

COPIA

COMUNE DI MONTEROTONDO

(ROMA)

pubblicato all'albo Pretorio

dal 17/9/80 al 17/10/80

Monterotondo, 17/9/80

IL MESSO NOTIFICATORE)

IL SINDACO

UFFICIO TECNICO

PIANO PART.

M. SCALO

Firmato

IL DIRIGENTE L'UFFICIO TECNICO

(Dott. Ing. Ricci Adolfo)

FORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

adozione

pubblicazione

approvazione

Delibera Cons.

n° 46 del 5/2/1980

Dal 17/ 9/1980

A1 17/10/1980

Comune di Monterotondo
prov. Roma

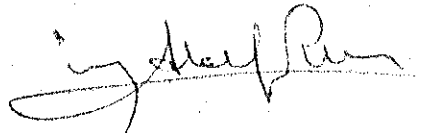
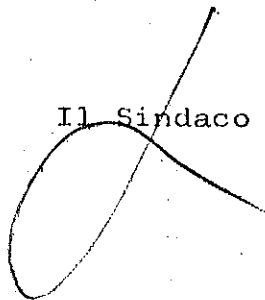
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI MONTEROTONDO SCALO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Segretario Capo

Il Dirigente l'Ufficio Tecnico

Il Sindaco



D i s p o s i z i o n i G e n e r a l i

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, nonchè ai sensi del decreto regionale di approvazione del P.R.G. avvenuto con deliberazione n° 66 del 20 gennaio 1976.

Art. 2

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

Art. 3

L'edificazione e le trasformazioni d'uso sul territorio incluso sul presente Piano Particolareggiato sono soggette alle vigenti leggi, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale ed alle altre norme e regolamenti comunali in quanto non in contrasto tra di loro.

CW.

La semplice destinazione prevista dal Piano Particolareggiato non conferisce il titolo di edificabilità alle aree sornite 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. 4

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle prescrizioni del presente piano.

Art. 5

Sono esclusi dal caso previsto dall'art.4 soltanto gli edifici attualmente destinati ad attività produttiva industriali ed artigianali e ricadenti nelle aree "industrie insediate zona D", previste dal P.P. per i quali si potranno effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione atte a migliorare le condizioni igieniche e sanitarie dei lavoratori e agli adeguamenti tecnologici della produzione, anche quando richiedono modesti ampliamenti dei manufatti esistenti che comunque non superino complessivamente il 40% della superficie fondiaria.

Art. 6

Per gli edifici esistenti da ampliare, da sopraelevare o da ristrutturare debbono rispettare le norme tecniche di attuazione del P.P. e quelle stabilite nel planivolumetrico di progetto e dai profili regolatori con gli allineamenti e di-

CM

stacchi previsti dagli elaborati, i volumi saranno indicati per ciascuno di essi.

Art. 7

Per le aree libere che superano una superficie di mq. 4000 e che non siano lotti interclusi delimitati da altri edifici o da aree destinate a servizi o comunque non edificabili, la proposta di edificazione potrà essere effettuata sull'intero comparto, indicato nelle planimetrie con numeri romani, nel quale dovranno realizzarsi più edifici in base ad un progetto planivolumetrico unitario di iniziativa privata.

In tale progetto dovranno essere indicate le strade di penetrazione dei singoli edifici e le aree di parcheggio.

Art. 8

L'edificazione nei singoli comparti, nel caso manchi una proposta di iniziativa privata, può avvenire su invito del Sindaco ai singoli proprietari di presentare entro un congruo termine il piano volumetrico, se questi non aderiscono provvederà alla compilazione d'ufficio con le procedure di cui all'art.28 della legge 17.8.1942 n°1150 e successive modificazioni.

Art. 9

Il limite dei comparti è delimitato dai grafici di progetto ed hanno un'estensione superiore al minimo consentito per costruire nella zona. Nel caso che nell'ambito del comparto esistano edifici di cui non si prevede la demolizione, questi devono essere indicati nel progetto planivolumetrico di proposta e

CU

loro cubatura va computata in quella massima realizzabile
l'applicazione dell'indice fondiario consentito.

Art. 10

Per le aree comprese nelle zone (F) residenziali a pre-
sente destinazione direzionale (Centri Commerciali) la edifi-
cazione consentita è quella per comparto unitario.

La proposta dovrà rispettare gli indici del P.R.G. pre-
visti per la Zona, in tali aree è consentita l'utilizzazione
di residenze sino al 20% della cubatura ammessa, se l'interven-
to residenziale riguarda l'edilizia convenzionata ai sensi de-
gli artt. 8 e 9 della legge 28.1.1977 n°10 tale percentuale
viene elevata al 40%; per quanto concerne gli spazi pubblici
dovrà essere soddisfatto quanto previsto dal D.M. 2 aprile
1968 n°1444, e dalla legge n°426 dell'11.6.1971.

Art. 11

L'intervento edilizio diretto consiste nella edifica-
zione delle singole opere che si realizza mediante l'approva-
zione 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:

- a) - che l'area in oggetto sia fornita delle opere di urbaniz-
zazione primaria;
- b) - che siano osservate tutte le prescrizioni del Piano Parti-
colareggiato e del Regolamento Edilizio Comunale;
- c) - che sia dimostrato da parte del richiedente la concessione

Cu

il diritto di proprietà o di superficie dell'area da edificare.

Art. 12

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati (per ogni singolo piano e vano) deve essere indicata nei progetti e risultare da atto d'obbligo di vincolo che a richiesta della Amministrazione potrà essere trascritto nei registri immobiliare a spese del concessionario.

Qualunque cambiamento della destinazione di uso è subordinato alla concessione di variante da parte del Comune e soggetta ai vincoli di cui alla legge 28.1:1977, n° 10.

Art. 13

Per le demolizioni e ricostruzioni di edifici con cubatura diversa da quella prevista dal presente Piano, indicante con apposita simbologia negli elaborati di progetto, gli stessi potranno essere demoliti e ricostruiti fino alla concorrenza del volume massimo demolito o comunque edificabile previsto per la zona di cui fanno parte, fermo restando l'adeguamento a tutte le norme sulle altezze e distacchi previsti nel Piano.

Art. 14

Cu

Art. 14

L'edificazione delle aree ricadenti nelle zone edificabili è regolata dai seguenti indici:

I_f = indice di fabbricabilità fondiaria

K = indice di massima copertura

D = distanza minima dal filo stradale

d = distanza minima dai confini

H = altezza massima degli edifici.

Art. 15

Gli indici di cui all'art. 14 sono soggetti alle singole definizioni previste nella normativa del P.R.G.. L'utilizzazione degli stessi su una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni sulla medesima superficie salvo il caso di ristrutturazione dell'edificio. Comunque, l'area di intervento minimo, può essere costituita anche da più proprietà. In tal caso la concessione a costruire sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascriversi alla conservatoria immobiliare.

Art. 16

Per le distanze dei nuovi edifici delle strade previste in P.P. vale il criterio dell'allineamento indicato nelle planimetrie con apposita simbologia.

Nei casi in cui lungo le strade esistono edifici non sottoposti a vincolo di demolizione l'allineamento va eseguito con

CM

Art. 14

L'edificazione delle aree ricadenti nelle zone edificabili è regolata dai seguenti indici:

I_f = indice di fabbricabilità fondiaria

K = indice di massima copertura

D = distanza minima dal filo stradale

d = distanza minima dai confini

H = altezza massima degli edifici.

Art. 15

Gli indici di cui all'art. 14 sono soggetti alle singole definizioni previste nella normativa del P.R.G.. L'utilizzazione degli stessi su una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni sulla medesima superficie salvo il caso di ristrutturazione dell'edificio. Comunque, l'area di intervento minimo, può essere costituita anche da più proprietà. In tal caso la concessione a costruire sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascriversi alla conservatoria immobiliare.

Art. 16

Per le distanze dei nuovi edifici delle strade previste in P.P. vale il criterio dell'allineamento indicato nelle planimetrie con apposita simbologia.

Nei casi in cui lungo le strade esistono edifici non sottoposti a vincolo di demolizione l'allineamento va eseguito con

CM

gli edifici esistenti.

Qualora si dovesse riscontrare discordanza di allineamento fra i due edifici latitanti rispetto alla nuova costruzione sarà prescritto l'allineamento con l'edificio più arretrato rispetto al filo stradale.

Art. 17

Nelle zone a completamento le altezze massime degli edifici da sopraelevare o per i lotti interclusi da edificare non potranno superare il limite massimo dei $5/3$ del distacco minore con gli edifici adiacenti. Per gli edifici esistenti è consentito l'adeguamento alle altezze stabilite dai profili regolatori con i distacchi del precedente comma indipendentemente dall'indice fondiario purchè la superficie coperta rispetti le condizioni di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Art. 18

La distanza minima dai confini per gli edifici esistenti nelle zone a completamento rimane quella già consolidata mentre per i nuovi edifici ricadenti in lotti interclusi o per eventuali ampliamenti non potrà essere inferiore a ml. 5,00.

Art. 19

In tutte le aree libere, sia di completamento che dei singoli comparti i distacchi minimi dai confini non potranno essere inferiori a ml. 5,00 e quelli tra edifici non inferiori a ml. 10,00.

cu

Art. 20

La superficie massima coperta per tutte le zone non potrà essere superiore al 30% dell'area del lotto, ad esclusione degli edifici da sopraelevare per i quali è ammesso un aumento massimo di mq. 20 ove non esista il corpo scala.

Art. 21

Ai fini del calcolo delle volumetrie realizzabili, le superfici delle strade di penetrazione interna ai lotti e i distacchi dalle sedi viarie vanno considerate appartenenti al lotto di origine con l'indice fondiario della zona nella quale ricadono.

D i s p o s i z i o n i P a r t i c o l a r i

Art. 22

Per gli interventi da realizzare all'interno del P.P., sia nelle zone di completamento che nei comparti, qualora venga richiesta la concessione su di una superficie inferiore a mq. 4000 valgono integralmente le seguenti norme:

- a) - superficie minima del lotto mq. 600;
- b) - superficie massima coperta 30% del lotto;
- c) - indice di fabbricabilità fondiaria 2 mc/mq.;
- d) - distacco minimo dai confini ml. 5;
- e) - distacco minimo tra edifici contigui ml. 10;
- f) - altezza massima degli edifici - quella prevista dai singoli profili regolatori;

Cu

- g) - le caratteristiche tipologiche indicate negli elaborati di progetto sono puramente indicative ad esclusione degli allineamenti che rimangono quelli fissati.

Art. 23

- A) - La destinazione edilizia nelle zone di completamento e nei comparti è la seguente: abitazioni - uffici negozi - locali ed esercizi pubblici.
- B) - La destinazione edilizia nelle aree destinate a servizi di interesse generale, sia pubbliche che private, è la seguente:
- 1) - aree pubbliche
 - asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo, istruzioni media superiore; attrezzature religiose; sociali; culturali, sanitarie, amministrative, annonarie, ricreative, uffici pubblici, protezione civile, impianti tecnologici e speciali, impianti ospedalieri.
 - 2) - aree private
 - sedi di istituti bancari, sedi di società, grandi magazzini di vendita, sedi di giornali, alberghi, motels residences, edifici destinati ad attività ricettive, uffici, edifici per lo spettacolo.

Per le aree comprese in queste zone (F) destinante a servizi, valgono tutte le norme previste nel P.R.G.e dal precedente art. 10.

Cu

- di dare atto che il progetto di che trattasi risulta causato dai seguenti atti ed elaborati, modificati ed integrati a seguito delle prescrizioni e chiarimenti disposti dall'Amministrazione Comunale ai fini della viabilità interna della lottizzazione contigua e dal citato Assessorato Regionale Urbanistica con i provvedimenti in atto, (fonogramma n. 9857 del 19.1.1985, e dall'Assessorato Regionale LL.PP ai fini della legge 64/1974.

- 1) Tav. 1 - Coreografia rapp. 1:10.000 Estratto P.R.G. - Rapp. 1:5.000
- 2) Tav. 2 - Dati Catastali - Dati di P.R.G. (normativa) Estratto Catastale Rapp. 1:2.000 - Perimetrazioni Rapp. 1: 2.000
- 3) Piano quotato Rapp. 1:1.000 - Consistenza territoriale
- 4) Viabilità principale e lotti - Rapp. 1:500
- 5) Tav. 6 - Zonizzazione, dati metrici di normativa e di progetto opere da decidere al Comune
- 6) Tav. 7 - Tracciati opere di urbanizzazione primaria - Rapp. 1:1.000
- 7) Tav. 7bis-Planivolumetrico - profili - Rapp. 1:500
- 8) Tav. 8bis Varianti ai tracciati opere di urbanizzazione primaria Rapp. 1:1.000
- 9) Tav. 9 - Relazioni - Norme Tecniche di Attuazione
- 10) Tav. 10 -/Riporto millimetrico
- 11) Relazione geologica;
- 12) Schema di convenzione.

- di riservarsi inoltre la facoltà di accogliere lo scorporo degli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 10/1977.

- Di delegare il Sindaco a stipulare la relativa convenzione e ad esperire tutti gli atti conseguenti.

- Si dà atto che ai sensi della L.R. 13.5.1985 n. 69, il presente provvedimento viene inviato al CO.RE.CO.