

S.P.Q.R.

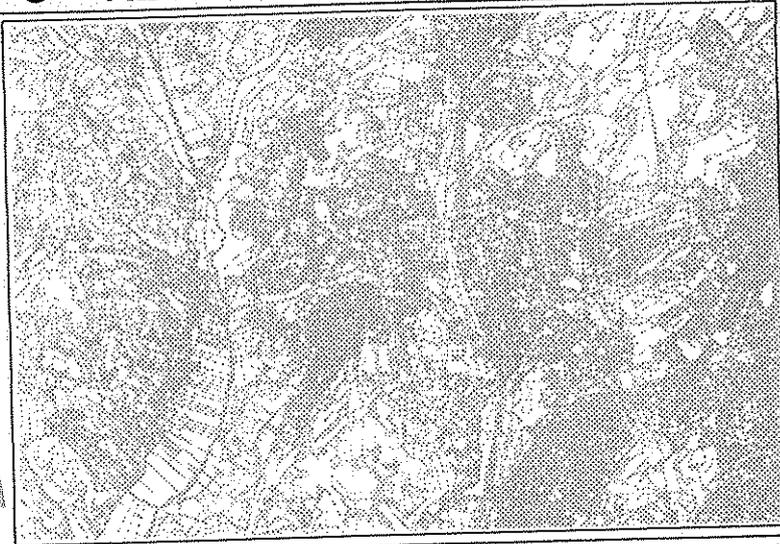


COMUNE DI ROMA

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

MUNICIPI

**XVIII
XIX**



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Ufficio della Programmazione Urbanistica
del Territorio e Urbanistica
- 5 LUG. 2004
Prot. n. 3062

p.p. n.

12/"O"

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N. 12 " CASALOTTI - MAZZALUPO "**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE
AVVERSO IL P.P. CONTRODEDOTTO CON DELIBERA C.C. 57 / 31.03.03**

PROGETTISTI

Prof. Ing. Lorenzo Berna - Prof. Ing. Luigi Biscogli (capogruppo) - Dott. Arch. Franca Borgiotti
Dott. Ing. Roberto Rey

COLLABORATORI

Ing. Anna Aragona - Ing. Patrizia Procaccini - Ing. Domenico Sterpa

L'INGEGNERE
Tonino Egiddi

ELABORAZIONI CONTRODEDUZIONI

Ing. Dirigente G. MATTA, Ing. T. EGIDDI (coordinatore del gruppo), Arch. I. FIORI
Geom. M. Fattori, Dis.Cad F. De Minicis, Arch. R. Ferlito, Geom. M. Pizzuti, Geom. M. Bufalini
Geom. M. Ciotti, Geom. G. Morelli, Geom. A. Nardone, Dis. Graf. B. De Lorenzo
I.D.A. F. D'Ursò, I. A. C. Pitronaci, I.A. L. Quartarone

DIPARTIMENTO VI U.O. 5
IL DIRETTORE

ELABORAZIONE CATASTALI

Geom. Dir. S. PIZZELLA, Geom. F. FERRANTE, Geom. S. ZULLINO

Ing. Giancarlo Matta

ELAB.GRAF.

11

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data: MAGGIO 2004

aggiornamenti:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 12/O "CASALOTTI - MAZZALUPO"

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - GENERALITA'

art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Piano Particolareggiato n. 12/O - "Casalotti - Mazzalupo" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successive modificazioni ed integrazioni.

art. 2 - Applicazione della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Per volumetria preesistente va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata e/o legittimabile ai sensi di legge.

art. 3 - Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvate con deliberazione della G.R.L. n. 689 del 6 marzo 1979 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

Art. 4 - Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato e loro valore normativo

Il presente piano particolareggiato si compone dei seguenti elaborati grafici, illustrativi e normativi, aventi il valore per ciascuno indicato:

- Tav. 1 Destinazioni di P.R.G. – scala 1:10.000 : ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano particolareggiato;
- Tav. 2 Connessione con il tessuto urbano – scala 1:10.000 : ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano particolareggiato;
- Tav. 3 Rilievo fotogrammetrico 1977-1984 – scala 1:10.000 : ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano particolareggiato;
- Tav. 4/1 Analisi dello stato di fatto – scala 1:2.000 : ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- Tav. 4/2 Analisi dello stato di fatto – scala 1:2.000 : ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- Tav. 4/3 Analisi dello stato di fatto – scala 1:2.000 : ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- Tav. 4/4 Analisi dello stato di fatto – scala 1:2.000 : ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- Tav. 4/5 Analisi dello stato di fatto – scala 1:2.000 : ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- Tav. 4/6 Consistenza edilizia (schede) : ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- Tav. 5/1 Analisi dello stato di fatto – destinazioni d'uso degli edifici - scala 1:2.000 : ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- Tav. 5/2 Analisi dello stato di fatto – destinazioni d'uso degli edifici - scala 1:2.000 : ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- Tav. 5/3 Analisi dello stato di fatto – destinazioni d'uso degli edifici - scala 1:2.000 : ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- Tav. 5/4 Analisi dello stato di fatto – destinazioni d'uso degli edifici - scala 1:2.000 : ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- Tav. 5/5 Analisi dello stato di fatto – destinazioni d'uso degli edifici - scala 1:2.000 : ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- Tav. 7 Zonizzazione su base catastale - Quadro d'unione: (planimetria nel rapporto 1:4.000): è una riduzione degli elaborati 7A e 7B che consente una lettura complessiva del piano particolareggiato;
- Tav. 7A Zonizzazione su base catastale - Quadro d'unione A - scala 1:2.000 : precisa, con valore vincolante, le destinazioni d'uso delle aree, nonché i perimetri dei comprensori soggetti a convenzione;

- Tav. 7B** Zonizzazione su base catastale - Quadro d'unione B - scala 1:2.000 : precisa, con valore vincolante, le destinazioni d'uso delle aree, nonché i perimetri dei comprensori soggetti a convenzione;
- Tav. 7/1** Localizzazione delle Osservazioni ed Opposizioni su Zonizzazione Catastale - scala 1:4.000 : ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano particolareggiato;
- Tav. 8** Aree pubbliche - Viabilità e Parcheggi Pubblici - Quadro d'unione: (planimetria nel rapporto 1:4.000 e sezioni tipo nel rapporto 1:200): è una riduzione degli elaborati 8A e 8B che consente una lettura complessiva del piano particolareggiato;
- Tav. 8A** Aree Pubbliche - Viabilità e Parcheggi Pubblici - Quadro d'unione A - scala 1:2.000 (sezioni stradali tipo - scala 1:200) : precisa, con valore vincolante, le aree che dovranno risultare destinate ad infrastrutture, attrezzature ed impianti pubblici interne al piano particolareggiato; ha valore prescrittivo per quanto riguarda la larghezza delle sedi stradali;
- Tav. 8B** Aree Pubbliche, Viabilità e Parcheggi Pubblici - Quadro d'unione B - scala 1:2.000 (sezioni stradali tipo - scala 1:200) : ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- Tav. 9** Planimetrie Catastali - scala 1:1.000 / 1:2.000;
- Tav. 10** Relazione illustrativa degli interventi: descrive gli interventi ed i criteri seguiti dal piano e ha valore informativo e di orientamento ai fini dell'interpretazione degli elaborati;
- Tav. 11** Norme Tecniche di Attuazione : hanno valore prescrittivo vincolante per tutto quanto riguarda le caratteristiche volumetriche ed edilizie, le destinazioni d'uso e le modalità attuative del piano particolareggiato. In caso di discordanza, i dati delle norme prevalgono sulle indicazioni degli elaborati grafici e delle relative tabelle;
- Tav. 12** Relazione di Spesa : elaborato di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano particolareggiato; ha valore orientativo per l'Amministrazione Comunale ;
- Tav. 13** Tabelle A Consistenza Edilizia (Ordinamento dati secondo la scheda fornita dal Comune di Roma) : ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano particolareggiato;
- Tav. 14A** Elenco delle Proprietà Catastali Soggette ad Esproprio:
 FOGLIO 339 ALLEGATO 540° da pag. 1 a pag. 122
 FOGLIO 339 ALLEGATO 541° da pag. 123 a pag. 129
 FOGLIO 339 ALLEGATO 542° da pag. 130 a pag. 371
 FOGLIO 339 ALLEGATO 543° da pag. 372 a pag. 442

Tav. 14B Elenco delle Proprietà Catastali Soggette ad Esproprio:

FOGLIO 344 ALLEGATO 550° da pag. 1 a pag. 4
FOGLIO 344 ALLEGATO 553° da pag. 5 a pag. 97
FOGLIO 344 ALLEGATO 557° da pag. 98 a pag. 99
FOGLIO 346 ALLEGATO 558° da pag. 100 a pag. 158
FOGLIO 346 ALLEGATO 559° da pag. 159 a pag. 170
FOGLIO 346 ALLEGATO 560° da pag. 171 a pag. 189
FOGLIO 350 ALLEGATO 546° da pag. 190 a pag. 235
FOGLIO 350 ALLEGATO 548° da pag. 236 a pag. 295

Tav. 14C Elenco delle Proprietà Catastali Soggette a Convenzione:

FOGLIO 336 da pag. 1 a pag. 21
FOGLIO 339 ALLEGATO 540° da pag. 22 a pag. 92
FOGLIO 339 ALLEGATO 541° da pag. 93 a pag. 108
FOGLIO 339 ALLEGATO 542° da pag. 109 a pag. 179
FOGLIO 339 ALLEGATO 543° da pag. 180 a pag. 253
FOGLIO 344 ALLEGATO 553° da pag. 254 a pag. 262
FOGLIO 346 ALLEGATO 559° da pag. 263 a pag. 265
FOGLIO 346 ALLEGATO 560° da pag. 266 a pag. 311
FOGLIO 346 ALLEGATO 561° da pag. 312 a pag. 319
FOGLIO 350 ALLEGATO 546° da pag. 320 a pag. 357

Relazione d'ufficio ;

Art. 5 - Aree fondiarie.

Zone residenziali, non residenziali ed a destinazione d'uso mista

Il presente Piano Particolareggiato prevede le seguenti destinazioni delle aree edificate e/o edificabili:

- a) conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con indice di fabbricabilità 0,80 mc/mq.
Tali zone sono indicate sugli elaborati grafici "Zonizzazione su base catastale" con linee inclinate a 45° ad interspazio di mm 1;
- b) conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con indice di fabbricabilità 0,40 mc/mq.
Tali zone sono indicate sugli elaborati grafici "Zonizzazione su base catastale" con linee inclinate a 45° ad interspazio di mm 2;
- c) completamento non residenziale integrato con le preesistenze agricole.
Tale zona è indicata sugli elaborati grafici "Zonizzazione su base catastale" con linee inclinate e puntini a 45° ad interspazio di mm 1,5;
- d) nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista interna ai comprensori soggetti a convenzione.
Tali zone, interne ad un apposito perimetro distinto da un numero, sono indicate sugli elaborati grafici "Zonizzazione su base catastale" con linea inclinata a 45° alternata a doppia linea inclinata a 45° ad interspazio rispettivamente di mm 2 e di mm 1. Le quantità e le destinazioni sono esplicitate in apposita tabella;
- e) zona destinata all'istallazione di un impianto di distribuzione carburante interna al comprensorio soggetto a convenzione "1B".
Tale zona, interna ad un apposito perimetro distinto da un numero, è indicata sugli elaborati grafici "Zonizzazione su base catastale" con linea continua inclinata a 45° alternata a linea tratteggiata a 45° ad interspazio di mm 1;

Art. 6 - Aree stradali private

Tali aree stradali risultano indicate sugli elaborati grafici "Zonizzazione su base catastale" con le stesse linee di cui alle aree fondiarie e contribuiscono a definire la volumetria edificabile in sede di rilascio della concessione edilizia.

Le strade private, salvo diverse e successive determinazioni dell'Amministrazione Comunale, restano private; in tal caso saranno gravate da servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi. La loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti da costituirsi in consorzio secondo le norme di legge.

Qualora non siano chiuse da cancello, esse dovranno essere identificate da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

Art. 7 - Aree pubbliche:

Sedi viarie, parcheggi, verde e servizi

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a) **sedi viarie, parcheggi e verde di arredo stradale.**

Le sedi viarie ed i parcheggi sono indicati sugli elaborati grafici di piano particolareggiato denominati "Zonizzazione su base catastale" e "Aree Pubbliche – Viabilità e Parcheggi Pubblici" con campitura di colore grigio; i Parcheggi sono indicati con la lettera P. Le dimensioni delle sezioni stradali sono precisate sugli elaborati grafici "Aree pubbliche – Viabilità e Parcheggi Pubblici".

I tracciati degli svincoli, degli allargamenti, dei nuovi tratti della viabilità e dei parcheggi rappresentati sugli elaborati grafici di piano particolareggiato denominati "Zonizzazione su base catastale" e "Aree Pubbliche – Viabilità e Parcheggi Pubblici" potranno essere modificati e meglio definiti dai progetti esecutivi dell'opera da realizzare senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.

I distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno, ove cedute gratuitamente, essere inferiori a m 5 e comunque nel rispetto dei distacchi minimi previsti dal filo stradale, per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie sui lotti edificabili.

Le aree sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità sono indicate sugli elaborati grafici di piano particolareggiato denominati "Zonizzazione su base catastale" e "Aree Pubbliche – Viabilità e Parcheggi Pubblici" con puntinato fitto e regolare.

b) **verde pubblico organizzato.**

Tale zona è indicata sugli elaborati grafici di piano particolareggiato denominati "Zonizzazione su base catastale" e "Aree Pubbliche – Viabilità e Parcheggi Pubblici" con puntinato fitto e regolare.

Tale zona è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione ed in relazione alle varie attività del tempo libero che si dovranno svolgere:

- 1) spazi per gioco bambini
- 2) parco con attrezzature sportive e/o pre-sportive
- 3) parco libero.

Le specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate con i simboli riportati in legenda.

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

c) servizi pubblici di quartiere.

Tale zona è indicata sugli elaborati grafici di piano particolareggiato denominati "Zonizzazione su base catastale" e "Aree Pubbliche – Viabilità e Parcheggi Pubblici" con un quadrettato di mm 2 e con il simbolo che ne indica la destinazione d'uso:

- 1) attrezzature scolastiche:
 - nido
 - materna
 - elementare
 - medie
- 2) attrezzature di interesse comune:
 - culturale
 - sportive
 - ricreative
 - socio – assistenziale
 - amministrative
 - sanitarie
 - religiose
 - annonarie

L'attuazione ed eventuali altre destinazioni sarà regolata da quanto previsto per la sottozona M3 dell'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

d) percorso pedonale

Il percorso pedonale è indicato sugli elaborati grafici denominati "Zonizzazione su base catastale" e "Aree Pubbliche, Viabilità e Parcheggi Pubblici" con linea puntinata, di cui ciascun punto ha un diametro di mm 2 ed interasse di mm2,5. La dimensione della sezione pedonale viene precisata sugli elaborati grafici "Aree Pubbliche, Viabilità e Parcheggi Pubblici"; inoltre la sezione e le caratteristiche del percorso pedonale potranno essere modificati e meglio definiti dai progetti esecutivi dell'opera da realizzare, senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.

Le indicazioni riguardanti le dimensioni, le caratteristiche, le soluzioni per garantire la sicurezza della mobilità devono rispondere alla normativa e alla legislazione vigente in materia.

Ai lotti, interni al piano particolareggiato e destinati anche parzialmente ad area pubblica (sedi viarie, parcheggi, verde e servizi), compete una volumetria residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,80 mc/mq per i lotti interni al perimetro del nucleo come approvato con Del. G.R.L. n. 4777/83 ed all'indice di fabbricabilità di 0,40 mc/mq per i lotti esterni al perimetro del nucleo come approvato con Del. G.R.L. n. 4777/83, solo nel caso che l'area prevista pubblica venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

La cubatura risultante dovrà essere realizzata sulla restante area destinata all'edificazione privata o potrà essere rilocalizzata, anche in deroga alle destinazioni ed all'indice di fabbricabilità previsto per ciascuna zona fondiaria (purchè rispettino i distacchi e le inclinazioni previsti), su altri lotti destinati ad area fondiaria ed interni al perimetro del P.P.. La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili. Nel caso di rilocalizzazione la cubatura potrà essere realizzata in tutte le aree fondiarie, con l'esclusione della zona di completamento non residenziale integrata con le preesistenze agricole. Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree destinate pubbliche saranno espropriate.

Art. 8 - Impianto di distribuzione di carburante

Sulle aree destinate all'installazione di impianti di distribuzione carburante, salvo quanto previsto da norme e legislazioni esistenti, è consentito attuare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m 4,50 e a 1/10 dell'area del lotto che interessa l'impianto di distribuzione carburante. Tali impianti, nel rispetto delle leggi, saranno consentiti anche nelle zone adiacenti al G.R.A. ove le presenti norme impongono una fascia di rispetto dall'edificazione.

Art. 9 - Fascia di rispetto del G.R.A.

Identifica l'area finitima al tracciato del grande raccordo anulare, nella quale vige il vincolo di rispetto.

La larghezza della fascia all'interno del nucleo abitato si estende per 30 ml su ciascuno dei due lati del G.R.A., misurati a partire dal filo stradale del G.R.A.. Su tale fascia nella sua intera estensione non è prevista la realizzazione di nuove volumetrie abitabili e/o agibili.

Per le volumetrie preesistenti, ricadenti all'interno della fascia di rispetto, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il vincolo di rispetto imposto su tale fascia costituisce una condizione determinata dalla presenza del G.R.A. di cui sono in corso i lavori per l'ampliamento a tre corsie per verso di marcia.

E' consentito il trasferimento delle volumetrie preesistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto, senza aumento delle superfici lorde, mediante demolizione e ricostruzione, nel caso in cui siano rilocalizzate fuori della fascia di rispetto stessa.

Ai fini della edificazione su aree esterne alla fascia di rispetto potranno essere computate le volumetrie afferenti alle aree interne alla fascia di rispetto stessa, ancorché discontinue tra loro, purché si conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo. La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme. L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a 10,50 ml o quella, se maggiore, dell'edificio preesistente. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora, nelle aree rimaste libere da edificazione ed asservite con atto d'obbligo, essenze pregiate nel numero di almeno una ogni 150 mq e dell'altezza minima di 3,50 ml.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA con indice fondiario di 0,80 mc/mq

art. 10 - Interventi edilizi - Destinazione d'uso

Tali zone sono indicate sugli elaborati grafici "Zonizzazione su base catastale" con linee inclinate a 45° ad interspazio di mm 1.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) demolizione e ricostruzione
- 6) completamento e/o nuova edificazione residenziale fino alla realizzazione di una cubatura corrispondente all'indice di fabbricabilità di 0,80 mc/mq.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente; l'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

Nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria di cui sopra è possibile realizzare negozi al piano terra del fabbricato.

In tale zona sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso esistenti nei limiti del 50% della volumetria assentibile.

I cambiamenti di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale sono limitati ai soli piani terra.

Sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali previste nella categoria d), e), f), g), h), ed o) di cui all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

CAPO IV - ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA

con indice fondiario di 0,40 mc/mq

art. 11 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

Tali zone sono indicate sui grafici "Zonizzazione su base catastale" con linee inclinate a 45° ad interspazio di mm 2.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) demolizione e ricostruzione
- 6) completamento e/o nuova edificazione residenziale fino alla realizzazione di una cubatura corrispondente all'indice di fabbricabilità di 0,40 mc/mq

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente; l'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

Nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria di cui sopra è possibile realizzare negozi al piano terra del fabbricato.

In tale zona sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso esistenti nei limiti del 50% della volumetria assentibile.

I cambiamenti di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale sono limitati ai soli piani terra.

Sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali previste nella categoria d), e), f), g), h), ed o) di cui all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

CAPO V – ZONA DI COMPLETAMENTO NON RESIDENZIALE INTEGRATA CON LE PREESISTENZE AGRICOLE

art. 12 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

Tale zona è indicata sui grafici "Zonizzazione su base catastale" con linee inclinate e puntini a 45° ad interspazio di mm 1,5;

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) demolizione e ricostruzione
- 6) completamento e/o nuova edificazione fino alla realizzazione di una cubatura non residenziale corrispondente all'indice di fabbricabilità di 0,15 mc/mq.

Le destinazioni non residenziali consentite, oltre quelle pre-esistenti sono quelle delle categorie d), e), f), g), h), i), e o) di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente.

La dimensione minima dei lotti é di mq 10.000; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già costituiti e regolarmente registrati alla data di adozione delle presenti N.T.A..

Salvo quanto prescritto precedentemente dalle presenti Norme, alle zone adiacenti al GRA si impone una fascia di rispetto dall'edificazione, di cui al presente articolo, di 80 m a partire dal perimetro del piano particolareggiato.

CAPO VI – EDIFICAZIONE NELL' AMBITO DEI COMPRESORI SOGGETTI A CONVENZIONE

art. 13 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

Tali zone (aree fondiarie), interne ad un apposito perimetro distinto da un numero, sono indicate sugli elaborati grafici "Zonizzazione su base catastale" con linea inclinata a 45° alternata a doppia linea inclinata a 45° ad interspazio rispettivamente di mm 2 e di mm 1. Le quantità e le destinazioni sono esplicitate in apposita tabella.

Le aree ricomprese all'interno del perimetro di cui sopra formano un comprensorio soggetto a convenzione i cui interventi sono attuati ai sensi della deliberazione di C.C. n. 37 del 9 marzo 1998.

Tutte le aree ricadenti nel suddetto comprensorio concorrono pro quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso (fondiaria e/o pubblica) prescritta sugli elaborati grafici "Zonizzazione su base catastale", a condizione che i proprietari, eventualmente riuniti in consorzio, stipulino con il Comune una "convenzione" per la cessione gratuita al Comune stesso delle aree con destinazione pubblica, per l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione in conformità alla legislazione vigente e per la disciplina dell'attuazione degli interventi edilizi all'interno delle aree fondiarie previste per l'accorpamento dei volumi, da realizzare sulle restanti aree fondiarie, nel rispetto delle destinazioni d'uso (residenziali e/o non residenziali) stabilite dalle presenti norme. Nel caso che all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi di Legge, il valore di tali immobili verrà scomputato dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) demolizione e ricostruzione
- 6) completamento e/o nuova edificazione fino alla realizzazione della cubatura prevista dalle tabelle.

Le destinazioni non residenziali consentite sono quelle previste nelle categorie d), e), f), g), h), i), e o) di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Per quanto riguarda il comprensorio denominato IB, destinato all'istallazione di un impianto di distribuzione carburante, tale zona interna a apposito perimetro distinto da un numero, è indicata sugli elaborati grafici "Zonizzazione su base catastale" con linea continua inclinata a 45° alternata a linea tratteggiata a 45° ad interspazio di mm1.

In tale zona sono ammessi interventi edilizi con i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree ai sensi sia delle N.T.A. di piano particolareggiato sia della normativa vigente in materia.

I parametri edilizi ed urbanistici vengono definiti nella tabella dei comprensori soggetti a convenzione.

La tabella di seguito riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici:

COMPRESSORI SOGGETTI A CONVENZIONE **TOTALE PIANO**

COMP. n.	SUPERFICIE			VOLUME			If mc/mq	Ifm mc/mq	H max ml.	abit. n°
	totale mq.	fond. mq.	pubbl. mq.	resid. mc.	non res. comm. mc.	totale mc.				
1	18.039	4.275	13.764	6.270	4.180	10.450	0,58	2,44	10,50	78
2	5.758	1.626	4.132	1.555	1.036	2.591	0,45	1,59	10,50	19
3	65.163	19.707	45.456	11.729	7.820	19.549	0,30	0,99	10,50	147
4	8.021	4.216	3.805	3.429	1.469	4.898	0,61	1,16	10,50	43
5	7.675	3.608	4.067	2.418	1.036	3.454	0,45	0,96	10,50	30
6	1.769	669	1.100	796	0	796	0,45	1,19	10,50	10
7	2.718	1.102	1.616	856	367	1.223	0,45	1,11	10,50	11
8	5.465	2.240	3.225	2.350	1.567	3.917	0,72	1,75	10,50	29
9	2.718	1.028	1.690	1.305	870	2.175	0,80	2,12	10,50	16
10	4.020	1.471	2.549	1.930	1.286	3.216	0,80	2,19	10,50	24
11	5.437	1.493	3.944	1.506	1.004	2.510	0,46	1,68	10,50	19
12	5.973	1.519	4.454	2.212	1.475	3.687	0,62	2,43	10,50	28
13	7.064	2.153	4.911	1.907	1.272	3.179	0,45	1,48	10,50	24
14	5.022	940	4.082	2.678	1.339	4.018	0,80	4,27	10,50	33
15	35.118	7.869	27.249	10.114	5.689	15.803	0,45	2,01	10,50	126
16	14.803	8.017	6.786	6.661	0	6.661	0,45	0,83	10,50	83
1F	5.506	1.869	3.637	0	2.478	2.478	0,45	1,33	10,50	0
2F	6.312	2.133	4.179	1.988	852	2.840	0,45	1,33	10,50	25
3F	4.408	2.585	1.823	1.389	595	1.984	0,45	0,77	10,50	17
4F	2.607	2.422	185	1.173	0	1.173	0,45	0,48	10,50	15
5F	4.298	1.905	2.393	1.354	580	1.934	0,45	1,02	10,50	17
6F	11.055	3.684	7.371	3.482	1.492	4.975	0,45	1,35	10,50	44
7F	10.656	3.430	7.226	3.357	1.439	4.795	0,45	1,40	10,50	42
8F	48.368	10.273	38.095	4.353	10.157	14.510	0,30	1,41	10,50	54
9F	68.938	21.132	47.806	6.204	14.477	20.681	0,30	0,98	10,50	78
10F	19.023	8.393	10.630	1.712	3.995	5.707	0,30	0,68	10,50	21
11F	29.584	8.049	21.535	9.319	3.994	13.313	0,45	1,65	10,50	116
12F	7.325	2.871	4.454	2.307	989	3.296	0,45	1,15	10,50	29
13F	20.251	8.917	11.334	7.199	1.900	9.099	0,45	1,02	10,50	90
14F	82.790	36.184	46.606	16.558	8.279	24.837	0,30	0,69	10,50	207
15F	36.851	14.512	22.339	9.397	1.658	11.055	0,30	0,76	9,50	117
16F	10.895	3.854	7.041	2.779	490	3.269	0,30	0,85	10,50	35
1B	7.573	6.650	923	0	757	757	0,10	0,11	4,50	0
1M	27.918	8.433	19.485	8.794	3.769	12.563	0,45	1,49	10,50	110
2M	8.292	3.260	5.032	2.612	1.119	3.731	0,45	1,14	10,50	33
3M	8.159	3.004	5.155	2.570	1.102	3.672	0,45	1,22	10,50	32
4M	2.301	1.138	1.163	725	310	1.035	0,45	0,91	10,50	9
5M	3.469	1.424	2.045	1.093	468	1.561	0,45	1,10	10,50	14
6M	3.320	1.703	1.617	1.046	448	1.494	0,45	0,88	10,50	13
7M	5.023	2.472	2.551	1.507	753	2.260	0,45	0,91	10,50	19
8M	8.557	3.667	4.890	2.567	1.284	3.851	0,45	1,05	10,50	32
9M	13.018	5.918	7.100	4.101	1.757	5.858	0,45	0,99	10,50	51
10M	26.972	8.790	18.182	8.496	3.641	12.137	0,45	1,38	10,50	106
1P	4.162	1.905	2.257	1.311	562	1.873	0,45	0,98	10,50	16
2P	5.510	2.096	3.414	1.736	744	2.480	0,45	1,18	10,50	22
3P	5.060	2.195	2.865	1.594	683	2.277	0,45	1,04	10,50	20
4P	3.390	1.647	1.743	1.068	458	1.526	0,45	0,93	10,50	13
5P	8.469	4.815	3.654	2.668	1.143	3.811	0,45	0,79	10,50	33
6P	47.654	22.000	25.654	14.296	7.148	21.444	0,45	0,97	10,50	179
TOTALE	752.477	275.263	477.214	186.471	109.933	296.405	0,39	1,08		2.331

Rispetto ai dati quantitativi riportati in tabella, è ammesso fino ad un 10% della volumetria totale di ciascun comprensorio realizzare una quota flessibile tra volumetria residenziale e volumetria non residenziale.

Eventuali deroghe di distacchi ed inclinate saranno consentite previa approvazione di apposito planovolumetrico.

Nel caso di discordanze quantitative, fermo restando le quantità volumetriche, le superfici delle aree pubbliche oggetto di cessione non dovranno comunque essere complessivamente inferiori a quelle definite dalla tabella stessa.

CAPO VII - NORME GENERALI

art. 14 - Distacchi

In tutte le zone previste dal Piano Particolareggiato, per gli interventi edilizi di nuova edificazione, di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml. 5,00.

In deroga, per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie, i distacchi dalle aree di parcheggio pubblico, se ceduti gratuitamente, potranno essere inferiori, ma dovranno almeno rispettare i distacchi minimi previsti dal filo stradale o l'allineamento all'edificio più vicino preesistente.

In ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le strade private e per le strade pubbliche di larghezza inferiore a ml. 7,00, a ml. 7,50 per le strade pubbliche di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00, a ml. 10,00 per le strade pubbliche di larghezza superiore a ml. 15,00.

Nel caso fosse difficoltoso rispettare i distacchi di cui sopra, in deroga al comma precedente, è consentita l'edificazione con distacco minimo dalle strade, sia pubbliche che private, di m. 3,00 o in allineamento all'edificio più vicino preesistente.

art. 15- Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiarie escluse quelle interne ai "comprensori soggetti a convenzione", oltre la cubatura prevista dalle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza lorda non superiore a m. 2,50.

art. 16 - Costruzioni in aderenza

In tutte le aree fondiarie finitime potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione del progetto dell'intero raggruppamento, da compilarsi in accordo con i proprietari dei lotti.

art. 17 - Accorpamento delle cubature

In tutte le aree fondiariae, di cui agli articoli 10, 11, 13 (escluse le zone di completamento non residenziale integrata con le preesistenze agricole), è consentito l'accorpamento delle volumetrie, senza aumento delle superfici lorde esistenti, di lotti ancorchè discontinui tra loro ma interni al perimetro della presente variante, purchè si conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo. La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili per ciascuna zona fondiaria, (purchè rispettino i distacchi e le inclinate previsti), secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme.

Gli accorpamenti riguardano anche la rilocalizzazione della cubatura residenziale concessa ai proprietari che addivengano alla cessione gratuita, all'Amministrazione Comunale, delle aree previste pubbliche (vedi art.7 delle presenti NTA).

L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 10,50 o quella, se maggiore, dell'eventuale edificio preesistente.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora, nelle aree fondiariae rimaste libere da edificazione ed asservite con atto d'obbligo, essenze pregiate nel numero di almeno una ogni 150 mq e dell'altezza minima di m 3,50.

art. 18- Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è fissata a mq 700. Tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti N.T.A. o derivanti da prescrizioni del nucleo edilizio abusivo.

Comunque, la cubatura spettante ai lotti di dimensione inferiore al minimo può essere utilizzata in caso di accorpamento, purchè la dimensione complessiva dei lotti sia pari o superiore a mq 1.000 ed il lotto su cui viene accorpato il volume raggiunga la dimensione minima.

art. 19- Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico. In caso contrario ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio.

art. 20 - Sistemazione zone di distacco

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco essenze pregiate (olmo, leccio, quercia, pino, cipressi, etc.) nel numero di almeno due per ogni 200 mq di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.

art. 21 - Recinzioni

Le aree scoperte di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, in conformità al regolamento edilizio.

INDICE

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I GENERALITA'

- art. 1 Validità delle norme pag. 2
art. 2 Applicazione della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni pag. 2
art. 3 Rinvio a norme generali pag. 2

CAPO II CONTENUTO DEL PIANO

- art. 4 Elaborati costituenti il piano particolareggiato e loro valore normativo pag. 3
art. 5 Aree fondiarie pag. 6
- *Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista*
- *Aree stradali private*
- *Distributore carburanti*
art. 6 Aree stradali private pag. 6
art. 7 Aree pubbliche pag. 7
- *Sedi viarie, parcheggi, verde e servizi*
art. 8 Impianto di distribuzione di carburante pag. 9
art. 9 Fascia di rispetto del GRA pag. 9

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA con indice fondiario di 0,80 mc./mq.

- art. 10 Interventi edilizi - Destinazioni d'uso pag. 11

CAPO IV ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA con indice fondiario di 0,40 mc./mq.

- art. 11 Interventi edilizi - Destinazioni d'uso pag. 12

CAPO V ZONA DI COMPLETAMENTO NON RESIDENZIALE INTEGRATA
CON LE PREESISTENZE AGRICOLE

art. 12 Interventi edilizi - Destinazioni d'uso pag. 13

CAPO VI EDIFICAZIONE NELL' AMBITO DEI COMPRESORI SOGGETTI A
CONVENZIONE

art. 13 Interventi edilizi - Destinazione d'uso pag. 14

CAPO VII NORME GENERALI

art. 14 Distacchi pag. 18
art. 15 Accessori pag. 18
art. 16 Costruzioni in aderenza pag. 18
art. 17 Accorpamento delle cubature pag. 19
art. 18 Lotti minimi pag. 19
art. 19 Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici pag. 19
art. 20 Sistemazione zone di distacco pag. 20
art. 21 Recinzioni pag. 20

INDICE pag. 21