

Variante al Piano
Particolareggiato
Zona B Sottozona B₂

COMUNE
di
BLERA (vt.)

PROGETTO

Coop. "Praxis" S.r.l. *Arca*
PIAZZA SALLUPARA - VITERBO - C.F. 00255710568
RESP. TECNICO DOTT. ING. ARDUINO ARCANGELI

dott. arch. Stefano Zucchi
VIA PIETRO VANNI 8 - VITERBO - P.I. 00333730560

TAVOLA

N° 11

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Scala

Data

Aggiornamenti

20/05/86

Rielaborazione in base alla
Delibera del Consiglio Co.
mune n° 25 del 26/03/86
Data 15/7/86

ART. 1 - La variante al P.P. verrà attuata mediante autorizzazioni, concessioni singole e ambiti unitari di intervento convenzionati.

Le autorizzazioni saranno rilasciate conformemente a quanto previsto dalle norme vigenti per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo.

Mediante le concessioni singole si realizzano tutti gli interventi non compresi nel comma precedente e al di fuori dei perimetri indicanti i limiti degli ambiti unitari di intervento convenzionati.

Le realizzazioni ricadenti entro i perimetri dei comparti saranno subordinate alla stipula di apposite convenzioni fra i proprietari o loro consorzi e Amm/ne Com/le secondo quanto disposto dalla Legge n. 1150 del 17/08/1942 e successive integrazioni e modificazioni.

ART. 2 - Tipo d'intervento:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Demolizione;
- Demolizione e ricostruzione;
- Recupero e risanamento delle aree libere;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuove edificazioni.

ART. 3 - Coperture, balconi, portici.

Salvo quanto disposto nei successivi articoli 5 - 6 - 14 e' possibile:

- a) sostituire la copertura a terrazzo con la copertura a tetto senza considerare aumento di volume purché:
 - si mantenga la quota d'imposta del tetto non superiore alla quota dell'estradosso del terrazzo esistente;
 - la pendenza sia mantenuta entro il 30% (salvo diverse indicazioni delle tav. sezione e profili);
 - altezza massima libera fra il calpestio del terrazzo e l'intradosso del tetto risulti non superiore a ml 2.20;
- b) costruire balconi purché la loro proiezione verticale non cada su strada di pubblico transito;
- c) la chiusura dei portici esistenti nonché dei balconi relativamente alla parte interna al filo delle facciate, (ved. tav. n. 6). Rimane vietata la chiusura a balconi aggettanti il filo delle facciate.

ART. 4 - Destinazioni d'uso.

Nell'ambito dei P.P. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- attività commerciali;
- uffici;
- attività artigianali limitatamente a quelle che non creano inquinamento acustico e atmosferico.

ART. 5 - Manutenzione ordinaria.

Per tutti gli edifici esistenti e' consentita la manutenzione ordinaria.

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiale esistente o delle tinte o delle tecnologie;
- d) riparazioni ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- e) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- f) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie.

ART. 6 - Manutenzione straordinaria.

Per tutti gli edifici esistenti e' consentita la manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonche' per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, ne' potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento o nuova posa in opera di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento delle sistemazioni esterne;
- rifacimento di pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino

esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unita' immobiliare;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai o scannafossi.

ART. 7 - Demolizioni.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui e incompatibili con la ristrutturazione urbanistica.

La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate all'uso collettivo quali piazze, verde pubblico, parcheggi, vie, ecc.

ART. 8 - Demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono sempre possibili in linea generale.

Le modalita' sono quelle indicate per la zona entro cui ricade la costruzione.

In assenza di queste la ricostruzione deve avvenire senza superare il volume dell'edificio prima esistente e l'altezza degli edifici giacenti su lotti confinanti.

ART. 9 - Recupero e risanamento delle aree libere.

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi o rese libere mediante demolizione, di pertinenza delle unita' edilizie nel loro insieme od esterne ad esse.

L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a spazi collettivi.

ART. 10 - Ristrutturazione edilizia.

Per tutti gli edifici esistenti sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia che, a norma della Legge n. 457/78, si intendano quegli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

ART. 11 - Zone di completamento.

Riguardano aree che essendo libere o costruite parzialmente e' possibile edificare mediante nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti.

Gli interventi di completamento sono individuati nelle tavole di progetto n. 5 e 6.

ART. 12 - Nuove edificazioni e comparto edificatorio.

Le nuove edificazioni si realizzano mediante stipula di convenzione tra i proprietari o chi per essi e l'Amministrazione Comunale.

Per ogni nuova edificazione sono indicate sulle tavole:

V = volume max edificabile in mc.;

S = superficie coperta max in mq.;

H = altezza max in ml.

Per il calcolo dei parametri V,S,H, si rimanda a quanto previsto dalle norme del P.R.G. e del R.E. comunale.

In particolare oggetto di convenzione saranno per i vari

comparti edificatori le seguenti prescrizioni:

SOTTOZONA B2

A norma dell'art. 28 L. n. 1150/42 per ogni comparto si prescrive:

Comparto n. 1:

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade acc.) con l'obbligo dell'uso pubblico.

L'edificazione e' subordinata all'impegno con atto d'obbligo alla destinazione minima del 50% dei volumi costruibili ad attivita' comunale e direzionale.

Comparto n. 2:

Sola cessione gratuita al Comune dell'area relativa al parcheggio.

ART. 13 - Aree sature.

Le aree sature sono quelle in cui l'edificazione ha raggiunto un livello notevole per indici e rapporti di copertura. All'interno di dette aree non e' ammesso aumento di volume se realizzato mediante ampliamento della sagoma del fabbricato. Sono ammessi ampliamenti volumetrici solo in relazione alla chiusura dei portici, dei balconi esistenti indicati nelle tav. n. 6, e limitatamente alla comprovata necessita' di risanamento igienico o di adeguamento distributivo dell'alloggio.

Sono ammessi inoltre, interventi di manutenzione ordinaria

e straordinaria, ristrutturazioni, demolizione e ricostruzione con l'obbligo di non superare i volumi e le altezze preesistenti.

In particolare per gli edifici aventi prospetti direttamente affacciati su vie pubbliche, l'arretramento rispetto all'esistente e' ammesso solo ed esclusivamente per l'allineamento del fronte.

ART. 14 - Fili fissi.

Indicano l'allineamento su cui dovra' insistere il prospetto nella misura minima del 50% del suo sviluppo in pianta.

I balconi di modesta entita' si' da non menomare, in maniera rilevante, la circolazione dell'area e della luce, e' possibile farli sporgere rispetto ai fili fissi, sempre che questi non affaccino direttamente su strade di uso pubblico.

ART. 15 - Nuova viabilita'

Ha lo scopo di consentire il potenziamento della rete principale di collegamento, nelle zone sottoposte a tale vincolo, e' vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio.

ART. 16 - Verde pubblico.

In queste zone sono escluse nuove costruzioni e deve essere conservata, dove esiste, l'attuale sistemazione a verde con divieto assoluto di abbattimento delle piante d'alto fusto; e un contemporaneo potenziamento delle colture arboree, sono consentite sistemazioni di manufatti di carattere ornamentale, di attrezzature necessarie per la migliore fruibilità.

ART. 17 - Aree di intervento pubblico per servizi comuni.

Sono quelle aree che, acquistate dal Comune, servono alla realizzazione di servizi collettivi.

Su tali aree e' possibile realizzare:

- a) piazze;
- b) edifici destinati al culto, cultura, scuole, servizi sociali.

Per quel che concerne i volumi di cui agli edifici della lettera b), si prescrive un rapporto di copertura max pari al 40% dell'area, ed un'altezza max di ml 7.00.

Le indicazioni contenute nelle tav. n. 6 - 7 - 8 sono vincolanti per le destinazioni e non per le soluzioni accennate che dovranno essere oggetto di specifici progetti esecutivi che potranno prevedere anche la demolizione di edifici eventualmente esistenti sulle aree.

ART. 18 - Aree di intervento privato per centro commerciale e direzionale.

In tali aree e' possibile realizzare edifici destinati all'attivita' commerciale, ad uffici, nonche' ad abitazioni nella misura max del 50% dei volumi costruibili.

ART. 19 - Vincolo cimiteriale.

Comprende l'area di rispetto intorno al cimitero esistente perimetrata dal P.R.G. in base alla norma del R.D. 1265/1934 art. 338.

Nel perimetro del vincolo, ne' l'Amm/ne pubblica ne' i privati possono costruire; sono possibili sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 20 - Edifici esistenti.

Sono gli edifici che all'atto della redazione della seguente variante sono gia' stati costruiti o sono in costruzione con regolare concessione edilizia.

ART. 21 - Parcheggi.

Aree destinate alla sosta degli autoveicoli.