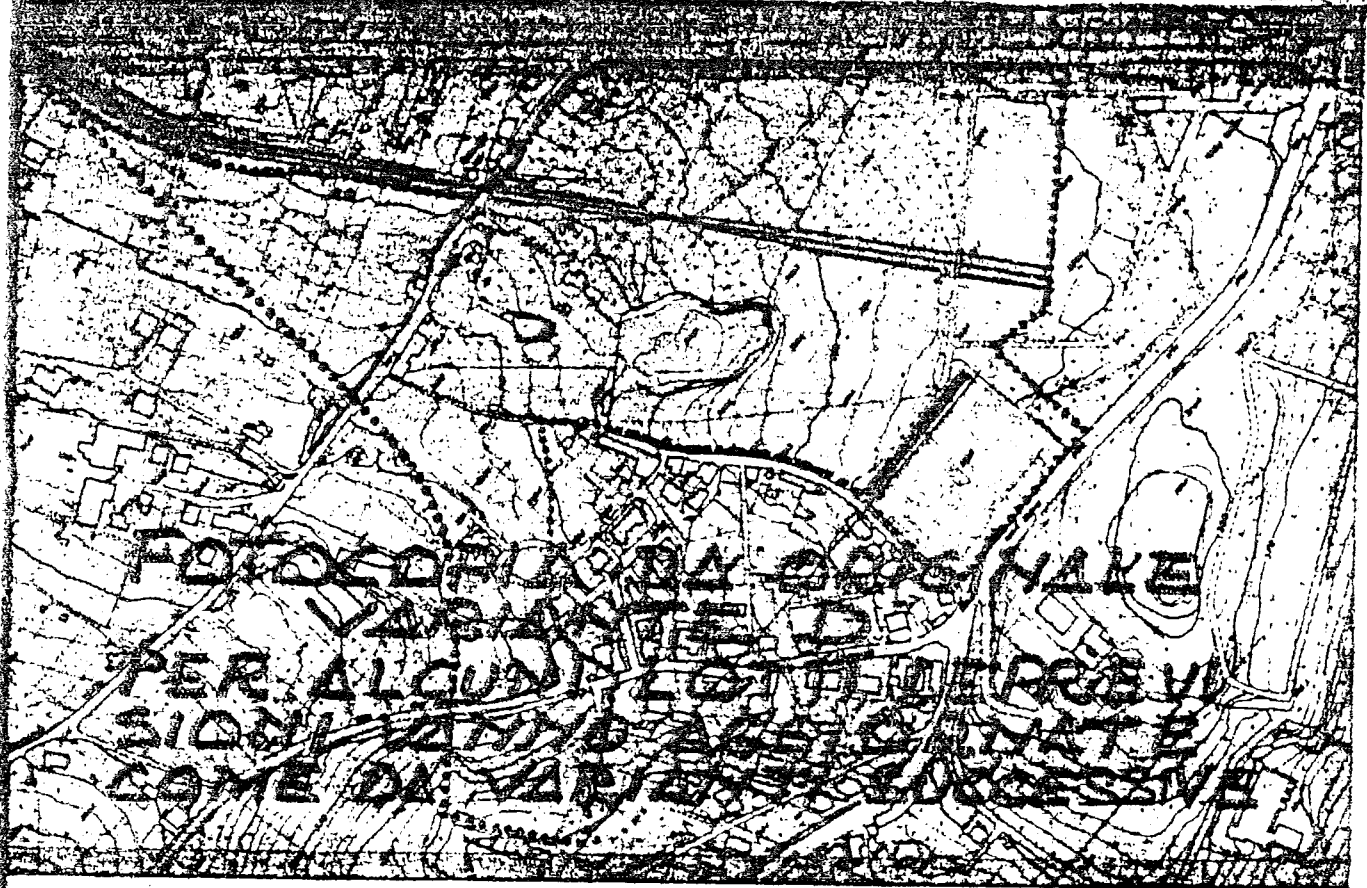


PIANO PARTICOLARE REGGIATO DI ESECUZIONE DEL COMPENSORIO DI VILLA ALTIER VARIANTE AL P.R.G.



17

numero tavola	descrizione	rapporto
	norme tecniche di esecuzione	COMUNE DI ALIBANO PROV. DI ROMA UNITA' TECNICO PRATICA N. 18/10/02
	aggiornamento	ALLIATO N. 18 PAGINE 2
		ACCETTATO N. 18/01 L'INGEGNERATO (VITTORE BROCCINI)
P. DI BERNARDINO	ARCH. M. FILIPPUCCI	ARCH. A. ROSSI

P. DI BERNARDINO
 ARCH. A. ROSSI
 VITERBO
 P. DI BERNARDINO

INGEGNERO DEGLI	DOCT. ARCH.	PROF. DI
-----------------	-------------	----------

FORME DI ATTUAZIONE - P.P.E.

TITOLO I - CONTENUTO DEL PIANO

art. 1 - competenza delle norme

art. 2 - elementi costitutivi

TITOLO II - NORMATIVA DEL PIANO

art. 3 - classificazione delle aree

art. 4 - aree di uso pubblico per urbanizz. primaria

art. 5 - " " " " secondaria

art. 6 - " " privato (residenziale)

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

art. 7 - progettazione esecutiva

art. 8 - prescrizioni per esecutivo opere urbanizz. primaria

art. 9 - " " " " secondaria

art. 10 - " " progettazione esecutiva edifici resi -
denziali

art. 11 - caratteristiche comuni ad ogni costruzione per ambianta -
mento

art. 12 - distanze

art. 13 - varianti

art. 14 - convenzione

art. 15 - disposizioni finali (rispetto R.E. e R. Igiene)

TITOLO I - CONTENUTO DEL PIANO

ART. 1 - Competenze delle norme. -

Le presenti norme sono relative al "PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO" di cui alla Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni - Del Comune di ALBANO, in località VILLA ALTIERI.

ART. 2 - Elementi costitutivi.-

Sono elementi costitutivi DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO " DI VILLA ALTIERI" gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

1 - LOCALIZZAZIONE PIANO PART.

Stralcio di PRG.

scala 1: 25.000 e 1: 10.000 1: 5000 - 1: 2000

2 - STATO ATTUALE CATASTALE - CALCOLO SUPERFICI

scala 1: 1000

3 - RIFERIMENTO CATASTALE

Scala 1: 2000

4 - VARIANTE AL PRG. STRALCIO ESPLICATIVO

Scala 1: 2.000;

5 - RILIEVO ALTIMETRICO

Scala 1: 500;

6 - DESTINAZIONE D'USO E ZONIZZAZIONE

Scala 1: 1.000;

7 - TABELLA DEGLI INDICI E SUPERFICI

8 - SCHEMA DELLA VIABILITA' E PERCORSI PEDONALI

Scala 1: 1.000

9 - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO, ELENCO DITTE ESPROPRIATE

Scala 1: 1.000;

10 - SUPERFICI FONDARIE - VOLUMETRICHE - ALTEZZE

Scala 1: 500

11 - FILI FISSI + MAX. INGOMBRI

Scala 1: 500;

12 - URBANIZZAZIONI

Scala 1: 500;

13 - SEZIONI E PROFILI

Scala 1: 500;

14 - PIANI - VOLUMETRICO E DESTINAZIONE D'USO -

Scala 1: 500;

15 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Scala 1: 200;

16 - RELAZIONE E PIANO FINANZIARIO.-

In caso di eventuali mancate corrispondenze tra tavole a scale diverse, fa' sempre testo la tavola a scala piú dettagliata.-

TITOLO II - NORMATIVA DEL PIANO

ART. 3 - Classificazione delle aree.-

Per l'applicazione della normativa di cui al presente titolo vale la classificazione risultante dalla zoniz

sazione degli elaborati grafici n° 4 - 6 - 10 - 11 - 14.-

Le zone vengono classificate in aree di uso pubblico e aree di uso privato (SUPERFICI RESIDENZIALI).-

Le aree di uso pubblico comprendono: le aree relative a opere di urbanizzazione primaria e la aree e gli immobili relativi a opere di urbanizzazione secondaria.-

Le aree di uso privato comprendono tutte e solo le aree di pertinenza dagli alloggi, coperte e scoperte, sia che si tratti di aree relative ad alloggi singoli sia che si tratti di aree per edifici pluriappartamento.-

ART. 4 - Aree di uso pubblico relative a opere di urbanizzazione primaria.-

Le aree relative a opere di urbanizzazione primaria sono indicate graficamente negli elaborati n° 6 - 8 - 9 e n° 12 e le loro superfici sono quantificate nelle tabelle allegate alla relazione illustrativa.-

Tali aree comprendono:

- la rete stradale;
- i parcheggi pubblici;
- gli spazi pedonali;
- il verde attrezzato di vicinato (non indicato dagli elaborati di progetto e da definire in sede di progetto esecutivo).-

ART. 5 - Aree di uso pubblico relative a opere di urbanizzazione secondaria.-

Le aree relative a opere di urbanizzazione sono indicate graficamente negli elaborati n° 6 - 8 - 9 - 10.

Tali aree comprendono attrezzature sociali e per l'istruzione, attrezzature di interesse comune (centro civico, culturale, negozi, centro commerciale e dir.) e verde naturale e attrezzato sportivo con campi da tennis e campo polivalente.-

Le previsioni normative relative, sono indicate nella tabella B allegata alle presenti norme.-

ART. 6 - Aree di uso privato (residenziale).-

Le superfici residenziali sono indicate negli elaborati grafici n° 6 - 10 - 11. e le rispettive superfici sono quantificate nelle tabelle allegata alla relazione illustrativa.-

Sono costituiti sia dalle aree di ingombro dei fabbricati sia dalle relative aree di pertinenza (verde privato, con dominiale, parcheggi scoperti o coperti).-

Le previsioni relative - tipologie, sup. coperta min/max, n° piani abitabili e carico insediativo, sono quantificate nella tab. A allegata alle presenti norme.-

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 7 - Il presente piano si attua attraverso la redazione di progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione primarie, secondarie ed alle superfici residenziali.-

ART. 8 - I progetti esecutivi relativi alle viabilità ed ai parcheggi, dovranno rispettare i tracciati, il dimensiona -

mento e le quote di cui agli elaborati n° 6 - 8 - 10 - 11

12 - 13.

I progetti dovranno indicare le caratteristiche costruttive ed i materiali usati.-

I progetti esecutivi relativi agli spazi e percorsi pedonali dovranno rispettare i tracciati di cui agli elaborati n° 8 - 10 - 11 - 12 e dovranno indicare i tipi di pavimentazione e gli elementi di arredo urbano.-

I progetti esecutivi relativi alle reti tecnologiche (fognature, energia elettrica, acqua, gas, telefoni) ed illuminazione pubblica, dovranno rispettare di massima i tracciati previsti negli elaborati n° 12; per il miglior funzionamento delle reti, potranno essere adottate varianti conseguenti.-

I progetti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, all'approvvigionamento idrico, alla distribuzione del gas metano, alla rete telefonica, dovranno preventivamente essere approvati rispettivamente dagli organi competenti.-

ART. 9 - I progetti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria dovranno seguire le indicazioni di massima dagli elaborati grafici e le prescrizioni normative della tabella B allegata alle presenti norme (superfici fondiariae, papp. copertura, altezze massime e, per la scuola, n° degli alunni).-

I progetti esecutivi dovranno interessare tutta l'area destinata al servizio, compresa l'area libera da sistemare a verde o parcheggi.-

ART. 10 - I progetti esecutivi delle superfici residenziali dovranno seguire le indicazioni degli elaborati n° 6 -

10 - 11, della tabella A allegata alle presenti norme e dovranno essere unitari per ogni superficie residenziale, delimitata negli elaborati suddetti.-

L'allegato C alle presenti norme illustra le tipologie ammesse: di ogni tipologia si danno gli elementi vincolanti per la progettazione esecutiva (sup. coperta max., volume max., n° piani abitabili, altezze max.) e soluzioni indicative esemplificanti la distribuzione non vincolante, ma utilizzabile per il miglior uso delle tipologie previste, in quanto schemi illustrativi e non proposte progettuali.-

La sistemazione delle aree di pertinenza, potrà prevedere o un uso collettivo dell'area (verde, gioco bambini) o una divisione in appezzamenti di terreno per giardino privato, con recinzioni a siepe; comunque gli elementi murari non dovranno superare l'altezza di cm. 50.-

Gli spazi condominiali dovranno essere lastricati e/o sistemati a verde.-

ART. 11 - I progetti esecutivi dell'edilizia residenziale e delle opere di urbanizzazione dovranno garantire il massimo rispetto dell'ambiente; in particolare si dovranno controllare le coperture, i metodi di finiture esterne, i pavimenti, le pavimentazioni esterne.-

Coperture degli edifici residenziali;

Le coperture dovranno essere a tetto, con pendenza non superiore al 35% da calcolare all'imposta della gronda.-

Sono ammesse aperture sul tetto in funzione degli ambienti da aerare e dei volumi tecnici, quali lavanderie, standitoi; comunque l'altezza massima degli ambienti del sottotetto non deve superare m. 2,20 al punto più alto.-

Paramenti esterni degli edifici;

sono ammesse solo coperture a tetto con manto di tegole tipo (Romana, Marsigliese, olandese); i fascioni del tetto possono essere scorniciati e aggettanti massimo 1,20 ed un'altezza non superiore a cm. 2,50.-

La gronda e discendenti dovranno essere di sezioni adeguate, collocati a vista, con ricoglie e morsetti in materiale di zinco o P.V.C., di sezione quadrata o rotonda.-

I balconi avranno un aggetto non superiore a ml. 1,50, lunghezza non superiore a 1/2 della lunghezza della facciata del fabbricato.

Le ringhiere saranno del tipo a giorno in ferro lavorato con interposte fioriere.

Le finestre saranno del tipo a persiana, o avvolgibile in legno o alluminio anodizzato.

Tinteggiatura degli edifici;

la tinteggiatura degli edifici sarà del tipo a tempera, calce o quarzo plastico, sulla gamma dei colori rosso mattone, gri-

Le pavimentazioni esterne degli edifici devono essere in basolato di peperino, pietra sperone, selcio romano in disegni ornamentali.

ART. 12 - La distanza minima degli edifici dalla viabilità deve essere di ml. 4,00 minimo, possono essere ammesse distanze inferiori per le strade a fondo cieco, parcheggi interni e alla viabilità di distribuzione della residenza; a condizione che le quote di imposta del 1° solaio abitabile degli edifici residenziali sia superiore di 0,80 cm. dalla quota di imposta del più vicino marciapiede o sede viaria. La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere almeno di ml. 10,00.-
La distanza minima tra pareti finestrate di parti aggettanti dello stesso edificio, deve essere pari all'altezza della parete più alta ed in ogni caso non inferiore a ml. 6,00.-
La distanza tra edifici e area pubblica deve essere di ml. 4,00 fatta eccezione per le superfici residenziali contraddistinte con n° 28 B, 34 A, che può essere ridotta a ml. 2.-
Distanza dalla strada di P.R.G. valgono i limiti fissati dalla N.T.A.; distanza dalla strada ferroviaria valgono i limiti fissati nel D.P.R. n° 753 dell'11.7.1980 Art. n° 49 - 50 - 62

ART. 13 - Secondo il disposto dell'art. 16 della legge 17/8/1942 n° 1150, le varianti al piano particolareggiato devono essere approvate con la stessa procedura di approvazione dello stesso piano originario.-

ART. 14 - Agli effetti dell'attuazione esecutiva del presente Piano Particolareggiato, vanno applicati gli Art. 21 - 22 - 23 della Legge -

Legge 17/8/1942 n° 1150.-

ART. 15 - Fra il Comune e gli Enti, Consorzi, Cooperative e privati, interessati alla edificazione sulle aree del presente piano viene stipulata una convenzione ai sensi e per gli effetti combinati degli articoli della legge 22/10/1971 n° 865, 28/1/1977 n° 10 e 5/8/1978 n° 457.-

ART. 16 - I progetti edilizi, oltre le presenti norme, dovranno osservare anche le prescrizioni del regolamento edilizio e di igiene del Comune di ALBANO LAZIALE.-

ALLEGATO A

SUPERFICI RESIDENZIALI - (prescrizioni normative - Dillo ammesse -)

PRESCRIZIONI

N°	Ditta	tipologie	superfici coperte max. mq.	volume edificabile max.	n° piani abitabili	abitanti N°
1	A Coop. CASTELLO	1	140	823,5	2	41
	B		140	823,5	2	
	C			823,5	2	
	D			823,5	2	
2	A Coop. CASTELLO	1	560	3.291,5	2	82
	B		560	3.291,5	2	
3	A Coop. CASTELLO	1	280	1.647	2	21
4	A CONTI	1	200	1.200	2	15
	2					
5	A Coop. CASTELLO	1	280	1.647	2	72
	B	1	280	1.647	2	
	C	1	420	2.471,5	2	
5	SCARPOLINI	MAB. ESTE.	100	realizzabile esistente senza aumento di cubatura mc. 465	2	8

ALLEGATO A

SUPERFICI RESIDENZIALI - (prescrizioni normative - Dillo ammesse -)

PRESCRIZIONI

N°	Ditta	tipologie	superfici coperte max. mq.	volume edificabile max.	n° piani abitabili	abitanti N°
1	A Coop. CASTELLO	1	140	823,5	2	41
	B		140	823,5	2	
	C			823,5	2	
	D			823,5	2	
2	A Coop. CASTELLO	1	560	3.291,5	2	82
	B		560	3.291,5	2	
3	A Coop. CASTELLO	1	280	1.647	2	21
4	A CONTI	1 2	200	1.000	2	15
5	A Coop. CSTELLO	1	280	1.647	2	72
	B	1	280	1.647	2	
	C	1	420	2.471,5	2	
5	- SCARPOLINI	FABB. ESTS.	100	realizz. all'esistente senza soggetto di cubatura mc. 565	2	8

tipologie

Ditta

max. mq.

abitabili

max.

7	A	EREDI	1	210	1.335	2	17
	B	STRINI	2	140	890	2	11
	C			140	890	2	11
	D			210	1.335	2	17
8	-	STRINI SCARPOLINI	fabbricato esist.	180	restauro dell'esist. senza aumento di cu- batura m. 1564	3	20
9	A	EREDI	1	350	2.295	2	28
	B	STRINI	2				
10	A	VALLINI	1	350	1.490	2	17
	B	TERESA	2				
	C	EREDI	1	280	1.780	2	22
	D	STRINI	2				
11	A	VALLINI T.	1	280	960	2	11
	B	VALLINI T.	1	350	1.350	2	17
	C	VALLINI T.	1	280	960	2	12
12	A	VALLINI T.	1	350	1.130	2	14
	B	VALLINI	1	280	960	2	11
13	-	NATALI	--	50	475	2	6
					restauro dell'esistente senza aumento di cubatura		

	Ditta	tipologie	superfici coperte max, mq.	volume edificabile max.	n° Piani abitabili	abitanti n°
14	A PALLADINELLI VALLINI	1 2	350	1.160	2	35
				costruzione da ristrutturare senza aumento di cubatura mc. 1.351		69
15	A EREDI STRINI	3 4	205 x 3 = 615 210 x 3 = 630	5.555	3	69
16	A Cosp. CASTELLO	3	410	4.850	4	61
	B	4	430	5.050	4	63
	C	9	120 x 4 = 480	4.000	3	50
	D	9	240	2.000	3	25
	E	9	240	2.000	3	25
	F	6	200	1.730	3	22
	G	5	440	5.200	4	65
	H	6	200	1.730	3	22
17	A CALICCIOTTI	4 5	250 x 2 = 500	6.300	4	78
				ampliamento costruzione esistente di mc. (823 + 365) = 1.188		14
18	A MARCHIONNI	8 9	140 x 3 = 420	3.300	3	40
				costruzione esistente da ristrutturare senza aumento di cubatura mc. 1200		15
	B CALICCIOTTI	8 9	140	1.280	3	16

N. C. 00	Ditta	tipologie	superfici coperte max.	max.	abitabili
19	Soc. LA PERA	-	-	restauro costruzione da ristrutturare senza aumento di cubature mc. 421	5
20	A Soc. LA PERA	8	120 x 4 = 480	mc. 6048	4
21	A BIONDI	8	120 x 2 = 240	mc. 3.136	4
	B SALUSTRI	8	120 x 2 = 240	mc. 2.720	4
	C MATTEUCCI Q.	8	120 x 2 = 240	mc. 1.968	3
	D MATTEUCCI L.	8	120 x 4 = 480	mc. 4.000	3
22	A MATTEUCCI M.	8	120 x 2 = 240	mc. 1.182	3
	B Soc. LA PERA + MATTEUCCI O.	8	120 x 4 = 480	mc. 6.048	4
23	A CAPISE	8	120 x 3 = 360	mc. 4.000	4
	-	-	-	costruzione esistente da conservare senza au- mento di cubatura mc. 1344	50
24	-	-	-	costruzione esistente da ristrutturare senza aumento di cubatura mc. 292	17
	-	-	-	costruzione esistente da ristrutturare senza aumento di cubatura mc. 391	4
25	-	-	-	costruzione esistente da ristrutturare senza aumento di cubatura mc. 391	5

26	- D'ERAMO	-	-	-	-	-	-	-	5
27	A Soc. Edil. ABITATIVA	4	3	215	1.720 mc.	3	costruzione esistente da ristrutturare senza aumento di cubatura mc. 374	-	21
	B ""	3		200	2.000	4			28
	C ""	3		200	2.000	4			28
28	A Soc. Edil. ABITATIVA	3	8	200	1.320 mc.	3			17
	B COMPAGNONI	3		200	2.200	4			28
29	A COMPAGNONI	4	3	215	1.344 " 1.920 640	3			24
30	A FEDERICI M.	7		95 x 2 = 190	1.920	3			24
31	- FEDERICI A.	-	-	-	costruzione esistente da ristrutturare senza aumento di cubatura mc. 1.359	-			17
32	A FEDERICI A.	7		95 x 3 = 285	2.880	3			36
33	A MAURO	4	5	430 = 440	5.440	4			68.

N° 2 Ditta
L. 800

tipologie

MAI. MQ.

MAI.

ROTEVOLI

N°	Ditta	tipologie	MAI. MQ.	MAI.	
34	A ILARI	2	63 x 4 = 250	2	21
35	A FIDMANA RAMACCI MAZZINI	2	63 x 14 = 882	2	61
5	- BRUNETTI MAZZINI	-	-	2	8

costruzione esistente da
demolire ricostruire ed
ampliare mc. 991 totali

TOTALE

1.817

ALLEGATO B

AREE DI USO PUBBLICO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

AREE PER ATTREZZATURE		PRESCRIZIONI NCRMATIVE			
tipo di attrezzature	sup. fondiaria mq.	rapp. sup cop. mq/mq	altezza max.	parcheeggi	n° alunni
scuola media	5.800	40	8	1/4 sup. coperta	170
centro civico e culturale	4.090	0,20	9,60	1/4	
centro Dir. e commerciale	<u>1.300</u>	<u>0,50</u>	<u>9,60</u>	1/4	
verde sportivo	3.220	—	3,50	1/4	