



**PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
P.P. ZONE B2, BMp, B3, F2, F3, F4,
in Setteville,**

ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987

Norme Tecniche di Attuazione

PROGETTAZIONE:

Ing. Umberto FERRUCCI
Dirigente AREA IV Urbanistica e G.T.

Supporto RUP: Arch. Valeria CARADONNA
Sig. Eugenio CARLONI
Geom. Giovanna PUSATERI
Sig. ra Enrica CARDONI

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Massimo CASAVECCHIA

IL SINDACO
Arch. Eligio RUBEIS

Settembre 2010

Elaborato n°

19

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

Le presenti norme riguardano il piano di riqualificazione urbana di Setteville Centro, avente valore di piano particolareggiato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987.

Art. 2

Si definisce come “comparto di attuazione” la parte di territorio perimetrata con linea tratto - punto nelle tav. 14-15-16-17, comprendente zone residenziali, zone a servizi, viabilità e parcheggi, che si ritiene costituiscano una unità urbanistica equilibrata di progetto.

Art. 3

Si definisce come “isolato” ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario e della verifica dimensionale, l'area interclusa perimetralmente dal reticolo stradale, o dal confine di zona di pubblica utilità, e relativa agli spazi interclusi nella zonizzazione di piano.

Art. 4

Si definisce come “lotto edificabile” l'area delimitata all'interno della particella catastale della quale fa parte e delle eventuali linee di confine sia di isolato che di area per servizi pubblici o verde pubblico.

Art. 5

Le aree di parcheggio privato non possono derogare la dotazione minima di 1mq ogni 10 mc di costruzione e possono essere eventualmente realizzati come autorimesse.

Art. 6

L'attuazione del piano ha luogo attraverso lo strumento del permesso di costruire ovvero della s.c.i.a..

Alcune aree sono state individuate come “comparti attuativi” e perciò perimetrale in tratto punto nelle tavole di zonizzazione, quantificazione e planivolumetrico.

Art. 7

Oltre le aree per le strade, servizi, verde pubblico, anche le aree indicate come parcheggio pubblico (F3), i passaggi pedonali ed i collegamenti sono da intendersi di pubblica utilità.

Art. 8

Le indicazioni planovolumetriche, non hanno valore prescrittivo, ma possono essere adattate in fase progettuale rispettando:

- limite massimo di cubatura prescritto per la zona di interesse;
- distacchi sui fronti stradali;
- distacchi dagli edifici limitrofi;
- limite di altezza previsto dalle norme per le zone di piano.

Art. 9

Il taglio degli alloggi deve rispondere alle indicazioni del D.M.San. 5 luglio del 1975, oltre che alle presenti norme:

- superficie abitabile per abitante non inferiore ai 14 mq per i primi 4 ab. e a 10 mq per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto dovranno avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 se per due persone.
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno mq. 14, le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili.
- eventuali alloggi monostanza per una persona devono avere una superficie minima, comprensiva di servizi, non inferiore a mq 38 se per due persone, e non inferiore a mq 28 se per una persona.

Art. 10

Tutti gli alloggi devono essere dotati di impianti di climatizzazione con una temperatura di progetto dell'aria interna di 20°C, e debbono rispettare i dettami della L.R. n. 6/2008 in materia di biosostenibilità, di risparmio energetico, di riuso idrico e della permeabilità dei suoli esterni.

Art. 11

Tutti i locali degli alloggi, eccettuato quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scale e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta.

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere non inferiore ad 1/8 della sup. del pavimento.

Ove per caratteristiche tipologiche e di aggregazione non si potesse fruire di ventilazione naturale si dovrà ricorrere alla ventilazione necessaria centralizzata artificiale, limitatamente ai vani servizi- igienici.

Art. 12

Qualora le scale ed i relativi disimpegni, venissero realizzati senza finestratura sull'esterno, devono risultare garantite tutte le condizioni di sicurezza igienica attraverso una idonea ventilazione.

Art. 13

La copertura degli edifici può essere realizzata in piano oppure a tetto secondo le norme del regolamento edilizio ed il computo dell'altezza viene commisurato alla modalità indicata in detto regolamento medesimo.

Art. 14

Per tutte le costruzioni esistenti nei termini rilevati nell'elaborato grafico sullo stato di fatto, per le quali il piano non prevede alcun aumento di cubatura, sono consentiti, una tantum, interventi di recupero abitativo che comportino variazioni di cubatura agli alloggi esistenti secondo le seguenti limitazioni:

- destinazioni d'uso: cucina, servizi igienici, servizi tecnologici;
- limite massimo di superfici utile finale: 130 mq/alloggio;
- che l'aumento di cubatura non comporti nessun aumento di abitanti;
- limite massimo di aumento di cubatura: 60 mc per edificio;

- limite di applicabilità: edificio a due piani;
- rispetto dei fili fissi stradali e del rapporto 1/1 con gli edifici circostanti.

Art. 15

Zona B

Questa Zona, onde accogliere il più possibile i diversi caratteri dell'urbanizzazione in corso, è articolata in cinque sottozone, con valori decrescenti di densità e di una sottozona mista.

Art. 15.1

Sottozona B₂ (150 ab./ha)

Tale sottozona riguarda aree edificate o edificate solo parzialmente con media intensità edilizia. In assenza di prescrizioni Planivolumetriche i Piani Particolareggiati di esecuzione, possono consentire nuove trasformazioni e costruzioni interne o esterne degli edifici esistenti con i seguenti limiti:

1. L'indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non deve superare i 2,31 mc./mq. e dovrà essere lasciata libera la superficie di cui al punto 9 dell'art. 5.
2. La superficie copribile dell'edificio non deve superare i 300 mq.
3. L'altezza non deve superare i mt. 10,50 con la limitazione prevista al paragrafo 1 del presente articolo. Su detta misura non possono essere consentiti più di tre piani fuori terra se il piano terreno viene adibito a destinazione d'uso non abitative consentite.
4. Salva restando l'obbligatorietà del rapporto 1/1 fra distacchi e altezze dei fabbricati, i distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori a mt. 5,50 e dal filo stradale a mt. 4,50.
5. Gli spazi liberi devono essere sistemati a giardino salvo viali di accesso ed eventuale rampa di accesso al piano seminterrato.
6. Il distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, deve essere delimitato da recinzioni trasparenti o arboree, poggianti su sostegno non trasparente non più alto di mt. 1,00; la recinzione di ogni isolato deve essere di unico tipo concordato tra i vari fabbricati limitrofi ed approvato dall'Amministrazione Comunale.
7. Salva restando l'obbligatorietà del rapporto 1/1 fra distacchi e altezze dei fabbricati, i distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori a mt. 7,50 e dal filo stradale a mt. 4,50.
8. Sono vietate costruzioni accessorie.
9. Le costruzioni esistenti che superassero i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura, purché la domanda della relativa licenza contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale e, comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente.

Art. 15.2

Sottozona B_{2n}

Rientrano nella zona B_{2n} quelle aree ricadenti in B₂ nel vecchio Piano Particolareggiato (Del. C.C. n. 263 del 22/05/1981), per le quali la superficie esigua o l'assorbimento della cubatura realizzabile da parte dei fabbricati limitrofi, non era possibile esprimere, ad oggi, il diritto edificatorio.

Queste zone seguono le norme già prescritte per le B2 ma si avvalgono di deroghe per quanto riguarda i distacchi dagli edifici circostanti e le volumetrie realizzabili (come da art. 9 del D.M. lpp n. 1444/1968).

Art. 15.3

Sottozona B₃ (100 ab./ha)

- a- 1. Tale sottozona riguarda aree, edificate solo parzialmente o anche quasi completamente con tipi edilizi estensivi; in essa è consentita la costruzione di edifici isolati di carattere residenziale contornati da spazi liberi sistemati a giardino con la seguente disciplina:
- b- La superficie copribile non deve superare 1/4 dell'area del lotto che non può essere inferiore a 800 mq.
- c- L'altezza massima non deve superare i mt. 7,50 della quota del terreno. La stessa altezza può essere raggiunta anche da costruzioni esistenti.
- d- Sono ammessi i volumi tecnici strettamente necessari e comunque aventi una superficie non superiore ad un sesto della superficie coperta ed un'altezza lorda non superiore a quella prevista al paragrafo 5 comma 4 dell'art. 5.
- e- I distacchi dal filo stradale e dai confini del lotto devono essere pari a mt. 4,50, salva l'obbligatorietà del rapporto 1/1 fra distacchi e altezze dei fabbricati.
 - * Le limitazioni di cui al punto a) non si applicano ai lotti il cui frazionamento, accertato con atto idoneo di data certa, risulti anteriore alla data di adozione del P.R.G.
 - ** La limitazione di cui al punto d) relative al distacco di mt 4,50 dal filo stradale non si applica ai singoli lotti interclusi, inedificati e comunque con fronte non superiore a mt 40, in tali casi è ammesso l'allineamento all'edificio limitrofo maggiormente arretrato dal filo stradale.
- f- L'indice di edificabilità, riferito alla superficie del lotto escluse anche le strade secondarie, non può essere superiore a 1,44 mc./mq.
- g- Lo stesso indice di fabbricabilità sarà applicato per eventuali lotti non accorpabili per costruzioni esistenti.
- h- Sono consentite le costruzioni accessorie, le pertinenze urbanistiche e le scale che servano a dare accesso ai vari piani ed in ogni caso al piano superiore.

Particolare attenzione va fatta per la sottozona B3.5.

Detta area era individuata nel vecchio P.P. come zona F2, ma la realizzazione di capannoni industriali, sull'area è un dato di fatto. Per questo l'area è definita nella nell'elaborato grafico 14: *Zona di ristrutturazione edilizia*. In caso di demolizione del manufatto il piano si riserva la doppia possibilità di ricostruire, secondo le volumetrie esistenti oppure di equiparare la zona ad una B3, nei modi che l'Amministrazione riterrà più opportuni ai fini dell'interesse collettivo.

Le costruzioni esistenti che superassero i limiti stabiliti dalle presenti norme potranno essere restaurate e trasformate mantenendo l'attuale cubatura purché la domanda del relativo titolo abilitativo, contenga la documentazione sulla consistenza attuale e, comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente.

Il comparto unitario B3.4, dovrà veder destinato almeno il 40% della superficie del lotto a parcheggi pubblici da realizzare, anche a scomputo, e cedere senza corrispettivo al Comune, e localizzati secondo le scelte progettuali del richiedente.

Art. 15.4

Sottozona mista Bm

Tale sottozona riguarda aree edificate o edificate parzialmente che il P.R.G. destina ad assumere la funzione di centro attraverso l'inserimento di attrezzature commerciali ricreative e di svago, di uffici nonché di residenze.

- a- L'indice di fabbricabilità massimo consentito riferito alla superficie del lotto, escluse anche le strade secondarie eventualmente necessarie al servizio dei lotti anche se non segnate nel P.R.G., è di 3,64 mc/mq, così ripartito:
 - 3/5 riservato alle abitazioni vere e proprie.
 - 2/5 riservato ai servizi strettamente connessi con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi, delle abitazioni, studi professionali ecc...)
- b- Oltre alla superficie di cui al punto 9 dell'art. 5, per ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento destinate alle attrezzature non residenziali, di cui al precedente comma 1, dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq. di area, escluso le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.
- c- In conformità a quanto previsto al punto 2 dell'art. 5 del D.M. lpp n. 1444/1968, tali 80 mq di superficie potranno essere ridotti alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative.
- d- L'altezza massima non deve superare i mt. 17,50.
- e- Gli spazi liberi che non siano quelli del precedente punto b), dovranno essere sistemati a giardino salvo eventuale creazione di viali d'accesso e di rampe per i locali del piano seminterrato.
- f- Il distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, deve essere delimitato da recinzioni trasparenti o arboree, poggianti su sostegno non trasparente non più alto di mt. 1.00.
- g- La recinzione di ogni isolato deve essere di unico tipo concordato tra i vari fabbricati limitrofi.
- h- Sono vietate costruzioni accessorie.
- i- E' consentita oltre l'altezza massima assoluta di cui alla lettera C, la costruzione dei volumi tecnici di cui al paragrafo 5 comma 3 e 4 dell'art. 5.
- j- Non sono ammessi utilizzazioni residenziali nel sottotetto o in mansarde, dove peraltro potranno essere inseriti i volumi tecnici strettamente necessari.
- k- Le costruzioni esistenti che superassero i limiti ammessi dal precedente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura, purché la domanda della relativa licenza contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale e comunque preceda la demolizione del manufatto esistente.
- l- Si fa riferimento alla deroga dai distacchi tra pareti finestrate in quanto è prevista ipotesi planovolumetrica ai sensi dell'art. 9 del D.M. lpp n. 1444/1968.

La zona Bmp fa parte del Comparto 2 di attuazione, si trova nel centro abitato e nell'impossibilità di raggiungere una quantità di spazi idonei alla localizzazione degli standard. Per questo tali spazi verranno reperiti "entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate".

Per detta zona Bmp. è stata studiata una ipotesi planovolumetrica a parte sulla base dell'art. 9 del D.M. Ilpp n. 1444/1968.

Poiché la legge prevede che le aree da adibire a standard nella zona Bmp saranno computate in misura doppia di quella effettiva (36 mq/ ab), si prescrive, in alternativa, che venga ceduta gratuitamente all'Ente una superficie edificabile al finito di 150 mq netti in compensazione delle superfici standard da reperire. In ogni caso dovranno essere reperiti idonei spazi a parcheggi pubblici, e verde, anche su più livelli.

Art. 16

Zone F – Attrezzature e impianti di interesse generale

Le zone F sono destinate alle attrezzature ed impianti di interesse generale cui si riferisce il D.M. Ilpp n. 1444/1968

La zona F si divide nelle sottozone seguenti: F₁ – F₂ – F₃ – F₄.

In queste aree sono ammessi interventi privati o misti convenzionati, senza mutamento delle destinazioni precisate, nonché, pro-quota interventi di housing sociale, in tutto o in parte finanziati dai privati: detti interventi dovranno prevedere congrue ipotesi compensative a riscontro pubblico.

Art. 16.1

Sottozona F1: Verde pubblico

La sottozona F₁ riguarda le aree destinate a parchi e giardini pubblici. Sono consentite le seguenti costruzioni:

- Serre e la valorizzazione del verde.
- Sistemazioni e manufatti di carattere ornamentale di attrezzature necessarie per la migliore fruibilità pubblica dei Parchi e dei giardini (servizi igienici, chioschi e simili).

Art. 16.2

Sottozona F2: Verde pubblico e verde pubblico attrezzato

Questa sottozona è indicata a verde pubblico attrezzato per lo sport ed il tempo libero.

Nelle aree in essa compresa potranno essere realizzati impianti sportivi e costruzioni destinate allo svolgimento di attività culturali e ricreative.

Tali costruzioni dovranno essere circondate da spazi verdi, non dovranno arrecare alcun pregiudizio alle alberature esistenti e dovranno uniformarsi alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.

Il presente piano specifica l'ubicazione delle aree lasciando alla fase di progettazione le specifiche dell'intervento nei modi che l'Amministrazione riterrà più opportuni ai fini dell'interesse collettivo.

Art. 16.3

Sottozona F3: Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi

La sottozona F₃ comprende le aree da utilizzare nel comprensorio, per le destinazioni elencate all'art. 3 del D.M. Ilpp n. 1444/1968.

Art. 16.4

Sottozona F4: Servizi pubblici

Le aree comprese in questa sottozona sono indicate a servizi pubblici o gestiti da Enti Pubblici. Le costruzioni non dovranno superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 2,00 mc/mq.

Le aree comprese in questa sottozona sono destinate alla realizzazione di attrezzature di tutte le tipologie pubbliche o di pubblica utilità, in particolare, ma non esclusivamente, dei seguenti tipi:

- a) Scolastiche;
- b) Culturali;
- c) Religiose;
- d) Sanitarie;
- e) Assistenziali;
- f) Commerciali;
- g) Sportive e ricreative;
- h) Turistiche e ricettive.

Art. 17

Zone Vp: Verde privato

Nelle zone Vp di verde privato non è ammessa la realizzazione di alcun volume, salvo le pertinenze urbanistiche; esse sono anche individuate dal vecchio piano.

Si tratta di aree cuscinetto poste in generale tra i fabbricati e la viabilità pubblica.

Le aree possono essere utilizzate per la realizzazione di orti o giardini privati, per la realizzazione di strade private migliorative del sistema di circolazione all'interno dei comprensori

Art. 18

Zone Vn: Nuovo verde privato

Nelle zone Vn di nuovo verde privato non è ammessa la realizzazione di alcun volume, salvo le pertinenze urbanistiche; esse sono individuate dal presente nuovo piano.

Per esse valgono le stesse norme delle zone Vp.

Art. 19

Aree con presenze storiche e/o archeologiche

Sono indicate nella carta dei vincoli (tav. 11) e nella zonizzazione (tav. 14) le aree sottoposte a vincolo di tipo archeologico.

In queste aree non può essere rilasciato o assentito alcun titolo abilitativo, senza il preventivo benestare della Soprintendenza competente.

Si obbligano i richiedenti a disporre che vengano preventivamente effettuati saggi di ricognizione e rilevamenti a carico di chi richiede gli atti di cui sopra.

Particolare attenzione andrà posta per gli interventi sul fronte della Tiburtina Valeria, anche ai sensi del P.T.P.R., stante la tipologia di rischio di dette aree ai fini archeologici.

Art. 20

Per tutto ciò che non è specificato nelle presenti norme valgono quelle del P.R.G. vigente e le Leggi Nazionali e Regionali, nonché, il Regolamento Edilizio Comunale..