

AGGIORNATA IL 16.12.1985

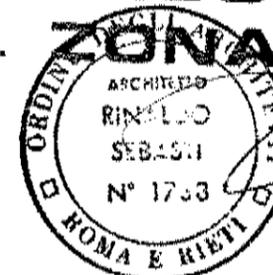
13

NORME TECNICHE

ALLEGATO (dati programmatici)

COMUNE di LADISPOLI

**PIANO PARTICOLAREGGIA
TO DELLA ZONA ANTICA**



progettista : arch. RINALDO SEBASTI

collaboratori: arch. LUIGI DE FELICI

arch. ALBA DE FRANCESCO

RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE NORME TECNICHE

L'art. 1 indica le tavole che fanno parte integrante del Piano Particolareggiato.

L'art. 2 dispone la facoltà di operare interventi di manutenzione ordinaria su tutti gli edifici. Inoltre prevede la facoltà di operare interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici e manufatti che non ricadano in zone destinate ad uso pubblico, ovvero in quei manufatti precari indicati nella tavola 11.

Questa ultima disposizione è finalizzata ad evitare il consolidamento di edifici e manufatti precari che si trovano in contrasto con le disposizioni igienico-sanitarie vigenti.

L'art. 3 riguarda i comparti ove sono consentiti incrementi di cubature.

L'art. 4 riguarda i comparti ove non sono previsti incrementi di volume.

L'art. 5 riguarda le zone di servizio alberghiero.

In esse sono presenti attrezzature alberghiere, che si intendono per quanto possibile incentivare.

In queste zone sono consentite demolizioni e ricostruzioni anche per interventi singoli con indice massimo di 5 mc/mq.

Le destinazioni consentite sono quelle relative alle attrezzature alberghiere.

L'art. 6 riguarda le zone a verde privato. In esse è consentita la manutenzione straordinaria degli edifici ed il mantenimento delle sistemazioni a verde esistenti.

L'art. 7 riguarda gli edifici con carattere architettonico per i quali è previsto il mantenimento delle attuali sagome e caratteristiche architettoniche.

L'art. 8 le tabelle per l'incremento di volume.

COMUNE DI LADISPOLI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Piano Particolareggiato Zona Antica

Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato (P.P.)

Costituiscono il P.P. della Zona Antica, zona C1 di PRG, i seguenti elaborati:

- 1 - STRALCIO PIANO REGOLATORE rapp. 1:1000
- 2 - STATO ATTUALE - epoca di costruzione degli edifici rapp. 1:1000
- 3a - " " - altezza degli edifici e numero dei piani rapp. 1:1000
- 3b - " " - profili altimetrici rapp. 1:1000
- 3c - " " - " " " "
- 4 - " " - utilizzazione degli edifici rapp. 1:1000
- 5 - " " - stato di consistenza degli edifici rapp. 1:1000
- 6 - " " - stato di manutenzione degli edifici rapp. 1:1000
- 7 - " " - individuazione degli edifici rapp. 1:1000
- 8 - Planimetria catastale aggiornata rapp. 1:1000
- 9 - Individuazione dei comparti rapp. 1:1000
- 10 - Edifici con incremento di volume rapp. 1:1000
- 11 - Previsioni volumetriche rapp. 1:1000
- 12 - Progetto delle destinazioni d'uso rapp. 1:1000
- 13 - Norme tecniche
- 14 - Relazione - Allegati alla relazione (dati urbanistici ed edilizi).

Art. 2 - Modalità di intervento

Il Piano Particolareggiato indica alle tavole 9, 10, 11, 12 i comparti di intervento intendendo per questi le zone omogenee ovvero gli isolati sui quali è consentita la perequazione delle cubature e quindi degli indici edilizi.

Fatti salvi quelli di manutenzione ordinaria, gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione sono consentiti secondo le prescrizioni qui elencate:

- a) negli edifici e manufatti ricadenti in quelli indicati nella tav. n°11 come costruzioni precarie, non è consentito alcun intervento; nei restanti edifici invece sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria;

b) le modalità di intervento ulteriori sono come appresso specificate e distinte per "comparti".

Art. 3 - Edifici e comparti con aumento delle cubature attuali tavv. 9,10,11,12

Qualora nei comparti risultino indicati edifici con incremento di volume, tali incrementi possono essere assentiti alle singole destinazioni ovvero ridistribuiti, in caso di demolizione e ricostruzione, con lotti limitrofi. In caso di demolizione e ricostruzione sono consentiti i distacchi attuali semprechè questi risultino non inferiori a 5 metri e le facciate antistanti siano inferiori a 10 metri di altezza.

Eventuali interventi di ristrutturazione con aumento di cubatura non superiore al 10% devono rispettare i distacchi minimi attuali.

Art. 4 - Edifici e comparti con mantenimento delle cubature attuali

I comparti relativi al presente articolo sono formati da edifici recenti o che comunque superano gli indici stabiliti dal Piano Regolatore.

In questi comparti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione.

In caso di demolizione e ricostruzione, qualora l'indice di fabbricazione risultasse superiore a 5 metri è consentito un indice maggiore pari al 75% dell'indice attuale.

I distacchi dai fabbricati antistanti non possono essere inferiori a 10 metri e l'altezza massima è di 18 ml.

Art. 5 - Zone di servizio alberghiero esistenti

La zona riguarda attrezzature alberghiere esistenti.

Di questa zona sono consentiti interventi di ristrutturazione; sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione anche per interventi singoli secondo le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq
- altezza massima m. 21
- distacchi dagli edifici 10 metri, distacchi dalle strade secondo gli allineamenti riportati nella tavola 8.

Art. 6 - Zone a verde privato

Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Negli eventuali edifici compresi in tali zone potranno essere consentiti interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 7 - Edifici con vincolo architettonico

Negli edifici con vincolo architettonico sono vietati gli interventi che alterino le caratteristiche architettoniche preesistenti. Pertanto sono consentiti:

- per l'esterno gli interventi di manutenzione ordinaria
- per gli interni, le opere interne di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, i mutamenti di destinazione e gli interventi di ristrutturazione.

Art. 8 - Le tabelle allegate per gli incrementi di volume

Le tabelle allegate indicano, per comparti, gli interventi consentiti lotto per lotto. Tali incrementi hanno valore indicativo. Resta comunque vincolante l'indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq. -

Nei casi in cui è consentita la ristrutturazione ovvero la demolizione e ricostruzione sono ammesse destinazioni compatibili con la residenza quali il commercio al minuto, gli uffici e gli studi professionali ed i servizi privati di interesse comunale.

progetto di P.P. - comparto A

particella catastale	stato attuale		previsioni di p.p.					stato finale		h. max. mt	note	
	volume mc	piani n°.	incremento di volume					volume mc	piani n°.			
			elevazione		ampliamento							
			mc.	n° piani	m.q.	mc.	n° piani					
250	420	p. t.	210	2	256	1.190	2	2.620	pt +2	11	pt + pilotis	
16	1.218	pt + 1	450	1	-----	-----	-----	1.688	pt +2	11	con risanamento e restauro	
18	580	pt	600	2	-----	-----	-----	1.108	pt + 2	11	con ristrutturazio- ne	
30	600	pt	750	2	-----	-----	-----	1.350	pt +-2-	11	con risanamento e restauro	
353 354	1.339	pt + 1	-----	-----	20	60	pt	1.399	pt + 1	8	volume commercia- le (forno)	
442	328	pt	328	1	-----	-----	-----	656	pt +:1	8	con risanamento e restauro	
11	252	pt + 1	240	1	80	480	2	972	pt + 1½	11	con ristrutturazio- ne	
TOTALE			2.578			2.530						
incremento totale mc 5.108												

progetto di P.P. - comparto B

particella catastale	stato attuale		previsioni di p.p.					stato finale			not
	volume mc	piani n°.	incremento di volume					volume mc	piani n°.	h. max. mt	
			elevazione		ampliamento						
			mc:	n° piani	mq.	mc.	n° piani				
343	700	pt + 2	300	2	70	250	pt	1.250	pt + 4	14,50	residenza commerciale
9	900	pt + 2	600	2	120	450	pt	1.950	pt + 4	14,50	residenza commerciale
23	440	pt + 1	550	3	-----	-----	-----	990	pt + 4	14,50	residenza
194	3.255	pt + 2	1.160	2	-----	-----	-----	4.415	pt + 4	14,50	residenza
38	1.261	pt + 2	1.200	2	-----	-----	-----	2.461	pt + 4	14,50	residenza
48	-----	-----	-----	-----	180	2.500	pt + 4	2.500	pt + 4	14,50	nuovo edificio
totale			3.810			3.200					

incremento totale mc 7.010

progetto di P. P. - comparto c

particella catastale	stato attuale		previsioni di p.p.					stato finale		h. max. mt	note
	volume mc	piani n°.	incremento di volume					volume mc	piani n°.		
			elevazione		ampliamento						
			mc.	n° piani	mq.	mc.	n° piani				
84	303	pt	300	2	50	450	pt + 2	1.053	pt + 2	11	con risanamento
totale											
incremento totale mc 750											

progetto di P. P. - comparto D

particella catastale	stato attuale		previsioni di p.p.					stato finale		h. max. mt	not
	volume mc	piani n°.	incremento di volume					volume mc	piani n°.		
			elevazione		ampliamento						
			mc.	n° piani							
97	575	pt + 1	500	1	---	---	---	1.075	pt + 2	11:	
totale											
incremento totale mc 500											

progetto di P.P. - comparto F

particella catastale	stato attuale		previsioni di p.p.					stato finale		h. max. mt	note
	volume mc	piani n°	incremento di volume					volume mc	piani n°		
			elevazione		ampliamento						
			mc.	n° piani	mq.	mc.	n° piani				
112	225	pt	-----	-----	113	700	2	925	pt + 2	11	pt + pilotis
145	1.190	pt + 1	370	1	-----	-----	-----	1.560	pt + 2	11	
156	770	pt + 1	350	1	-----	-----	-----	1.120	pt + 2	11	
349 206	1.560	pt + 1	120	---	-----	-----	-----	1.680	pt + 2	11	
149	420	pt + 1	192	1	64	576	pt + 2	1.188	pt + 2	11	
141	210	pt + 2	480	2	50	250	2	940	pt + 2	11	
totale			1.512			1.526					
incremento totale mc 3.038											

progetto di P. P. - comparto H

particella catastale	stato attuale		previsioni di p.p.					stato finale		h. max. mt	note
	volume mc	piani n°.	incremento di volume					volume mc	piani n°.		
			elevazione		ampliamento						
			mc.	n° piani	mq.	mc.	n° piani				
180	495	pt + 2	300	1	---	---	---	795	pt + 3	14,50	con risanamento e restauro
182	800	pt + 2	300	1	---	---	---	1.100	pt + 3	14,50	con restauro
169	962	pt + 2	183	1	---	---	---	1.145	pt + 2	14,50	con restauro e risanamento
totale			783								
incremento totale mc 783											

progetto di P.P. - comparto I

particella catastale	stato attuale		previsioni di p.p.					stato finale		h. max. mt	not
	volume mc	piani n°.	incremento di volume					volume mc	piani n°.		
			elevazione		ampliamento						
			mc.	n° piani	mq.	mc.	n° piani				
18	857	pt + 1	-----	-----	60	200	1	1.057	pt + 1	7,50	con restauro e risanamento
28	750	pt + 1	100	1 parte	-----	-----	-----	850	pt + 2	11	elevazione arretrata
30	970	pt + 1	140	1 parte	-----	-----	-----	1.110	pt + 2	11	
25	600	pt + 1	240	1	25	200	-----	1.040	pt + 2	11	a completamento ultimo piano
24	1.225	pt + 1	200	1	-----	-----	-----	1.455	pt + 2	11	restauro
11	585	pt +	619	2	-----	-----	-----	1.204	pt + 2	11	
8	280	pt	540	2	-----	-----	-----	820	pt + 2	11	con ristrutturazione
totale											
incremento totale mc 2.239											

progetto di P. P. - comparto M

particella catastale	stato attuale		previsioni di p.p.					stato finale		h. max. mt	noti
	volume mc	piani n°.	incremento di volume					volume mc	piani n°.		
			elevazione		ampliamento						
			mc.	n° piani	mq	mc.	n° piani				
50	1.800	pt + 2	650	1	-----	-----	---	2.450	pt + 3	14,5	
69	460	pt + 1	700	1	-----	-----	-----	1.160	pt + 2	11,50	
76	880	pt + 1	800	1	95	500	2	2.180	pt + 2	11	
62	200	pt + 1	220	1	-----	-----	-----	440	pt + 2	11,00	
63	1.350	pt + 2	600	2	-----	-----	-----	1.956	pt + 4	16	
78	2.345	pt + 1	300	1 parte	-----	-----	-----	760	pt + 2	11	
totale											
incremento totale mc 3.770											

progetto di P.P. - comparto P

particella catastale	stato attuale		previsioni di p.p.					stato finale			not
	volume mc	piani n°.	incremento di volume					volume mc	piani n°.	h. max. mt	
			elevazione		ampliamento						
			mc.	n° piani	mq.	mc.	n° piani				
48	510	pt	680	2	-----	---	-----	1.190	pt + 2	11	
114 74	747	pt	820	2	---	---	-----	1.567	pt + 2	11	
61	---	---			150	1.500	3	1.200	pt + 2	11	
incremento totale mc 3.000											

TABELLA COMPARATIVA

COMPLESSO	(a)	P.S.T. (b)	STATO DI FATTO (c)	(d)=b-c	PIANO PARTICOLAREGGIATO		
	superficie mq	volume ammesso 5 mc/mq	volume esistente mc	incremento mc. ammessi	(e) incremento mc previsti	(f)=c+e totale mc	(g) =f/a i.f.f. mc/mq
A	3.570	42.310	36.250	6.102	2.105	41.766	4,57
B	10.500	52.500	42.310	9.690	6.310	49.120	4,68
C	9.219	46.095	45.344	750	750	46.094	5,00
D	10.500	53.000	51.876	1.124	500	52.375	4,94
E	3.410	17.050	17.050	---	---	17.050	5,00
F	3.472	42.360	39.322	3.038	3.030	42.360	5,00
G	3.228	41.140	41.140	---	---	41.140	5,00
H	5.537	27.585	26.092	1.533	783	26.875	4,85
I	8.820	44.100	41.861	2.239	2.239	44.100	5,00
L	13.530	67.650	67.650	---	---	67.650	5,00
M	3.975	19.875	14.108	5.767	3.770	17.878	4,50
N	7.560	37.800	37.800	---	---	37.800	5,00
O	3.950	19.750	19.726	24	---	19.726	5,00
P	1.630	8.150	5.082	3.068	3.000	8.082	4,96
Q	3.838	19.190	19.190	---	---	19.190	5,000
R	4.166	20.830	20.830	---	---	20.830	5,00
S	11.083	55.415	55.415	---	---	55.415	5,00
TOTALE	123.003	615.440	581.954	26	25.496	607.452	4,93 MEDIO