



COMUNE DI FARA IN SABINA
provincia di Rieti

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE PER IL
COMPENSORIO N° 4 " COLLE DELLA FELCE" NELLA
FRAZIONE DI PASSO CORESE**

VARIANTE
art. 1bis L.Regione Lazio 36/1987

Elab. n° 8a Norme Tecniche di Attuazione

Tecnico :
arch. NORBERTO PAOLINI

CONSORZIO ATTUATORE
"COLLE DELLA FELCE"

VARIANTE ai sensi dell'art. 1bis della L.Regione Lazio 36/1987

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL P.R.G. PER IL COMPENSORIO N° 4 "COLLE DELLA FELCE" NELLA FRAZIONE DI PASSO CORESE.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le norme contenute nel presente documento regolano l'attuazione del Piano Particolareggiato di Esecuzione del Compensorio n°4 "Colle della Felce" come perimetrato dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fara in Sabina , approvato con D.G.R n. 10948 del 27 dicembre 1996, pubblicata sul B.U.RL. n. 12 del 30.04.1997.

Il Piano di Zona di cui alla Legge 18.04.1962 n°167 vigente per il decennio 1997-2007 (approvato con D.C. n° 13 del 27.03.2003) pur ricadente nella perimetrazione comprensoriale resta autonomo e regolato dalle proprie N.T.di A..

Nelle tavole dei Variante al Piano Particolareggiato di Esecuzione risulta meglio individuato il perimetro dell'area interessata dall'intervento.

ART. 2 - NORME GENERALI E DISPOSIZIONI VIGENTI

Gli interventi previsti nel presente P.P.E. dovranno rispettare oltre le disposizioni particolari di cui agli articoli che seguono e quelle contenute negli elaborati e disegni che lo compongono, anche quelle del P.R.G. vigente, del Regolamento Edilizio vigente e di tutte le altre normative in vigore che regolano la materia in quanto applicabili.

ART. 3 - ELENCO ELABORATI DI VARIANTE

La variante al Piano Particolareggiato di Esecuzione per il Compensorio n° 4 "Colle della Felce" è costituita dai seguenti elaborati:

Elab. n° A	elaborati grafici
Elab. n° 1a	relazione
Elab. n° 2	stralci cartografie, stralci piani urbanistici, planimetria catastale
Elab. n° 3	piano quotato, rilievo dello stato attuale, della viabilità e delle reti esistenti
Elab. n° 4	documentazione fotografica
Elab. n° 5a	zonizzazione e standards urbanistici di P.P.E.
Elab. n° 6	planovolumetrico, tipi edilizi
Elab. n° 7	opere di urbanizzazione
Elab. n° 8a	norme tecniche di attuazione
Elab. n° 9a	piano particellare di esproprio

Art. 4 DESCRIZIONE DEGLI INDICI

Indici Urbanistici

Sf : superficie fondiaria (mq)

Esprime quella parte di superficie territoriale utilizzabile per la edificazione e ad essa pertinente.

Uf : indice di Utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie

Cr : cubatura residenziale

Esprime la cubatura residenziale massima costruibile per ogni lotto identificato negli elaborati di piano, a prescindere dalla sua superficie fondiaria Sf o catastale.

Cc : cubatura commerciale e direzionale

Esprime la cubatura commerciale e direzionale massima che si può costruire nei lotti identificati negli elaborati di piano, a prescindere dalla loro superficie fondiaria Sf o catastale.

Indici Edilizi**Sc : superficie coperta (mq)**

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle superfici utili (Sup) dei vari piani dell'edificio.

Sup : superficie utile del piano (mq)

Esprime la superficie lorda abitabile del piano dell'edificio; sono escluse le superfici relative ai servizi tecnici dell'edificio (centrale termica, elettrica, di condizionamento e simili), dei porticati pubblici e privati, dei balconi (anche se incassati), delle cantine (con relative scale di accesso e che non emergono dal terreno, a sistemazione avvenuta, più di cm 70 misurati all'intradosso del solaio), nonché delle autorimesse che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio.

Sono esclusi altresì i volumi di cui all'art. 2 co 2 della L. R. Lazio del 08.11.2004 n° 15 al fine di contenere la dispersione di calore per il contenimento energetico degli edifici

V : volume dell'edificio (mc)

E' espresso dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano (Sup) per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento (all'ultimo piano dal pavimento all'estradosso della copertura).

H : altezza dell'edificio (m)

Altezza massima del fabbricato calcolata secondo le prescrizioni dell'art.7 punto n.4 delle N.T.A. del P.R.G. attualmente vigente che qui si intendono integralmente riportate e trascritte.

Np : numero massimo dei piani fuori terra (n)

Esprime il numero dei piani fuori terra, che non potrà essere superiore a due, oltre al piano seminterrato ed al sottotetto se, quest'ultimo, con altezza netta non superiore a m. 2.20.

Df : distanza minima tra fabbricati (m)

Per distanza minima tra i fabbricati si intende la distanza tra la proiezione orizzontale dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza (compresi anche i balconi, pensiline e simili, scale a giorno ecc..)

Dc : distanza minima dai confini di proprietà e di zona urbanistica (m)

Per distanza minima dai confini si intende la distanza misurata tra la proiezione orizzontale del punto di massima sporgenza del fabbricato (compresi anche i balconi, pensiline e simili, scale a giorno ecc..) e il confine.

E' prescritta una distanza minima dal confine di proprietà e dal limite di zona urbanistica di m. 5,00.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesistente parete o porzione di parete in aderenza e senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per fabbricati da realizzare in aderenza.

Du : distanza minima dalle aree di urbanizzazione (m)

E' ammessa la costruzione ad un distacco minimo di m 2,00 dalle aree a standards di P.P.E. per verde e per parcheggi.

Resta fermo il distacco di m. 5,00 dal perimetro della zona di P.R.G..

Ds : distacco minimo dalle strade (m)

Per distanza minima dalle strade pubbliche si intende la distanza tra la proiezione orizzontale dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza (compresi anche i balconi, pensiline e simili, scale a giorno ecc..) ed il filo stradale. È previsto un distacco di m. cinque da tutte le tipologie di strada e di metri due dal ciglio della strada senza uscita classificata di "tipo D" nell'elaborato di P.P.E. n° 7.

S.m.i. : superficie minima d'intervento (mq)

Si prescrive l'area minima per gli interventi di edificazione di 400 mq.

ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse destinazioni di uso residenziali, e commerciali e direzionali corrispondenti alle categorie a), c), d), e), f), g), h), l), o), q) dell'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.;

- a) abitazioni
- c) uffici privati e studi professionali;
- d) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (bar, ristoranti, affittacamere, tavole calde, farmacie, rivendita di sali e tabacchi) botteghe per attività artigianali non moleste (lavanderie, parrucchieri, sartorie, ecc.)
- e) attività amministrative di servizio.
- f) botteghe per attività artigianali di servizio con superficie totale non superiore a 400 mq;
- g) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie;
- h) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- l) servizi privati;
- o) depositi e magazzini non di vendita ubicabili in locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni
- q) autorimesse

ART. 6 - SUDDIVISIONE DELL'AREA IN ZONE.

L'area oggetto del presente Piano Particolareggiato di Esecuzione è suddivisa in zone urbanistiche secondo la seguente classificazione:

- zone destinate alla residenza ed alle attività commerciali e direzionali;
- zone destinate alle superfici a standards;
- zone destinate alla viabilità;

ART. 7 – ZONE DESTINATE ALLA RESIDENZA ED ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI.**Edifici Esistenti**

Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti gli interventi previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d, f del D.P.R. 380 del 06.06.2001

- Manutenzione ordinaria: riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- Manutenzione straordinaria: riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
- Restauro e risanamento conservativo: riguarda le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici e formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti dell'organismo edilizio.
- Ristrutturazione edilizia: riguarda le opere rivolte a trasformare organismi edilizi mediante

un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- Ristrutturazione urbanistica: riguarda interventi più ampi, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di opere anche con la modificazione del disegno degli isolati e della rete stradale interna al lotto.

Lotti edificabili

La zona destinata all'edificazione residenziale, commerciale e direzionale, comprende tutti i lotti interni al P.P.E. ineditati o con edificazioni.

La cubatura si intende assegnata in modo univoco ai lotti individuati nella zonizzazione nelle quantità desumibili dalla tabella che segue che saranno il riferimento in sede di D.I.A. o richiesta di Permesso di Costruzione a prescindere dall'area fondiaria indicata nella medesima tabella. Nella medesima tabella si possono individuare i lotti dove parte della cubatura assegnata può essere utilizzata per destinazioni commerciali e direzionali, nella misura massima ivi indicata.

N° LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA		CUBATURA ASSEGNATA mc	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE mc	DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE DIREZIONALE mc
	Sf	mq			
1		1.052	1.733	1084	649
2		1.329	2.150	1150	1000
3*		959	448	358	90
4		1.682	2.773	2022	751
5		1.251	1.858	1486	372
6		1.448	2.605	2084	521
7		1.179	2.040	1502	538
8		561	650	650	
9		555	852	852	
10		1.443	2.350	2350	
11		1.537	2.500	1500	1000
12		919	1.464	1171	293
13		1.399	2.311	1678	633
14		1.370	2.259	1677	582
15		1.101	1.733	1386	347
16		406	262	210	52
17		406	215	172	43
18		589	800	640	160
19		611	900	720	180
20		710	1.171	937	234
21		851	1.305	1044	261
22		919	1.800	1800	
23		947	1.510	1510	
24*		2.226	4.098	3019	1079
25		637	981	981	
26		512	650	650	
27*		1.343	1.500	1500	
28		612	1.000	1000	
29*		3.707	1.500	1041	459
30		1.403	796	796	
31		812	438	350	88
TOTALE MC			46.652	37322	9330
				totale mc	46652

La volumetria esistente nei lotti n° 3,24,27,29, è in quantità inferiore a quella assegnata e dovrà essere sottratta a quella realizzabile, così da non superare quella massima prescritta dal P.R.G.. Inoltre si dovranno osservare i limiti degli indici che seguono:

H	7.50 m
Dc	5.00 m.
Ds	5.00 m.
Ds (da strada senza uscita di "tipoD")	2.00 m.
Du (verde e parcheggi)	2.00 m.

È ammesso il frazionamento dei lotti previsti nel rispetto della s.m.i. di 400 mq e con ripartizione delle cubatura totale assegnata in proporzione alla superficie catastale dei lotti frazionati, potendosi, in tal caso, localizzare in unico lotto la cubatura commerciale e direzionale.

È ammessa la fusione di lotti contermini con l'accorpamento delle rispettive cubature e destinazioni nel caso in cui si presenti un progetto unitario.

Disposizioni generali

Le aree di distacco libere da edificazione potranno essere utilizzate a verde (mettendo a dimora essenze autoctone e tipiche della zona in ragione di una ogni 400 mc di costruzione o frazione), a parcheggio privato, a strade private di accesso agli edifici a servizio ed uso degli abitanti, su dette aree non sono ammesse altre costruzioni accessorie quali depositi, ripostigli, ecc..

L'altezza utile interna delle abitazioni non dovrà essere inferiore a ml 2,70 per i locali abitabili e 2,40 per disimpegni - bagni ecc..

L'altezza utile interna dei locali commerciali e direzionali non dovrà essere inferiore alle prescrizioni normative di settore.

ART. 8 - ZONE DESTINATE A STANDARD

Le zone destinate a parcheggio sono indicate negli elaborati di piano e nei particolari esecutivi.

Le zone F1 e le aree con destinazione scolastica e religiosa-assistenziale saranno interessate da opere da realizzare in conformità di appositi progetti esecutivi.

In tale area l'edificazione sarà regolamentata con gli indici che seguono:

Uf=	0.6 mq/mq
H=	12.50 m.
Parcheggi=	1mq/10 mc
Du	2.00 m.
Ds	5.00 m.

Le zone F2 e le aree destinate per il verde pubblico naturale, attrezzato ed organizzato saranno interessate da opere da realizzare in conformità di appositi progetti esecutivi.

In tali aree sono ammessi gli impianti sportivi, e potranno essere edificati manufatti che ne integrino le funzioni come attrezzature per il gioco, lo sport, spogliatoi, servizi igienici e chioschi, regolamenti con gli indici che seguono:

Uf=	0.02 mq/mq
H=	4.50 m.
Rapporto massimo di copertura=	2.5%
Parcheggi=	2.5mq/100 mq di superficie, più 5mq/100mc di eventuali costruzioni
Ds	5.00 m.
Du	2.00 m.

ART. 10 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ'

Le strade in progetto saranno realizzate in conformità di puntuali progetti esecutivi

ART. 11 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli interventi previsti nel presente P.P.E. dovranno essere redatti e realizzati nel rispetto delle prescrizioni di legge in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

ART.12 - RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO

Le recinzioni che fronteggiano le strade pubbliche di P.P. non dovranno avere, per la parte in muratura, altezza superiore a ml. 1,30; salvo specifiche esigenze architettoniche o tecniche, dovranno comunque essere realizzate in pietrame o laterizi a facciavista o in intonaco, con esclusione del paramento in calcestruzzo a vista.

L'altezza massima della recinzione non deve superare m. 2,30 dal piano del marciapiede o dal terreno sistemato. I progetti dei singoli edifici da realizzare dovranno essere, all'atto della presentazione al Comune, corredati oltre che da indicazioni che specificano la qualità dei materiali da impiegare ed i colori che saranno prescelti, anche da un elaborato riguardante muri di sostegno e recinzione.

ART.13- TIPOLOGIE EDILIZIE - MATERIALI DA COSTRUZIONE -

Le tipologie edilizie previste nel progetto di P.P.E. sono di tipo misto con destinazioni d'uso residenziali, commerciali e direzionali con fabbricati isolati, in linea ed a schiera. All'esterno degli edifici sono ammessi i seguenti materiali da costruzione :

- a) - muri perimetrali : intonaci tinteggiati con colori della gamma delle terre, mattoni pieni o da cortina, rivestimenti in piastrelle di cotto e pietra da taglio;
- b) - serramenti : in legno e metallo verniciato.
- e) - coperture : a terrazza o a tetto con tegole di laterizio o in cemento di colore cotto naturale

ART.14 - FOGNATURE ED OPERE DI UU.PP

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno realizzate secondo quanto previsto nel presente PPE.

ART. 15 – VALIDITA' DEL P.P.E.

Il P.P.E. ha validità decennale.