

SPORV COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
ATTUAZIONE P.R.G. - RECUPERO URBANI
STICO ZONE "O" PIANO PARTICOLARE
GIATO DEL NUCLEO 43/VIA MELLANO
VALLE PORCINA PRATO CORNELIO



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE
AVVERSO IL P.P. CONTRODEDOTTO CON DCC. N. 248/29.09.97

ELABORAZIONE ARCH. Giuseppe SCHETTINI
Arch. Carmelo G. SEVERINO

PROF. ING. G. IMBESI (capogruppo)
ARCH. G. DEL GATTO
ARCH. F. DE ROSSI
ING. M. MENICHINI
ARCH. P. MOTTA
ARCH. B. PALEOLOGO
ARCH. G. SCHETTINI

PROF. ING. A. CLEMENTI (capogruppo)
ING. P. COLAROSSO
ARCH. D. COLASANTE
ING. R. PIERDONATI
ARCH. C. SEVERINO
PROF. ARCH. V. SPIGAI

Collaboratori: Ing. A. Calabrese - Ing. F. Errigo - Ing. F. Pannunzio - Arch. C. Stern

7 P

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAV. N.

DATA

AGGIORNAMENTI
30.9.1999

RAPPORTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P N.43/O "VIA MELLANO - VALLE PORCINA - PRATO CORNELIO"

TITOLO I° - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - Generalità

- Art.1 - Validità delle norme
Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato del nucleo n. 43/O "Via Mellano - Valle Porcina - Prato Cornelio" di esecuzione del P.R.G del Comune di Roma approvato con D.P.R il 16 dicembre 1965 e modifiche e integrazioni.
- Art.2 - Applicazione della Legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni
Per volumetria preesistente di cui agli articoli delle presenti norme tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi delle leggi vigenti.
- 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 Giunta Regionale Lazio n.689 del marzo 1979 e successive modifiche e integrazioni, nonché le norme di Legge ed i regolamenti vigenti.

CAPO II - Contenuto del Piano

- Art.4 - Zonizzazione
- 4.1. - Aree fondiarie
Il presente piano particolareggiato prevede le seguenti zone:
- 4.1.1. - Aree a destinazione d'uso in prevalenza residenziale:
- R1) Conservazione dei volumi, completamento e nuova edificazione
Tali zone sono indicate sul grafico di p.p. "Zonizzazione" con linee continue verticali ad interspazio di mm.5.
- 4.1.2. - Aree a destinazione d'uso mista:
- RM1) Nuclei di nuova edificazione
Tali zone sono indicate sul grafico di p.p. "Zonizzazione" con linee continue orizzontali ad interspazio di mm. 5.
- RM2) Nuclei di densificazione
Tali zone sono indicate sul grafico di p.p. "Zonizzazione" con linee continue orizzontali ad interspazio di mm.3.

RM3) Zona-centro di densificazione

Tale zona è indicata sul grafico di p.p."Zonizzazione" con rigato orizzontale ad interspazio di mm. 1.

RM4) Zona-centro di nuova edificazione

Tale zona è indicata sul grafico di p.p."Zonizzazione" con rigato orizzontale a doppia linea.

RM5) Zona di ampliamento - Area a destinazione d'uso mista

Tale zona è indicata sul grafico di p.p."Zonizzazione" con rigato orizzontale di spessore mm. 0,5 ad interspazio di mm.1,5.

4.1.3. - Aree a destinazione d'uso non residenziale

NR1) Zona-centro di nuova edificazione

Tale zona è indicata sul grafico di p.p."Zonizzazione" con rigato orizzontale ad interspazio di mm. 2.

NR2) Zona-centro di conservazione dei volumi non residenziali

Tale zona è indicata sul grafico di p.p."Zonizzazione" con rigato orizzontale a linee continue intervallate da linee tratteggiate ad interspazio di mm.1.

4.1.4 - Ss. Impianti distribuzione carburanti

Tali aree sono indicate sul grafico di p.p."Zonizzazione" in bianco con perimetrazione a linea continua e apposito simbolo Ss.

Sulle aree destinate alla installazione di impianti di distribuzione di carburante e aventi una superficie non inferiore a 1.000 mq., è consentito attuare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m.4.5 e a 1/10 dell'area del lotto.

4.1.5 - Vs. Attrezzature private di uso pubblico

Tali aree sono indicate sul grafico di p.p."Zonizzazione" con puntinato largo regolare.

Per tali aree si prescrive il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso e valgono le prescrizioni dell'art.10 delle N.T.A.del vigente P.R.G.

4.2. - Aree pubbliche

4.2.1 - N. Aree destinate a verde pubblico di quartiere

Il presente piano particolareggiato prevede le seguenti aree destinate a verde pubblico di quartiere, suddivise in via indicativa in funzione della loro fruibilità e dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si potranno svolgere:

N1) Spazi attrezzati per il gioco

N2) Giardini e parco

N3) Parco sportivo

N4) Verde naturalistico di sistemazione dei fossi.

Le aree N1, N2 e N3 sono indicate sul grafico di p.p."Zonizzazione" con cerchietti fitti e regolari e con specifici simboli N1, N2 e N3.

Le aree N4 sono indicate sullo stesso grafico di p.p. con puntinato fitto e regolare e specifico simbolo N4.

Le aree N1, N2, N3 e N4 nello stesso grafico di p.p. sono indicate inoltre con apposito numero di riferimento che rinvia alla tabella n.1: "Verde pubblico", allegata alle presenti norme.

Per tali aree valgono le prescrizioni dell'art.15 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. relative alla zona N: Verde pubblico.

4.2.2. - S. Aree destinate ad attrezzature di quartiere

Tali aree sono indicate nel grafico di p.p. "Zonizzazione" con un quadrettato e con la sigla "S" seguita da un numero di riferimento, che rinvia alla tabella n.2 "Attrezzature pubbliche", allegata alle presenti norme, che ne specifica la tipologia. Per la zona destinata ad attrezzature pubbliche di quartiere si rimanda a quanto previsto all'art.14 delle N.T.A. del vigente P.R.G. relativo alla sottozona M3: Servizi pubblici locali.

4.2.3. - P. Parcheggi

Nel grafico di p.p. "Zonizzazione", sono indicate le aree destinate a parcheggi pubblici con perimetrazione a linea continua di spessore 0,6, apposito simbolo P e numero di riferimento che rinvia alla tabella n.3: "Parcheggi pubblici" allegata alle presenti norme.

Per quanto riguarda la quota di parcheggi pubblici di cui all'art.3 delle N.T.A. del vigente P.R.G., relativa alla parte non residenziale e per i negozi dovranno essere reperiti all'interno delle superfici fondiarie, oltre ai parcheggi privati previsti dal suddetto art.3, anche spazi pubblici destinati a parcheggi in ragione di non meno di 0,4mq. per ogni mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie.

Nel caso di esercizi commerciali con superficie di vendita maggiore o uguale a 400 mq. andrà reperita una ulteriore dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico pari a 0,2mq. per ogni mq. di pavimento.

4.2.4. - V. Aree per la viabilità

Tali aree sono indicate nel grafico di p.p. "Rete viaria e parcheggi" con apposito simbologia che individua le seguenti categorie:

- V1) Strade di quartiere
- V2) Strade di quartiere
- V2*) Strade di quartiere
- V3) Strade locali
- V4) Strade locali a limitazione di traffico
- V5) Strade private di uso pubblico
- V6) Strade pedonali
- V7) Piazze pedonali

Le caratteristiche dimensionali, di uso, di arredo e di piantumazione di tali aree sono specificate nello stesso grafico di p.p. "Rete viaria e parcheggi".

Le strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; nel secondo caso sono gravate della servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti che dovranno costituirsi in consorzio secondo le norme di legge.

4.3. - H. Tutela di alberature

Il presente p.p. individua spazi alberati e filari da tutelare.

- Art.5 Delimitazioni
Per le indicazioni relative ai perimetri e alle delimitazioni contenute nel grafico di p.p. "Zonizzazione" si rimanda alla legenda dello stesso grafico.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO I - R1: Aree a destinazione d'uso in prevalenza residenziale - Conservazione dei volumi, completamento e nuova edificazione

Art. 6 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
come definiti dalla legge n.457/78
- 5) completamento
- 6) demolizione e ricostruzione
- 7) nuova edificazione

In tali zone la cubatura massima raggiungibile su ogni lotto è da calcolare secondo l'indice di f.f.di 0,80 mc/mq.

Qualora il volume preesistente superi il predetto indice è consentita, nel caso di demolizione e ricostruzione, la conservazione del volume senza aumento della superficie lorda esistente di cui all'art.2 delle presenti norme.

In tale zona, oltre alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali esistenti, sono ammesse anche le destinazioni d'uso di cui alle lettere d), e), f), g) di cui all'art.3 par.2 delle N.T.A. del P.R.G., fino ad un massimo del 20% della cubatura totale di ogni singolo edificio.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici relativi alla cubatura non residenziale, si rinvia all'art.4.2.3 delle presenti norme.

Ai lotti in parte destinati dal p.p.a parcheggio pubblico, compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq. per l'intera area di proprietà, nel caso che l'area destinata a parcheggio venga ceduta gratuitamente al Comune.

La cubatura risultante dovrà essere realizzata sulla restante area di proprietà destinata all'edificazione privata.

Nel caso in cui i proprietari non cedano l'area gratuitamente, le aree destinate a parcheggio saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'indice di fabbricazione previsto.

Art.7 - Accorpamento delle cubature

In tale zona è consentito l'accorpamento delle volumetrie di lotti, anche discontinui tra loro ma interni al perimetro del piano particolareggiato, purché 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 edificabile per ciascun lotto secondo le specifiche prescrizioni previste per tale zona.

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 e asservite con atto d'obbligo, essenze pregiate dell'altezza minima di 3,50 nel numero di almeno una ogni 150 mq.

Art. 8 - Costruzioni in aderenza

In tale zona, per lotti finitimi, potranno essere consentite costruzioni in aderenza, a condizione che sia redatto un progetto unitario esteso ai lotti confinanti interessati dall'intervento.

Art. 9 - Distacchi e altezze

In tale zona per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml. 5,00; in ogni caso dovrà comunque 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, sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a ml.5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml.7,00; a ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00; a ml.10,00 per le strade di larghezza superiore a ml.15,00.

Nei casi di nuova edificazione in cui le dimensioni del lotto fondiario siano tali da non consentire la realizzazione della cubatura prevista dal p.p., i distacchi dalla linea di delimitazione con aree pubbliche destinati a strade, parcheggi e verde, possono essere inferiori a quelli indicati nei commi precedenti, lasciando comunque un distacco di ml.1,50.

In tali zone l'altezza degli edifici di nuova costruzione non potrà superare i ml.10,50 calcolati secondo la normativa vigente del P.R.G.

Art.10 Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti in tali zone è di mq.600; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti norme o derivanti da prescrizioni di piano particolareggiato

Art.11 Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art.9 delle presenti norme di attuazione, oltre alla cubatura prevista dagli artt.6 e 7 delle predette norme, sono consentiti accessori non abitabili di superficie coperta non superiore a 1/3 dell'area del lotto, con altezza non superiore a ml.2,50.

CAPO II° - RM1: Aree a destinazione d'uso mista e a destinazione d'uso non residenziale: nuclei di nuova edificazione.

Art.12 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso - Norme edilizie

Il presente p.p. individua i seguenti nuclei di nuova edificazione a destinazione d'uso mista e/o non residenziale:

C1a - C1b - C1c

C2a - C2b

C3

C4a

C4b

C5

Ciascuno dei nuclei così individuato è delimitato da un apposito perimetro di comparto di nuova edificazione convenzionata sul grafico di p.p. "Zonizzazione".

Nelle aree individuate da detto perimetro è consentita una cubatura di nuova edificazione secondo le quantità indicate per ognuna delle aree, dalla tabella n.4 "RMI Nuclei di nuova edificazione", allegata alle presenti norme.

Nei limiti di cubatura indicati dalla suddetta tabella, sono ammesse, oltre alle eventuali destinazioni residenziali, anche le destinazioni d'uso non residenziale di cui ai punti d), e), f), g), t), u) e v) dell'art.3 par.2 delle N.T.A. del P.R.G.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici relativi alle cubature non residenziali, si rinvia all'art.4 punto 4.2.3. delle presenti norme.

L'attuazione del comparto avverrà previa stipula di una convenzione, ai sensi dell'art.28 della L.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, che dovrà prevedere la cessione, sistemazione e regolamentazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

L'edificazione avverrà secondo un progetto unitario, esteso alle proprietà consorziate.

Per quanto riguarda i distacchi si rinvia all'art.9 delle presenti norme.

CAPO III - RM2: Aree a destinazione d'uso mista - Nuclei di densificazione

Art. 13 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso - Norme edilizie

Il presente p.p. individua il nucleo D3 di densificazione a destinazione d'uso mista, delimitato da apposito perimetro di comparto di densificazione convenzionata nel grafico di p.p. "Zonizzazione", all'interno del quale, l'edificazione a completamento dei volumi esistenti è indicata nella tabella 5: RM2 Nucleo di densificazione, allegata alle presenti norme.

Sono ammesse, oltre alle eventuali destinazioni residenziali e non residenziali esistenti, nei limiti di cubatura indicati dalla suddetta tabella, le destinazioni d'uso non residenziali di cui ai punti d), e), f), g), t), u) e v) del l'art. 3 par. 2 delle N.T.A. del P.R.G.

Fer quanto riguarda i parcheggi pubblici relativi alle cubature non residenziali, si rinvia all'art. 4 punto 4.2.3. delle presenti norme.

L'edificazione all'interno del perimetro dovrà avvenire previa formazione di un comparto edificatorio obbligatorio e formazione di un consorzio ai sensi degli artt. 21, 22 e 23, della L. Regione Lazio n. 35/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

L'attuazione del comparto avverrà, previa stipula di una convenzione, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, che potrà prevedere la cessione sistemazione e regolamentazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

L'edificazione avverrà secondo un progetto unitario esteso alle proprietà consorziate.

Tale progetto potrà seguire le prescrizioni ed indicazioni fornite dal grafico allegato al presente p.p. "Modello direttore: normativa ambito di densificazione" 6P.e.

Detto elaborato ha valore puramente indicativo e di suggerimento per la redazione del progetto.

In caso di mancato accordo tra i proprietari delle aree, a costituire la Formazione del comparto edificatorio, è data la possibilità di edificare ciascun lotto come zona di completamento; in tal caso valgono le prescrizioni di cui al Capo I delle presenti norme.

CAPO IV

- RM3: Aree a destinazione d'uso mista - Zona centro di densificazione

Art. 14

- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso - Norme edilizie

Il presente p.p. individua le seguenti aree a destinazione d'uso mista appartenenti alla zona centro di densificazione:

Z1

Z2

Z3

Z4

Z6

Z8

Z10

Z12a

Z12b

Ciascuna delle aree individuate è delimitata da apposito perimetro di comparto di densificazione convenzionato nel grafico di p.p. "Zonizzazione".

La ripartizione dei volumi di densificazione consentita nelle singole aree è indicata nella tabella n. 6 "RM3 - Zona centro di densificazione", allegata alle presenti norme.

Nell'area individuata da detto perimetro, oltre quelle esistenti, sono ammesse le destinazioni d'uso non residenziali già previste per la zona relativa all'art. 13 delle presenti norme.

Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso di cui ai punti h), o) e z) dell'art. 3, par. 2 delle N.T.A. del P.R.G.

L'edificazione all'interno di ciascun perimetro dovrà avvenire previa formazione di un comparto edificatorio obbligatorio e formazione di un consorzio ove necessario.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici relativi alle cubature non residenziali, si rinvia all'art. 4 punto 4.2.3. delle presenti norme.

L'attuazione dei comparti avverrà previa stipula di una convenzione, ai sensi dell'art. 28 L. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni che potrà prevedere la cessione sistemazione e regolamentazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

L'edificazione avverrà secondo progetti unitari, estesi alle proprietà consorziate.

Tali progetti potranno seguire le prescrizioni ed indicazioni fornite dai grafici allegati al presente p.p. "Modelli direttore: normativa ambiti di densificazione".

Detti elaborati hanno valore puramente indicativo e di suggerimento per la redazione dei progetti.

CAPO V

- RM4: Aree a destinazione d'uso mista - Zona centro di nuova edificazione

Art. 15

- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso - Norme edilizie

Il presente p.p. individua le seguenti aree a destinazione d'uso mista appartenenti alla zona centro di nuova edificazione

Z11a

Z11b

Z13a

Z13b

Z13c

Z14

Z15

Le aree così individuate sono comprese all'interno di perimetri di comprensori soggetti a convenzione speciale che includono anche aree a destinazione pubblica, indicate nel grafico di p.p. "Zonizzazione".

La ripartizione dei volumi e la cubatura complessiva realizzabile all'interno di dette aree sono indicati nella tabella n. 7 "RM4: zona centro di nuova edificazione" allegata alle presenti norme.

In tali aree sono ammesse le destinazioni d'uso non residenziali, previste per le zone di cui all'art. 14 delle presenti norme e quelle di cui al punto i

dell'art. 3, par. 2, delle N.T.A. del P.R.G..
Per quanto riguarda i parcheggi pubblici relativi alle cubature non residenziali, si rinvia all'art. 4 punto 4.2.3. delle presenti norme.

L'attuazione avverrà previa formazione di un consorzio dei proprietari delle aree comprese all'interno dei perimetri suddetti e dopo la stipula di una convenzione speciale con l'A.C. che preveda la cessione gratuita di tutte le superfici a destinazione pubblica e la partecipazione agli oneri di realizzazione delle opere pubbliche stesse, in cambio delle possibilità edificatorie concesse.

In particolare l'attuazione dovrà avvenire ai sensi della L. Regione Lazio n. 35 del 28 luglio 1978, artt. 21, 22 e 23, e successive modifiche ed integrazioni, in attuazione dell'art. 28 della L. n. 1150/42.

L'edificazione avverrà secondo un progetto unitario esteso alle proprietà consorziate.

Per quanto riguarda i distacchi si rinvia all'art.9 delle presenti norme

CAFO VI - RMS: Aree a destinazione d'uso mista in zona di ampliamento

Art. 16 - Interventi edilizi - Destinazione d'uso - Norme edilizie

Il presente p.p. individua la seguente area a destinazione d'uso mista appartenente alla zona di ampliamento Z17.

La suddetta area Z17 è compresa all'interno di un perimetro di un comprensorio soggetto a convenzione speciale, che include anche aree a destinazione pubblica indicate nel grafico di p.p. "Zonizzazione".

All'interno di detta area è consentita la volumetria indicata nella tabella n. 8 allegata alle presenti norme.

In tale area sono ammesse le destinazioni d'uso non residenziali di cui alle lettere d), e), f), g), h), t) e v) dell' art. 3 par. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Per quanto attiene i parcheggi pubblici relativi alle cubature non residenziali si rinvia all'art. 4 punto 4.2.3. delle presenti norme.

L'attuazione avverrà previa stipula di una convenzione speciale con l'A.C. che preveda la cessione gratuita di tutte le superfici con

destinazione pubblica e la partecipazione agli oneri di realizzazione delle opere pubbliche stesse in cambio delle possibilità edificatorie concesse. In particolare l'attuazione dovrà avvenire ai sensi della L. Regione Lazio n. 35 del 28 luglio 1978 artt. 21, 22 e 23, e successive modifiche ed integrazioni, in attuazione dell'art. 28 della L. n. 1150/42.

Per quanto riguarda i distacchi si rinvia all'art.9 delle presenti norme

CAPO VII - NR1: Aree a destinazione d'uso non residenziale in zona centro di nuova edificazione

Art. 17 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso - Norme edilizie

Il presente p.p. individua le seguenti aree a destinazione d'uso mista appartenenti alla zona centro di nuova edificazione:

Z5a

Z5b

Z7

Z9

Le suddette aree sono comprese all'interno di quattro perimetri di altrettanti comprensori soggetti a convenzione speciale che comprendono anche aree a destinazione pubblica indicate nel grafico di p.p. "Zonizzazione".

All'interno di dette aree è consentita la realizzazione delle volumetrie di nuova edificazione indicate nella tabella n. 9 allegata alle presenti norme.

In tali aree sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai punti c), d), e), f), g), h), i), l), o), t), u), v) e z).

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici relativi alle cubature non residenziali, si rinvia all'art. 4 punto 4.2.3. delle presenti norme.

L'attuazione avverrà previa formazione di un consorzio dei proprietari delle aree comprese all'interno del suddetto perimetro e dopo la stipula di una convenzione speciale con l'Amministrazione Comunale che preveda la cessione gratuita di tutte le superfici con destinazione pubblica e la partecipazione agli oneri di realizzazione delle opere pubbliche stesse in cambio delle possibilità edificatorie concesse.

In particolare l'attuazione dovrà avvenire ai sensi della L. Regione Lazio n. 35 del 28 luglio 1978

artt. 21, 22, e 23, successive modifiche ed intergrazioni, in attuazione dell'art. 28 della L. n. 1150/42.

L'edificazione avverrà secondo un progetto unitario, esteso alle proprietà consorziate.

Per quanto riguarda i distacchi si rinvia all'art.9 delle presenti norme

CAPO VIII - NR2: Aree a destinazione d'uso non residenziale in zona centro di conservazione dei volumi esistenti

Art. 18 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso - Norme edilizi

Il presente p.p. individua la seguente area Z16 a destinazione d'uso non residenziale appartenente ad una zona di conservazione dei volumi.

La suddetta area Z16 è compresa all'interno di un perimetro di un comprensorio soggetto a convenzione speciale, che include anche aree a destinazione pubblica indicate nel grafico di p.p. "Zonizzazione".

All'interno di detta area è consentita esclusivamente la conservazione delle volumetrie e delle superfici lorde esistenti.

Sono consentiti anche interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della legge n. 457/78.

L'attuazione avverrà previa una convenzione speciale con l'A.C. ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42, che dovrà prevedere la cessione gratuita di tutte le superfici con destinazione pubblica la partecipazione agli oneri di realizzazione delle opere pubbliche ed il reperimento, all'interno delle aree a destinazione privata, anche nel sottosuolo delle stesse, delle superfici da destinare a parcheggi privati in misura di 1 mq. per ogni 10 mc. fuori terra realizzati ed a parcheggi pubblici in misura di 0,2 mq. per ogni mq. di superficie utile edificata.

CAPO IX - Prescrizioni ed indicazioni di carattere morfologico e ambientale

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 delle zone di distacco
Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde.
E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere a dimora nelle zone di distacco essenze pregiate 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.

CAPO X

Art. 22 - Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato

0.	RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE	
0C.	RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI	
1A.	AREA DI PIANO: ARTICOLAZIONE IN COMPARTI	1:2000
2A.	1/13 CONSISTENZA EDILIZIA COMPARTO 1-13	1:2000
3A.	CONSISTENZA EDILIZIA PER ANNI DI COSTRUZIONE	1:2000
4A.	UTILIZZAZIONE DELLE AREE	1:2000
5A.	SPECIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO IN UN COMPARTO CAMPIONE (2 PARZIALE)	1:5000

6A.	STATO DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA: VIABILITA' E ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1:2000
7A.	STATO DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA: LARGHEZZE STRADALI	1:2000
8A.	STATO DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA: MARCIAPIEDI ED ALBERATURE	1:2000
9A.	STATO DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA: RETE IDRICA	1:2000
10A.	STATO DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA: RETE FOGNANTE	1:2000
11A.	STATO DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA: DISTRIBUZIONE ELETTRICITA' MT	1:2000
12A	STATO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1:10000
13A.	CARATTERI AMBIENTALI E VINCOLI	1:10000
14A.	RIFERIMENTI: VIABILITA' ATTUALE E DI PROGETTO	1:10000
15A.	RIFERIMENTI: PROGRAMMI E PROGETTI IN CORSO DI ATTUAZIONE	1:10000
16A.	PERMANENZE E TRASFORMAZIONI	
1F.	PIANO STRUTTURA 1:5000	1:10000
2F.	PLANIMETRIA CATASTALE: AREE CON DESTINAZIONE PUBBLICA	1:1000
3F.	ZONIZZAZIONE	1:1000
4F.	RETE VIARIA E PARCHEGGI	1:2000
6Fe.	MODELLO DIRETTORE: NORMATIVA AMBITO DI DENSIFICAZIONE - AMBITO D3	1:500
6Pf.	MODELLO DIRETTORE: NORMATIVA AMBITI DENSIFICAZIONE - AMBITI Z1 e Z2	1:500

6Pg.	MODELLO DIRETTORE: NORMATIVA AMBITI DENSIFICAZIONE - AMBITI 23 e 24	1:500
6Ph.	MODELLO DIRETTORE: NORMATIVA AMBITI DENSIFICAZIONE - AMBITI 26 e 28	1:500
6Pi.	MODELLO DIRETTORE: NORMATIVA AMBITI DENSIFICAZIONE - AMBITI 210, 212a e 212b	1:500
7F.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
8F.	PREVENTIVO DI SPESA	
8a.	PARTE 1°	ELENCO PROPRIETA' CATASTALI VINCOLATE
8a.	PARTE 2°	ELENCO PROPRIETA' CATASTALI VINCOLATE
8a.	PARTE 3°	ELENCO PROPRIETA' CATASTALI VINCOLATE
8b.	PARTE 1°	ELENCO PROPRIETA' CATASTALI VINCOLATE
8b.	PARTE 2°	ELENCO PROPRIETA' CATASTALI VINCOLATE
8c.		ELENCO PROPRIETA' CATASTALI VINCOLATE
8d.	PARTE 1°	ELENCO PROPRIETA' CATASTALI VINCOLATE
8d.	PARTE 2°	ELENCO PROPRIETA' CATASTALI VINCOLATE
8*.		AGGIORNAMENTO A MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLE PROPRIETA' CATASTALI VINCOLATE.

I N D I C E

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - Generalità

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

CAPO II - Contenuti del Piano

- Art. 4 - Zonizzazione
- Art. 5 - Delimitazioni

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO I - R1: Aree a destinazione d'uso in prevalenza residenziale - Conservazione dei volumi, completamento e nuova edificazione

- Art. 6 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso
- Art. 7 - Accorpamento delle cubature
- Art. 8 - Costruzioni in aderenza
- Art. 9 - Distacchi e altezze
- Art. 10 - Lotti minimi
- Art. 11 - Accessori

CAPO II - RM1: Aree a destinazione d'uso mista e a destinazione d'uso non residenziale nuclei di nuova edificazione

- Art. 12 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso - Norme edilizie

CAPO III - RM2: Aree a destinazione d'uso mista - Nuclei di densificazione

- Art. 13 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso - Norme edilizie

- CAPO IV - RM3: Aree a destinazione d'uso mista -
Zona centro di densificazione
- Art. 14 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso
- Norme edilizie
- CAPO V - RM4: Aree e destinazione d'uso mista -
Zona centro di nuova edificazione
- Art. 15 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso
- Norme edilizie
- CAPO VI - RM5: Aree e destinazione d'uso mista in
zona di ampliamento
- Art. 16 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso
- Norme edilizie
- CAPO VII - NR1: Aree a destinazione d'uso non
residenziale in zona centro di
nuova edificazione
- Art. 17 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso
- Norme edilizie
- CAPO VIII - NR2: Aree a destinazione d'uso non
residenziale in zona centro di
conservazione dei volumi esistenti
- Art. 18 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso
- Norme edilizie
- CAPO XI - Prescrizioni ed indicazioni di carattere
morfologico ed ambientale
- Art. 19 - Obbligo di mantenere in buono stato gli
edifici
- Art. 20 - Sistemazione delle zone di distacco
- Art. 21 - Recinzioni
- CAPO X
- Art. 22 - Elaborati costituenti il Piano
Particolareggiato:

- TAB. 1 - Verde pubblico
- TAB. 2 - Attrezzature pubbliche
- TAB. 3 - Parcheggi pubblici
- TAB. 4 - RM1. Nuclei di nuova edificazione
- TAB. 5 - RM2. Nucleo di densificazione
- TAB. 6 - RM3. Zona centro di densificazione
- TAB. 7 - RM4. Zona centro di nuova edificazione
- TAB. 8 - RM5. Zona di espansione
- TAB. 9 - NR1. Zona centro di nuova edificazione
non residenziale
- TAB. 10 - NR2. Zona centro di conservazione dei
volumi
- TAB. 11 - Dati generali del piano
- TAB. 12 - Aree pubbliche
- TAB. 13 - Aree fondiari
- TAB. 14 - Tabella riassuntiva

VERDE PUBBLICO		Tab.N1	
N.	4.050		
13	4.818		
22	228		
23	900		
24	588		
25	7.339		
26	20.867		
27+3	121.001		
41	16.500		
TOTALE 176.301			
ATREZZATURE PUBBLICHE			
Tab.N2			
N.	10.631	10.631	mq
2	5.305	5.305	mq
3	7.052		
4	6.251	6.551	mq
5	15.300		
6	7.909		
7	7.637	7.637	mq
8	8.855		
9	10.000	10.000	mq
10	6.024	6.024	mq
11	6.455		
12	5.399		
13	7.258		
14	9.434		
15	3.921	3.621	mq
16	3.717		
17	4.425		
18	4.030		
TOTALE 90.465			
TOTALE 39.138			
TOTALE 129.603			

PARCHEGGI PUBBLICI

Tab.N.3

N.	SUPERFICIE mq.
0	1.050
1	825
2	905
3	960
4	1.025
5	732
6	594
7	986
8	1.163
9	2.421
10	3.188
11	468
12	1.218
13	4.211
14	1.316
15	3.900
16	1.584
17	814
18	1.678
19	1.554
20	2.700
21	1.100
22	1.586
23	320
24	3.574
25	1.080
26	610
27	600
28	462
29	375
30	238
31	2.297
32	2.447
33	1.740
TOTALE	49.721

RM1 NUCLEI DI NUOVA EDIFICAZIONE													Tab.N.4
i.f.f. mc/mq	Superficie totale mq	Superficie Aree Pubbliche mq	Superficie fondiaria mq	RESIDENZIALE		NON RESIDENZIALE		CUBATURA		CUBATURA TOTALE mc	Piani N Max		
				lfr	mc/mq	lfr	mc/mq	Cubatura mc	Cubatura mc				
C1a 0,8	6.300	4.554	1.781	-	0	2,830	5,040	5,040	5,040	8			
C1b 0,8	14.000	10.122	3.960	-	0	2,828	11.200	11.200	11.200	8			
C1c 0,8	8.400	6.051	2.349	-	0	2,861	6.720	6.720	6.720	8			
C2a 0,8	2.755	1.705	1.050	1,574	1,653	0,525	551	2,204	2,204	4			
C2b 0,8	9.364	6.799	2.565	-	0	2,921	7.491	7.491	7.491	4			
C3 0,8	14.872	11.456	3.416	3,000	10,248	0,483	1,650	11,898	11,898	4			
C4a 0,8	11.273	8.690	2.583	2,444	6,313	1,047	2,705	9,018	9,018	4			
C4b 0,8	11.268	8.499	2.769	2,238	6,198	1,017	2,816	9,014	9,014	4			
C5 0,8	20.633	12.729	7.904	-	0	2,088	16.506	16.506	16.506	2			
TOTALE	98.865	70.605	28.377		24.412		54.680	79.092					

RM2 NUCLEO DI DENSIFICAZIONE													Tab.N.5
Comparto	Superficie totale	Superficie Aree pubbliche	Superficie fondiaria	Indice fondiario residenziale (lfr)	Cubatura Residenziale esistente	Cubatura Residenziale aggiuntiva	Cubatura Residenziale totale	Cubatura Non Residenziale esistente	Cubatura Non Residenziale aggiuntiva	Cubatura Non Residenziale totale	CUBATURA TOTALE mc	Piani N Max	
													CUBATURA TOTALE mc
D3	9.314										9.314	3	
											2.015	3	
											7.299	3	
											1,86	3	
											8,444	3	
											5,154	3	
											13,598	3	
											0	3	
											4,138	3	
											4,138	3	

RM3 ZONA CENTRO DENSIFICAZIONE														Tab.N.6	
Zona	Superficie totale		Superficie aree pubbliche		Superficie area fondiaria		RESIDENZIALE			NON RESIDENZIALE			N.Max Piani N.		
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	Indice lfr	Cubatura esistente	Cubatura aggiuntiva	Cubatura totale	Indice lfr	Cubatura esistente		Cubatura aggiuntiva	Cubatura totale
Z1	3.483	344	3.139	3.139	1.532	2.642	1.532	5.336	2.694	5.336	1.532	982	4.354	5.336	3-4
Z2	3.644	212	3.432	3.432	1.789	4.358	1.789	6.520	2.162	6.520	1.601	0	5.834	5.834	4
Z3	3.420	0	3.420	3.420	3.682	12.594	3.682	12.594	0	12.594	1.000	775	2.645	3.420	3
Z4	1.498	0	1.498	1.498	2.034	3.047	2.034	3.047	0	3.047	1.700	1.306	1.240	2.546	3
Z6	3.335	0	3.335	3.335	2.400	5.779	2.400	8.004	2.225	8.004	1.300	1.568	2.767	4.335	3-4
Z8	4.434	0	4.236	4.236	2.675	10.301	2.675	11.860	1.559	11.860	1.146	1.030	4.053	5.083	3
Z10	3.532	198	3.532	3.532	2.036	7.192	2.036	7.192	0	7.192	1.700	2.110	3.894	6.004	3
Z12a	3.095	0	3.095	3.095	1.800	2.619	1.800	5.571	2.952	5.571	1.800	2.667	2.904	5.571	5
Z12b	2.757	0	2.757	2.757	1.800	0	1.800	4.962	4.962	4.962	1.800	0	4.962	4.962	5
														43.091	
														32.653	
														10.438	
														65.086	
														16.554	
														48.532	
														2.229	
														1.476	
														754	
														28.444	
														29.198	

R.M.4 ZONA CENTRO DI NUOVA EDIFICAZIONE													
Comparto	indice comprensoriale	Superficie totale		Zona	RESIDENZIALE		NON RESIDENZIALI		Cubatura totale		N. Max piani		
		mq	mq		lfr	mc	lfr	mc	lfr	mc			
1a	0,25096	20.000	18.047	Z11a	1,272	2.485	1,298	2.534	2,57	5.019	4		
1b	0,25096	20.077	18.117	Z11b	1,272	2.494	1,298	2.545	2,57	5.039	4		
2	0,25096	40.837	37.638	Z14	1,586	5.075	1,617	5.173	3,20	10.248	4		
3	0,25096	72.633	66.937	Z15	1,584	9.025	1,616	9.203	3,20	18.228	4		
4a	0,25096	4.956	4.056	Z13a	0,690	621	0,692	623	1,38	1.244	4		
4b	0,25096	66.492	61.284	Z13b	1,602	8.344	1,602	8.343	3,20	16.687	4		
4c	0,25096	7.667	6.767	Z13c	1,069	962	1,069	962	2,14	1.924	4		
TOTALE	0,25096	232.662	212.184		1,464	29.006	1,483	29.383	2,95	58.389			

R.M.5 ZONA DI E.S.P.A.N.S.I.O.N.E.													
Comparto	indice comprensoriale	Superficie totale		Zona	RESIDENZIALE		NON RESIDENZIALI		Cubatura totale		N. Max piani		
		mq	mq		lfr	mc	lfr	mc	lfr	mc			
9	0,25096	41.825	37.642	Z17	0,87	3.639	1,64	6.857	2,51	10.496	4		

NR1 ZONA CENTRO DI NUOVA EDIFICAZIONE NON RESIDENZIALE							Tab.N.9	
Comparto n.	indice	Superficie	Superficie	Superficie	Zona	NON RESIDENZIALE		
	comprensoria	totale	Aree Pubbliche	fondiarie	Z	Indice	Cubatura	
	mc/mq	mq	mq	mq		l/nr	mc	
5a	0,25096	6.665	5.765	900	Z5a	1,86	1.673	
5b	0,25096	10.842	9.828	1.014	Z5b	2,68	2.721	
6	0,25096	32.708	28.952	3.756	Z9	2,19	8.208	
7	0,25096	21.650	19.218	2.432	Z7	2,23	5.433	
Totale	0,25096	71.865	63.763	8.102		2,23	18.035	

NR2 ZONA CENTRO DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI							Tab.N.10	
Comparto n.	indice	Superficie	Superficie	Superficie	Zona	NON RESIDENZIALE		
	comprensoria	totale	Aree Pubbliche	fondiarie	Z	Indice	Cubatura	
	mc/mq	mq	mq	mq		l/nr	mc	
8	0,63110	20.976	2.997	17.981	Z16	0,736	13.238	

DATI GENERALI DEL PIANO		Tab.N.11
SUPERFICIE TERRITORIALE	Ha	166,81
DENSITA' TERRITORIALE	ab/ha	117,43
ABITANTI	n.	19.589
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	mc/mq	0,94
INDICE DI UTILIZZAZIONE COMPrensORIALE	mq/mq	0,29

AREE PUBBLICHE			Tab.N.12
	Superficie		
	di piano particolareggiato	standard dotazione	standard di progetto
	mq	mq/ab	mq/ab
VERDE PUBBLICO	176.301	9,01	9,00
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	90.465	4,62	4,50
ATTREZZATURE COLLETTIVE	39.138	2,00	2,00
PARCHEGGI	49.721	2,54	2,50
TOTALE	355.625	18,15	18,00

AREE FONDIARIE Tab.N.13							
Zona	RESIDENZIALE				NON RESIDENZIALE		
	Superficie fondiaria	Cubatura esistente	Cubatura aggiuntiva	Cubatura totale	Cubatura esistente	Cubatura aggiuntiva	Cubatura totale
	mq	mc	mc	mc	mc	mc	mc
R1	947.291	1.227.853	203.544	1.431.397	90.550	53.804	144.354
RM1	28.377	0	24412	24412	0	54.680	54.680
RM2	7.299	8.444	5.154	13.598	0	4.138	4.138
RM3	28.444	48.532	16.554	65.086	10.438	32.653	43.091
RM4	19.816	0	29.006	29.006	0	29.383	29.383
RM5	4.183	0	3.639	3.639	0	6.857	6.857
NR1	8.102	0	0	0	0	18.126	18.126
NR2	16.772	0	0	0	13.238	0	13.238
TOTALE	1.060.284	1.284.829	282.309	1.567.138	114.226	199.641	313.867

TABELLA RIEPILOGATIVA Tab.N.14	
Aree Fondiarie	1.060.284
Aree pubbliche	355.625
Strade e arredo viario	250.901
Totale	1.666.810