

COMUNE
DI
RIANO



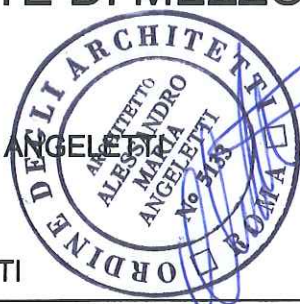
PIANO PARTICOLAREGGIATO
MONTE DI MEZZO - MONTE ULTIMO

PROGETTISTA :

Arch. ALESSANDRO MARIA ANGELETTI

COLLABORATORE :

Arch. FURIO VALERIO MONTI



COMUNE DI RIANO

Prot. N° 1584

Voti 25/02/2002

Categ. N° X

REVISIONE		DATA :
EMISSIONE		DATA : SETT. 2001
SCALA :	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	TAV :
SCALA DI PLT :		12

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Art. 1 - Campo di applicazione.

Le presenti norme tecniche disciplinano l'attuazione del comprensorio denominato Monte di Mezzo - Monte Ultimo destinato a zona C sottozona C1 - dal PRG del Comune di Riano come modificato con la variante di aggiornamento per la salvaguardia del territorio approvata con la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio in data 14 dicembre 1999 n. 5842.

Art. 2 - Riferimenti normativi.

Per quanto non specificato nelle presenti norme tecniche vale, in quanto applicabili, la disciplina dettata dalle vigenti norme del PRG 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 temporale del piano particolareggiato.

Ai sensi dell'art.16 comma 5 della legge del 17 agosto 1942 n. 1150, il termine massimo di efficacia delle previsioni di piano particolareggiato è stabilita in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data della sua approvazione

Trascorso detto termine, il piano resterà soggetto, per la parte che risultasse non 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:

Tavola 01: Relazione Tecnica e previsione di spesa;

Tavola 02: Inquadramento territoriale

- Scala 1:10.000

Tavola 03: Strumenti urbanistici vigenti

- Scala 1:5.000

Tavola 04: Vincoli vigenti

- Scala 1:10.000

Tavola 05: Aerofotogrammetria e planimetrie catastali

Scala 1:2.000

Tavola 06: Assetto proprietario

- Scala 1:2.000

Tavola 07: Disciplina degli interventi

Scala 1:1.000

Tavola 08: Verde di schermatura e Viabilità principale e
secondaria

Scala 1:1.000 e fuori scala

Tavola 09: Reti delle infrastrutture e dettagli

Scala 1:1.000 e fuori scala

Tavola 10: Profili e sezioni

Scala 1:2.000 - 1.500

Tavola 11: Tipologie edilizie

Scala 1:2.000

Tavola 12: Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 1: Relazione geologica

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le disposizioni normative, contenute nella tavola 12, 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 indicati nel precedente art.4, hanno valore vincolante:

a) il perimetro del comprensorio oggetto del piano particolareggiato;

b) la localizzazione e le quantità delle singole superfici degli spazi pubblici di dotazione dell'insediamento;

c) il tracciato della viabilità pubblica nei limiti di cui al successivo art.;

d) la suddivisione in lotti della superficie fondiaria ed i relativi volumi e singole superfici indicati nella Tav.07 fatto salvo quanto previsto dai successivi art. 8;

e) i distacchi dai confini, dal ciglio delle strade pubbliche e tra i fabbricati indicati nella Tav.08 con le eccezioni di cui al successivo art. 9;

f) l'altezza massima degli edifici misurata come indicato nel successivo art. 11;

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 come da successivo art.11;

Art. 6 - Contenuti del piano particolareggiato.

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

- parcheggi pubblici localizzati e dimensionati come da indicazioni riportate nella tav.07;

- rete viaria pubblica con tracciato e sezione indicati nella tav.07 e tav.10;

- lotti edificabili con l'indicazione, per ciascuno di essi, della superficie fondiaria e del volume massimo realizzabile

Sono, inoltre, indicati i tracciati esistenti e previsti delle opere di urbanizzazione primaria; tav.09

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

8.1 - L'edificazione di ciascun lotto di terreno deve avvenire entro la superficie di massimo ingombro indicata sui grafici del piano particolareggiato.

I progetti edilizi possono riguardare unitariamente l'intera superficie del lotto impegnando il volume complessivo ad esso attribuito, ovvero essere redatti per singole costruzioni qualora sussista la possibilità di realizzarle all'interno del lotto nell'osservanza delle presenti norme.

Le tipologie edilizie rappresentate sui grafici, pertanto, hanno valore indicativo e possono essere modificate in sede progettuale, nell'ambito di quelle consentite, in funzione di scelte compatibili con la dimensione delle superfici di proprietà per il rispetto dei parametri prescritti dalle presenti norme.

8.2 - 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 secondo l'indice fondiario I.F. calcolato nella tav. 07.

Il calcolo del volume complessivo edificabile è stato considerato in base all'indice di fabbricabilità territoriale di 0,30 mc/mq previsto dal PRG, calcolato su tutta la superficie territoriale del Piano Particolareggiato; la cubatura realizzabile comprende quindi anche la cubatura derivante dalla superficie delle parti contigue ai lotti, destinate a spazi pubblici di piano (strada di piano e verde pubblico di piano) indicata nelle rispettive tabelle della stessa tav.07.

Questo presuppone ed obbliga i proprietari delle aree destinate ai servizi pubblici di piano, alla cessione al Comune, a titolo gratuito, di tali superfici.

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 dovrà essere imputata alla quota di volume spettante al proprietario dello spazio pubblico di piano.

8.3 - 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 detrazioni alle singole proprietà interessate.

L'accertamento per i fini sopra indicati 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.

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

In considerazione delle particolarità altimetriche di parte dei terreni ricadenti nel piano particolareggiato, l'indicazione dei volumi assegnati a ciascuno dei lotti edificabili assume per la fase attuativa carattere "flessibile" nel senso che previo accordo tra le parti da definire a mezzo di apposita convenzione, è consentito il trasferimento di cubature da uno ad altro lotto anche non confinante.

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. Tali parcheggi, non riportati su i grafici, dovranno essere individuate nel verde di schermatura;

- 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 consentito la realizzazione di abbaini fermo restando le destinazioni d'uso sopra indicate.

In considerazione della forte acclività di alcuni terreni oggetto del presente piano particolareggiato, qualora si verifichi la necessità dell'uso residenziale di locali parzialmente interrati, questi dovranno essere completamente aperti su di un lato ed aperti per oltre il 50% su altri due lati. Dovranno, inoltre corrispondere alle caratteristiche di abitabilità stabilite dall'AUSL ed i relativi volumi dovranno essere computati nel totale consentito.

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 sopra indicata 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. In particolare Negli edifici di nuovo impianto, compresi nell'ambito del Piano, devono venire realizzate le predisposizioni tendenti a superamento ed eliminazione delle "barriere architettoniche", in ottemperanza al disposto dell'art.27 della Legge 30/3/1971 n. 118 e sue successive regolamentazioni, ed integrazioni.

Nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e nella loro attuazione va previsto che i percorsi pedonali, ove siano realizzati mediante rampe di pendenza superiore al 7,5% ovvero mediante cordunate o gradonate, siano muniti di corrimani e ripiani intermedi ogni 2 ml. circa di dislivello; che nei luoghi di fermata dei pubblici servizi siano predisposte panchine riservate agli invalidi, protette da

pensilina; che ovunque sia consentita la sosta, il riposo ed il sostegno.

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 sopra indicata, senza che ciò costituisca variante alle previsioni adottate, atteso che il rapporto volume complessivo/superficie territoriale del comprensorio, resti comunque invariato rispetto alla misura massima 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 del 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.

Potranno, altresì, essere realizzati parcheggi interrati e/o in elevazione su uno o più livelli laddove l'articolato viario esterno ne consente la fruibilità.

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 a 30.00 metri, ovvero tali da collegare due strade pubbliche, il relativo progetto, redatto anche a cura di uno solo dei proprietari interessati, dovrà essere sottoposto alla previa approvazione comunale.

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

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

Gli accessi agli edifici non assimilabili a strade private sono realizzabili ancorché non specificamente indicati sui grafici del piano particolareggiato ovvero in difformità da tali indicazioni se contenute sui 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 pietra viva non intonacata;
- 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 la 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.