



GUIDA PRECISA ALLE ZONE OMOGENEE. DALLA A ALLA...F

Prima di spiegare in poche parole - visto che le fotografie parlano da sé - cosa sta succedendo dentro a questo perimetro, un passaggio veloce sulle *zone g* aversane va fatto. Chi conosce i rudimenti minimi della legislazione urbanistica italiana così come questa si è sviluppata dalla cosiddetta **legge Ponte del 1967** e dal decreto ministeriale 1444/1968, entrambi strumenti intimamente collegati come capisaldi dell'ordinamento in tema di utilizzo e/o sfruttamento del territorio, sa bene che nella zonizzazione storica, così come declinata nel decreto ministeriale, vero e proprio regolamento di attuazione della citata legge Ponte, **le zone g non esistevano, dato che l'elencazione arrivava fino alla zona F.**

Le cosiddette *zone omogenee* erano quelle contrassegnate dalla lettera **A (centro storico)**, caratterizzate da eventuali e molto limitati interventi di edilizia storica di tipo residenziale, terziaria, commerciale, direzionale, ricettiva, adibita ad attività culturali, professionali, di servizio, oppure di tipo artigianale, quest'ultime non nocive o moleste. **Ci muoviamo in un ambito di inedificabilità assoluta, in parte emendata dal cosiddetto Piano Casa** e dalla possibilità, previa autorizzazione delle Soprintendenze, di abbattere e ricostruire con una volumetria aumentata seppur di poco.

Veniamo, poi, alla *zona B o zona di completamento*, connotata da interventi regolamentati di edilizia residenziale consolidata; la *zona C o zona di espansione*, anche questa abilitata ad accogliere edilizia residenziale (o anche, in maniera complementare, attività di servizio, terziario, studi professionali, uffici commerciali, insediamenti artigianali, anche in questo caso condizionati dalla dimostrazione inconfutabile di non essere produttori di inquinamento, attrezzature pubbliche o di uso pubblico) ma non di tipo consolidato, cioè non su volumetrie già esistenti espanse, come capita per le *zone B*, oppure attraverso la formula *abbattimento e ricostruzione*, ma da un'edilizia residenziale di espansione, cioè *volumetrie ex novo*, **edificazione dalle fondamenta in poi.**

Quando parliamo di *zone C*, va sottolineato che queste possono essere utilizzate solo se viene approvato un Piano particolareggiato attuativo della zonizzazione prevista nel Prg.

E ancora, le *zone D o zone produttive* che dir si voglia, destinate a insediamenti artigianali o industriali, con possibili variabili implementari costituite da attrezzature tecnologiche, laboratori di ricerca, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici e attrezzature ricreative e/o sociali, uffici, mostre, edifici per la commercializzazione di oggetti e articoli assemblati o manipolati in loco, attrezzature per trasporto o logistica e residenziale solo o solamente per la custodia dell'immobile. In queste zone industriali gli interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e ampliamento si possono realizzare solo quando sono già presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oppure in presenza di un Piano attuativo approvato. In tutti gli altri casi, compresi quelli di nuovi insediamenti, occorre che l'amministrazione comunale approvi il cosiddetto Piano di insediamento produttivi o Pip, che dir si voglia.

Per quanto riguarda la *zona E*, questa è destinata unicamente a **insediamenti agricoli e forestali**. In via principale, ci si può coltivare quello che si vuole, possibilmente evitando qualche piantagione più o meno allucinogena. Per quanto riguarda eventuali volumetrie, sono consentite quelle per opere

funzionali alle attività principali, ad esempio depositi, granai, magazzini, impianti per la produzione agricola. La funzione residenziale, quindi, è ammessa solo se compatibile con l'uso agricolo del territorio, finalizzato al soddisfacimento dell'esigenze abitative del conduttore.

L'ultima zona prevista dalla normativa fondamentale sui PRG è rappresentata dalla **lettera F e si tratta della porzione di territorio dedicata alla costruzione di edifici pubblici o di uso pubblico**. Si tratta di attrezzature **sociali, assistenziali, sanitarie, scolastiche, culturali, religiose, impianti sportivi e ricreativi, uffici pubblici, attrezzature di impianti tecnologici relativi ad aziende elettriche, telefoniche, all'erogazione dell'acqua e del gas, dei trasporti pubblici, autorimesse, eccetera**.

Gli strumenti sono: quello diretto del permesso a costruire o concessione, oppure quello indiretto, rappresentato dal Piano particolareggiato attuativo (Ppa), nelle quali tale strumento è previsto dal Prg.