COMUNE
di
ANGUILLARA S.

P.P.E.

PIANO PARTICOLAREGGIATO di ESECUZIONE

LOCALITA': PRATO MICHELE - PIZZO MORRONTO - LA MARCONA - MARIA FELICE

PROGETTISTA ARCH. VINCENZO TURIACO

tav B	LUGLIO 79	Norme tecniche di
	agg.	attuazione P.P.E.
	agg.	

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DEL LAZIO

DOTT. ARCH. VINCENZO TURIACO 2856

STUDIO ARCHITETTURA E URBANISTICA TEL. 804957 VIA FILIPPO CIVININI 37 ROMA

PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Relativo alle seguenti parti di territorio comunale:
Prato Michele, la Marcona, Pizzo Morronto e Maria Felice.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Ufficio Tecnico

(1) Stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G. e delle prescrizioni vigenti relative all'area oggetto del P.P.E.

(2) Normativa Specifica del Piano Particolareggiato.

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico

(1) STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. E DELLE PRESCRIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DEL P.P.E.

.....

NORME GENERALI

Art. 4 -

Il comune può provvedere, a norma dell'art. 14 della Legge Urbanistica 17/8/42 n. 1150 integrata dalla Legge 6/8/67 n. 765 alla formazione di Piani Particolareggiati a carattere planovolumetrico, comunque le ritenga opportuno nell'ambito del territorio comunale.

.....

COMUNE DI ANGUILLARA SAB. - Ufficio Tecn.

Art. 6 -

Per le zone territoriali omogenee (Tav. XI) prevista nel P.R.G. si è fatto riferimento alla nomenclatura ed ai relativi standars menzionati dal D.M. 2/4/68 n.1444 integrativo dell'art. 17 della Legge 6/8/68 n. 765.

Nel "Perimetro di zone a standars pianificati" (Zone A, B, C, D, E) di cui alla Tav. XI foglio 1, il P.R.G. ha già individuato con qualche larghezza rispetto ai minimi gli standars di cui al D.M. citato. Le zone residenziali esterne a tale perimetro dovranno invece trovare nella formazione dei P.P. o delle lottizzazioni convenzionate gli spazi pubblici di cui al detto D.M.

Per le zone A, C_I, C_{II}, C_{III}, C_{IV}, C_V, C_{VI}, C_{VII} qualunque intervento edificatorio è condizionato all'approvazione dello strumento attuativo. In assenza di questo sono ammessi solo interventi di risanamento conservativo, consolidamento o ristrutturazione interna senza aumento di volume o delle superfici utili.

Nelle zone B_I, C_I, C_{III}, C_{IV}, C_V, C_{VI}, C_{VII} nell'ambito della cubatura massima è consentito il mantenimento di attività artigianali qualora l'attività risulti già in atto al momento dell'adozione del piano regolatore generale ed in base a documentazione che attesti l'iscrizione alla Camera di commercio, artigianato ed agricoltura che i richiedenti esercitino effettivamente l'attività artigianale, sempre che questa non sia rumorosa e sia compatibile con la destinazione residenziale, sotto il profilo igienico-sanitario.

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico

Art. 6 - bis -Norme riguardanti la eliminazione delle "Barrie_
re Architettoniche"

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118, e dalle leggi regionali n. 62/74 e n. 72/75 art. 4, nell'elaborazione degli strumenti attuativi del piano regolatore generale (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico-architettoniche dovranno tener conto delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambiente strettoie, cabine di ascensori, apertura di porte ecc.).

Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici pubblici o d'uso pubblico, nonchè per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate. Sarà indispensabile perciò tener conto di quanto indicato nella circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 4809 del 19 giugno 1968 che precisa "Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico

migliorarne la godibilità generale".

Il rilascio della concessione, da parte del sindaco, per la costruzione o per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali, locali per mostre, attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc.) è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della commissione edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche", in particolar modo nei riguardi dell'accessibilità e dell'uso fondamentale. Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della commissione edilizia.

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate anche nel caso di costruzioni di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero per edifici per i quali siano stati previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri enti pubblici.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o di abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Art. 7 -

L'altezza degli edifici è misurata dal Piano di calpestio della strada, comprendendo nella misura anche i pa-

./

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Ufficio Tecnico

rapetti e gli eventuali attici, salvo ulteriori precisazioni da farsi in sede di redazione del Regolamento edilizio.

Per le strade non orizzontali l'altezza si misura sulla verticale mediana del prospetto.

Le costruzioni sui terreni in pendio debbono avere un volume fuori terra non superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse in piano e sul fronte a valle non debbono avere una altezza massima superiore a quella consentita dal quadro allegato, in tutte le zone, oltre alle altezze massime, sono consentiti soltanto volumi tecnici salvo eventuali proposte planovolumetriche da valutarsi in sede di approvazione di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionati, come dallo scritto e dalla lettura del D.M. n. 1444 citato.

Art. 8 -

I locali seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione.

Le zone residenziali debbono essere adibite prevalentemente ad abitazione. In esse pertanto sono consentiti anche usi promiscui del tipo: negozi; studi professionali e commerciali; laboratori artigiani per attività non rumorose o graveolenti; autorimesse private; banche; locali di svago ed in genere tutte quelle attività che siano compatibili col carattere residenziale delle zone , comunque entro il 15% della cubatura massima territoriale ammessa nella zona.

Dalle zone residenziali sono esclusi: industrie, mat

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico

tatoi, ospedali, sanatori, stalle e tutte quelle attività che contrastino con il carattere residenziale delle zone.

Art. 9 -

L'altezza netta dei piani degli edifici di abitazione non dovrà essere inferiore al dettato del D.M. 5/7/75. I piani terreni dei fabbricati siti in fregio alle strade debbono essere sopraelevati di almeno un metro rispetto al piano di calpestio stradale, in caso siano adibiti ad abitazione.

Per i locali destinati a botteghe o a uffici il livello del pavimento del P. T. non deve essere inferiore a quello del piano di calpestio stradale ai fini del computo delle altezze e l'altezza dei locali non dovrà essere inferiore a m. 3.50 dal pavimento al soffitto; tale altezza sarà rispetto al calpestio stradale.

Art. 10 -

Le distanze fra gli edifici, fra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio e fra le pareti prospettanti sui cortili si misurano senza tener conto dell'eventuali sporgenze dei balconi, pensiline e simili, purchè l'aggetto di tali sporgenze non superi di m. 1.20. L'aggetto dei balconi non può superare un decimo della larghezza delle strade su cui prospettano, con

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico

un massimo di m. 1.20.

L'uso di Bowindows è vietato in corrispondenza delle pareti allineate lungo i fili stradali e nelle zone di distacco tra gli edifici. I loro volumi sono compresi nella volumetria massima prescritta è debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale nel calcolo della superficie coperta.

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Ufficio Tecnico

ZONE RESIDENZIALI "C" - INEDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alla Zona B:
distanze e distacchi quali vengono definiti negli art. 8 e 9 del D.M. 1444 citato e nel D.M. 1/4/68 relativo alle distanze minime di protezione del nastro stradale.

ZONA "C_{II}" - SEMIESTENSIVA

- H. max m. 7.00 (salvo quanto contenuto nel precedente art. 7 delle Norme di Attuazione del P.R.G.)
- Indice di fabbricabilità territoriale If 0.30 mc/mq

ZONA "C_{III}" - ESTENSIVA

- H. max m. 7.00 (salvo quanto contenuto nel precedente art. 7 delle Norme di Attuazione del P.R.G.)
- Indice di fabbricabilità territoriale It 0.40 mc/mq

COMUNE DI ANGUILLARA SABA
Ufficio

ZONA "C_{IV}" - ESTENSIVA

- H.max m. 7.00 (salvo quanto contenuto nel precedente art. 7 delle Norme di Attuazione del P.R.G.)
- Indice di fabbricabilità territoriale If 0.50 mc/mq

ZONA "F" - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (D.M. 1444, art. 4).

Gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale debbono essere previsti in misura non inferiore a quella di seguito indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1.5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi)

1.00 mq/abitanti per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere

15.00 mq/abitante per parchi pubblici urbani e territoriali.

In particolare If 2.00 mc/mq

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico

AREE PER L'ISTRUZIONE : ASILI NIDO, SCUOLE MATERNE E DELL'OBBLICO "S"

Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e dell'obblico (D.M. 1444, art. 3).

- Altezza max., distanze e distacchi come previsti dagli art. 8. e 9 del D.M. 1444 citato e dal D.M. 1/4/68 relativo ai distacchi stradali.

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE :"A"

Attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici, P.T., protezione civile, etc.), ed altre; (D.M. 1444, ART. 3).

- Altezze max., distanze e distacchi come previsti dagli art. 8 e 9 del D.M. 1444 citato e dal D.M. 1/4/68 relativo ai distacchi stradali.

-Indice di fabbricabilità fondiaria If 1.OOmc/mq

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico -

ZONA Vp - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO

Detta zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato, utilizzabile da tutta la cittadinanza e dai turisti e delle relative attrezzature (panchine, fontane, aree di gioche, percorsi pedonali, piccole attrezzature sportive, ecc.) nonchè delle necessarie costruzioni per ospitare particolari attività che rivestano contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

In detta zona devono essere previste aree con attrezzature idonee per giochi e passatempi, progettate espressamente sia per i piccoli che per le persone anziane.

Nelle zone Vp che saranno espropriate o cedute gratuitamente al comune mediante convenzione, potranno essere ammesse, su aree date dal comune in concessione temporanea, esclusivamente eventuali costruzioni rimovibili e semipermanenti prefabbricate, parzialmente o totalmente, e con una superficie utile massima pari a mq. 100.
Tali costruzioni dovranno comunque avere funzioni complementari ed integrative della zona Vp - spazi pubblici attrezzati a parco - (come ad esempio piccole attrezzature commerciali di ristoro, ricreative, spogliatoi, ecc.). Le costruzioni di cui sopra possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, concordate con il comune, con l'obbligo di sistemare a parco, con-

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico

servando le alberature esestenti, le aree oggetto della concessione e di pertinenza della costruzione stessa, aree che dovranno comunque rimanere di uso pubblico senza recinzioni.

L'altezza massima delle costruzioni, in precario, non potrà superare i m. 3.50. Nell'ambito di ciascuna zona destinata a Vp, il comune può dare in concessione una superficie massima pari al 10% dell'area stessa. Dette concessioni temporanee sono subordinate alla assunzione, da parte degli interessati, di un atto di rinuncia al plus-valore, nonchè di un atto di impegno a demolire o rimuovere, a semplice richiesta dell'amministrazione comunale, con garanzia fidejussoria per l'eventuale demolizione o rimozione dell'opera, qualora non venga rinnovata l'autorizzazione.

Le eventuali costruzioni temporanee su suolo pubblico non dovranno comunque limitare la visibilità per gli utenti della strada e per la circolazione veicolare. In particolare dovranno essere evitate installazioni in corrispondenza di incroci o nodi di traffico oltre che in vicinanza di monumenti.

VINCOLI DI INEDIFICABILITA'

Indipendentemente dalla destinazione di cui alle zone previste dal piano regolatore generale alcune parti del territo_

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico

rio comunale sono inoltre soggette a specifiche limitazioni (aree di rispetto stradale, aree di rispetto dei cimiteri, tutela delle case di interesse artistico e storico). Nelle aree vincolate è vietata qualsiasi nuova costruzione. I fabbricati esistenti sono vincolati alla conservazione dei volumi e dello stato attuale.

Le aree sottoposte a vincolo di inedificazione sono, peraltro, computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità (territoriale o fondiaria) della zona confinante prevista dal piano regolatore generale.

Inoltre nella Deliberazione di Giunta Regionale 26 luglio 1978 n. 3475 di approvazione del P.R.G., vengono individuate, per le parti di territorio interessate dal presente Piano Particolareggiato, specifiche prescrizioni che di seguito si riportano integralmente:

"Considerato per quanto concerne le zone di espansione residenziale, che il comune in sede di nuova elaborazione ha operato un ridimensionamento delle aree previste per l'edificazione sulla base delle considerazioni contenute nel citato parere 6 luglio 1976 della sezione urbanistica;

che tale ridimensionamento è stato effettuato tenendo anche, conto dell'effettivo stato di consistenza degli edifici già esistenti che non risultano sempre concentrati sul territorio in ben precise aree;

che la attuale ipotesi di piano, che prevede la suddivisione nelle cosiddette "zone omogenee", ha anche la funzione di operare una razionalizzazione del costruito, più o meno spontaneamente, mediante la predisposizione eventualmente anche in variante, di piani particolareggiati o di lottizza-

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico

zione convenzionata che dovrebbero essere elaborati entro tempi brevi;

che in tale fase attuativa occorrerà provvedere, oltre che a razionalizzare l'edilizia esistente costituita fondamentalmente da costruzioni isolate, anche a modificare le tipologie edilizie ammesse per le varie aree edificabili in maniera da concentrare in punti opportuni la cubatura residenziale (case in linea, a chiera ecc.), avendo cura nel contempo di lasciare frequenti spazi inedificati per attrezzature e servizi nella quantità minima sufficiente per gli abitanti esistenti e per quelli da insediare;

che le aree per gli standards urbanistici dovranno, in sede attuativa, essere reperite prevalentemente in posizione baricentrica rispetto agli insediamenti, onde permettere una efficiente loro fruizione e dovranno essere ubicate in maniera tale da costituire delle ampie soluzioni di continuità nei confronti delle costruzioni;

che le previsioni di piano, per quanto concerne la zonizzazione, non sembra abbiano tenuto debito conto della consistenza edilizia su tutto il territorio comunale al momento della redazione del piano stesso quale risulta dagli elaborati grafici dello stato attuale (tavola VII, foglio 1 e 2) in scala 1:5.000;

che appare di conseguenza opportuno che il comune di Anguillara provveda in tempi brevi alla precisa individuazione dei nuclei edilizi sorti spontaneamente nel proprio territorio perimetrando quelli maggiormente impegnati da costruzioni che ritenga possano essere successivamente og-

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Ufficio Tecnico

getto di uno studio di variante al piano regolatore generale;

che in sede di detto studio l'amministrazione comunale dovrà provvedere alla razionalizzazione dei nuclei interessati ed alla relativa dotazione degli standards urbanistici previsti dalla legge;".....
.....

"che inoltre, la porzione di territorio ubicata a nord della linea ferroviaria, che il piano regolatore generale destina a zona residenziale C_{III}, appare già notevolmente edificata e con caratteristiche tipologiche e funzionali molto differenziate - residenza, magazzini, depositi, laboratori artigianali, ecc.;

che, pertanto, è necessario che in sede di piano particolareggiato vengano razionalizzate tali attività stabilendo, tra l'altro, precisi rapporti ed indici appropriati per i vari tipi di edifici con diverse destinazioni - sempre nell'ambito della cubatura territoriale massima ammessa di C.40 mc/mq stabilita per la zona C_{III} dalle norme di attuazione al piano regolatore generale - ed i relativi spazi di attrezzature e servizi necessari anche per le attività produttive;".....
.....

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Ufficio Tecnico

(2) NORMATIVA SPECIFICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

Art. 1 - Generalità	pag.	18
Art. 2 - Contenuto del P.P.E.	"	18
Art. 3 - Valore normativo del P.P.E.	"	19
Art. 4 - Zonizzazione del P.P.E.	"	20
Art. 5 - Compresori Unitari di Intervento edilizio (C.U.I.)	"	21
Art. 6 - Progetti del "C.U.I."	"	23
Art. 7 - Sagome planimetriche di massimo ingombro	"	25
Art. 8 - Tipologia edilizia	"	25
Art. 9 - Fonti energetiche alternative	"	26
Art.10 - Servizi pubblici o d'uso pubblico	"	26
Art.11 - Aree edificate o intercluse	"	28
Art.12 - Zone C(A) Attrezzature di interesse comune	"	29
Art.13 - " C(S) " sportive	"	30
Art.14 - " C(D) Impianti produttivi	"	31
Art.15 - " Vp	"	33
Art.16 - Aree per la viabilità e sosta	"	34
Tabella A	"	35

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico

(2) NORMATIVA SPECIFICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 1 - Generalità

Le presenti norme tecniche regolano l'attività edificatoria e l'attuazione del P.P.E. (relativo alle località Prato Michele, la Marcona, Pizzo Morronto e Maria Felice), esecutivo del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione di Giunta Regionale 26 luglio 1978, n. 3475 -

Per tutto quanto in questa sede non prescritto o specificato esplicitamente, ad integrazione delle Norme Tecniche di P.R.G., si fa riferimento alle stesse -

Art. 2 - Contenuto del P.P.E.

Il P.P.E. soggetto alle presenti norme tecniche riguarda aree che secondo il P.R.G. vigente sono destinate a zone C_{II}, C_{III}, C_{IV}, zone Vp, zone F; A; S indicate nella tav. IX di P.R.G., in scala 1/5000, ed individuate con apposita perimetrazione nelle Tav. 2 del P.P.E. in scala 1/2000.

Il piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. A - Relazione generale

TAV. B - Norme tecniche di attuazione.

TAV. 1 - Stato di fatto rapp. 1/2000

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA - Ufficio Tecnico

./.

TAV. 2 - Previsione vigente di P.R.G. rapp. 1/2000

TAV. 3 - Zonizzazione di P.P.E. rapp. 1/2000

TAV. 4 - Perimetrazione dei Comprensori Unitari di Intervento edilizio rapp. 1/2000

TAV. 5 - Viabilità di P.P.E. rapp. 1/2000

TAV. 6 - Sezioni stradali tipo rapp. 1/200 - 1/20

TAV. 7 - Tipologie parcheggi rapp. 1/500 - 1/100

TAV. 8 - Tipologie Edilizie rapp. 1/200 -

TAV. 9 - Planimetrie con reti idriche, elettriche e fognanti rapp. 1/2000

TAV. 11 - Piano parcellare rapp. 1/2000

TAV. 12 - Elenco delle proprietà da espropriare.

Art. 3 - Valore normativo del P.P.E.

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici compresi nel presente P.P.E.:

a) - La delimitazione delle aree incluse nel Piano Particolareggiato;

b) - La zonizzazione e le destinazioni d'uso degli edifici;

c) - Le "sagome planimetriche di massimo ingombro" e l'altezza massima degli edifici;

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Ufficio Tecnico

d) - La perimetrazione dei "Comprensori Unitari di Intervento edilizio" (C.U.I.)

e) - La tipologia edilizia indicata

Hanno invece solamente valore indicativo:

a) - le sistemazioni superficiali delle aree non edificate e degli spazi pedonali

b) - la indicazione delle superfici fondiarie all'interno dei "comprensori di intervento unitario", ove riportate

c) - i profili degli edifici.

ART. 4 - Zonizzazione del P.P.E.

Nel rispetto di quanto contenuto nel P.R.G. vigente il P.P.E. al quale si riferiscono le presenti Norme Tecniche, approfondisce e specifica le destinazioni di zona e le destinazioni d'uso degli edifici, garantisce il rispetto delle dotazioni minime di attrezzature e servizi e la funzionalità della rete viaria e dei relativi parcheggi, senza apportare alcuna variante nei confronti del vigente Piano Regolatore di Anguillara S.

Relativamente alle parti di territorio comunale soggette al presente P.P.E., senza alcun aumento degli indici di fabbricalità di P.R.G., sono state individuate ed introdotte le seguenti zone e sottozone, per cui il territorio risulta così suddiviso:

- Comprensori unitari di intervento edilizio (in zone C_{II}, C_{III}, C_{IV})
- Aree edificate o intercluse tra edifici (in zone C_{II}, C_{III}, C_{IV})

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Ufficio Tecnico

- Zone C(A) Attrezzature di interesse comune (in zone C_{II}, C_{III}, C_{IV})
- Zone C(S) Attrezzature sportive (in zone C_{II}, C_{III} e C_{IV})
- Zone C(D) Impianti produttivi (in zone C_{II}, C_{III} e C_{IV})
- Zone Vp Spazi pubblici attrezzati a parco.
- Aree per la viabilità e spazi di sosta.

ART. 5 - Comprensori Unitari di Intervento edilizio (C.U.I.)

All'interno delle zone edificabili, oggetto del P.P.E., sono previsti specifici ambiti denominati "Comprensori Unitari di Intervento edilizio" (C.U.I.). Essi sono individuati nella Tav. 4 (in scala 1/2000) con i numeri dall' 1 al 32, ai quali fa riferimento l'allegata "tabella A", che costituisce parte integrante delle presenti norme-

All'interno di detti comprensori, a causa della loro estenzione, della particolare localizzazione nei confronti della viabilità esistente e delle aree per attrezzature e servizi, la concessione edilizia, per qualsiasi costruzione, è rigorosamente condizionata alla stipula di una Convenzione, con relativo atto d'obbligo, tra privato o consorzio di privati e Amministrazione Comunale. Essa deve garantire, da parte di tutti i proprietari ricadenti nel comprensorio, la realizzazione e la cessione delle opere e degli impianti di urbanizzazione, oggetto della convenzione stessa.

Per ciascun "comprensorio" la progettazione degli edifici deve essere omogenea ed unitaria, relativamente ai seguenti elementi:

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Ufficio Tecnico

a) - Tipo di copertura;

b) - trattamento e colore delle superfici murarie esterne;

c) - tipo di infissi esterni;

d) - sistemazioni esterne, recinsioni, ecc.

Nei "C.U.I." le volumetrie consentite all'interno di ciascuna delle "sagome planimetriche di massimo ingombro", di cui al successivo art. 7, individuate nei grafici di P.P.E. (tav.3), devono preferibilmente essere realizzate in modo contemporaneo.

Per ogni Comprensorio, sulla base di quanto previsto dall'art. 8 delle Norme per l'Attuazione del P.R.G. vigente (tav. XIII), è ammessa la possibilità di prevedere una quota parte delle volumetrie, non superiore al 15% di quella totale consentita, per attività extraresidenziali ma compatibili con il carattere residenziale della zona.

Nel caso in cui siano differenziate le varie fasi di attuazione edificatoria, relative all'intero "comprensorio" queste devono essere precisate nella Convenzione, di cui sopra.

Solamente per edifici ricadenti nei "Comprensori" residenziali sono consentiti "volumi accessori", seminterrati, in aggiunta al volume territoriale o fondiario ammesso dal P.P.E.-

Detti volumi non abitabili, che devono comunque ricadere entro le "Sagome Planimetriche di massimo ingombro" (art.7) sono destinati a funzioni complementari alla residenza (box, cantine, ecc.) e devono avere una superfice massima pari a mq. 15 per ogni unità abitativa, con altezza utile interna non superiore a ml. 2.20-

I "volumi accessori" devono fuoriuscire dalla quota del terreno, a sistemazione avvenuta, non più di ml. 1.00, e devono prevedere locali pertinenti ad almeno n. 5 unità abitative.

COMUNE DI ANGUILLARA SAB.
Ufficio Tecnico

Per gli edifici residenziali accorpati (lunghezza minima del corpo di fabbrica ml. 24) da realizzarsi all'interno dei "C.U.I.", sulla base di quanto consentito dalle Norme per l'attuazione del P.R.G. (Tav. XIII, art. 7, ultimo comma), l'altezza massima ammessa è di ml. 8.50, corrispondenti a 2 piani, più eventuale piano pilotis. Detto piano pilotis, ove previsto, deve essere lasciato libero a meno dei volumi per i suddetti "locali accessori" e per i collegamenti verticali (scale e ascensori).

L'Amministrazione Comunale coordina le singole iniziative edificatorie relative a ciascun "Comprensorio Unitario". Essa per l'attuazione del P.P.E. può, altresì, avvalersi della procedura del "Comparto edificatorio", previsto dalla legge 28.8.1942 - art. 23 -

Art. 6 - Progettazione del "Comprensorio unitario di intervento edilizio (C.U.I.)"

La Convenzione di cui al precedente art. 4 deve fare riferimento ad un progetto urbanistico-edilizio unitario di intervento nel quale siano contenuti i seguenti elementi:

a) - progettazione definitiva della viabilità secondaria e dei parcheggi interni al comprensorio, comprensiva degli arredi stradali ed di ogni altro elemento necessario;

b) - progettazione definitiva dei percorsi pedonali e delle aree sistemate a verde collettivo (condominiale o no) con indicazione delle pavimentazioni, delle alberature esistenti o previste, delle recinsioni, delle attrezzatu_

COMUNE DI ANGUILLARA SAB
Ufficio Tecnico

re sportive, degli arredi e manufatti necessari;

c) - progettazione definitiva della sistemazione delle aree libere private, al servizio di ciascun edificio o unità immobiliare, con l'indicazione delle eventuali recinzioni interne e degli spazi pubblici o d"uso pubblico, delle autorimesse e dei parcheggi privati (art. 18, legge 765/1968) e delle zone sistemate a verde;

d) - progettazione esecutiva delle attrezzature primarie interne al "comprensorio":

- rete fognante-
- " acque meteoriche-
- " idrica-
- rete di distribuzione elettrica-
- illuminazione stradale, ecc.-

e) - planivolumetria dell'intero "Comprensorio" in scala 1/500

f) - progettazione architettonica di massima, in scala 1/200, di tutti gli edifici ricadenti nel "comprensorio".

La presentazione del progetto definitivo dei singoli edifici per ottenere la Concessione edilizia dovrà essere in scala 1/100 e sarà condizionata all'approvazione, da parte della commissione edilizia, del progetto di "Comprensorio" contenente tutte le indicazioni sopraelencate e le quote altimetriche e planimetriche del Comprensorio stesso nel rispetto del presente P. P.E.

COMUNE DI ANGUILLARA SAB. Ufficio Tecn.

Art. 7 - Sagome planimetriche di massimo ingombro

Nell'ambito delle aree destinate dal P.P.E. alla edificazione, le costruzioni devono comunque essere contenute entro le "sagome planimetriche di massimo ingombro" individuate negli elaborati grafici che, con l'indicazione delle cubature consentite per ogni zona, forniscono le soluzioni planivolumetriche di base del Piano Particolareggiato.

All'interno di dette "Sagome" quando esse si riferiscono a "C.U.I.", di cui al precedente art. 4, possono essere previste interruzioni tra i vari edifici i quali di norma, non devono avere lunghezza inferiore a ml. 24 (corrispondente a circa 5 unità abitative a schiera).

Art. 8 - Tipologia edilizia

Nei "Comprensori Unitari di Intervento edilizio", all'interno delle "Sagome planimetriche di massimo ingombro" e nel rispetto delle altezze massime indicate nella allegata "tabella A", sono consentite tipologie accorpate (case in linea, a schiera, a ballatoio) secondo quanto riportato nella tabella stessa.

Per le rimanenti aree edificabili, previste nel P.P.E., la tipologia edilizia è libera, purchè la costruzione rientri comunque all'interno delle rispettive "Sagome planimetriche di massimo ingombro"-

COMUNE DI ANGUILLARA SABA
Ufficio Tecnico

Art. 9 - Fonti energetiche alternative

E' ammessa, per edifici di nuova costruzione o esistenti, previa specifica autorizzazione del Sindaco, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa (solare, olica, ecc.), per uso di riscaldamento od altro.

Detti impianti non devono comunque arrecare disturbo nei confronti degli utenti della viabilità primaria-

Art. 10 - Norme per la godibilità generale relative a servizi pubblici ed attrezzature di uso pubblico

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini compresi gli anziani e gli andicappati, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla legge 30/3/1971 art. 27 e 28, del D.P.R. 27/4/1978 n. 384, del Decreto LL.PP. 8/6/1979 e dalla legge Regionale 12/6/1975 n. 72 art. 4, nonchè dallo art. 6 bis delle Norme per l'attuazione del vigente P.R.G. di Anguillara S., le soluzioni relative alla progettazione esecutiva di attrezzature ed edifici pubblici o aperti al pubblico, nonchè le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi di percorso carrabile o pedonale, spazi di verde attrezzato; parcheggi,ecc.) da realizzarsi nell'ambito del presente P.P.E. devono essere tali da eliminare le cosidette "barriere architettoniche" , e cioè degli ostacoli che incontrano persone con difficoltà motorie nel muoversi e nello spostarsi nell'ambito degli spazi urbanizzati e all'interno di edifici o attrezzature.

E' pertanto indispensabile tener conto di quanto

COMUNE DI ANGUILLARA SABA
Ufficio Tecn

contenuto nella circolare del Min. LL.PP. n. 4809 del 19/6/1968, nonchè di quanto prescritto dal D.P.R. 27/4/1978, n. 384 e dal Decreto Min. LL.PP. 8/6/1979.

Il rilascio della concessione,ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione o per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali, locali per mostre, attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione edilizia, che il progetto sia tale; tra l'altro, da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche", in particolar modo nei riguardi dall'accessibilità e dell'uso fondamentale.
Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della commissione edilizia.

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate anche nel caso di costruzioni di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero per edifici per i quali siano stati previsti contributi e/o agevolazionida parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o di abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Ufficio Tecnico

Art. 11 - Aree edificate o intercluse tra edifici in zone C(C_{II}, C_{III} e C_{IV})

Il presente articolo si riferisce alle aree residenziali, già edificate o intercluse tra edificazioni esistenti, previste nel P.P.E. (nell'ambito delle zone C_{II}, C_{III}, C_{IV} di P.R.G.) e non rientranti in quelle per cui viene prescritta l'attuazione mediante la procedura dei "Comprensori", di cui al precedente art. 4.

Esse vengono individuate nelle tavole del P.P.E. con la stessa simbologia di P.R.G. (campitura di diversa densità).

All'interno di tali "zone C", già compromesse da edificazioni, è ammessa, mediante concessione edilizia, la possibilità di nuove costruzioni, di sostituzioni edilizie (demolizione e ricostruzione) ovvero di ampliamento dell'edificio esistente fino al raggiungimento della volumetria massima consentita dal relativo indice di fabbricalità e dal rispetto degli altri parametri urbanistici stabiliti dalle Norme di Attuazione di P.R.G. vigente.

Poichè dette aree risultano già fornite dalla viabilità primaria, si assumono come indici fondiari If quelli che il P.R.G. prevede come territoriali.

Pertanto essi risultano::

- per zone C_{II} ..... If 0.30 mc/mq
- per zone C_{III} ..... If 0.40 mc/mq
- per zone C_{IV} ..... If 0.50 mc/mq
- H. max ml. 7.00

La distanza tra gli edifici ed i distacchi dalle strade e dai confini sono quelli previsti dal D.M. 2/4/1968 n. 1444 ovvero quelli risultanti dai grafici del P.P.E., ove sono indi

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Ufficio Tecnico

viduate le "Sagome planimetriche di massimo ingombro".

Il tipo di copertura, di infissi esterni e di recinzione per le nuove costruzioni, le sostituzioni o gli ampliamenti devono risultare il più possibile omogenee a quelle degli edifici limitrofi già esistenti.

Nella eventualità che la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) interessi più di un edificio, su lotti confinanti, la concessione è condizionata ad una progettazione unitaria degli interventi, così come previsto nel precedente art. 5.

Art. 12 - Zona C (A) - Attrezzature di interesse comune

Sulla base di quanto contenuto nell'art. 8 delle Norme per l'Attuazione del P.R.G. vigente (Tav. XIII), la zona C (A) di P.P.E. corrisponde alle parti di territorio destinate alla conservazione, ristrutturazione, eventuali ampliamenti, ovvero alla realizzazione di edifici ed attrezzature con destinazione commerciale, ricreativa, sanitaria, amministrativa, ricettiva, ecc.

Poichè dette zone risultano già dotate della viabilità primaria si assumono per le varie zone C come indici fondiari If quelli che il P.R.G. prevede come territoriali .
Essi pertanto risultano i seguenti:

-per le zone C_{II} ..... If 0.30 mc/mq

-per le zone C_{III} ..... If 0.40 mc/mq

-per le zone C_{IV} ..... If 0.50 mc/mq

COMUNE DI ANGUILLARA SAB. - Ufficio Tecn

-H. max ..... ml. 7.00

Su ogni lotto è ammesso un volume con destinazione residenziale non superiore al 40% del volume totale consentito.

All'interno di ogni lotto la superficie destinata a parcheggio non può essere inferiore ad 1 mq ogni 5 mc di volume destinato ad Attrezzature di interesse comune, oltre ad una superficie di 1 mq ogni 20 mc di volume destinato alla residenza.

- Distanze minime dagli edifici : ml. 10, o in aderenza ,
- distanze minime dai confini : ml. 5, salvo quanto prescritto, al proposito, dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968.

Art. 13 - Zone C (S) - Attrezzature sportive

Sulla base di quanto contenuto nell'art. 8 delle Norme per l'Attuazione del P.R.G. vigente (Tav. XIII), le zone C (S) previste nel P.P.E. corrisponde alle parti di territorio destinate alla conservazione, ristrutturazione, eventuali potenziamenti, ovvero alla realizzazione di impianti ed attrezzature sportive quali campi da tennis, piscine, ecc.

Poichè dette zone risultano già dotate della viabilità primaria si assumono per le varie zone C come indici fondiari If quelli che il P.R.G. prevede come territoriali.
Essi pertanto risultano i seguenti:

- per le zone C_{II} ..... If C.30 mc/mq

./.

- per le zone C_{III} ..... If C.4O mc/mq
- per le zone C_{IV} ..... If C.5O mc/mq
- H. max 4.5O ml.

Su ogni lotto è ammesso un volume con destinazione residenziale non superiore al 4O% del volume totale consentito.

All'interno di ogni lotto la superficie destinata a parcheggio non può essere inferiore al 2O% della superficie totale

- Distanze minime dagli edifici : ml. 1O, oin aderenza;
- distanze minime dai confini : ml. 5, salvo quanto, prescritto al proposito, dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968.

Art. 14 - Zona C (D) - Impianti produttivi

Sulla base di quanto contenuto nell'art. 8 delle Norme del P.R.G. vigente (Tav. XIII), la zona C (D) di P.P.E. corrisponde alle parti di territorio destinate alla conservazione, ristrutturazioni o eventuali ampliamenti di magazzini, depositi e impianti produttivi esistenti (piccola industria, artigianato, impianti collegati con l'agricoltura, ecc.).

In dette zone la superficie da destinare a spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 1O% dell'inte-

COMUNE di GUILLARA SABAUDIA - Ufficio Tecnico

ra superficie fondiaria.

Poichè dette zone risultano già dotate della viabilità primaria, si assumono per le varie zone C come indici fondiari If quelli che il P.R.G. prevede come territoriali.
Essi pertanto risultano i seguenti:

- per le zone C_{II} ..... If 0.30 mc/mq
- per le zone C_{III} ..... If 0.40 mc/mq
- per le zone C_{IV} ..... If 0.50 mc/mq
- H. max ..... 7.00 ml.

E' ammessa una volumetria per la residenza purchè essa non superi il 40% del volume totale consentito sul singolo lotto.

All'interno di ogni lotto la superfice destinata a parcheggio non può essere inferiore a 1 mq ogni 5 mc di volume destinati ad attività produttive e 1 mq/ 20 mc destinati alla residenza.

- Distanza minima dagli edifici : ml. 10 ,o in aderenza
- distanza minima dai condini : ml. 5, salvo quanto prescritto, al proposito, dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968.

Sono ammessi edifici in aderenza, con parete cieca sul confine, purchè si tratti di costruzioni relative ad attività produttive e non contenenti volumetrie residenziali.

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Ufficio Tecn

Art. 15 - Zone "Vp" - Spazi pubblici attrezzati a parco

La zona destinata dal P.R.G. a "Vp" - Spazi pubblici attrezzati a parco (di circa Ha 5.) viene suddivisa nel P.P.E. in N. 3 settori di attuazione, individuati con opportuno perimetro nella tavola n. 3 di P.P.E.

In ognuno di detti settori l'Amministrazione Comunale può dare, mediante specifica convenzione, una quota parte della superficie (circa 2.500 mq) in concessione temporanea decennale a privati o Enti, che ne facciano richiesta, e che si impegnino a realizzare e gestire attrezzature sportive e ricreative d'uso pubblico.

Dette attrezzature possono essere realizzate solo all'interno delle aree date in concessione temporanea; mentre per la superfice rimanente all'interno dello stesso settore di attuazione viene stabilito in sede di convenzione , con atto d'obblico (di cui deve far parte un progetto per la sistemazione di tutto il settore), la quantità ed il tipo delle essenze arboree da mettere a dimora nonchè delle attrezzature di arredo urbano da installare (panchine, cestini per rifiuti, corpi illuminanti, fontane ecc.)

In tali zone sono ammesse, esclusivamente nelle aree specificate nei grafici del P.P.E., costruzioni rimovibili o semipermanenti, prefabbricati parzialmente o totalmente, con una superficie massima utile pari a mq 100 e con altezza massima pari a ml. 3.50.

COMUNE DI GUIGLIANO SABAZIA - Ufficio Tecnico

Al concessonario della superficie comunale spetta anche la manutenzione e la pulizia delle superfici a parco relative all'intero settore di attuazione.

Art. 16 - Aree per la viabilità e spazi di sosta

Esse sono destinate esclusivamente alle sedi viarie esistenti, ad ampliamenti o a nuove esecuzioni relative alla viabilità primaria o secondaria, agli spazi di distribuzione, corsie di preselezione, attrezzature di svincolo oltre che a spazi di parcheggio ed a verde stradale.

In tali aree é consentita, con apposita autorizzazione, l'installazione di insegne ed immagini pubblicitarie nonché l'istallazione di eventuali costruzioni temporanee rimovibili di modeste entità ed esclusivamente per attività di uso pubblico e per attività di pubblico interesse da localizzarsi in punti opportuni stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

In ogni caso dette installazioni non devono limitare in alcun modo la viabilità e/o la sicurezza nei confronti degli utenti della strada e della circolazione veicolare.

COMUNE DI ANGUILLARA SABA - Ufficio Tec...

catalogo d'intervento	zona di P.R.	superficie mq.	It	mc. realizzabili	H. max		tipologia
1	C^6_{II}	28.360	0,30	8.508	7.00	8.50	$A - A_1 - B_1$
2	C^6_{II}	22.600	"	6.780	"		$A - B$
3	C^6_{II}	9.080	"	2.724	"		$A_1 - B$
4	C^6_{II}	9.280	"	2.784	"		$A_1 - B$
5	C^6_{II}	2.920	"	876	"	8.50	$A_1 - B_1$
6	C^1_{III}	5.075	0.40	2.030	"		$A - B$
7	C^1_{III}	13.660	"	5.464	"	8.50	$A_1 - B_1$
8	C^1_{III}	5.800	"	2.320	"		$A - B$
9	C^1_{III}	7.400	"	2.960	"		$A - B$
0	C^5_{II}	5.600	0.30	1.680	"		$A_1 - B$
	C^5_{II}	5.120	"	1.536	"		$A_1 - B$
1 bis	C^5_{II}	7.480	"	2.244	3.50		
2	C^5_{II}	3.320	"	996	7.00		$A_1 - B$
3	C^5_{II}	23.280	"	6.984	"		$A_1 - B_1$
14	C^4_{II}	8.400	0.30	2.520	"	8.50	$A_1 - B_1$
15	C^4_{II}	4.760	"	1.428	"	8.50	$A_1 - B_1$

TABELLA A

unitario d'intervento	zona di P.R.G.	superfice mq.	It	mc. realizzabili	H. max		tipologia
1	C_{II}^{6}	28.360	0.30	8.508	7.00	8.50	$A - A_1 - B_1$
2	C_{II}^{6}	22.600	"	6.780	"		$A - B$
3	C_{II}^{6}	9.080	"	2.724	"		$A_1 - B$
4	C_{II}^{6}	9.280	"	2.784	"		$A_1 - B$
5	C_{II}^{6}	2.920	"	876	"	8.50	$A_1 - B_1$
6	C_{III}^{1}	5.075	0.40	2.030	"		$A - B$
7	C_{III}^{1}	13.680	"	5.464	"	8.50	$A_1 - B_1$
8	C_{III}^{1}	5.800	"	2.320	"		$A - B$
9	C_{III}^{1}	7.400	"	2.960	"		$A - B$
10	C_{II}^{5}	5.600	0.30	1.680	"		$A_1 - B$
11	C_{II}^{5}	5.120	"	1.536	"		$A_1 - B$
11 bis	C_{II}^{5}	7.480	"	2.244	3.50		
12	C_{II}^{5}	3.320	"	996	7.00		$A_1 - B$
13	C_{II}^{5}	23.280	"	6.984	"		$A_1 - B_1$
14	C_{II}^{4}	8.400	0.30	2.520	"	8.50	$A_1 - B_1$
15	C_{II}^{4}	4.760	"	1.428	"	8.50	$A_1 - B_1$
	C_{II}^{4}	7.320	"	2.196	"	8.50	$A_1 - B_1 - C$

COMUNE DI ANGUILLARA SAB - Ufficio Tecnico

comprensorio unitario d'intervento	zona di P.R.G.	superficie mq.	It	mc. realizzabili	H. max		tipologia
17	C_{II}^{4}	3.800	0.30	1.140	7.00		A_1 -
18	C_{II}^{4}	5.880	"	1.764	"		A_1
19	C_{II}^{4}	6.600	"	1.980	"		A_1
20	C_{II}^{4}	3.880	"	1.164	"		A_1
21	C_{II}^{4}	3.520	"	1.056	"		A_1
22	C_{II}^{4}	6.800	"	2.040	"		C
23	C_{II}^{4}	4.800	"	1.440	"		A_1
24	C_{IV}^{3}	8.320	0.50	4.160	"	8.50	A_1 - B_1
24 bis	C_{IV}^{3}	6.440	"	2.660+ (560)	"	"	A - B_1
25	C_{II}^{4}	12.560	0.30	3.768	"		A - A_1 - B
26	C_{II}^{4}	26.600	"	7.980	"	8.50	A_1 - B_1
27	C_{II}^{4}	9.000	"	2.700	"		A_1 - B
28	C_{II}^{4}	8.640	"	2.592	"		A_1 - B
29	C_{II}^{4}	9.480	"	2.844	"		A_1
30	C_{II}^{4}	6.560	"	1.968	"		A_1 - B
31	C_{II}^{4}	7.120	"	2.136	"		A_1 - B
32	C_{II}^{4}	5.200	0.30 0.50	1.724	"		A_1 - B

COMUNE DI LANGUILLARA SAB. - Ufficio Tecnico