

COMUNE DI CONTIGLIANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Attuazione del disposto dell'art. 3 delle N.T.A.

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE URBANISTICA

(art. 9, L.R. 2 giugno 1975, n. 72)

Visto l'art. 3 delle NTA del vigente PRG (adozione Del. C.C. 6 giugno 1998, n. 33, approvazione Del. G.R. 25 marzo 2005, n. 387, pubblicazione S.O. n. 2 al B.U.R. n. 14 del 20 maggio 2005), a termini del quale "gli interventi e le finalità previste dal Piano Regolatore Generale sono realizzate nel tempo attraverso un programma di attuazione urbanistica ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12 giugno 1975, n. 72";

Visto l'art. 9 della citata L.R. n. 72/75, a termini del quale l'Amministrazione comunale è tenuta ad adottare almeno ogni tre anni un programma di attuazione urbanistica, in base al quale determinare:

- le zone in trasformazione urbanistica da sottoporre a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica e/o privata;
- le zone in trasformazione urbanistica attuabili mediante intervento edilizio diretto;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che l'Amministrazione comunale intende realizzare direttamente o delegandone l'esecuzione ai soggetti promotori/attuatori dei piani urbanistici attuativi – fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di procedere, in relazione ad esigenze e/o opportunità e secondo le vigenti procedure di legge, alla programmazione e alla realizzazione di opere pubbliche in ogni parte del territorio comunale.

SI ADOTTANO LE SEGUENTI NORME RELATIVE AL PROGRAMMA DI ATTUAZIONE URBANISTICA

ART. 1 (perimetrazioni)

Il presente P.A. distingue le previsioni di P.R.G. in zone urbanistiche trasformabili mediante pianificazione attuativa e zone attivabili mediante intervento edilizio diretto.

Le zone da sottoporre a pianificazione attuativa sono ulteriormente distinte in comparti di attuazione caratterizzati da:

- a) "**perimetri obbligatori**" nel caso di comprensori urbanistici all'interno dei quali il P.R.G. individua previsioni relative a urbanizzazioni primarie/secondarie e/o viabilità, di interesse strategico per un corretto sviluppo dei completamenti e delle espansioni dell'abitato e delle frazioni, per i quali si rende necessaria una procedura attuativa in stretta associazione tra urbanizzazioni e trasformazioni urbanistiche.

Sono necessariamente ricompresi in questa tipologia, anche se non comprendenti previsioni strategiche di urbanizzazione, i comparti già definiti a perimetro "obbligatorio" dal P.R.G. come originariamente individuati alla relativa Tav. 14A-P7 (z.o. C4 e D2)

- b) "**perimetri non obbligatori**" nel caso di comprensori urbanistici privi di previsioni di P.R.G. relative a urbanizzazioni primarie/secondarie e/o viabilità di interesse strategico per un corretto sviluppo dei completamenti e delle espansioni dell'abitato e delle frazioni.

In relazione alle caratteristiche dei comparti come riconducibili ai precedenti punti a) e b) il presente P.A. individua, agli articoli che seguono, corrispondenti procedure e normative di attuazione - le zone che residuano dalle perimetrazioni di cui sopra nelle quali le trasformazioni si attuano mediante intervento edilizio diretto sono sottoposte alle norme e alle procedure stabilite nelle NTA di P.R.G. come integrate dal presente P.A.

ART. 2 (zone trasformabili mediante pianificazione attuativa) (comparti a perimetri obbligatori)

I comparti di cui al punto a) del precedente Art. 1, come graficizzati nelle apposite Tavole, soggette ad aggiornamento con atti successivi, sono sottoposti alle seguenti procedure attuative:

Comparti in z.o. "C" con esclusione della sottozona "C4"

- a) obbligo di formazione di piano attuativo convenzionato, o piano particellare di esproprio.
- b) obbligo di reperimento, attrezzatura e cessione gratuita al Comune, delle aree destinate dal P.R.G. alle urbanizzazioni ricomprese nel comparto, per un valore minimo comunque eccedente il reperimento, l'attrezzatura e la cessione gratuita al Comune di una quota pari a mq. 20,00 ogni 100 mc. realizzabili nel comparto (escluse le sedi viarie); gli oneri derivanti dall'obbligazione potranno essere scomputabili in tutto o in parte dal contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Nel caso in cui le urbanizzazioni previste nel comparto ricadano in tutto o in parte su aree appartenenti a terzi non partecipanti al consorzio proponente, e in presenza di documentata impossibilità da parte di quest'ultimo di venire in possesso di dette aree, il piano attuativo convenzionato di iniziativa privata, in ragione dell'interesse pubblico alla realizzazione delle urbanizzazioni previste, potrà essere assunto dal Comune nella forma giuridico/tecnica di "piano particolareggiato", con i contenuti e le procedure di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 1150/42 e s.m.i., attivando, se del caso, i procedimenti acquisitivi delle aree a destinazione pubblica previsti dalle vigenti leggi, ponendo in capo ai soggetti promotori, a loro cura e spese, la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione, oltre agli oneri tutti derivanti dalla suddetta procedura acquisitiva.

Fatto salvo il ricorso alla procedura prevista all'art. 23 della legge 1150/42 e s.m.i., in sede di successiva adozione del P.A. l'Amministrazione comunale, su istanza motivata dei soggetti proponenti, verificata l'inazione di uno o più proprietari, potrà procedere ad una sub-perimetrazione dei comparti a condizione che il soggetto attuatore si faccia intero carico della realizzazione delle urbanizzazioni previste all'interno del perimetro del comparto come definito in sede di prima adozione del P.A..

Comparti in sottozona "C4"

- a) obbligo di formazione di piano attuativo convenzionato, o piano particellare di esproprio.
- b) obbligo di reperimento, attrezzatura e cessione gratuita al Comune delle aree da riservare allo standard urbanistico (di cui almeno mq. 2,50/ab. da destinare a parcheggi pubblici) dimensionate in ragione del differenziale derivante dall'applicazione degli indici di densità (territoriale/fondario) alla superficie territoriale del comparto, intendendo in esse comprese le sedi viarie; gli oneri derivanti dall'obbligazione potranno essere scomputabili in tutto o in parte dal contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Onde favorire una migliore godibilità e sistemazione delle aree interne al comparto, è in facoltà dei soggetti attuatori reperire e attrezzare quote di standard anche al di fuori del perimetro dello stesso, in corrispondenza di previsioni di P.R.G. relative ad aree destinate a urbanizzazioni e/o viabilità, ovvero reperire e attrezzare quote di standard su aree limitrofe qualora l'Amministrazione comunale ritenga opportuna tale localizzazione in funzione della corretta ed equilibrata trasformazione del comprensorio.

L'Amministrazione comunale, in sede di stipula della convenzione, potrà richiedere agli attuatori che ne restano vincolati, in luogo della urbanizzazione e cessione di tutte o parte le aree oggetto delle obbligazioni, la liquidazione di una somma commisurata al corrispettivo valore commerciale corrispondente al valore dovuto alla variazione urbanistica a seguito dell'approvazione del P.R.G. dei terreni e delle relative opere di attrezzatura, fatta salva una quota pari a mq. 20,00 ogni 100 mc. realizzabili nel comparto (escluse le sedi viarie), nella quale eventualmente individuare la riserva per parcheggi pubblici nella quantità definita al punto b).

In considerazione delle caratteristiche urbanistiche dei comparti oggetto di trattazione, perimetrati dal P.R.G. a ridosso di reti viarie e infrastrutturali in esercizio e/o privi di previsioni di urbanizzazioni ritenute strategiche per lo sviluppo complessivo dell'abitato, su istanza motivata (dall'oggettivo stato di fatto o/e in caso di comprovata inazione o assenso dei restanti proprietari) promossa da soggetti complessivamente proprietari di una quota maggiore del 50% delle aree libere edificabili (ovvero ad esclusione delle opere di urbanizzazioni), l'Amministrazione comunale potrà accogliere proposte di sub compartimentazione, articolate sulla base di uno "studio di fattibilità funzionale (plano/altimetrico) dell'intero comparto" la cui attivazione potrà successivamente avvenire attraverso la formazione di altrettanti sub piani attuativi convenzionati, redatti nel rispetto delle obbligazioni di cui al precedente punto b).

In occasione della eventuale attivazione mediante procedure di sub-compartimentazione in comparti parzialmente edificati, gli indici di densità da applicare a ciascun sub-compartimento dovranno essere calcolati al netto delle volumetrie presenti in rapporto all'intera superficie del comparto originario.

Comparti in sottozona "D2"

- a) obbligo di formazione del "piano degli insediamenti produttivi" convenzionato.
- b) obbligo di reperimento, attrezzatura e cessione gratuita al Comune delle aree da riservare allo standard urbanistico dimensionate in ragione del 20% della superficie territoriale del comparto (escluse le sedi viarie); gli oneri derivanti dalla suddetta obbligazione potranno essere scomputabili in tutto o in parte dal contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Onde favorire una migliore godibilità e sistemazione delle aree interne al comparto, è in facoltà dei soggetti attuatori reperire, attrezzare e cedere gratuitamente al Comune quote di standard limitrofe al comparto, in corrispondenza di previsioni di P.R.G. relative ad aree destinate a urbanizzazioni e/o viabilità.

L'Amministrazione comunale, in sede di stipula della convenzione, potrà richiedere agli attuatori, in luogo della urbanizzazione e cessione di tutte o parte le aree oggetto delle obbligazioni, la liquidazione di una somma commisurata al corrispettivo valore commerciale corrispondente al valore dovuto alla variazione urbanistica a seguito dell'approvazione del P.R.G. dei terreni e delle relative opere di attrezzatura.

ART. 3 (zone trasformabili mediante pianificazione attuativa) (comparti a perimetri non obbligatori)

I comparti di cui al punto b) del precedente Art. 1, come graficizzati nelle apposite Tavole da approvare con successivo atto sono sottoposti alle seguenti procedure attuative:

Comparti in z.o. "C"

- a) obbligo di formazione di piano attuativo convenzionato.
- b) obbligo di reperimento, attrezzatura e cessione gratuita al Comune delle aree da riservare allo standard urbanistico (di cui almeno mq. 2,50/ab. da destinare a parcheggi pubblici)

dimensionate in ragione di mq. 20,00 ogni 100 mc. realizzabili nel comparto (escluse le sedi varie); gli oneri derivanti dall'obbligazione potranno essere scomputabili in tutto o in parte dal contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

L'Amministrazione comunale, in sede di stipula della convenzione, potrà richiedere agli attuatori che ne restano vincolati, in luogo della urbanizzazione e cessione di tutte o parte le aree oggetto delle obbligazioni, la liquidazione di una somma commisurata al corrispettivo valore commerciale corrispondente al valore dovuto alla variazione urbanistica a seguito dell'approvazione del P.R.G. dei terreni e delle relative opere di attrezzatura.

In considerazione delle caratteristiche urbanistiche dei comparti oggetto di trattazione, perimetrati dal P.R.G. a ridosso di reti viarie e infrastrutturali in esercizio e/o privi di previsioni di urbanizzazioni ritenute strategiche per lo sviluppo complessivo dell'abitato, su istanza motivata (dall'oggettivo stato di fatto o/e in caso di comprovata inazione o assenso dei restanti proprietari) promossa da soggetti complessivamente proprietari di una quota maggiore del 50% delle aree edificabili (ovvero ad esclusione delle opere di urbanizzazioni), l'Amministrazione comunale potrà accogliere proposte di sub compartimentazione, articolate sulla base di uno "studio di fattibilità funzionale (plano/volumetrico) dell'intero comparto" a cui attivazione potrà successivamente avvenire attraverso la formazione di altrettanti sub piani attuativi convenzionati, redatti nel rispetto delle obbligazioni di cui al precedente punto b).

In occasione della eventuale attivazione mediante procedure di sub-compartimentazione in comparti parzialmente edificati, gli indici di densità da applicare a ciascun sub-compartimento dovranno essere calcolati al netto delle volumetrie presenti in rapporto all'intera superficie del comparto originario.

In specifiche situazioni nelle quali si rendessero opportune particolari sistemazioni delle aree a destinazione pubblica limitrofe al comparto e/o della viabilità, che richiedono un maggior impegno di superfici, in sede di stipula della convenzione l'Amministrazione comunale potrà avanzare richieste in deroga alle quantità relative alle obbligazioni di cui al punto b).

ART. 4 (zone trasformabili mediante intervento edilizio diretto)

Le zone in trasformazione urbanistica che residuano dalle perimetrazioni graficizzate nelle apposite Tavole da approvare con successivo atto sono sottoposte alle seguenti procedure attuative:

- a) intervento edilizio diretto.
- b) fatte salva la zona "A" e la sottozona "B1", obbligo di reperimento e cessione gratuita al Comune delle aree da riservare allo standard urbanistico dimensionate in ragione di mq. 20,00 ogni 100 mc. realizzabili (incluse le sedi varie).

Onde favorire una migliore godibilità e sistemazione dei lotti, è in facoltà dei soggetti attuatori reperire e cedere gratuitamente al Comune quote di standard limitrofe ai fondi oggetto di attivazione, in corrispondenza di previsioni di P.R.G. relative ad aree destinate a urbanizzazioni e/o viabilità.

L'Amministrazione comunale, in sede di stipula della convenzione, potrà richiedere agli attuatori, in luogo della cessione di tutte o parte le aree oggetto delle obbligazioni, la liquidazione di una somma commisurata al corrispettivo valore dei terreni.

Le zone interessate allo stato da procedimenti attuativi relativi agli strumenti istituiti con Legge 179/92 e regolati ai sensi della L.R. 22/97 potranno essere attivate mediante intervento edilizio diretto successivamente alla conclusione definitiva del relativo procedimento.

Tra le zone sottoposte alla procedura di attuazione di cui al presente articolo vengono ricompresi alcuni fondi classificati in sottozona "C/1" e C/3" che sono situati in porzioni

dell'abitato del capoluogo e/o delle frazioni servite da viabilità e urbanizzazioni in esercizio e che per estensione e caratteri urbanistici non esigono atti di pianificazione attuativa.

ART. 5 (norma transitoria)

In attesa dell'approvazione delle perimetrazioni di cui all'Art. 1, possono essere oggetto di immediata attuazione mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto delle relative NTA di PRG, le zone/sottozone omogenee e i comparti (rif. num.ne Tav. 14A-P7 di PRG) di seguito distinti:

Capoluogo/frazioni

zone/sottozone: "A"
"B"
"D/1"
"F/1" (esclusa zona Fontecerro Sud altezza bivio strada S. Lorenzo)
"F/3"

Capoluogo

comparti: "C/1-6", "C/1-14"

Montisola

comparti: "C/3-2"

In attesa dell'approvazione delle perimetrazioni di cui all'Art. 1, possono essere oggetto di immediata attuazione mediante le rispettive procedure di cui agli Art.li 2 e 3 i comparti (rif. num.ne Tav. 14A-P7 di PRG) di seguito distinti, ai quali non risultano associate previsioni di P.R.G. e di P.A. relative a viabilità e/o urbanizzazioni:

Capoluogo

comparti: "C/1-1", "C/1-2", "C/1-3", "C/1-10", "C/1-11", "C/1-13"
"C/4" (tutti)

Collebaccaro

comparti: "C/4" (tutti)

Larghetto

comparti: "C/3-1", "C/3-2"
"C/4" (tutti)

Terria

comparti: "C/3-2"
"C/4" (tutti)

ART. 6 (norme generali di regolazione)

Norma generale

La formazione dei piani attuativi e l'edificazione che ne consegue e gli interventi edilizi diretti sono regolati obbligatoriamente dagli indici, dai parametri tecnico-urbanistici e dalle prescrizioni stabiliti per le rispettive z.o. dalle NTA di P.R.G.

Dividenti urbanistiche – definizione di dettaglio

In occasione della definizione di dettaglio dei piani attuativi sono ammissibili, previo concordamento con il Comune, minimi spostamenti delle dividenti urbanistiche delle zone per adeguare le previsioni ai confini proprietari, ai limiti di zona omogenea, ai bordi di viabilità e infrastrutture, e per regolarizzare aree che per la loro conformazione non siano suscettibili di razionale utilizzazione, etc, fatti salvi gli indici urbanistici di P.R.G.

Sovra comparti

E' sempre ammessa la facoltà di sottoporre, da parte di soggetti proponenti all'Amministrazione comunale, piani attuativi interessanti sopra comparti nei quali integrare anche diverse z.o.

quando, attraverso la fattispecie, si possa pervenire, di concerto con il Comune, ad una migliore soluzione degli assetti urbanistici complessivi, fatte salve le obbligazioni stabilite in relazione alle diverse zone negli articoli precedenti del presente P.A. e nelle N.T.A. di P.R.G.

Qualora il perimetro oggetto di proposta integra comparti trasformabili mediante pianificazione attuativa ed aree attivabili mediante intervento edilizio diretto, lo studio della pianificazione attuativa dovrà ricomprendere la globalità delle aree del sovra comparto.

Tipologie edilizie in zona "C3 e C4"

Nei comparti in sottozona "C3 e C4", in relazione alla loro collocazione rispetto all'abitato, alla loro limitata estensione, al contenuto indice di densità ammesso, alla presenza al loro interno di edificazione consolidata preesistente e considerato che in talune zone può risultare particolarmente complesso adeguare la ripartizione tipologica delle edificazioni al rapporto percentuale tra tipologie mono/bi familiari e complessi edilizi unitari, si introducono le seguenti condizioni al fine di limitare fenomeni insediativi caratterizzati da eccessiva dispersione:

- la superficie utile minima dell'unità abitativa non inferiore a mq. 100,00 lordi nel caso di abitazioni isolate
- l'ammissibilità di soluzioni compositive/tipologiche che pongono in relazione diversi fabbricati attraverso sistemi di spazi, percorsi e/o sistemazioni a verde con funzione di connettivo comune, considerando la fattispecie rispondente alla definizione di "complessi edilizi unitari", tali spazi devono obbligatoriamente restare indivisi, senza recinzioni interne o partizioni fisiche della proprietà.
- la localizzazione dei volumi edilizi: in particolare il filo della facciata esterna (verso la strada principale) di ogni edificio deve coincidere obbligatoriamente con il perimetro esterno del lotto, salvo limitate deroghe, e fatti salvo gli standards di rispetti stradale.
- la superficie piana delle facciate può presentare aggetti e rientranze entro i seguenti limiti
 - è ammesso un aggetto del coronamento della linea di gronda per un massimo di cm 80
 - sono ammessi aggetti di altre membrature architettoniche (cornici fasce paraste basamento) per un massimo di 20 cm
 - sono ammesse rientranze (specchiature, bassifondi e simili) per un massimo di 15 cm
 - è invece del tutto esclusa la possibilità di introdurre altri aggetti oltre quelli specificati, in particolare non sono ammessi ne balconi ne balconate sul filo della facciata esterna (verso la strada principale) mentre sono ammesse balconi e logge sulla facciata interna.
- per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani ed i portatori di minorazioni l'obbligo di adottare soluzioni progettuali urbanistico - edilizie che tengano conto dell'abbattimento delle cosiddette "barriere architettoniche" soprattutto negli spazi urbani e comuni degli edifici, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

ART. 7 (zone "C" densamente edificate)

Le zone di espansione ricomprese in comparti nei quali la consistenza dell'edificato esistente da luogo a indici di densità prossimi o eccedenti quelli stabiliti dai parametri di P.R.G. e tali da rendere inattuabili significative trasformazioni urbanistiche, possono essere oggetto, da parte dei soggetti interessati, di apposita documentata istanza volta a definire l'effettiva capacità edificatoria delle aree ai fini della formazione di procedimenti tecnico-amministrativi e fiscali.

ART. 8 (programmazione delle opere di urbanizzazione) (obblighi dei soggetti attuatori)

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da programmare nel periodo di validità del presente P.A. sono distinte nelle apposite Tavole da approvare con successivo atto, tra esse possono essere distinte quelle afferenti l'iniziativa pubblica e quelle da realizzare in regime di convenzione mediante i soggetti privati attuatori dei comparti di edificazione comprendenti le previsioni di urbanizzazioni ritenute strategiche per il corretto sviluppo degli insediamenti.

E' fatta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di procedere, in relazione ad esigenze e/o opportunità e secondo le vigenti procedure di legge, alla programmazione e alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e comunque di opere pubbliche in ogni parte del territorio comunale.

Gli interventi di trasformazione urbanistica operati nelle zone alle quali non vengono associate previsioni relative a urbanizzazioni primarie/secondarie e/o viabilità, sono subordinati, qualora non sia dimostrata la diretta possibilità di allaccio alle reti pubbliche di servizi, i soggetti attuatori sono vincolati alla realizzazione di fognature locali asservite a pozzi a perfetta tenuta realizzate secondo le vigenti norme tecnico/igieniche che vincolano il rilascio dell'abitabilità da parte del Comune alla stipula di idoneo contratto di smaltimento dei liquami con apposita ditta specializzata nel settore; oppure alla realizzazioni di "mini-depuratori" concepiti sul principio di evapotraspirazione dei vegetali per la depurazione delle acque di scarico biologiche. Oltre che alla installazione di serbatoi privati interni per l'accumulo della risorsa idrica potabile "strettamente necessaria" al fabbisogno dell'abitazione; i soggetti attuatori sono obbligati agli immediati allacci alle reti pubbliche non appena il Comune, in attuazione della programmazione generale delle opere di urbanizzazione, renda disponibili le stesse.

Nelle nuove edificazioni, in tutte le zone e/o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, fatti salvi i procedimenti relativi ad eventuali vincoli di natura paesistico/ambientale, e richiesto la realizzazione di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche in caso di superficie verde condominiale o di pertinenza superiore a 30 mq da prevedere all'interno del lotto edificabile, negli spazi interrati o non diversamente utilizzabili, per un recupero di almeno il 70% delle acque meteoriche.

ART. 9 Interpretazione di dettaglio delle N.T.A. di P.R.G.

Distacchi – criteri di misura

Considerato che l'art. 15, punti 17) e 18), delle NTA di P.R.G., stabilisce che la distanza dai confini di proprietà e dal filo stradale nonché quella tra le fronti dei fabbricati, venga misurata a partire dal massimo aggetto di "balconi, pensiline e simili" e che l'art. 75 del R.E. ribadisce in tal senso il criterio per ciò che concerne i "fabbricati frontisti".

Tenuto conto che l'applicazione letterale e generalizzata della norma (modificata rispetto alla prescrizione di P.d.F. sulla base della quale è stato edificato gran parte dell'abitato) nelle zone ad elevata densità edilizia, caratterizzate dall'elevato frazionamento delle proprietà fondiarie e dalla limitata disponibilità di aree per i completamenti ammessi dal P.R.G., rischia di produrre tipologie edilizie quasi totalmente prive degli elementi architettonici che caratterizzano l'edificato consolidato e che determinano l'effettiva godibilità degli spazi interni ed esterni delle abitazioni.

Si ritiene che la prescrizione di che trattasi possa essere applicata con esclusione delle zone omogenee "A" e "B", nelle quali i distacchi possano venir misurati a partire dalla proiezione al piede dei fabbricati, ammettendo il massimo sporto non rilevante contenuto nella misura di un decimo del distacco minimo prescritto tra fabbricati.

In riferimento alle aree demaniali fluviali si applicano i distacchi di cui al R.D. n. 523/1904 e s.m.i. e in particolare:

- distanza minima dei fabbricati dal confine della proprietà demaniale = m 10;
- distanza minima dei fabbricati dal piede esterno dell'argine effettivo ovvero dalla testa della sponda effettiva del corso d'acqua = m 10;
- distanza minima delle recinzioni e delle piantagioni dal piede esterno dell'argine effettivo ovvero dalla testa della sponda effettiva del corso d'acqua = m 10;

Zone a destinazione pubblica – recinzione dei fondi

Nelle zone perimetrate dal P.R.G. a destinazione pubblica e/o viabilità, la recinzione dei fondi privati è ammessa a condizione che i proprietari rilascino nei modi e nelle forme di legge (dichiarazione ai sensi dell'art. 4 della Legge 15/68) atto di impegno con il quale si obbligano, in occasione di futuri procedimenti acquisitivi, alla rimozione a loro cura e spese dei manufatti di qualunque natura realizzati e a nulla chiedere riguardo l'incidenza del loro valore sulla valutazione dell'area.

Varchi carrabili – arretramenti filo stradale

Nelle z.o. "A" e "B", in considerazione di quanto precedentemente esposto riguardo l'elevato frazionamento fondiario e la disponibilità di aree da destinare al completamento edilizio, possono essere ammessi arretramenti dei varchi carrabili inferiori a ml. 4,50 dal filo stradale e comunque non inferiori agli arretramenti disposti per le recinzioni, a condizione che la chiusura/apertura degli stessi venga operata attraverso sistemi automatizzati comandati a distanza.

Caratteristiche architettoniche degli edifici

Nelle nuove edificazioni e/o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, fatti salvi i procedimenti relativi ad eventuali vincoli di natura paesistico/ambientale, sono ammissibili, previo concordamento con gli Uffici comunali, soluzioni che prevedano e rafforzino il concetto di "identità sostenibile" attraverso la l'utilizzo degli elementi compositivi che caratterizzano le architetture e l'edilizia di pregio del "luogo", (inteso nel senso più ampio del termine) relazionandoli al progetto e comunque per le coperture il richiamo e/o la citazione di elementi tipici del paesaggio (in particolare è posto assoluto divieto di realizzare tetti a capanna con falde sfalsate), anche se non strettamente riconducibili alle limitazioni percentuali e tipologiche prescritte dalle N.T.A. di P.R.G.

Nei fabbricati con destinazione non residenziale, previo concordamento con gli Uffici comunali, si ritengono ammissibili soluzioni diverse dalla copertura a falda purchè definiscano con sufficiente coerenza il rapporto con il contesto di inserimento.

Nelle zone A è vietata l'installazione di infissi esterni con parte a vista in alluminio anodizzato o altri materiali moderni non armonizzati con la storicità dei luoghi.

Vani sottotetto

Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 15 punto 12) ed eventuali procedimenti relativi a vincoli di natura paesistico/ambientale, possono essere ammesse limitate aperture in parete o in falda, finalizzate esclusivamente all'illuminazione di servizio dei sottotetti non abitabili e alla ventilazione di quelli non praticabili, da contenere nella superficie massima di mq. 0,25/apertura nella soluzione in parete e mq. 0,60/apertura nella soluzione in falda.

Aree a verde

Nelle nuove edificazioni, in tutte le zone è prescritto un indice di piantumazione (Ip) di n° 50 piante ad ettaro salvo particolari prescrizioni in aumento previo concordamento con gli Uffici comunali, per aree di particolare pregio ambientale.

Concorsi di progettazione

Nell'ambito di piani attuativi, per edifici o per aree particolarmente rilevanti, per collocazione dimensione o funzione, l'Amministrazione potrà richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione architettonica o urbanistica, considerando per tale proposito forme di convenzionamento con il Comune che considerino i maggiori oneri assunti.

Prestazioni energetiche degli edifici

Nelle nuove edificazioni, in tutte le zone e/o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, fatti salvi i procedimenti relativi ad eventuali vincoli di natura paesistico/ambientale, si richiede la "certificazione energetica" degli edifici (prima dell'inizio dei lavori) ai sensi del D. Lgs n°311 del 29.12.2006 che ridefinisce le regole da osservare, fino all'emanazione dei decreti previsti dal D. Lgs n° 192 del 2005. In sede di convenzione potranno essere agevolate le realizzazioni di impianti che prevedono l'utilizzo di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria anche se coperti economicamente da altre forme di finanziamento diretto o indiretto con un minimo del 30% del fabbisogno energetico complessivo. Tale finalità dovrà

essere realizzata con soluzioni organicamente inserite nell'estetica dell'edificio; gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio se integrati in essa, il serbatoio di accumulo deve posizionarsi all'interno degli edifici. Nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con l'inclinazione ritenuta ottimale, purchè non visibili dal piano stradale sottostante.

Clima Acustico zone "D"

Nelle nuove edificazioni, in tutte le zone e/o negli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente destinate ad attività artigianali, è richiesta una valutazione del "clima acustico" ante e post intervento, eseguito con idonee misurazioni da fornire in sede di approvazione dell'intervento da realizzare sia all'interno della zona omogenea suddetta e sia negli ambiti di confine con zone a diversa destinazione (residenziale commerciale etc), in relazione anche alla zonizzazione acustica predisposta dal Comunale.

Isolamento Acustico zone "C"

Nelle nuove edificazioni, di edifici residenziali e non, da realizzarsi nelle nuove edificazioni, in tutte le zone e/o negli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente è necessario porre particolare attenzione in merito alla "buona regola costruttiva" per abbattere tutti i cosiddetti "rumori molesti" ponendo in essere tutti quegli accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico sia dall'ambiente esterno, che tra le diverse proprietà delle unità abitative.

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Ai fini della sicurezza idrogeologica si dovrà tener conto che le N.T.A. del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, approvate con D.P.C.M. 10 novembre 2006, pubblicato dalla G.U. Serie Generale n. 33 del 09.02.07, prevalgono su quelle di P.R.G.