



COMUNE DI ROMA

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N° 18/O - "CASTELVERDE - OSA S. ELIGIO"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE AVVERSO
IL P.P. CONTRODEDOTTO CON DELIBERA DI C.C. N° 140 DEL 20/9/1999

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

(Castelverde)

Progettisti P.P. adottato:

Marta Calzolaretti, Vittoria Crisostomi, Antonella Galassi, Maurizio Geusa, Camillo Nucci (capogruppo), Piero Ostilio Rossi.

(Osa S. Eligio)

Sandro Benedetti, Bruno Cussino, Piero Daneo, Giovanni Gagliardi, Franco Melotti, Gaetano Miarelli Mariani (capogruppo), Corradino Mucilli, Filumena Muratore, Antonio Rocca, Maria Piera Sette.

(Castelverde)

Elaborazione Controdeduzioni:

Marta Calzolaretti, Vittoria Crisostomi, Antonella Galassi, Maurizio Geusa, Camillo Nucci (capogruppo), Piero Ostilio Rossi.

(Fase preliminare)

(Osa S. Eligio)

Sandro Benedetti, Bruno Cussino, Piero Daneo, Giovanni Gagliardi, Franco Melotti, Gaetano Miarelli Mariani (capogruppo), Corradino Mucilli, Filumena Muratore, Antonio Rocca, Maria Piera Sette.

Collaboratori: Erika Sebastiani

Coordinamento ed Elaborazione Controdeduzioni:

DIPARTIMENTO VI - SERVIZIO COMPLESSO "P.P. DI RECUPERO ZONE O"

Arch. Daniel Modigliani, Ing. Tonino Egiddi

Arch. Rosamaria Ferlito, Geom. Mauro Bufalini, Geom. Mauro Pizzuti.

Elaborazione Catastali: Geom. Salvatore Pizzella, Geom. Filippo Ferrante,

Collaborazione ed elaborazione grafica computerizzata: Arch. Pier Luigi Canali, Arch. Maurizio Di Biase,

Arch. Maria Porst, Geom. Paolo Ferlito, Geom. Giampiero Pizzella, Patrizia Zanini.

Collaboratori: Geom. Marco Fattori, Maria Rita D'Antoni

Elaborato n°

12

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data

LUGLIO 2000

Aggiornamenti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 18/O "CASTELVERDE – OSA S.ELIGIO"

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. 18/"O"- "Castelverde – Osa S.Eligio" 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. 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:

- 1A** Consistenza edilizia :(planimetria nel rapporto 1:2.000): ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano particolareggiato e dei criteri urbanistici adottati (*riferito al solo sottonucleo Castelveverde*);
- 1B** Consistenza edilizia :(planimetria nel rapporto 1:2.000): ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano particolareggiato e dei criteri urbanistici adottati (*riferito al solo sottonucleo Osa – S.Eligio*);
- 1Bbis** Consistenza edilizia e destinazione d'uso in atto : (schede) hanno valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano particolareggiato (*riferito al solo sottonucleo Osa – S.Eligio*);
- 2A** Destinazione d'uso in atto :(planimetria nel rapporto 1:2.000): ha lo stesso valore degli elaborati precedenti (*riferito al solo sottonucleo Castelveverde*);
- 2B** Analisi dello stato di fatto - Destinazione d'uso degli edifici: (planimetria nel rapporto 1:2.000): ha lo stesso valore degli elaborati precedenti (*riferito al solo sottonucleo Osa – S.Eligio*);
- 3A** Caratteri quantitativi e regime giuridico delle aree e della edificazione (planimetria nel rapporto 1:2.000): ha lo stesso valore degli elaborati precedenti (*riferito al solo sottonucleo Castelveverde*);
- 3B** Caratteri quantitativi e regime giuridico delle aree e della edificazione (planimetria nel rapporto 1:2.000): ha lo stesso valore degli elaborati precedenti (*riferito al solo sottonucleo Osa – S.Eligio*);
- 4A** Stato dell'urbanizzazione primaria e secondaria : (planimetria nel rapporto 1:2.000): ha lo stesso valore degli elaborati precedenti (*riferito al solo sottonucleo Castelveverde*);
- 4B** Stato dell'urbanizzazione primaria e secondaria e degli impianti infrastrutturali : (planimetria nel rapporto 1:2.000): ha lo stesso valore degli elaborati precedenti (*riferito al solo sottonucleo Osa – S.Eligio*);

- 5 Individuazione delle aree da salvaguardare : (planimetria nel rapporto 1:10.000): ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;
- 6 Connessioni con il tessuto urbano : (planimetria catastale nel rapporto 1:10.000) ha valore indicativo rispetto alla zona di piano particolareggiato e alle connessioni con le zone adiacenti e con le altre parti del territorio; evidenzia l'integrazione urbanistica e funzionale del nucleo;
- 6A Consistenza edilizia e destinazione d'uso in atto : (schede) hanno valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano particolareggiato (*riferito al solo sottonucleo Castelveverde*);
- 7A Confronto dei perimetri : (planimetria catastale nel rapporto 1:2.000) nel quale si evidenzia il confronto tra il perimetro del nucleo approvato con delibera G.R.L. n. 4.777/83 con il perimetro delle aree comprese nella zona pianificata di piano particolareggiato (*riferito al solo sottonucleo Castelveverde*);
- 7B Confronto dei perimetri : (planimetria catastale nel rapporto 1:2.000) nel quale si evidenzia il confronto tra il perimetro del nucleo approvato con delibera G.R.L. n. 4.777/83 con il perimetro delle aree comprese nella zona pianificata di piano particolareggiato (*riferito al solo sottonucleo Osa – S.Eligio*);
- 8 Quadro d'unione zonizzazione: (planimetria nel rapporto 1:4.000): è una riduzione degli elaborati 8A e 8B che consente una lettura complessiva del piano particolareggiato;
- 8A Zonizzazione: (planimetria su base catastale nel rapporto 1:2.000): precisa, con valore vincolante, le destinazioni d'uso delle aree (*riferito al solo sottonucleo Castelveverde*);
- 8B Zonizzazione: (planimetria su base catastale nel rapporto 1:2.000): precisa, con valore vincolante, le destinazioni d'uso delle aree (*riferito al solo sottonucleo Osa – S.Eligio*);
- 9 Quadro d'unione aree pubbliche, rete viaria e sezioni stradali : (planimetria nel rapporto 1:4.000 e sezioni tipo nel rapporto 1:200): è una riduzione degli elaborati 9A e 9B che consente una lettura complessiva del piano particolareggiato;
- 9A Aree pubbliche, rete viaria e sezioni stradali: (planimetria catastale nel rapporto 1:2.000 e sezioni stradali tipo nel rapporto 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 (*riferito al solo sottonucleo Castelveverde*);
- 9B Aree pubbliche, rete viaria e sezioni stradali: (planimetria catastale nel rapporto 1:2.000 e sezioni stradali tipo nel rapporto 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 (riferito al solo sottonucleo Osa – S.Eligio);

10 Relazione di previsione delle spese : 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;

11 Relazione : descrive gli interventi ed i criteri seguiti dal piano: ha valore informativo e di orientamento ai fini dell'interpretazione degli elaborati;

12 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;

13.1.A Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio: (riferito al solo sottonucleo Castelveverde);

foglio 666 - da pag. 1 a pag. 2;

foglio 669 - da pag. 3 a pag. 71;

foglio 670 - da pag. 72 a pag. 118.

13.2.A Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio: (riferito al solo sottonucleo Castelveverde);

foglio 670 - da pag. 119 a pag. 235.

13.3.A Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione: (riferito al solo sottonucleo Castelveverde);

foglio 669 - da pag. 1 a pag. 12;

foglio 670 - da pag. 13 a pag. 33.

13.1.B Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio (riferito al solo sottonucleo Osa – S.Eligio);

foglio 669 - da pag. 1 a pag. 203;

13.2.B Elenco delle proprietà catastali soggette ad esproprio (riferito al solo sottonucleo Osa – S.Eligio);

foglio 669 - da pag. 1 a pag. 99;

foglio 670 - da pag. 100 a pag. 117;

13.3.B *Elenco delle proprietà catastali soggette a convenzione (riferito al solo sottonucleo Osa – S.Eligio):*

foglio 669 - da pag. 1 a pag. 51;

foglio 670 - da pag. 52 a pag. 77.

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 0,50 mc/mq.

Tali zone sono indicate sul grafico "Zonizzazione" con linee inclinate a 45° ad interspazio di mm. 1;

- b) nuova edificazione residenziale integrata con le preesistenze agricole.

Tale zona è indicata sul grafico "Zonizzazione" con linee inclinate e puntini a 45° ad interspazio di mm. 2,5;

- c) 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 sul grafico "Zonizzazione" con doppia linea inclinata a 45° ad interspazio di mm. 2. Le quantità e le destinazioni sono esplicitate in apposita tabella;

- d) nuova edificazione residenziale interna ai perimetri di accorpamento.

Tali zone, interne ad un apposito perimetro distinto da una lettera, sono indicate sul grafico "Zonizzazione" con linee inclinate e puntini a 45° ad interspazio di mm. 2,5 (integrate con le preesistenze agricole) e linee a tratteggio inclinate a 45° ad interspazio di mm. 2.

Aree stradali private

Tali aree stradali risultano indicate sul grafico "Zonizzazione" 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".

Distributori carburante

Sulle aree su cui si potranno installare impianti di distribuzione carburante, 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.

Art. 6 - 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 bianchi sul grafico "Zonizzazione" e con retino grigio sul grafico "Aree pubbliche, rete viaria e sezioni stradali". Le dimensioni delle sezioni stradali sono precisate sul grafico "Aree pubbliche, rete viaria e sezioni stradali".

Gli allargamenti della sezione stradale esistente, ove necessari verranno definiti dai progetti esecutivi elaborati dagli uffici comunali competenti.

Nella Via Massa S. Giuliano è stata rappresentata con puntinato, sui grafici "Zonizzazione" e "Aree pubbliche, rete viaria e sezioni stradali", l'area oggetto del "Programma Cento Piazze" di cui la Giunta Comunale, con deliberazione n. 4.786 del 22 dicembre 1998, ha approvato l'appalto dei lavori di riqualificazione, il relativo progetto esecutivo, l'impegno di spesa ed l'indizione dell'asta pubblica.

Ai lotti destinati dal piano particolareggiato parzialmente a viabilità e/o parcheggio pubblico, compete una cubatura, valutata in base all'indice di fabbricabilità previsto per il restante lotto, solo nel caso che l'area destinata a viabilità e/o a parcheggio pubblico venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. La cubatura risultante dovrà essere realizzata sulla restante area di proprietà destinata all'edificazione privata.

Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree destinate a viabilità e/o a parcheggio pubblico saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'I.f. previsto.

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 sul grafico "Zonizzazione" con puntinato.

b) **verde pubblico organizzato.**

Tale zona è indicata sul grafico "Zonizzazione" con puntinato.

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.

c) **servizi pubblici di quartiere.**

Tale zona è indicata sul grafico "Zonizzazione" con un quadrettato di mm. 3 con il simbolo che ne indica la destinazione d'uso:

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

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.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA con indice fondiario di 0,50 mc./mq..

art. 7 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

Tali zone sono indicate sul grafico "Zonizzazione" 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 0,5 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 è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso preesistenti nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3, par. 2 delle N.T.A. del P.R.G. o in quelle previste nelle categorie d), e), f), g), h), di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

La dimensione minima dei lotti è di mq. 700; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costituiti a seguito di cessione regolarmente registrata alla data di adozione delle presenti N.T.A..

CAPO IV – ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE INTEGRATA CON LE PREESISTENZE AGRICOLE

art. 8 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

Tale zona è indicata sul grafico “Zonizzazione” con linee inclinate e puntini a 45° ad interspazio di mm. 2,5;

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 residenziale fino alla realizzazione di una cubatura corrispondente all'indice di fabbricabilità di 0,25 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.

In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito della stessa categoria di cui all'art. 3 paragr. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Sono ammessi solo frazionamenti afferenti diverse zone di piano particolareggiato.

CAPO V – EDIFICAZIONE NELL' AMBITO DEI COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE

art. 9 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

Tali zone (aree fondiari), interne ad un apposito perimetro distinto da un numero, sono indicate sul grafico "Zonizzazione" con doppia linea inclinata a 45° ad interspazio di mm. 2.

Le aree ricomprese all'interno del perimetro di cui sopra formano un compensorio 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 compensorio concorrono pro quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso (fondiaria e/o pubblica) prescritta sul grafico "Zonizzazione", a condizione che i proprietari, 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 fondiari previste per l'accorpamento dei volumi, da realizzare sulle restanti aree fondiari, nel rispetto delle destinazioni d'uso (residenziali e/o non residenziali) stabilite dalle presenti norme.

All'interno del compensorio soggetto a convenzione n. 78 si è in presenza di due diverse zone fondiari, una indicata con doppia linea inclinata a 45° ad interspazio di mm. 2 e l'altra delimitata da linee inclinate e puntini a 45° ad interspazio di mm. 2,5 (integrata con le preesistenze agricole).

Tutta la volumetria assentibile all'interno del perimetro del compensorio soggetto a convenzione corrispondente a quanto riportato nella tabella di cui sopra, potrà essere realizzata nell'area fondiaria delimitata con doppia linea inclinata a 45° ad interspazio di mm. 2, mentre la restante superficie fondiaria (quella delimitata da linee inclinate e puntini a 45° ad interspazio di mm. 2,5) sarà asservita all'intera volumetria mediante atto d'obbligo.

Tutte le quantità e le destinazioni sono esplicitate in apposita tabella.

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), di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

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

COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE										
N.	SUPERFICIE			VOLUME			I.c.	I.f.	H max	ABITANTI
	fondiaria mq	pubblica mq	totale mq	resid. mc	non res. mc	totale mc					mc/mq	mc/mq	m	n
1	4.752	7.514	12.266	5.152	2.208	7.360	0,60	1,55	10,50	64
2	4.045	4.506	8.551	3.591	1.539	5.131	0,60	1,27	10,50	45
3	6.314	9.760	16.074	6.751	2.893	9.644	0,60	1,53	10,50	84
4	6.860	3.782	10.642	1.916	4.470	6.385	0,60	0,93	10,50	24
5	3.798	7.984	11.782	7.069	0	7.069	0,60	1,86	10,50	88
6	1.724	2.071	3.795	2.277	0	2.277	0,60	1,32	10,50	28
7	1.278	1.898	3.176	1.906	0	1.906	0,60	1,49	10,50	24
8	2.657	4.638	7.295	3.064	1.313	4.377	0,60	1,65	10,50	38
9	1.043	703	1.746	1.048	0	1.048	0,60	1,00	10,50	13
10	1.042	544	1.586	952	0	952	0,60	0,91	10,50	12
11	2.050	3.005	5.055	3.033	0	3.033	0,60	1,48	10,50	38
12	1.660	3.903	5.563	3.338	0	3.338	0,60	2,01	10,50	42
13	2.176	3.041	5.217	3.130	0	3.130	0,60	1,44	10,50	39
14	3.046	7.927	10.973	6.584	0	6.584	0,60	2,16	10,50	82
15	12.289	11.633	23.922	7.177	7.177	14.353	0,60	1,17	10,50	90
16	5.912	5.850	11.762	4.940	2.117	7.057	0,60	1,19	10,50	62
17	2.148	2.134	4.282	2.569	0	2.569	0,60	1,20	10,50	32
18	2.162	2.938	5.100	3.060	0	3.060	0,60	1,42	10,50	38
19	1.348	2.456	3.804	2.282	0	2.282	0,60	1,69	10,50	29
20	1.668	2.135	3.803	1.597	685	2.282	0,60	1,37	10,50	20
21	2.475	2.435	4.910	2.946	0	2.946	0,60	1,19	10,50	37
22	3.358	2.704	6.062	3.637	0	3.637	0,60	1,08	10,50	45
23	3.127	3.058	6.185	3.711	0	3.711	0,60	1,19	10,50	46
24	2.720	966	3.686	1.548	663	2.212	0,60	0,81	10,50	19
25	1.613	1.911	3.524	2.114	0	2.114	0,60	1,31	10,50	26
26	1.446	1.670	3.116	1.870	0	1.870	0,60	1,29	10,50	23
27	1.013	718	1.731	1.039	0	1.039	0,60	1,03	10,50	13
28	1.753	1.899	3.652	2.191	0	2.191	0,60	1,25	10,50	27
29	2.061	1.671	3.732	2.239	0	2.239	0,60	1,09	10,50	28
30	2.678	2.987	5.665	3.399	0	3.399	0,60	1,27	10,50	42

N.	SUPERFICIE			VOLUME			I.c.	I.f.	H max	ABITANTI n
	fondiaria	pubblica	totale	resid.	non res.	totale				
	mq	mq	mq	mc	mc	mc	mc/mq	mc/mq	m	
31	1.759	2.677	4.436	2.662	0	2.662	0,60	1,51	10,50	33
32	2.682	4.804	7.486	4.492	0	4.492	0,60	1,67	10,50	56
33	1.308	691	1.999	1.199	0	1.199	0,60	0,92	10,50	15
34	1.923	2.442	4.365	2.619	0	2.619	0,60	1,36	10,50	33
35	3.178	3.632	6.810	4.086	0	4.086	0,60	1,29	10,50	51
36	2.019	3.762	5.781	3.469	0	3.469	0,60	1,72	10,50	43
37	1.125	748	1.873	1.124	0	1.124	0,60	1,00	10,50	14
38	3.784	5.959	9.743	5.846	0	5.846	0,60	1,54	10,50	73
39	753	1.364	2.117	1.270	0	1.270	0,60	1,68	10,50	16
40	1.652	1.709	3.361	2.017	0	2.017	0,60	1,22	10,50	25
41	1.158	2.173	3.331	1.999	0	1.999	0,60	1,73	10,50	25
42	2.383	6.052	8.435	5.061	0	5.061	0,60	2,12	10,50	63
43	1.990	2.634	4.624	2.774	0	2.774	0,60	1,39	10,50	35
44	1.707	3.054	4.761	2.857	0	2.857	0,60	1,67	10,50	36
45	2.379	3.189	5.568	3.341	0	3.341	0,60	1,40	10,50	42
46	4.402	4.801	9.203	5.522	0	5.522	0,60	1,25	10,50	69
47	2.766	1.468	4.234	2.540	0	2.540	0,60	0,92	10,50	32
48	1.582	1.254	2.836	1.702	0	1.702	0,60	1,08	10,50	21
49	1.805	1.142	2.947	1.768	0	1.768	0,60	0,98	10,50	22
50	2.405	1.547	3.952	2.371	0	2.371	0,60	0,99	10,50	30
51	2.360	1.811	4.171	2.503	0	2.503	0,60	1,06	10,50	31
52	1.307	889	2.196	1.318	0	1.318	0,60	1,01	10,50	16
53	1.019	2.297	3.316	1.990	0	1.990	0,60	1,95	10,50	25
54	1.928	1.718	3.646	2.188	0	2.188	0,60	1,13	10,50	27
55	1.912	1.855	3.767	2.260	0	2.260	0,60	1,18	10,50	28
56	2.147	3.056	5.203	3.122	0	3.122	0,60	1,45	10,50	39
57	3.238	3.049	6.287	3.772	0	3.772	0,60	1,16	10,50	47
58	3.345	1.969	5.314	3.188	0	3.188	0,60	0,95	10,50	40
59	2.255	1.224	3.479	2.087	0	2.087	0,60	0,93	10,50	26
100	2.073	1.075	3.148	1.889	0	1.889	0,60	0,91	10,50	24
101	691	830	1.521	913	0	913	0,60	1,32	10,50	11
60	3.734	6.903	10.637	3.191	3.191	6.382	0,60	1,71	10,50	40
61	4.263	2.912	7.175	4.305	0	4.305	0,60	1,01	10,50	54
62	8.018	7.434	15.452	9.271	0	9.271	0,60	1,16	10,50	116
63	3.613	6.880	10.493	3.148	3.148	6.296	0,60	1,74	10,50	39
64	1.082	444	1.526	458	458	916	0,60	0,85	10,50	6
65	1.160	462	1.622	487	487	973	0,60	0,84	10,50	6
66	1.058	893	1.951	1.171	0	1.171	0,60	1,11	10,50	15
67	1.034	915	1.949	1.169	0	1.169	0,60	1,13	10,50	15
68	951	707	1.658	995	0	995	0,60	1,05	10,50	12
69	4.153	3.626	7.779	4.667	0	4.667	0,60	1,12	10,50	58
70	4.112	3.124	7.236	4.342	0	4.342	0,60	1,06	10,50	54
71	4.764	3.415	8.179	4.907	0	4.907	0,60	1,03	10,50	61
72	4.327	896	5.223	3.134	0	3.134	0,60	0,72	10,50	39
73	2.599	1.217	3.816	2.290	0	2.290	0,60	0,88	10,50	29
74	1.142	209	1.351	811	0	811	0,60	0,71	10,50	10
75	4.330	2.989	7.319	4.391	0	4.391	0,60	1,01	10,50	55
76	5.072	3.886	8.958	5.375	0	5.375	0,60	1,06	10,50	67

N.	SUPERFICIE			VOLUME			I.c.	I.f.	H max	ABITANTI
	Fondiaria	pubblica	totale	resid.	non res.	totale				
	Mq	mq	mq	mc	mc	mc					mc/mq	mc/mq	m	n
77	3.701	5.902	9.603	5.762	0	5.762	0,60	1,56	10,50	72
78	10.993	13.670	24.663	4.803	8.000	14.798	0,60	1,35	10,50	60
79	7.229	10.290	17.519	3.153	7.358	10.511	0,60	1,45	10,50	39
80	2.251	2.591	4.842	2.905	0	2.905	0,60	1,29	10,50	36
81	5.736	7.399	13.135	7.881	0	7.881	0,60	1,37	10,50	99
82	2.489	3.000	5.489	1.647	1.647	3.293	0,60	1,32	10,50	21
83	1.110	1.508	2.618	1.571	0	1.571	0,60	1,42	10,50	20
84	2.076	2.774	4.850	2.910	0	2.910	0,60	1,40	10,50	36
85	1.658	3.080	4.738	2.843	0	2.843	0,60	1,71	10,50	36
86	1.189	2.773	3.962	2.377	0	2.377	0,60	2,00	10,50	30
87	12.717	34.057	46.774	19.000	9.064	28.064	0,60	2,21	10,50	238
88	3.241	4.035	7.276	4.366	0	4.366	0,60	1,35	10,50	55
89	4.774	2.965	7.739	4.643	0	4.643	0,60	0,97	10,50	58
90	4.705	3.832	8.537	5.122	0	5.122	0,60	1,09	10,50	64
91	2.816	1.776	4.592	2.755	0	2.755	0,60	0,98	10,50	34
92	908	1.766	2.674	1.604	0	1.604	0,60	1,77	10,50	20
93	1.196	2.922	4.118	2.471	0	2.471	0,60	2,07	10,50	31
94	1.106	1.875	2.981	1.789	0	1.789	0,60	1,62	10,50	22
95	2.388	5.347	7.735	4.641	0	4.641	0,60	1,94	10,50	58
96	1.682	1.704	3.386	2.032	0	2.032	0,60	1,21	10,50	25
97	1.338	2.260	3.598	2.159	0	2.159	0,60	1,61	10,50	27
98	9.899	17.918	27.817	16.690	0	16.690	0,60	1,69	10,50	209
99	1.862	9.778	11.640	4.889	2.095	6.984	0,60	3,75	10,50	61
Totale	297.727	373.450	671.177	342.199	58.513	402.706				4.277

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 VI – EDIFICAZIONE NELL’ AMBITO DEI PERIMETRI DI ACCORPAMENTO

art. 10 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

Tali zone (aree fondiarie), interne al un apposito perimetro distinto da una lettera, sono indicate sul grafico “Zonizzazione” con linee inclinate e puntini a 45° ad interspazio di mm. 2,5 (integrate con le preesistenze agricole) e con linee a tratteggio inclinate a 45° ad interspazio di mm. 2.

Tutte le aree ricomprese all’interno del perimetro di cui sopra formano un perimetro di accorpamento.

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.

E’ consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume e delle destinazioni preesistenti 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.

In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d’uso esistenti salvo che nell’ambito della stessa categoria di cui all’art. 3 paragr. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Sono ammessi nuovi frazionamenti solo per delimitare le diverse aree fondiarie e/o delimitare aree previste pubbliche dal piano particolareggiato.

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 m 3,50.

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

PERIMETRI DI ACCORPAMENTO								
N.	SUPERFICIE			VOLUME	I.c.	I.f.	H max	ABITANTI
	Fondiarie	Pubblica.	totale	resid.				
	mq	mq	mq	mc	mc/mq	mc/mq	m	n
A	16.466	0	16.466	4.117	0,25	0,56	10,50	51
B	22.748	0	22.748	5.687	0,25	0,43	10,50	71
C	15.928	0	15.928	3.982	0,25	0,81	10,50	50
D	2.955	0	2.955	739	0,25	0,68	10,50	9
E	7.089	0	7.089	1.772	0,25	0,92	10,50	22
F	1.799	0	1.799	450	0,25	0,35	10,50	6
G	2.232	0	2.232	558	0,25	0,36	10,50	7
H	2.364	0	2.364	591	0,25	0,36	10,50	7
I	4.233	0	4.233	1.058	0,25	0,46	10,50	13
L	5.048	0	5.048	1.262	0,25	0,38	10,50	16
M	4.812	0	4.812	1.203	0,25	0,50	10,50	15
N1	6.243	0	6.243	1.561	0,25	0,25	10,50	20
N2	17.982	1.022	19.004	4.751	0,25	0,73	10,50	59
N3	1.690	0	1.690	423	0,25	0,30	10,50	5
O	9.909	1.384	11.293	2.823	0,25	0,64	10,50	35
P	5.567	682	6.249	1.562	0,25	0,49	10,50	20
Q	1.777	240	2.017	504	0,25	0,53	10,50	6
R	1.776	256	2.032	508	0,25	0,56	10,50	6
S	3.495	482	3.977	994	0,25	0,53	10,50	12
T	7.518	534	8.052	2.013	0,25	0,37	10,50	25
U	4.165	601	4.766	1.192	0,25	0,72	10,50	15
V1	1.634	316	1.950	488	0,25	0,52	10,50	6
V2	1.972	341	2.313	578	0,25	0,72	10,50	7
Z	5.529	748	6.277	1.569	0,25	0,58	10,50	20
J	2.301	281	2.582	646	0,25	0,63	10,50	8
K	2.802	388	3.190	798	0,25	0,66	10,50	10
W	2.436	406	2.842	711	0,25	0,62	10,50	9
X	2.103	417	2.520	630	0,25	0,59	10,50	8
TOT.	164.573	8.098	172.671	43.170				540

All'interno dei perimetri di accorpamento si è sempre in presenza di due diverse zone fondiarie, una delimitata da linee inclinate e puntini a 45° ad interspazio di mm. 2,5 (integrata con le preesistenze agricole) e l'altra delimitata da linee a tratteggio inclinate a 45° ad interspazio di mm. 2.

Tutta la volumetria assentibile all'intero perimetro di accorpamento, corrispondente a quanto riportato nella tabella di cui sopra, potrà essere realizzata nell'area fondiaria delimitata da linee a tratteggio inclinate a 45° ad interspazio di mm. 2 mentre la restante superficie fondiaria (quella delimitata da linee

incline e puntini a 45° ad interspazio di mm. 2,5) sarà asservita all'intera volumetria mediante atto d'obbligo.

Quando all'interno del perimetro di accorpamento si è in presenza di una viabilità, prevista pubblica dal piano particolareggiato, questa dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Nel caso non avvenga la cessione gratuita dell'eventuale viabilità prevista pubblica, la volumetria del perimetro di accorpamento sarà solo quella afferente le aree fondiari e la viabilità sarà espropriata dall'Amministrazione Comunale.

La volumetria della tabella di cui sopra è calcolata con un indice di 0,25 mc/mq afferente la superficie della viabilità pubblica eventualmente prevista dal piano particolareggiato ed interna al perimetro di accorpamento.

CAPO VII - NORME GENERALI

art.11 - 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 a meno di quanto previsto all'art. 6 per quel che riguarda i distacchi dalle aree di parcheggio pubblico. In ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

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

Nel caso di aree fondiarie di tipo diverso tra loro ma finitime, gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme possono essere previsti anche a confine tra le medesime solo qualora ci sia accordo tra le diverse eventuali proprietà.

art. 12 - 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. 13 - 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 della del progetto dell'intero raggruppamento, da compilarsi in accordo con i proprietari dei lotti.

Art. 14 - Accorpamento delle cubature

In tutte le aree fondiariè è consentito l'accorpamento delle volumetrie, senza aumento delle superfici lorde, di lotti ancorchè discontinui tra loro ma interne al perimetro del piano particolareggiato, purchè la proprietà 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 m 10,50 o quella, se maggiore, dell'eventuale 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 m 3,50.

art. 15 - 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. 16 - 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. 17 - 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 normepag. 1
- Art. 2 Applicazione della legge n. 47/85 e successive modifiche ed
integrazionipag. 1
- Art. 3 Rinvio a norme generalipag. 1

CAPO II CONTENUTO DEL PIANO

- Art. 4 Elaborati costituenti il piano particolareggiato e loro valore
normativopag. 2
- Art. 5 Aree fondiariepag. 6
- *Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista*
- *Aree stradali private*
- *Distributori carburanti*
- Art. 6 Aree pubblichepag. 8
- *Sedi viarie, parcheggi, verde e servizi*

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA con indice fondiario di 0,50 mc./mq.

- Art. 7 Interventi edilizi - Destinazioni d'usopag. 10

CAPO IV ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE INTEGRATA CON LE PREESISTENZE AGRICOLE

- Art. 8 Interventi edilizi - Destinazioni d'usopag. 11

CAPO V	EDIFICAZIONE NELL' AMBITO DEI COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE	
Art. 9	Interventi edilizi - Destinazione d'uso	.....pag. 12
CAPO VI	EDIFICAZIONE NELL' AMBITO DEI PERIMETRI DI ACCORPAMENTO	
art. 10	Interventi edilizi - Destinazione d'uso	.....pag. 16
CAPO VII	NORME GENERALI	
art. 11	Distacchi	.....pag. 19
art. 12	Accessori	.....pag. 19
art. 13	Costruzioni in aderenza	.....pag. 19
art. 14	Accorpamento delle cubature	.....pag. 20
art. 15	Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	.....pag. 20
art. 16	Sistemazione zone di distacco	.....pag. 20
art. 17	Recinzioni	.....pag. 21
	INDICE	.....pag. 22