Comune di Anguillara Sabazia
Località Monte Pendola

Progetto di lottizzazione convenzionata

Proprietà Crucianelli

Progettista Arch. Massimo Pazzelli

1984

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 GENERALITA'

La presenti norme tecniche regolano l'attività edificatoria e l'attuazione del Piano di L.C. estesa al perimetro riportato negli elaborati grafici (tav. 2 bis scala 1:1000), in esecuzione al vigente Piano Regolatore Generale di Anguillara S., approvato con Deliberazione di G.R. n. 3475 del 26 Luglio 1978.

Per tutto quanto non prescritto o specificato esplicitamente in questa sede, ad integrazione della N.T. di A. di PRG, si fa riferimento alle Norme Tecniche stesse, ovvero, per quanto di competenza, al R.E. adottato.

ART. 2 CONTENUTO DEL P.D.L.

Il PDL, cui si riferiscono le presenti norme tecniche riguarda aree che secondo il PRG vigente, sono destinate a zona C VII - Zona Residenziale a vocazione turistico-alberghiera, zona per attrezzature di interesse comune A, aree per parcheggi P ed aree per l'istruzione S.

Il presente Piano di L.C. è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- Relazione tecnica
- Norme Tecniche Specifiche di Attuazione
- Tav. 1
- Tav. 2
- Tav. 3
- Tav. 4
- Tav. 5
- Tav. 6
- Tav. 7
- Tav. 8

- Tav. 1a
- Tav. 1b
- Tav. 2 bis
- Tav. 3 bis
- Tav. 4 bis
- Tav. 6 bis
- Tav. 7 bis
- Tav. 8 bis

ART. 3 VALORE NORMATIVO DEL P.D.L

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere degli edifici compresi nel presente Piano Esecutivo:

a. La delimitazione delle aree ricomprese nel P.di L. così come indicate nei grafici.

b. La zonizzazione e le destinazioni d'uso degli edifici riportate nella tav. 2 bis scala 1:1000.

c. Le "Sagome planimetriche di massimo ingombro e l'altezza massima delle costruzioni riportati nella tav. 3 bis in scala 1:1000.

d. La perimetrazione dei C.U.I, riportati nella tav. 2 bis scala 1:1000.

e. Gli schemi tipologici negli edifici indicati nella tav. 4 bis.

f. Le aree da piantumare e gli eventuali allineamenti delle essenze arboree.

Hanno invece valore solamente indicativo e propositivo:

a. I profili altimetrici indicati nelle tavole 3 bis e 5 in scala 1:100.

b. Le sistemazioni superficiali delle aree non edificate e degli spazi pedonali riportate nella tav. 2 bis scala 1:1000.

c. Le indicazioni, ove riportate, delle superfici di pertinenza degli edifici (lotti), nell'ambito dei "comprensori unitari di intervento" (C.U.I).

ART. 4 ZONIZZAZIONE DEL P.di L.

Nel rispetto di quanto contenuto e prescritto dal P.R.G. vigente il P.di L., al quale si riferiscono le seguenti norme tecniche, approfondisce e specifica le destinazioni di zona e d'uso degli edifici, senza peraltro apportare varianti nei confronti del P.R.G. del Comune di Anguillara S.

Il P.di L. inoltre, garantisce il rispetto delle dotazioni minime di servizi ed attrezzature e la funzionalità della rete viaria e dei parcheggi relativi all'insediamento anche nel rispetto di quanto prescritto allo art. 8 della L.R. n. 72 del 12/6/1975.

Relativamente alla porzione di territorio oggetto del presente P.di L. nell'ambito della cubatura massima consentita dal P.R.G. per le zone C VII, sono state individuate le seguenti sottozone:

Lotto residenziali e comprensori unitari di intervento edilizio (C.U.I.).

Verde pubblico attrezzato.

Aree per la viabilità pedonale e spazi di parcheggi.

ART. 5 COMPRENSORIO UNITARIO DI INTERVENTO EDILIZIO

Al fine di rendere più omogenea ed organica la fase delle progettazioni ed esecuzione degli edifici, all'interno delle zone destinate all'edilizia residenziale e non, ad oggetto della presente lottizzazione convenzionata sono state individuati specifici ambiti denominati "comprensori

unitari di intervento edilizio" (C.U.I.) e singoli lotti edificabili.

Essi sono individuati nella tav. 2 bis con numeri progressivi dall'1 al 23 ai quali fanno riferimento le cubature massime consentite e gli altri parametri forniti dalla tab. A inserita nella tav. 2 bis.

Per ciascuno dei C.U.I. la progettazione definitiva necessaria al fine dell'ottenimento della Concessione Edilizia, deve essere omogenea ed unitaria almeno relativamente ai seguenti elementi:

- materiali e trattamento delle superfici murarie esterne
- tipi di infissi esterni
- colori esterni (essi devono risultare simili o tra loro armonizzati)
- sistemazioni superficiali esterne e recinzioni.

Allo scopo di ottenere un elevato livello delle qualità ambientali del comprensorio oggetto delle presenti norme, anche nelle varie fasi della attuazione dello stesso, le volumetrie consentite all'interno di ciascuna delle "sagome di massimo ingombro" di cui al successivo art. 6, indicate nella tav. 3 bis, in scala 1:1000 devono essere realizzate contestualmente.

ART. 6 SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO

Nelle aree destinate dal presente piano di lottizzazione convenzionate alla edificazione, residenziale e non, le costruzioni devono comunque essere planivolumetricamente ricomprese entro le "Sagome di massimo ingombro" così come individuate nella tav. 3 bis in scala 1:1000 la quale con l'indicazione delle varie altezze e delle cubature fondiarie massime consentite per ogni lotto o per ogni comprensorio unitario di intervento (tab. A) forniscono la soluzione "planivolumetrica di base" dello strumento urbanistico esecutivo.

ART. 7 TIPOLOGIE EDILIZIE

Nei vari C.U.I. e nei lotti edificabili, all'interno delle "sagome di massimo ingombro" di cui al precedente art. 6 sono consentiti edifici (normalmente in aderenza) che devono rispettare, nelle successive fasi di progettazione, gli schemi tipologici e spaziali indicati nella tab.A e riferiti, all'abaco riportato nella tav. 4 bis.

Detti edifici, in sede di progettazione definitiva per l'ottenimento della concessione edilizia, possono subire modificazioni riguardanti la profondità del corpo di fabbrica, ancorchè rientrante nella relativa "sagoma di massimo ingombro" oltre che modificazioni della organizzazione e distribuzione interna degli ambienti, fermo restando lo schema organizzativo indicato nell'Abaco per ciascuno degli interventi.

La progettazione definitiva degli edifici deve anche tener conto, per il posizionamento degli stessi rispetto ai terreni asserviti, della indicazione prescrittiva dei "fili fissi" (riportati nella tav. 3 bis) i quali rappresentano le linee teoriche sulle quali deve insistere almeno un fronte di ogni edificio.

ART. 8 INDICE DI FABBRICABILITA'

Nel rispetto delle prescrizioni di PRG per le zone CIII (con (con I.T= 0,25 mc/mq). L'indice di fabbricabilità fondiaria per le aree residenziali ricomprese nell'ambito del comprensorio oggetto del P. di L., non risulta costante.

Per ciascuno dei lotti edificabili o dei "Comprensori unitari di intervento edilizio "(CUI), sono comunque univocamente determinati, dagli appositi elaborati tecnici (tavole e tabella A), il relativo volume massimo ammesso e la misura delle superfici fondiarie asservite alle costruzioni stesse, oltre che l'altezza massima degli edifici.

ART. 9 AREE LIBERE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Le aree private, le cui superfici sono indicate nella tav. 3 bis e relativa tabella A, di pertinenza degli edifici (residenziali e non) e libere da costruzioni, sono destinate esclusivamente a giardini ed orti privati, giardini condominiali, spazi pedonali attrezzati e spazi di parcheggio privato.

Sono consentiti pergolati e similari, in legno e/o metallo, ancorchè

non in contrario col regolamento condominiale.

Per i lotti edificabili singoli sono esclusi volumi, distaccati dagli edifici residenziali, relativi agli accessori a/o pertinenza degli alloggi (quali garage, box, piccoli depositi). Essi sono consentiti, invece, in aggiunta alla cubatura fondiaria prescritta dalla tabella A che costituisce parte integrante delle presenti materia tecniche, solamente all'interno dei "Comprensori unitari d'intervento "edilizio".

Detti volumi accessori, con funzioni complementari alla residenza, qualora previsti, devono essere comunque essere progettati contestualmente agli edifici a schiera ed avere soluzioni architettoniche unitarie ed omogenee.

Per essi la superficie massima consentita è di mq. 15 per ogni unità residenziale con altezza massima interna di m. 2,20.

ART. 10 DISTACCHI

Nell'ambito del presente piano di L. C. i distacchi minimi degli edifici, delle strade, dai confini o da altri edifici, non sono costanti. Essi risultano determinati graficamente dalla posizione delle "sagome di massimo ingombro" di cui alla tav. 3 bis riguardante la planimetria con le indicazioni planivolumetriche di base.

In ogni caso va rispettato il distacco minimo assoluto di m. 3,00 dalle strade e/o dai parcheggi pubblici, indipendentemente da eventuali indicazioni grafiche che risultino in contrasto.

ART. 11 ALBERATURE ESISTENTI

La progettazione planivolumetrica, relativa al presente strumento urbanistico esecutivo, tiene anche conto dello stato di fatto delle essenze arboree d'alto fusto esistenti (vedi tav...) e ritenute pregievoli.

Esse, nella generalità dei casi sono state considerate per la individuazione delle "sagome di massimo ingombro" riportate nei grafici. Pertanto, è fatto obbligo ai proprietari degli immobili di conservare la vegetazione esistente, in particolare per quanto riguarda gli alberi d'alto fusto.

Qualora, per la esecuzione di opere edilizie autorizzate o per altri motivi si renda necessario l'abbattimento di alberi d'alto fusto, l'interessato deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi, possibilmente di pari grandezza e della stessa essenza.

ART. 12 RECINZIONI

Le eventuali recinzioni esterne, atte a delimitare tra loro gli spazi privati, ovvero gli spazi pubblici da quelli privati, devono essere eseguite con tipologie similari per tutto il Comprensorio oggetto del presente piano di lottizzazione convenzionata.

Esse devono essere costituite o da sistemazioni a siepe ovvero da strutture trasparenti (griglie metalliche, cancellate, ecc..) con base in muratura di altezza non superiore a m. 0,40.

Dette recinzioni devono essere omogenee ed unitarie all'interno di ciascuno dei "Comprensori unitari di intervento edilizio "CUI".

In corrispondenza dei passi carrabili, i cancelli di ingresso devono essere arretrati, dal ciglio del marciapiede, di almeno m. 4,50 in modo da consentire la fermata del veicolo, in entrata o in uscita, dinanzi al cancello stesso ma all'esterno della sede stradale ed in buone condizioni di visibilità.

ART. 13 SISTEMAZIONI DEL TERRENO

Al fine di ottenere la migliore utilizzazione del suolo è consentita, per terreni in pendenza, la parziale livellazione degli stessi purchè tali opere vengano eseguite in modo da formare modeste scarpate "a verde" ovvero con la eventuale esecuzione di manufatti di sostegno in materiale naturale (legno, pietra locale, ecc.)di altezza, comunque, non superiore a m. 1,50.

ART. 14 FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE

Poichè il compensorio cui si riferiscono le presenti norme tecniche risulta soggetto al vincolo panoramico di cui alla Legge n. 1497/39, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinate alla produzione di aria e acqua calda è consentita per gli edifici di nuova costruzione o esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, solo previa autorizzazione del Sindaco. Detta autorizzazione viene rilasciata condizionatamente alla verifica che le soluzioni tecniche proposte risultino compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici ed ambientali dei luoghi. Gli impianti in questione non devono comunque provocare fenomeni di disturbo o di

abbagliamento nei confronti degli utenti della viabilità primaria.

ART. 15 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

All'interno dell'area destinata a zona CVII sono individuate vaste zone destinate alla costituzione di aree a verde naturale con attrezzature per la sosta, la ricreazione, lo sport, utilizzabili dalla cittadinanza.

In punti opportuni sono previsti spazi con idonee attrezzature per giochi e passatempi espressamente destinate ai bambini ed a persone anziane.

Nelle zone a "verde pubblico attrezzato" sono realizzabili spazi pedonali per la sosta o per l'incontro, piste ciclabili, ed attrezzature sportive (campi da tennis, da boccia, piscina scoperta, ecc.) con annessi volumi di servizio, la cui altezza non può superare i m. 2,50 fuori terra, con una superficie massima pari a 0,05 mq/mq. rispetto a quella totale destinata ad attrezzature sportive.

Per detti impianti ed attrezzature sono ammesse recinzioni leggere con tralicci metallici e rete, ovvero recinzionate in legno, con base in muratura di altezza non superiore a m. 0,30.

Sono consentite altresì, ad integrazione delle funzioni primarie della zona a "verde pubblico attrezzato", piccole costruzioni, rimovibili o semipermanenti, per attività di ristoro, commerciali, ecc. Esse devono avere altezza massima pari a m. 3,50, con una superficie utile massima di mq. 100.

Dette costruzioni rimovibili possono essere realizzate solo all'interno

di aree prescelte dall'Amministrazione comunale e da essa date in concessione temporanea, ad Enti privati che ne facevano richiesta, per periodi di tempo non superiore ai 10 anni.

La concessione temporanea della area, che non può avere dimensione massima superiore al 10% dell'intera zona a verde pubblico attrezzato, è comunque subordinato alla assunzione, da parte dell'interessato, di un atto di rinuncia al plus valore nonchè ad un atto di impegno a demolire e/o rimuovere a semplice richiesta dell'amministrazione comunale, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione e rimessa in pristino dei luoghi qualora non venga rinnovata l'autorizzazione.

Il progetto definitivo della zona a "verde pubblico attrezzato" deve essere elaborato tenendo conto, tra l'altro, delle seguenti prescrizioni relative alla godibilità generale ed alla eliminazione delle barriere architettoniche.

I percorsi pedonali principali devono avere larghezza minima di m. 1,50 con pendenza massima 8% e frequenti piani orizzontali di riposo. La pavimentazione deve risultare stabile ed antisdrucciolevole senza presentare asperità per chi usa la sedia a ruote.

Eventuali griglie metalliche per il deflusso delle acque devono essere previste con andamento trasversale ed interspazio libero non superiore a cm. 2.

Tali percorsi pedonali devono essere previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili cui possa accedere il veicolo al servizio della persona invalida, detentrice dello speciale contrassegno. Ove il caso occorre provvedere parcheggi riservati con le caratteristiche di cui all'art. 4 del DPR n. 384 del 27/1978.

Le scale e le gradinate, eventualmente previste all'interno delle zone

verdi, devono comunque essere dotate di corrimano laterali di facile prensibilità e, qualora la larghezza sia superiore a m. 4, anche di corrimano centrale. L'alzata massima dei gradini deve essere di cm. 16.

Le panchine ed i sedili previsti devono avere il piano di utilizzazione compreso tra i 35 ed i 45 cm. da terra ed essere dotati di braccioli laterali.

Le attrezzature d'uso pubblico (fontanelle, telefoni, ecc.) devono essere accessibili dai percorsi pedonali principali di cui al precedente punto ed essere fruibile da parte di tutti i cittadini.

Al fine di evitare fonti di pericolo qualora nei percorsi pedonali secondari venga usata ghiaia essa deve comunque essere del tipo a spigoli arrotondati; i cigli di pietra non devono mai presentare spigoli vivi ma essere smussati a 15°.

ART. 16 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE A

Nella zona destinata ad "attrezzature di interesse comune A" sono consentite, secondo le Norme Tecniche del PRG vigente quelle di tipo, religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, amministrativo, per pubblici servizi ed oltre:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = IF = 1,00 mc/mq;
- Altezza massima = H = 9,00 m;
- Distacco dai confine dalle strade come da elaborati grafici del P. di L. con minimo assoluto di ml 3 da strade e parcheggi pubblici.

Vanno, in ogni caso, rispettati per le altezze ed i distacchi, gli articoli 8 e 9 del DM numero 1444/1968, nonchè per tutte le attrezzature

pubbliche o aperte al pubblico, le norme relative alle godibilità generale prescritte dall'art. 27 del L. 118/71 ed al DPR. numero 384 del 27/4/1978.

ART. 17 AREE PER LA VIABILITA' E SPAZI DI SOSTA

Tali aree sono destinate esclusivamente alle sedi viarie esistenti, ad ampliamenti e/o nuove esecuzioni relative alla viabilità primaria o secondaria, agli spazi di distribuzione, alle attrezzature di svinvolo, oltre che a spazi di parcheggi ed a verde stradale.

In dette aree è consentito, previa autorizzazione del Sindaco, l'installazione di insegne ed immagini pubblicitarie.

Inoltre, nelle aree destinate a parcheggio pubblico, con superficie superiore a mq 600, è consentita l'eventuale installazione di costruzioni temporanee e rimovibili, di modesta entità ed esclusivamente per soddisfare esigenze di pubblico interesse, da localizzarsi in punti opportuni stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

In ogni caso dette installazioni non devono limitare in alcun modo la visibilità e/o la sicurezza nei confronti della circolazione veicolare e pedonale.

ART. 18 NORME PER L'ACCESSIBILITA' DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE D'USO PUBBLICO E DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

Al fine di perseguire l'accessibilità generalizzata e l'eliminazione delle fonti di pericolo e di facilitare la vita di relazione alle persone con limitate o impedite capacità motorie "anziani, handicappati, ecc.).

Ai sensi della legislazione vigente in materia di eliminazione delle "barriere architettoniche" ed in attuazione di quanto prescritto dall'art. 6 bis delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale, vigente la progettazione delle opere di urbanizzazione (attrezzature scolastiche, sanitarie, commerciali, ricreative, aree verdi, parcheggi, ecc.) e degli spazi d'uso pubblico coperti o scoperti (verde attrezzato, percorsi pedonali, ecc.) deve essere effettuata nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge n. 118 del 33/1971, artt. 27 e 23, dal DPR. numero 384 del 27/4/1978 e di quanto contenuto nelle presenti Norme Tecniche.

Nell'ambito della totalità delle unità resindenziali previste nel Comprensorio oggetto del presente strumento urbanistico esecutivo, almeno 10% delle stesse deve essere realizzato, preferibilmente al piano terra, in maniera da poter essere accessibile ed utilizzabile anche da persone costrette all'uso della sedia a ruote. Allo scopo devono anche essere previsti possibili ulteriori adeguamenti nel tempo, all'interno del singolo alloggio (quali ad es. ampliamento di un servizio igienico o della cucina) mediante semplice spostamento di un tramezzo.