

COMUNE DI TIVOLI - PROVINCIA DI ROMA

PIANO PARTICOLAREGGIATO D'ATTUAZIONE PRG

LOCALITA' PATERNO

COMUNE DI TIVOLI	
ARR.	15 APR. 1980
PROT. N.	9213

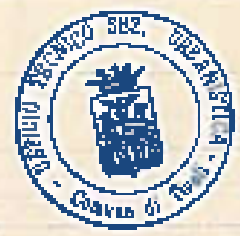
SINDACO

PROGETTISTA

DOTT. ARCH. VINCENZO ALVARO CARUSO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E DI RIETI	DOTT. ARCH. Vincenzo Alvaro CARUSO N. 4611
---	---

AGGIORNAMENTI	DATA	NOTE
		- Approvato con delibera Cons. Com. n. 265 del 8.11.1981 -



DATA	ADOZIONE	APPROVAZIONE
16-4-1980		
		- Delibera Cons. Com. n. 181 del 25-4-1980 -
OGGETTO		TAVOLA

NORME TECNICHE

03

ART. 1

Il Piano Particolareggiato si applica ai sensi dell'art.13 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Le norme di attuazione del Piano Particolareggiato disciplinano l'uso del suolo e le iniziative edilizie secondo gli orientamenti e le prescrizioni dettate dal P.R.G., forniscono le indicazioni ed i vincoli per la sua attuazione.

Il P.P. si attua attraverso l'art.13 della legge 28/1/77 n.10.

ART. 2

La semplice destinazione prevista dal P.P. non conferisce il titolo di edificabilità alle aree sfornite delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.31 della legge urbanistica n°1150/42 ed ai sensi dell'art.13, della legge 28 gennaio 1977 n°10.

ART. 3

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona previsti dal P.P., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle prescrizioni del presente piano.

Sono esclusi soltanto gli edifici attualmente destinati ad attività produttive, industriali, artigianali e commerciali, che potranno effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazioni atte a migliorare le condizioni igieniche e sanitarie dei lavoratori ed agli adeguamenti tecnologici della produzione, anche quando richiedono modesti ampliamenti dei manufatti esistenti che comunque non superino complessivamente il 40% della superficie fondiaria.

ART. 4

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere che si realizza mediante l'approvazione ed il rilascio della concessione da parte del Sindaco secondo le modalità previste dalla legge 28 gennaio 1977 n°10.

In ogni caso il rilascio della concessione è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:

./.

- b) Versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) che nell'area in oggetto siano in corso di realizzazione le opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune o previste a scompu- to degli oneri da parte dei singoli ed associati;
- d) che siano osservate tutte le prescrizioni del Piano Particolareggiato e del Regolamento Edilizio Comunale;
- e) che sia dimostrato da parte del richiedente la concessione, il diritto di proprietà o di superficie dell'area da edificare.

ART. 5

La destinazione edilizia comprende:

- zone residenziali
- aree per sedi viarie e di parcheggio
- aree per verde pubblico e verde attrezzato
- aree per attrezzature a servizio.

La destinazione edilizia nelle zone C23, C32 è la seguente:

- residenziale
- attività commerciali
- locali ed esercizi pubblici.

Nella zona C5:

- residenziale secondo i criteri previsti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

ART. 6

Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) il perimetro delle aree vincolate indicato nelle planimetrie catastali ed elaborati di piano;
- b) le prescrizioni riguardanti gli allineamenti e le quote contenute negli elaborati grafici;
- c) gli indici edilizi e le normative di cui alle presente norme tecniche e contenuti negli elaborati grafici;
- d) le destinazioni d'uso.

Le tipologie residenziali e di servizio presenti negli elaborati grafici sono indicative e perciò non vincolanti.

ART. 7

L'edificazione è regolata ad integrazione degli articoli precedenti,

./.

ai seguenti indici fondiari:

- ottozona C₂₃ = 2.40 MC/MQ
- " " C₃₂ = 1.60 MC/MQ
- " " C₅ = 0.60 MC/MQ

ART. 8

La zona residenziale è distinta in:

a) edifici esistenti su un area catastale con indice fondiario ed altezza superiori a quelle previste dal Piano.

Sono consentiti interventi di manutenzione ed interventi di sostituzione, nel quale caso dovranno attuarsi le prescrizioni di F.P.

b) Aree edificate con indice fondiario inferiore a quello di piano o inedificate.

Sono consentiti interventi edilizi di completamento, ampliamento o nuova edificazione nei limiti previsti dal piano; qualora si presentino accorpamenti derivanti dall'adozione di comparti volontari estesi a due o più edifici, sono autorizzati sulla base di una progettazione unitaria.

L'attuazione del comparto formatosi, potrà avvenire anche attraverso singole concessioni successive.

c) Aree di comparto obbligatorio perimetrato negli elaborati grafici di P.P.

L'edificazione è subordinata alla presentazione di un progetto planivolumetrico unitario di iniziativa privata, attraverso la partecipazione proporzionale alla proprietà al fine della ripartizione degli oneri e di benefici, che potrà attuarsi successivamente anche attraverso singole concessioni. Nel caso manchi una proposta di iniziativa privata può avvenire l'invito del Sindaco ai singoli proprietari a presentare entro un congruo termine un planivolumetrico; se questi non aderiscono il Comune provvederà ai sensi dell'art.23 della legge 17/8/1942 n°1150 e s.m.

Nel caso che nell'ambito del comparto esistano edifici di cui non si preveda la demolizione, questi devono essere indicati nel progetto di planivolumetrico e la loro cubatura va computata in quella massima realizzabile.

./.

- b) Edifici ad un piano esistenti all'interno del perimetro di P.P. al fine di uniformarli alle caratteristiche previste per la zona. Possono realizzare indipendentemente dall'indice fondiario il secondo piano alle seguenti condizioni:
 - 1.= mantenimento della superficie coperta;
 - 2.= eliminazione dei corpi accessori;
 - 3.= l'altezza max non superi la quota di m.7,50
 - 4.= le aree catastali su cui insiste l'edificio e quelle limitrofe del medesimo proprietario siano vincolate all'edificio stesso sino a saturazione dell'indice fondiario.
 Nel caso di disponibilità od esuberanza di superficie fondiaria si applica quanto stabilito dal precedente punto " b ".

Art. 9

aree per reti viarie e di parcheggio

tutte le previsioni di nuovi tracciati delle viabilità e parcheggi e la conferma di quelli esistenti e le di loro modifiche, risultano graficizzati negli elaborati.....; nei quali l'indicazione grafica comprende sia la sede carrabile che quella del marciapiede e delle fasce di rispetto.

Esclusi i casi nei quali lo stato di fatto condiziona in modo determinante la possibilità di razionalizzare la funzionalità delle attuali reti viarie per tutti i nuovi tracciati dovranno essere rispettate le caratteristiche dimensionali previste dalle sezioni tipiche degli elaborati grafici di progetto.

Per le distanze dei nuovi edifici dalle strade previste in P.P. vale il criterio dell'allineamento indicato nelle planimetrie con apposite simbologie.

Nei casi in cui lungo le strade esistano più edifici l'allineamento va seguito con gli edifici esistenti.

Qualora si dovesse riscontrare discordanze di allineamento fra i due edifici latitanti rispetto alla nuova costruzione sarà prescritto l'allineamento con l'edificio già arretrato rispetto al filo stradale. Quanto suddetto non si applica nel caso delle sopraelevazioni.

/

ART. 10

Le aree destinate a viabilità, parcheggi e servizi di P.P. così come indicati negli elaborati grafici di piano sono soggette all'obbligo della cessione gratuita, secondo le indicazioni riportate dagli elaborati catastali e dagli appositi elenchi praticellari nei modi e criteri richiesti dall'Amministrazione Comunale.

Le aree destinate a viabilità e servizi di P.R.G. presenti nel P.P. sono soggette ad esproprio per pubblica utilità, e potranno essere eventualmente cedute a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART. 11

Le altezze massime ed i distacchi degli edifici da sopraelevare o per i lotti interclusi dovranno derivare dall'applicazione della visuale libera pari ad I dagli edifici circostanti.


Nel caso di esistenza di edifici di altezza superiore a m.7,50, si applicano le norme di deroga al rispetto di inclinata pari ad I previste dall'art.9 ultimo comma, del D.M. 2/4/68 n°1444 stabilendo in 2/3 la riduzione della visuale libera.

Per le altezze massime ed i distacchi per la nuova edificazione si fa riferimento a quanto previsto dai profili degli elaborati di P.P. e che non in contrasto da quanto previsto dall'art. 6 delle norme di attuazione del P.R.G. distinte per le seguenti zone:

- 23 = h max 11.00 m.
- 32 = h max 7.50 m.
- 5 = h max 7.50 m.

ART. 12

Per quanto non indicato dalle presenti norme e quanto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. non è in contrasto od in variante con il presente P.P., valgono le norme di P.R.G. stesse.

PER DEQUI	DOTT. M. L. H.
	Viceca
	CAV. C. C.
	CA. AGI