenze non protette, o non alberate ma comunque piantumate, con sistemazione tale da farle rientrare nella tipologia del "giardino disegnato";

Si applicano le seguenti norme:

a. Non è consentita in nessun caso ogni nuova edificazione.

b. Per l'edificio eventualmente esistente non sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

1) ampliamenti,

c. Per l'edificio eventualmente esistente sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

1) manutenzione ordinaria e straordinaria;

2) restauro e risanamento conservativo;

3) ristrutturazione edilizia ;

4) demolizione e ricostruzione;

5) realizzazione di verande e di bow-windows mediante infissi completamente apribili in logge e balconi, anche aggettanti, che risultino, per forma e materiali, correttamente inseriti nel contesto architettonico preesistente.

d. Per gli interventi di cui alla lettera c. punti 3) e 4) vige in ogni caso il vincolo del mantenimento della volumetria e della posizione planimetrica dell'edificio preesistente, ed è obbligatoria la presentazione di un apposito elaborato da cui risultino i rapporti tra le opere da realizzare ed il verde da tutelare.

e. Per il parco/giardino sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, con eventuale inserimento di elementi di arredo e/o strutture leggere di facile rimozione quali panchine, fontane, gazebo etc. , nell'ambito di un progetto di sistemazione dell'area.

Zone Archeologiche

24. Il Piano individua nell'elaborato C.03.1 l'area archeologica denominata del "Tesoro" ed il relativo ambito di tutela.

Salvo disposizioni più restrittive, disposte dalla Soprintendenza competente, nell'area si applicano le prescrizioni di cui al comma 3, lettere a. b. c. d. e. f. g. h. i. l. m. n. o. p. q. r. indicate all'art. 13 delle presenti N.T.A riferiti ai "corsi d'acqua".

Punti panoramici e strade con tratti panoramici

25. Nell'elaborato C.03.1) sono evidenziati i seguenti elementi per i quali si assumono le corrispondenti disposizioni:

a. Punti panoramici

Sono stabiliti gli ambiti definitivi di tutela in cui si applicano i divieti , di cui al punto a elencato all'art. 13 riferito al "corso d'acqua" In tali aree la piantumazione di siepi ed essenze d'alto fusto è autorizzata solo tramite verifica di compatibilità con la panoramicità del sito.

b. Strade di fondovalle in rapporto con il paesaggio agrario e strade con tratti panoramici Lungo tali strade, fatta eccezione per i tratti urbani, e per una fascia pari al doppio della distanza stabilita per la inedificabilità dal nastro stradale ai sensi del Nuovo Codice della strada ed

individuata nell'elaborato C.03.4, è vietata l'edificabilità e la manomissione degli elementi arborei (filari, vegetazione ripariale, ecc.) presenti ai margini secondo le disposizioni introdotte per il sottosistema botanico-vegetazionale ed agronomico. L'apposizione di qualunque tipo di cartelli o di manufatti pubblicitari e la piantumazione di siepi ed essenze d'alto fusto dovrà essere autorizzata tramite verifica di compatibilità con la panoramicità del tratto interessato

26. Altre eventuali particolari disposizioni sono contenute nei relativi Fogli Normativi di Zona.

art. 26
Le disposizioni per le zone urbane

1. Le disposizioni di Zona sono diversificate rispetto al grado di definizione urbanistica così come indicato all'art.3 delle presenti N.T.A.
Le presenti norme sono articolate per Zone Urbane Definite (ZUD), Zone Urbane di Riqualificazione (ZUR) e Zone Urbane di Trasformazione (ZUT).
2. In tutte le zone urbane nella realizzazione di giardini e di viali urbani è necessaria la presentazione di un progetto specifico dal quale risulti che almeno il 50% delle piante utilizzate appartengano a quelle menzionate nell'Elenco Specie, allegato A.05 alla Relazione Generale del PRG.
3. Le trasformazioni consentite dal PRG devono rispettare sia le dotazioni minime di standard per ogni uso, previste da leggi statali, piani di settore e norme di piano, sia le densità edilizie massime ammesse di zona per ogni zona. Nel calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementali di seguito indicate, si dovrà prendere a riferimento la SUL nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze interpiano maggiori di 4,50 ml.
4. Per tutte le zone urbane sono comunque prescritti:
 - il rispetto dell'indice massimo di legge IF 5 mc/mq (art.7 DM 1444/68);
 - l'applicazione delle disposizioni dell'art 12 "Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico".
5. Per gli interventi nelle ZUD e nelle ZUR, fatte salve eventuali norme specifiche definite nei FNZ, i parametri da rispettare sono quelli di seguito specificati.

Distanze

Per gli interventi sugli edifici esistenti senza modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le distanze preesistenti dai confini, dalle strade e tra fabbricati.

Per gli interventi sugli edifici esistenti con modifica della sagoma planivolumetrica (ampliamenti o sopraelevazioni) e per quelli di nuova costruzione (anche previa demolizione dell'esistente), i parametri sono:

distanza dal confine = $\frac{1}{2}$ H edificio, con minimo ml 5,00 - in caso di pareti non finestrate è consentita la costruzione in aderenza all'edificio preesistente sul confine, ed è anche consentita la costruzione a distanze inferiori da quelle indicate in presenza di accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata e trascritta, atto notarile);

distanza dalle strade = ml 5,00 - in caso di presenza di fronte edificato consolidato (sulla strada o altro spazio pubblico) è comunque consentito l'allineamento della facciata dell'edificio a questo fronte;

distanza tra fabbricati = ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le sopraesposte disposizioni relative alle distanze minime non si applicano:

- agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche;
- ai manufatti completamente interrati, che possono essere realizzati a confine;
- ai volumi tecnici previsti dalle vigenti normative;
- ai manufatti esterni dei servizi tecnologici a rete, purché di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine/armadio telefoniche, cabine di decompressione per il gas, etc.;
- ai manufatti pertinenziali, che hanno una specifica normativa (comma 3 dell'art. 8).

Altezze

Per gli interventi sugli edifici esistenti, anche con modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le altezze preesistenti.

Per gli interventi di nuova costruzione l'altezza massima è: Hmax = ml 9,50; tranne che nel caso di demolizione dell'edificato esistente per il quale è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente.

Le sopraesposte disposizioni relative alle altezze non si applicano:

- agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche;
- agli interventi pubblici nelle aree "s".

Per gli interventi nelle ZUT i parametri sono quelli previsti dai rispettivi FNZ.

Zone Urbane Definite (ZUD)

- 6 Attuazione diretta mediante interventi sull'edificato esistente rispetto al quale sono ammessi interventi fino alla R.U.2, fatti salvi gli edifici e manufatti storici di cui al precedente art.17 ed eventuali norme particolari definite nei Fogli Normativi di Zona in cui può essere ammessa anche la N.C.
- 7 In alcuni casi, individuati dalle presenti norme e/o specificatamente previsti nei FNZ, è prevista un'attuazione semidiretta che subordina la concessione edilizia ad un atto negoziale e/o ad un progetto preliminare (p.p.) al fine di prefigurare gli aspetti dei requisiti richiesti siano essi di natura progettuale e di assetto (p.p./a) o di natura contrattuale (p.p./c).secondo le disposizioni dell'art. 9. Nelle more di approvazione dei relativi progetti preliminari sono consentiti i soli interventi di M.O., M.S..
- 8 Sono consentiti, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato); in tali casi è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano fuori terra nei limiti della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile. I nuovi locali così ricavati dovranno avere un'altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti.
- 9 Negli edifici costituiti fino a tre piani fuori terra, (calcolati come al precedente comma 8), con copertura a falde, può essere agevolata la condizione di abitabilità del sottotetto tramite interventi di aumento della quota in gronda per un incremento max di 1,50 ml e comunque fino ad un'altezza massima interna della stessa quota pari a ml 2,20, adeguando le falde ad una pendenza compresa tra il 30 e il 35% e conseguente variazione della quota di colmo.. Nel caso in cui l'altezza interna misurata al colmo originale sia maggiore o uguale a 2,70 ml. è consentita la modifica della copertura con la realizzazione di un tetto piano di altezza interna pari a 2,70 ml. Gli interventi di cui sopra riguardanti unità edificio (u.ed.) inserite in un insieme di fabbricati a- venti il medesimo tipo edilizio ed architettonico sono consentiti solo se estesi all'intero insieme.
- 10 E' ammesso il riordino tramite accorpamenti, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni dei manufatti esistenti nelle corti degli isolati finalizzato alla eliminazione delle superfetazioni e/o alla realizzazione di parcheggi. Esclusivamente al fine di promuovere tale finalità può essere consentita una integrazione fino al 10% della S.U.L. dei manufatti da demolire e ricostruire.
- 11 Analogamente, al fine di promuovere il riordino delle fronti interne degli isolati, sono consentite:
 - a. operazioni di accorpamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle superfetazioni emergenti dalla sagoma principale del fabbricato
 - b. anche in questo caso è consentita una integrazione della SUL esistente che consiste nella possibilità fino ad avanzare di un massimo di ml 1,20 la sagoma delle fronti interne del fabbricato
 - c. la nuova superficie utile così ricavata dovrà essere per almeno un terzo aperta (logge, balconi, ecc) e dovrà privilegiare le superfici vetrate e le soluzioni di riscaldamento solare attivo o passivo.

- 12 Le operazioni indicate ai (commi 10,11) sono sottoposte alla preventiva approvazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a) comprendente le aree dell'intero isolato o almeno l'intera fronte interna.
- 13 In alcuni casi individuati nei FNZ e nelle relative cartografie sono ammessi limitati interventi di nuova edificazione soggetti a progetto preliminare unitario con stipula di un atto negoziale (p.p./c).

Zone Urbane di Riqualificazione (ZUR)

- 14 Le categorie d'intervento ammesse sono quelle previste per le ZUD con attuazione diretta e semidiretta utilizzando gli strumenti indicati nell'art. 9 e specificati nei relativi FNZ; sono ammessi diversi gradi di trasformazione con corrispondenti incentivi di "superfici premianti" che si applicano in relazione all'unità minima di intervento nel modo seguente:
- a. unità elementare (u.el.) ed edificio (u.ed.): superficie premiante al 5% della SUL esistente indipendentemente dall'UF esistente e presentazione di p.p./a
 - b. unità isolato (u.is.): superficie premiante al 10% della SUL esistente fino ad un indice massimo di $UF < 0.6$ e presentazione di p.p./a e p.p./c
 - c. è previsto un incremento di un ulteriore 5% della SUL relativamente alle sole attività di pubblico esercizio di cui alla L.287/91
- 15 Nei limiti di densità edilizia fissati dall'art.7 del DI 1444/68 (mc/mq 5) sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato).
In tali casi è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano fuori terra nei limiti della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile.
I nuovi locali così ricavati dovranno avere un'altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti.
- 16 Per i casi individuati graficamente negli allegati ai FNZ come "fronte edilizio unitario" è prescritto il mantenimento sia dell'attuale livello di gronda sul fronte strada, sia delle caratteristiche architettoniche peculiari.
- 17 In alcuni casi i FNZ e relativi allegati individuano, le unità normative (v. art. 7) per le quali sono ammesse anche superfici premianti diverse rispetto a quelle di cui al comma 14 precedente; nelle more di approvazione dei relativi progetti sono consentiti solo interventi di MO - MS, per le unità normative in parte o totalmente comprese nei PPCS vigenti si applicano le relative norme per le parti non in contrasto con gli obiettivi delle stesse unità.
- 18 I piani attuativi delle ZUR di seguito elencate possono prevedere indici UF superiori a mq/mq 0,6 ma inferiori od uguali a quelli di seguito precisati:
- | | |
|--|--------------|
| a. SAT A1-ZUR1Falconara: Centro città
<i>(parte non ricadente nel PdR "Villanova-Falconara Nord")</i> | UF<1.6 mq/mq |
| b. SAT A2-ZUR1Falconara Alta | UF<0.8 mq/mq |
| c. SAT B1-ZUR1Castelferretti: Centro storico | UF<0.8 mq/mq |
| d. SAT B2- ZUR2 Fiumesino | UF<0.8 mq/mq |
- 19 Nelle more di approvazione dei PPE di iniziativa pubblica delle ZUR sopra elencate vigono le seguenti ulteriori norme:
- a. Per SAT A1-ZUR 1 *(parte non ricadente nel PdR "Villanova-Falconara Nord")* sono consentiti tutti gli interventi fino alla R.E.2;
 - b. E' ammessa anche la presentazione di Piani di Recupero, o strumenti equivalenti, di iniziativa privata; in tal caso non è previsto alcun incremento degli indici UF.

- c. Ove i suddetti piani di iniziativa privata prevedano modifiche alle unità normative di PRG, o la creazione di nuove unità normative, questi dovranno essere preceduti da proposte plani- volumetriche di massima approvate dall'Amministrazione Comunale.
[ai sensi dell'art. 7 sono unità normative le unità area (u.a.) e le aree servizi (S)]

Zone Urbane di Trasformazione (ZUT)

- 20 Attuazione indiretta tramite piani attuativi stabiliti nei Fogli Normativi di Zona e con riferimenti a ciascuna sottozona, per le quali sono definiti indici, parametri edilizi ed urbanistici, usi e prescrizioni particolari. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.8 fatti salvi gli edifici e manufatti storici di cui al precedente art.17 ed eventuali norme particolari definite nei Fogli Normativi di Zona in cui può essere ammessa anche la N.C.
- 21 Per le ZUT, in generale, l'assegnazione dei diritti edificatori e degli oneri urbanizzativi risponde a criteri perequativi. L'assegnazione dei diritti edificatori è stabilita secondo le modalità descritte al successivo comma 23. La definitiva ripartizione degli oneri urbanistici tra i soggetti attuatori degli interventi, sia in termini immobiliari (aree da cedere) che monetari (oneri di urbanizzazione), sarà stabilita in via definitiva in sede di predisposizione e approvazione del Piano Attuativo
- 22 Per il calcolo delle superfici edificabili si applicano le seguenti modalità:
- a. La superficie utile lorda edificabile (SUL) è determinata dall'applicazione dell'indice (UT) all'intera superficie territoriale (ST) di ogni zona o sottozona.
 - b. Nel caso in cui siano presenti degli immobili, la superficie complessiva SUL edificabile come sopra risultante, deve intendersi comprensiva delle superfici e volumi edificati.
 - c. Ai fini della determinazione della SUL la superficie territoriale espressa nel Foglio Normativo di Zona ha valore indicativo e dovrà essere verificata su base catastale al netto delle eventuali superfici occupate da strade o infrastrutture pubbliche.
23. Le quantità edificate esistenti vanno ripartite perequativamente a vantaggio dei singoli proprietari secondo le seguenti modalità di calcolo della superficie Virtuale (SV)
- a. immobili residenziali e terziari (uffici, laboratori, negozi) $SV = SUL$ esistente per 1,5
 - b. pertinenze (garage, cantine, soffitte, ecc) $SV = SUL$ esistente
 - c. immobili diversi da quelli sopra descritti o non riconducibili ad essi
 - 1) con H fino a 4.5 ml - $SV = (Ve \times c.p.) / 3$
 - 2) con H > di 4.5 ml - $SV = (SUL \text{ es. } \times 4.5 \times c.p.) / 3 + SUL \text{ es. } \times (H - 4.5) \times c.p. / 5$
 per cui solo ai fini perequativi la $SUL = (ST \times UT^*) + \square SV$ in cui UT^* rappresenta l'indice derivante dalla sot- trazione delle SV esistenti alla UT di PRG
 - d. Il coefficiente premiale "c.p." è stabilito per singola sottozona nelle norme specifiche del Foglio Normativo di Zona, ove non espresso si applica un c.p. minimo pari a $c.p. = 1.2$
 - e. Nel caso in cui siano presenti attività operanti negli immobili da dismettere, i relativi coefficienti premiali "c.p." sono incrementati del 10% a compensazione dei costi da sostenere per la dismissione e conseguente reimpianto delle attrezzature per il prosieguo delle stesse attività da delocalizzare.
- 24 La ripartizione dei diritti di edificazione tra i diversi proprietari delle aree e degli immobili compresi all'interno di una sottozona (costituente comparto edificatorio), dovrà prescindere dalla localizzazione delle aree di urbanizzazione secondarie (AUS) indicativamente localizzate negli allegati grafici 1:2000 ai fogli normativi.

Aree a volumetria definita

25. Alcune aree già edificate inserite nelle ZUT ed identificate nei relativi elaborati grafici, sono denominate "a volumetria definita". Per queste aree è lasciata facoltà ai proprietari di partecipare o di non partecipare agli interventi di trasformazione previsti dal PRG.

Nel caso in cui la proprietà decida di non partecipare all'intervento, dietro dichiarazione scritta indirizzata al Sindaco, si stabilisce che l'area non concorre alla determinazione della superficie territoriale di zona quindi della relativa Superficie edificabile.

Le aree pertanto vengono equiparate a zone "B" di completamento (ai sensi del DIM 1444/68) e pertanto non sono soggette alle norme specifiche di comparto come quelle di "contingentamento degli usi" e delle dotazioni minime ed integrative di PRG degli "standard urbanistici".

E' consentito un incremento del 10% della SUL esistente salvo diversa indicazione della normativa specifica con modalità di intervento fino alla R.U.2. Tali interventi potranno, essere attuati in forma diretta senza attendere l'approvazione del piano urbanistico esecutivo di zona; è previsto il mantenimento degli usi esistenti o la loro modifica nel rispetto degli usi previsti per la zona o sottozona di appartenenza.

26. Norme transitorie:

- a. Fino all'entrata in vigore del Piano urbanistico attuativo oppure ove ricorre fino all'approvazione del programma complesso di intervento (APU) Nelle aree od edifici esistenti di cui si prevedono trasformazioni sono consentiti i soli interventi fino alla R.E.3; (sono escluse dalla suddette norme le aree a volumetria definita che abbiano usufruito della facoltà di non partecipare agli interventi di trasformazione)
- b. Sono comunque fatte salve le norme più restrittive contenute negli specifici Fogli Normativi delle Zone ricadenti nelle APU.

Capanni per attività agricola amatoriale

27. Nelle ZUT non ancora interessate da piani attuativi è consentita, fatti salvi espliciti divieti normativi o la presenza di vincoli ostativi e fatte salve le aree individuate dal PAI a rischio di esondabilità R4 o a rischio di frana con pericolosità P3, l'installazione di capanni per ricovero attrezzi, concimi e altri materiali occorrenti all'esercizio dell'attività agricola amatoriale da parte di soggetti non rientranti, ai sensi delle vigenti normative in materia, nella categoria degli imprenditori agricoli.

E' prescritta la presentazione di atto d'obbligo unilaterale con il quale il proprietario si impegna alla rimozione del manufatto, senza alcuna pretesa di rimborso o risarcimento, entro trenta giorni dalla data di adozione di un eventuale piano attuativo o dalla emissione di un ordine di ripristino dello stato dei luoghi.

Il terreno su cui installare il capanno deve presentare le seguenti caratteristiche:

- essere libero da altri manufatti o edifici;
- avere superficie non inferiore a mq 2.500 - è consentita l'aggregazione di proprietà diverse, a condizione che siano confinanti tra di loro.

I capanni possono avere superficie massima:

- mq 16 per terreni di superficie fino a mq 5.000;
- mq 20 per terreni di superficie superiore a mq 5.000.

L'altezza massima al colmo è di ml 2,40.

I capanni devono essere prefabbricati e possono essere realizzati interamente in legno (struttura e tamponamenti), o con struttura portante in metallo e tamponamenti in legno.

La copertura deve essere esclusivamente a falde, e può essere realizzata in legno o in pannelli prefabbricati leggeri (anche composti) purché non praticabili; la protezione superiore della copertura può essere realizzata esclusivamente in materiale leggero (tegola canadese, guaina ardesiata, etc.), è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

E' consentita l'apertura di una sola finestra di dimensione massima mq 0,50; è consentita anche la realizzazione di aperture di aerazione protette con griglie fisse.

Distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

Ricoveri animali 'affezione

28. Nelle ZUT non ancora interessate da piani attuativi è consentita, fatti salvi espliciti divieti normativi o la presenza di vincoli ostativi e fatte salve le aree individuate dal PAI a rischio di esondabilità R4 o a rischio di frana con pericolosità P3, l'installazione di manufatti per ricovero animali d'affezione.

E' prescritta la presentazione di atto d'obbligo unilaterale con il quale il proprietario si impegna alla rimozione del manufatto, senza alcuna pretesa di rimborso o risarcimento, entro trenta giorni dalla data di adozione di un eventuale piano attuativo o dalla emissione di un ordine di ripristino dello stato dei luoghi.

I ricoveri possono essere installati in terreni liberi o costituire pertinenza di edifici o manufatti esistenti, e non costituiscono elemento ostativo all'eventuale messa in opera di capanni per ricovero attrezzi.

Sono prescritti i seguenti Parametri:

- superficie minima scoperta recintata per ogni animale: mq 8,00;
- superficie massima coperta per ciascun animale: mq 4,00;
- numero massimo di ricoveri consentito per ciascuna proprietà: n°4 (mq 16,00);
- altezza massima manufatto: ml 2,00.

I manufatti dovranno essere costituiti preferibilmente da prefabbricati in legno e comunque rispondenti alle norme igieniche previste dalle vigenti normative in materia.

La protezione della copertura sarà in materiale leggero (tegola canadese, guaina ardesiata etc.) è vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

art. 27

Le disposizioni generali per le zone extraurbane

1. Le zone extraurbane sono quelle definite dall'art. 3, comma 4, lettere c.-d.-f., e cioè le ZED (Zone Extraurbane Definite), le ZER (Zone Extraurbane di Riqualificazione) e le ZET (Zone Extraurbane di Trasformazione).
2. Nei Fogli Normativi delle singole zone sono individuati gli usi, eventuali prescrizioni particolari ed ulteriori specifiche disposizioni.
Per le unità area individuate dal PRG nelle Zone Extraurbane, va applicata la norma più restrittiva tra quella del FNZ e quella dei presenti articoli delle NTA.
3. Le ZED sono destinate principalmente all'uso agricolo, sono per questo equiparate alle Zone E del DM 1444/1968 e per esse valgono, di norma, le indicazioni della LR n° 13/1990, fatte salve specifiche particolari disposizioni contenute nei FNZ.
4. Le ZER costituiscono le aree a margine degli abitati già edificati ad uso principalmente residenziale in cui l'uso agricolo è compromesso, sono per questo equiparate alle Zone B del DM 1444/1968, a basso indice edificatorio, fatte salve specifiche particolari disposizioni contenute nei FNZ.
5. Le ZET sono aree destinate alla trasformazione per usi diversi da quello agricolo, in via transitoria, fino alla realizzazione degli interventi per esse specificatamente previsti dal PRG, per l'edificato esistente si utilizzano le norme delle ZED.
6. Disposizioni e modalità generali di attuazione.
Per tutte le zone extraurbane le modalità generali di attuazione sono quelle previste dall'art. 9, e cioè diretta, semidiretta o indiretta con le seguenti specificazioni:

- per le ZED e le ZER l'eventuale attuazione indiretta potrà avvenire unicamente mediante Piani di Recupero e/o Progetti di Recupero Ambientale;
- per le ZET le trasformazioni previste dal PRG saranno attuate nei modi e nei termini prescritti dai relativi FNZ.

Attuazione diretta:

- ZED, sono soggetti ad attuazione diretta tutti gli interventi previsti dalla LR n°13/1990, con le modalità specificate all'art. 29, e gli interventi sugli edifici isolati esistenti fino alla R.E.3 (con esclusione della R.E.2), ove consentiti;
- ZER, gli interventi sugli edifici isolati esistenti fino alla R.U.1, (con esclusione della R.E.2), ove consentiti;
- ZET, gli interventi sugli edifici isolati esistenti previsti per le ZED, purché non costituiscano elemento ostativo alle trasformazioni previste dal PRG.

Attuazione semidiretta o indiretta:

- ZED e ZER, gli interventi sui complessi di edifici esistenti fino alla R.U.2, ove consentiti, con le modalità specificate al successivo art. 28, fatte salve eventuali particolari disposizioni contenute nei FNZ;
- ZET, gli interventi previsti per le ZED, ove consentiti, purché non costituiscano elemento ostativo alle trasformazioni previste dal PRG e fatte salve eventuali particolari disposizioni contenute nei FNZ

7. Capanni per attività agricola amatoriale

Nelle Zone Extraurbane (ZED-ZER-ZET) è consentita, fatti salvi espliciti divieti normativi o la presenza di vincoli ostativi e fatte salve le aree individuate dal PAI a rischio di esondabilità R4 o a rischio di frana con pericolosità P3, l'installazione di capanni per ricovero attrezzi, concimi e altri materiali occorrenti all'esercizio dell'attività agricola amatoriale da parte di soggetti non rientranti, ai sensi delle vigenti normative in materia, nella categoria degli imprenditori agricoli.

Il terreno su cui installare il capanno deve presentare le seguenti caratteristiche:

- essere libero da altri manufatti o edifici;
- avere superficie non inferiore a mq 2.500 - è consentita l'aggregazione di proprietà diverse, a condizione che siano confinanti tra di loro.

I capanni possono avere superficie massima:

- mq 16 per terreni di superficie fino a mq 5.000;
- mq 20 per terreni di superficie superiore a mq 5.000.

L'altezza massima al colmo è di ml 2,40.

I capanni devono essere prefabbricati e possono essere realizzati interamente in legno (struttura e tamponamenti), o con struttura portante in metallo e tamponamenti in legno.

La copertura deve essere esclusivamente a falde, e può essere realizzata in legno o in pannelli prefabbricati leggeri (anche composti) purché non praticabili; la protezione superiore della copertura può essere realizzata esclusivamente in materiale leggero (tegola canadese, guaina ardesiata, etc.), è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

E' consentita l'apertura di una sola finestra di dimensione massima mq 0,50; è consentita anche la realizzazione di aperture di aerazione protette con griglie fisse.

Distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

8. Ricoveri per animali d'affezione

Nelle Zone Extraurbane (ZED-ZER-ZET) è consentita, fatti salvi espliciti divieti normativi o la presenza di vincoli ostativi e fatte salve le aree individuate dal PAI a rischio di esondabilità R4 o a rischio di frana con pericolosità P3, l'installazione di manufatti per ricovero animali d'affezione.

I ricoveri possono essere installati in terreni liberi o costituire pertinenza di edifici o manufatti esistenti, e non costituiscono elemento ostativo all'eventuale messa in opera di capanni per ricovero attrezzi.

Sono prescritti i seguenti parametri:

- superficie minima scoperta recintata per ogni animale: mq 8,00;
- superficie massima coperta per ciascun animale: mq 4,00;
- numero massimo di ricoveri consentito per ciascuna proprietà: n°4 (mq 16,00);
- altezza massima manufatto: ml 2,00.

I manufatti dovranno essere costituiti preferibilmente da prefabbricati in legno e comunque rispondenti alle norme igieniche previste dalle vigenti normative in materia.

La protezione della copertura sarà in materiale leggero (tegola canadese, guaina ardesiata etc.) è vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

Piani di Recupero

Per quanto riguarda gli interventi assoggettati a Piano di Recupero, specificati al successivo art. 28, la delimitazione delle singole aree di intervento, costituite dagli edifici, dal loro sedime e dalla corte annessa, deve essere fatto riferimento alle planimetrie della denuncia degli immobili al Catasto Fabbricati, purché precedente la data del 09.04.2008.

Per gli immobili i cui proprietari non abbiano ottemperato entro i termini di legge all'obbligo della denuncia, andrà fatto riferimento all'accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, anche se successivo all'adozione della variante.

In ogni caso devono essere rispettate le superfici di aree per servizi da cedere al comune in conformità a quanto previsto dal DM n°1444/1968, con possibilità di monetizzazione delle superfici a queste eccedenti previste dalla normativa regionale.