

STUDIO TECNICO
ARCHITETTURA ED URBANISTICA
VIA DURBAN , 20 - 00144 ROMA

COMUNE DI RIANO
PROVINCIA DI ROMA

COMUNE DI RIANO

Prot. N° 1582

Addi 25/02/2002

Categ. N° X

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA
ZONA C1 " VIALE PARIGI - CAVONE "

IL PROGETTISTA ARCH. ADOLFO ROSETTI

COLLABORATORI

ARCH. SIMONE DE SANTIS CAMILLI

ARCH. PIETRO SCAGLIONE



NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

TAVOLA

10

DATA

25 FEB. 2002

AGGIORNAMENTI

SCALA

COMUNE DI RIANO

Piano particolareggiato di esecuzione del P.R.G. per la Zona C – sottozona C1 – Viale Parigi-Cavone.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 Campo di applicazione

Le presenti norme tecniche disciplinano l'attuazione del comprensorio Viale Parigi – Cavone, destinato a Zona C, sottozona C1 dal P.R.G. del Comune di Riano, approvato con la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio in data 14/12/1999, n° 5842.

ART. 2 Riferimenti normativi

Per quanto non specificato nelle presenti norme tecniche, vale, in quanto applicabile, la disciplina dettata dalle norme del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio comunale, nonché le norme di legge e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione Lazio nell'ambito delle rispettive competenze.

ART. 3 Efficacia del piano particolareggiato

Ai sensi dell'art. 16 – comma 5 – della legge 17 agosto 1942, n°1150, il termine massimo per l'attuazione del piano particolareggiato è stabilito in anni 10 (dieci) dalla data della sua approvazione.

Trascorso tale termine, il piano resterà soggetto, per la parte che non risultasse attuata, alle disposizioni di cui all'art. 17 della citata legge 1150/42.

ART. 4 Elaborati del piano particolareggiato

Il piano particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati che, in uno con le presenti norme, ne fanno parte integrante.

- TAV.1 STRALCIO DI P.R.G.
- TAV.2 PERIMETRO DI P.P. SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICO
- TAV.3 PERIMETRO DI P.P. E PREVISIONI DI P.R.G.
- TAV.4 STRALCIO CATASTALE CON SUPERFICI DI PROPRIETA'
- TAV.5 ZONIZZAZIONE GENERALE SU BASE CATASTALE
- TAV.6 PLANIVOLUMETRICO ESECUTIVO
- TAV.7 PROFILI, SEZIONI, RETE FOGNANTE
- TAV.8 PIANO PARTICELLARE
- TAV.9 PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO
- TAV.10 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.11 RELAZIONE TECNICA
- TAV.12 RELAZIONE FINANZIARIA
- RELAZIONE GEOLOGICA

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le disposizioni normative, sarà attribuita prevalenza a queste ultime.

ART. 5 Validità delle previsioni del piano particolareggiato

Per l'attuazione delle previsioni del piano particolareggiato di cui agli elaborati suindicati, hanno valore vincolante:

- a) il perimetro della Zona C, sottozona C1, oggetto del piano come indicato nelle Tavole 2 e 3;
- b) il limite della zona edificabile, riportato nelle Tavole, è inteso come inviluppo massimo, entro il quale dovrà avvenire l'edificazione;

- c) l'altezza massima degli edifici indicati nella Tavola 6 e misurata come indicato nel successivo art. 11;
- d) i distacchi dai confini indicati nella Tavola 6;
- e) la suddivisione in lotti della zona edificabile;
- f) la localizzazione degli spazi pubblici di dotazione dell'insediamento;
- g) il tracciato della viabilità pubblica nei limiti di cui al successivo art. 6;
- h) le previste destinazione d'uso degli edifici;

Hanno valore indicativo:

- i) i tracciati delle strade private previste all'interno delle superfici fondiarie ;
- l) le tipologie edilizie nell'ambito di quelle previste dal piano particolareggiato;
- m) la localizzazione dei parcheggi pertinenziali e per i visitatori;

ART. 6 Contenuti del piano particolareggiato

Nel comprensorio oggetto del piano particolareggiato sono individuate le seguenti destinazioni da attuare secondo le seguenti norme:

- parcheggi pubblici destinati alla sosta degli autoveicoli, localizzati e dimensionati come da indicazioni riportate nelle Tavole 5, 6, 7;
- sedi viarie con tracciati indicati nelle Tavole 5, 6, 7;
- aree per l'edificazione privata, come individuate nelle Tavole 5 e 6, e suddivise in lotti distinti con i nn. da 1 a 36, con l'indicazione, per ciascuno di essi, della superficie fondiaria e la cubatura massima edificabile;

ART. 7 Destinazione d'uso degli edifici

La destinazione degli edifici deve essere prevalentemente quella residenziale.

Nel volume ammesso sono comunque consentite, all'interno delle singole unità immobiliari ovvero in ambienti separati, destinazioni per studi professionali, attività commerciali e/o artigianali a servizio delle residenze con superficie interna non superiore al 20% della superficie residenziale.

ART. 8 Norme per l'edificazione

L'edificazione residenziale, all'interno delle zone all'uopo destinate, deve avvenire nell'osservanza delle previsioni del piano particolareggiato nonché delle prescrizioni contenute nella relazione geologica redatta ai sensi dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n° 64, che si intendono integralmente recepite dalle presenti norme.

Le aree risultanti dalla unione dei lotti così definita: lotti (1 e 2); (14 e 15); (18-19 e 20); (30 e 33) costituiscono ciascuna comparto autonomo da attuare previa progettazione edilizia unitaria, estesa cioè all'intera superficie accorpata, fermo restando, per i proprietari di ciascuno dei lotti componenti il comparto, la cubatura assegnata a detti lotti dal piano particolareggiato.

Nei casi suindicati, l'edificazione potrà avvenire anche con distinte concessioni edilizie per ciascuno dei lotti del comparto, sulla base di progetti-stralcio di quello unitario precedentemente approvato.

Tutti gli altri lotti di terreno, individuati dal piano particolareggiato, saranno edificati attraverso singole concessioni edilizie su progetti relativi a ciascun lotto.

Previo accordo tra i proprietari interessati, i progetti edilizi potranno comunque impegnare unitariamente più lotti confinanti, ed in tal caso, gli edifici potranno essere previsti in aderenza, indipendentemente dalla delimitazione dei singoli lotti, e l'edificazione potrà avvenire, ove possibile, in relazione ai tipi edilizi progettati, con le stesse modalità indicate dal presente articolo per i comparti obbligatori.

In tutti i casi, ad ogni proprietario compete un volume edificabile risultante dalla ripartizione

di quello afferente all'intero lotto in misura proporzionale alla superficie di proprietà.

Le singole superfici da porre a base della ripartizione devono comprendere anche quelle relative alle parti contigue destinate a spazi pubblici (strade, parcheggi) atteso che tali superfici sono state considerate nel calcolo del volume complessivo in base all'indice di fabbricabilità territoriale di 0.30 mc/mq. previsto dal PRG sul presupposto della loro cessione a titolo gratuito al Comune

Resta inteso che in mancanza dell'impegno per tale cessione gratuita, da formalizzare attraverso apposito atto d'obbligo registrato e trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliare e da allegare al progetto della costruzione, dal volume complessivo del lotto deve essere detratto quello relativo allo spazio pubblico calcolato in base all'indice di 0.30 mc/mq. e la detrazione verrà imputata al volume spettante al proprietario dello spazio pubblico

Come disposto dall'art.40 delle NTA del PRG, qualora singole proprietà all'interno dei lotti edificabili siano parte della consistenza catastale di terreni esterni al perimetro del piano particolareggiato impegnati da costruzioni già realizzate che eccedono il rapporto superficie - indice di edificabilità territoriale stabilito dal confinante strumento urbanistico in cui ricadono, le relative superfici si intendono asservite in tutto o in parte alle esistenti costruzioni in misura tale da determinare il giusto rapporto tra l'area ed il volume edificato.

Per conseguenza, le superfici come sopra asservite perderanno la loro suscettività edificatoria ed il relativo volume, calcolato in base all'indice di 0.30mc/mq., deve essere detratto da quello complessivo del lotto in cui ricadono imputando le detrazione alle singole proprietà interessate.

L'accertamento per i fini suindicati dovrà essere effettuato in sede di progettazione delle opere con riferimento alla data di realizzazione della costruzione esistente senza tenere conto di eventuali successivi frazionamenti, da ritenere illegittimi.

La porzione di area (Part 10/p) ricadente nel perimetro di P.P. e gravata da uso civico, nel caso venisse affrancata da tale vincolo, potrà essere occupata dall'edificio previsto nella Part. 10 (m³ 488,10) fino ad un distacco minimo di 5.00 m dal confine con la strada vicinale delle migliori colture II.

ART. 9 Accorpamento dei lotti

Previo formale accordo scritto tra i proprietari interessati, i progetti edilizi potranno impegnare unitariamente più lotti confinanti ed i relativi volumi. In tal caso gli edifici potranno essere previsti in aderenza indipendentemente dalla delimitazione dei singoli lotti accorpati fermo restando il rispetto delle misure dei distacchi dai nuovi confini del comparto e tra i singoli edifici al suo interno.

L'edificazione, previa approvazione del progetto unitario, potrà essere attuata anche attraverso singole concessioni edilizie sulla base di progetti, stralcio di quello unitario approvato, sempre che tale attuazione risulti possibile in relazione ai tipi edilizi adottati.

ART. 10 Trasferimento di cubature

Al fine di favorire la ricompattazione delle zone edificate è ammesso il trasferimento delle cubature previste da lotto edificabile ad altro anch'esso edificabile, purché ricadente nel perimetro dello stesso piano particolareggiato.

Il trasferimento non potrà, comunque, determinare un incremento del volume complessivo del lotto ricevente superiore al 60% di quello afferente allo stesso lotto.

Nei casi di cui al presente articolo, il proprietario richiedente il trasferimento dovrà sottoscrivere un atto d'obbligo registrato e trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari, recante la rinuncia irrevocabile alla edificazione sulla proprietà da cui è tratto il volume trasferito, nonché l'impegno a curare la sistemazione della stessa proprietà a verde e a dotarla di adeguata recinzione.

ART. 11. Norme per la progettazione edilizia

Nella progettazione edilizia devono essere osservate le previsioni del piano particolareggiato e le relative norme tecniche nonché le eventuali prescrizioni contenute nella relazione geologica che si intende allegata alle presenti norme.

Nel progetto edilizio dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

- altezza massima degli edifici mt.7.50
- distacchi tra parti finestrate di edifici antistanti mt.10.00
- distacchi dai confini del lotto non inferiore a mt.5.00
- distanza tra i fabbricati fra i quali è interposta la strada pubblica: non inferiore alla larghezza della strada maggiorata della distanza di mt.7.50 per lato misurati dal ciglio stradale come definito dall'art.2 del D.-M.1404/68;
- parcheggi privati mq. uno ogni dieci mc. di costruzione fuori terra (art.41/sexies della legge 1150/42 come modificato dall'art.2 della legge 122/89);
- parcheggi per visitatori all'interno dei lotti sul fronte strada (art.37 NTA del PRG): non meno di due posti macchina per ciascun lotto;

- tipologie edilizie: unifamiliari, plurifamiliari a schiera o aggregate;
- copertura degli edifici a tetto con manto di tegole e pendenza delle falde non superiore al 35%

all'interno di ogni singolo lotto edificabile non è consentita la costruzione di più di due distinti corpi di fabbrica secondo le tipologie ammesse.

Gli eventuali porticati e logge non dovranno superare per ogni unità immobiliare una superficie corrispondente al 30% della superficie utile della detta unità immobiliare.

L'altezza degli edifici va misurata su ciascun prospetto dal piede della costruzione a sistemazione esterna avvenuta fino al punto di intersezione della falda del tetto e la superficie esterna dello stesso prospetto.

Nei terreni in pendio, l'altezza consentita deve risultare dalla media delle altezze misurate alle estremità del prospetto.

Sono esclusi dal computo della cubatura consentita i volumi degli eventuali piani interrati o seminterrati fino ad un'altezza di mt.1.00 dal calpestio del piano terreno a condizione che i relativi locali siano destinati permanentemente a cantine, ripostigli e garage a servizio delle sovrastanti unità immobiliari, mentre nel caso di altre destinazioni il relativo volume dovrà essere ricompreso nella volumetria ammessa.

Sono inoltre esclusi dal computo del volume assentibili i locali sottotetto con altezza interna in corrispondenza della linea di colmo non superiori a mt.2.20 e la cui utilizzazione sia limitata a soffitte e locali per impianti tecnologici a servizio dell'edificio. Nei locali sottotetto è consentita, fermo restando le destinazioni d'uso suindicate, la realizzazione di abbaini per una superficie complessiva non superiore al 25% della superficie delle falde del tetto di copertura dell'edificio.

E' altresì consentito, limitatamente agli edifici mono e bifamiliare il collegamento verticale interno tra l'abitazione e il corrispondente locale sottotetto.

Nei casi di locali interrati sottostanti agli edifici, la loro superficie potrà eccedere, rispetto alla superficie coperta, per non più del 20% di questa esclusivamente per utilizzazioni a servizio della residenza. L'estensione del piano interrato nella misura suindicata non dovrà, comunque, interessare le prescritte zone di distacco dai confini e dal ciglio stradale.

L'amministrazione comunale verificherà, in sede di esame dei progetti, che le alterazioni altimetriche dei terreni siano limitate allo stretto necessario per la funzionalità delle costruzioni e si riserva la facoltà, caso per caso, di prescrivere limitazioni dei movimenti di terra laddove non ne ravvisi tale necessità.

Nella progettazione delle tipologie plurifamiliari, a schiera o aggregate, dovrà essere preventivamente osservato il limite minimo di 200 metri cubi vuoto per pieno per ciascuna delle unità immobiliari ricomprese negli edifici. La prescrizione non si applica nei casi di tipologie unifamiliari e bifamiliari.

I progetti edilizi dovranno osservare tutte le disposizioni di legge e regolamentari per l'accessibilità agli edifici ed alle singole unità immobiliari anche attraverso percorsi pedonali e più in generale, per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'osservanza delle predette disposizioni dovrà risultare dai grafici progettuali e da una specifica attestazione del Progettista, da allegare all'istanza di concessione edilizia.

ART. 12 Adeguamenti su base catastale aggiornata.

Per la determinazione del volume attribuibile a ciascuna proprietà ricompresa nei lotti edificabili, nonché del volume complessivo di ogni lotto secondo l'indice di fabbricabilità di

0.30 mc/mq. , deve essere fatto riferimento alla superficie effettiva dei terreni interessati quale risulta dai dati catastali aggiornati.

L'avvenuta verifica dell'effettiva superficie dei terreni in parola deve essere attestata da apposita certificazione dell'ufficio del catasto rilasciata alla data di progettazione delle opere, da inserire tra i documenti a corredo dell'istanza di concessione edilizia.

Le quantità in termini di superfici e di volumi, pertanto, devono intendersi caratterizzati da flessibilità nel senso che potranno essere adeguate (in aumento o in diminuzione) alla verifica suindicata senza che ciò costituisca variante alle previsioni adottate atteso che il rapporto volume complessivo/superficie comprensoriale resterà comunque invariato rispetto alla misura stabilita dal PRG (0.30 mc/mq.)

ART. 13 Strade e parcheggi pubblici

Sono strade pubbliche quelle costituenti il sistema viario del piano particolareggiato rappresentato sui grafici con specifica destinazione (esistente e di progetto).

Le indicazioni dei tracciati, fermo restando prescrittivamente lo scopo funzionale, hanno carattere "flessibile", nel senso che in sede di realizzazione possono subire lievi spostamenti dal previsto asse stradale, qualora ciò sia imposto da effettive esigenze correlate allo stato dei luoghi impegnati.

Sulle aree destinate a parcheggi pubblici potranno essere realizzate tutte le opere necessarie per l'accessibilità e la fruizione di tali attrezzature.

ART. 14 Strade private ed accessi diretti agli edifici

Nei casi in cui l'accesso agli edifici è previsto dalla rete viaria pubblica con strade private dallo sviluppo lineare superiore ai 30 mt., ovvero tali da collegare due strade pubbliche, il

relativo progetto, redatto anche a cura di uno solo dei proprietari dei lotti interessati, dovrà essere sottoposto alla previa approvazione comunale.

In casi di più proprietari frontisti, dovrà essere tra di essi costituito un consorzio per la manutenzione dei manufatti e per la realizzazione di un impianto di illuminazione stradale e di smaltimento delle acque superficiali.

Le strade private di cui ai commi precedenti si intendono gravate da servizi per l'eventuale canalizzazione dei pubblici servizi, nonché per l'accesso ai lotti di terreno contermini che risultassero interclusi.

Gli accessi diretti agli edifici non assimilabili a strade private sono realizzabili ancorchè non specificatamente indicati sui grafici del piano particolareggiato ovvero in difformità da tali indicazioni se contenute nei grafici e dovranno essere dotati di cancello.

ART. 15 Recinzioni e sistemazioni esterne

Le recinzioni dei lotti di terreno dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

- muretti in pietrame non intonacato;
- muri intonacati con sovrapposta protezione di tegole;
- zoccolo in muratura dell'altezza di mt.0.80 e sovrastante rete metallica schermata con essenze vegetali;
- recinzioni in travicelli di legno grezzo;
- siepi di rovi o di altre essenze vegetali tipiche dei luoghi;

Sul fronte stradale le recinzioni dovranno avere carattere uniforme.

Le aree libere all'interno dei lotti, ad eccezione degli spazi a parcheggio privato e per l'accesso agli edifici, dovranno essere sistemate e mantenute a giardino ovvero utilizzate

per coltivazioni ortive.

Qualora si renda necessaria la costruzione di muri di sostegno delle terre, questi dovranno avere altezza non superiore a mt.2.00 e qualora si rendessero necessarie altezze superiori, gli spazi esterni dovranno essere sistemate a gradoni. La superficie esterne dei muri di sostegno dovrà essere rifinita a faccia a vista o con intonaco ovvero rivestite con essenze vegetali rampicanti.

Nessuna stabile costruzione di qualsiasi dimensione è consentita nelle zone di distacco lungo i confini dei lotti e la relativa superficie va sistemata a verde e/o parcheggi privati arredati a verde.

All'interno dei lotti, per ogni 100 mc. di costruzione fuori terra dovrà essere posta a dimora almeno una essenza arborea tipica dei luoghi dell'altezza non inferiore a mt.3.00.

Le eventuali alterazioni dello stato dei luoghi, compreso l'assetto vegetazionale esistente all'esterno dei lotti edificabili o delle aree di pertinenza dei singoli edifici all'interno di uno stesso lotto, conseguenti all'organizzazione dei cantieri, comporterà l'obbligo per i proprietari o costruttori del relativo ripristino in uno con le rimozione dei materiali di risulta.

Per il ripristino dovranno essere osservate le indicazioni che, caso per caso, potranno essere dettate dall'Amministrazione Comunale ed a tal fine dovrà essere assunto dai proprietari formale impegno, da inserire nell'atto d'obbligo, recante le altre condizioni vincolistiche cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia.

Art. 16 Opere di urbanizzazione primaria

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge i progetti edilizi devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla fruibilità degli edifici

residenziali consistenti negli accessi alle costruzioni dalle strade pubbliche o aperte al pubblico transito e nei collegamenti funzionali degli impianti a rete (fognature, adduzione idrica ed elettrica ecc.) ai correlati servizi pubblici secondo le prescrizioni poste degli Enti cui compete la gestione di tali servizi.

