

## ***SOMMARIO***

1. Articolo n°1.....	<i>pag.</i>	03
2. Articolo n°2.....	<i>pag.</i>	03
3. Articolo n°3.....	<i>pag.</i>	03
4. Articolo n°4.....	<i>pag.</i>	03
5. Articolo n°5.....	<i>pag.</i>	04
6. Articolo n°6.....	<i>pag.</i>	04
7. Articolo n°7.....	<i>pag.</i>	04
8. Articolo n°8.....	<i>pag.</i>	04
9. Articolo n°9.....	<i>pag.</i>	05
10. Articolo n°10.....	<i>pag.</i>	05
11. Articolo n°11.....	<i>pag.</i>	05
12. Articolo n°12.....	<i>pag.</i>	05
13. Articolo n°13.....	<i>pag.</i>	05
14. Articolo n°14.....	<i>pag.</i>	06
15. Articolo n°15.....	<i>pag.</i>	06
16. Articolo n°16.....	<i>pag.</i>	06
17. Articolo n°17.....	<i>pag.</i>	06
18. Articolo n°18.....	<i>pag.</i>	07
19. Articolo n°19.....	<i>pag.</i>	07
20. Articolo n°20.....	<i>pag.</i>	07
21. Articolo n°21.....	<i>pag.</i>	07
22. Articolo n°22.....	<i>pag.</i>	08
23. Articolo n°23.....	<i>pag.</i>	08
24. Articolo n°24.....	<i>pag.</i>	08
25. Articolo n°25.....	<i>pag.</i>	08

26.Articolo n°26.....	<i>pag.</i>	08
27.Articolo n°27.....	<i>pag.</i>	09
28.Articolo n°28.....	<i>pag.</i>	10
29.Articolo n°29.....	<i>pag.</i>	10

### **Art.1**

Tutte le opere edilizie, nell'ambito della sottozona CPI, sono soggette alle norme presenti negli articoli successivi, nelle cartografie e tabelle costituenti il piano stesso. I comparti, denominati A e B, si attuano autonomamente e quindi secondo tempi e procedure previste nelle convenzioni urbanistiche ( Tav. 12a e 12b ) che verranno stipulate con l'Amministrazione Comunale. E' obbligatorio la costituzione di consorzi per la realizzazione degli impegni previsti dalle convenzioni urbanistiche, da parte dei proprietari, se il numero degli stessi, per ogni comparto, è maggiore di due.

### **Art.2**

Per quanto non specificatamente indicato nelle presenti norme, si intendono applicabili le disposizioni del P.R.G. e delle leggi vigenti in materia. In caso di contrasto o difformità tra norme ed elaborati grafici prevalgono le indicazioni delle norme. In caso di difformità o di contrasto tra le norme generali del P.R.G., e le norme particolari, del Programma Integrato (P.I.), prevalgono quelle del P. I.

### **Art. 3**

La destinazione d'uso nell'ambito del piano deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio del permesso per costruire (ex concessione edilizia) e certificato di agibilità (ex abitabilità). Le destinazioni ammesse, oltre quelle abitative nei tipi edilizi TR, sono quella commerciale per i tipi edilizi TC. Nei tipi edilizi TC non sono ammesse le residenze.

### **Art. 4**

Il volume delle costruzioni va computato geometricamente, dal terreno, a sistemazione avvenuta, alla copertura; computato dal piano di riferimento fino all'estradosso dell'ultimo solaio (per tetti con pendenze non superiori al 35% e ad una distanza massima, dal filo della facciata, di metri lineari 1,50); Nel caso in cui il piano terra è rialzato rispetto al terreno il calcolo della cubature avverrà dall'estradosso del solaio, anziché dal piano delle sistemazioni esterne, sempre che questo stia al massimo a mt 0,80 da terra, sia per la tipologia residenziale (TR), che per quella commerciale (TC). Le altezze saranno misurate dal piano di riferimento fino all'imposta della copertura alla quota alta. Nel caso di coperture a tetto con pendenza superiore al 35% , le altezze anziché dalla linea di gronda vanno misurate a  $\frac{2}{3}$  dalla pendenza.

I tetti debbono essere realizzati a padiglione e sono consentite le aperture di abbaini, ciascuno per ogni falda pari al massimo ad un terzo dello sviluppo lineare della falda di pertinenza; inoltre il colmo del

tetto deve avere una altezza massima all'estradosso dell'ultimo piano di mt 3,00.

La volumetria prevista, nel piano particolareggiato, è stata calcolata sulla base di un altezza interpiano virtuale di mt 3,20, per le destinazioni abitative, mentre mt 4,00 per quelle commerciali. In conseguenza ai fini del calcolo volumetrico reale, dovrà considerarsi, per le residenze, un'altezza reale di mt 3.00 (solaio interconnesso), e per quelle commerciali, pari a mt 4.00 (solaio interconnesso).

Per le costruzioni a destinazione commerciale, al piano interrato o seminterrato potranno essere realizzati parcheggi pubblici o privati, impianti tecnologici, magazzini – deposito e wc, con altezza fino a mt 3,50, i quali non saranno computati nella volumetria massima consentita. Qualora l'altezza sia superiore a mt. 3.50 dovrà essere computata, ai fini della volumetria massima consentita, la sola parte eccedente i mt. 3.50.

L'uso delle gallerie di pubblico transito nelle grandi strutture di vendita dovrà per riferimento a quanto stabilito nella determina dirigenziale n° 1/05.

#### **Art. 5**

Gli ambienti provvisti di copertura ma privi di pareti di tamponamento quali porticati, terrazze coperte, verande, non vanno computate nei volumi dell'edificio, purchè all'atto della concessione sia costituito e trascritto regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura degli spazi suddetti. Comunque essi non potranno superare la linea di massimo inviluppo del lotto, e non superare il 1/5 della superficie coperta.

#### **Art. 6**

In sede di permesso per costruire devono essere riservate aree a parcheggio delle autovetture in misura non inferiore, di 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione fuori terra. Tali aree possono essere individuate anche ai piani interrati o seminterrati delle costruzioni.

#### **Art. 7**

I bow-window vanno computati agli effetti della determinazione dei volumi e delle superfici copribili e non debbono comunque incidere le zone di minimo distacco. Non debbono superare singolarmente il 10% della lunghezza delle fronti.

#### **Art. 8**

L'indice di copertura è il rapporto tra la superficie copribile e la superficie netta del lotto. Deve essere

misurato considerato per superficie del lotto la superficie netta riportata per ogni lotto nei dati tecnici (tav. 5), e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie del piano fuori terra di maggiore estensione con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

#### **Art. 9**

Gli edifici esistenti nel caso di demolizione e ricostruzione, dovranno rispettare le norme riportate nel presente piano, quali distanze, altezze, cubature, n° piani, destinazioni, fili fissi, ecc.

#### **Art. 10**

I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Il calcolo della volumetria della parte fuori terra, deve essere computata come previsto dal precedente articolo 4. Per ogni lato scoperto, oltre quanto previsto dalle presenti norme, si dovrà calcolare il 25% della volumetria come se fosse, il fabbricato, fuori terra. Sono escluse le parti scoperte che occorrono per dare accesso alle rampe carrabili, alle uscite di sicurezza ed ai locali caldaia e/o tecnici.

#### **Art. 11**

Per i distacchi dai confini si intende la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata ai punti di massima sporgenza, e la linea di confine. I minimi assoluti sono quelli riportati nella planimetria della zonizzazione (Tav. 4) e nella planimetria stradale e sistemazione zone verdi, profili e particolari (Tav. 7).

#### **Art. 12**

Nel P.I. sono state previste le seguenti tipologie edilizie:

TR – Edificio in linea, con destinazione residenziale, fino a sei piani, con altezza massima di mt 19,50;

TC – Edificio, con destinazione commerciale, fino a due piani, con altezza massima mt 9,00.

Il numero dei piani determinato nelle tipologie edilizie, s'intende quello fuori terra, escluso il seminterrato.

#### **Art. 13**

L'indice di piantumazione é il numero di piante d'alto fusto (n/mq) prescritto per ogni tipo edilizio.

L'altezza minima delle piante dovrà essere non inferiore a mt 3.00 all'atto della dimora; il 50% delle piante dovranno essere di Leccio, mentre per le successive la scelta potrà essere effettuata tra la famiglia delle Fagacee (Querce da sughero, ecc.). Per i cespugliati si può scegliere tra Ficlirea, Lentioco, Corbezzoli. Per il tipo edilizio TC ogni 250 mq di lotto netto o frazione di esso, dovrà essere messa a dimora una pianta; mentre per il tipo TR ogni 500 mq di lotto netto o frazione di esso. L'essenza del leccio deve essere piantata lungo i lati del lotto prospiciente la strada ed i confini, ad intervalli regolari e ad una distanza dai confini di mt 3.00.

#### **Art. 14**

I muretti di recinzione devono essere, a sistemazione avvenuta del lotto, realizzati, la parte in muratura alta mt 0,80, mentre la parte superiore, di mt 1,00, in metallo; per quanto riguarda i materiali ed il colore, le finiture devono essere, o intonacati o in pietra locale, mentre i colori da usare dovranno essere chiari. E' preferibile per i lati non prospicienti le strade, realizzare recinzioni con rete metallica e paletti e siepi in Lauro ceraso.

#### **Art. 15**

I cancelli, per i passi carrabili, devono essere collocati dal confine del lotto, escluso il marciapiede, almeno, a mt 2,50 per quelli con apertura elettrica e a mt 3,50 per quelli ad apertura manuale.

#### **Art. 16**

I distacchi dei fabbricati possono essere usati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque piovane. L'intercapedine non potrà superare una larghezza interna di mt 1,20 e non potrà essere a cielo aperto, ma coperta in griglia di ferro, vetrocemento ecc..

#### **Art. 17**

Ogni rampa di scale deve avere una larghezza utile non inferiore a mt 1,20, per le scale che servono più di una unità immobiliare. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; qualora siano illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici, non potranno servire più di tre piani.

### **Art. 18**

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, é fissata in mt 2,70, riducibile a mt 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi quattro abitanti, e mq 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e mq 14 per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq. La stanza da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

### **Art. 19**

L'alloggio monostanza per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. Gli alloggi debbono essere dotati di impianto di riscaldamento progettato per una temperatura dell'aria interna compresa tra i 18°C e i 20°C; deve essere in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle pareti opache non debbono presentare tracce di condensa permanente. All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto, occorre far riferimento alle leggi vigenti in materia.

### **Art. 20**

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestra apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento, tutte le finestre dovranno avere i vetri doppi per l'isolamento acustico e termico.

### **Art. 21**

Per la ventilazione meccanica si deve assicurare, in ogni caso, che l'aspirazione dei fumi, vapori di

esalazione nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffonda. Il posto cottura, deve comunicare ampiamente con il locale soggiorno e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

#### **Art. 22**

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno é proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

#### **Art. 23**

I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori di traffico, rumori di apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento alle leggi vigenti in materia.

#### **Art. 24**

I piani terreni non possono, se adibiti ad abitazione, essere costruiti ad un livello medio più basso di quello stradale. I piani terra adibiti ad autorimessa per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt 2,30.

#### **Art. 25**

I fabbricati esternamente dovranno essere rifiniti con intonaci e tinteggiati a calce o di tipo traspirante per esterni, con colori tenui e/o rivestiti in pietra lavorata naturale locale (travertino).

#### **Art. 26**

L'area del P.I. ricade nel perimetro della concessione mineraria delle Terme Acque Albule, e pertanto nella realizzazione degli edifici dovranno essere rispettate le seguenti condizioni di carattere igienico-sanitario:



- fognatura nera in gres vetrificato con giunti sigillati con resina poliuretaniche e rivestiti con conglomerato cementizio;
- essendo garantito idoneo apporto idrico per uso potabile, censimento e chiusura con cemento di tutti i pozzetti di prelievo/attingimento d'acqua attuati per qualsiasi fine.

Per tutti i comparti l'impianto fognatizio dovrà essere suddiviso tra acque bianche e nere in base all'art. 25 Legge 152/99.

### **Art. 27**

Per i lotti edificabili, nella realizzazione della struttura, dovranno essere osservate le seguenti condizioni e prescrizioni indicate nel parere del 17/07/2006 Prot.D2/25/05/129123/5043 reso ai sensi dell'art. 13 L. 64/74 e delle D.G.R. 2649/99:

1. Siano rispettate le indicazioni riportate nella relazione geologica a firma del Geol. Leonardo Nolasco a corredo dell'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguono;
2. Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di sondaggi geognostici (non penetrometrie) ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale; tali indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti esecutivi con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione.
3. Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziati ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico secondo quanto disposto dalle normative vigenti.
4. In fase esecutiva di scavo si rende obbligatoria la presenza del Geologo nel cantiere al fine di valutare per tempo eventuali discordanze da quanto emerso nella fase di studio;
5. Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto;
6. Siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di dissesto indotto, d'erosione accelerata/lineare e fenomeni di impaludamento nelle porzioni topograficamente depresse;
7. Il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dei lotti dovrà essere messo a dimora secondo le normative vigenti in materia.
8. Si dovrà adottare un coefficiente di fondazione  $\epsilon = 1,3$ . A tale prescrizione si potrà derogare solo se le risultanze del preliminare studio di microzonazione sismica, indichino chiaramente la possibile

riduzione quantitativa di questo coefficiente.

9. La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;
10. Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica di seguito riportata:
  - D.M. Infrastrutture e Trasporti 14/09/2005 "Norme Tecniche per le Costruzioni";
  - DGR Lazio 766 del 01/08/2003
  - Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317;
  - Circ. Regione Lazio del 11/09/1982 n. 2950;
  - Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769;
  - Circ. Min. LL.PP. del 24/09/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/03/1988;
  - D.M. LL.PP. 16/01/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
  - D.M. LL.PP. 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche" e successive modifiche ed integrazioni.
  - Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996.

#### **Art. 28**

Per ogni lotto è stato indicato, sia il filo fisso, a cui si deve allineare la nuova costruzione, che il limite massimo di ingombro planimetrico, secondo le prescrizioni riportate nella tav. 4.

#### **Art. 29**

Fanno parte, del presente Programma Integrato d'Intervento (P.I.), i seguenti elaborati :

- Tav. 1 - Relazione illustrativa e documentazione fotografica;
- Tav. 1a - Relazione geologica integrativa al parere del 14/07/2004 prot. n° D2/2A/08/118242;
- Tav. 2 - Stralcio P.R.G. e N.T.A.;
- Tav. 2a - Stralcio P.T.P. e N.T.A.;
- Tav. 3 - Stralcio catastale e calcoli superfici;
- Tav. 3a - Planimetria stato attuale e profili;
- Tav. 4 - Zonizzazione, profili e tipologie edilizie;
- Tav. 5 - Dati tecnici;
- Tav. 6 - Planovolumetrici di progetto;

- Tav. 7 – Planimetria stradale e sistemazione zone verdi, profili e particolari;
- Tav. 8 - Planimetria impianti (fognatizio, illuminazione pubblica e idrico);
- Tav. 9 - N.T.A.;
- Tav. 10 - Piano finanziario;
- Tav. 11 - Programma intervento comparto B;
- Tav. 12a -Schema Convenzione Urbanistica e cessione di aree – Comparto A;
- Tav. 12b -Schema Convenzione Urbanistica e cessione di aree – Comparto B;
- Tav. 13 —Studio Metodologie dell’ Inquinamento Acustico..