

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### Norme tecniche per l'attuazione del Piano di Lottizzazione

La seguente relazione ha lo scopo di delineare le norme tecniche, per l'attuazione del Piano di Lottizzazione, per la realizzazione di nuovi fabbricati in località La Ferrara.

L' area in oggetto ricade nella zona C del Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca Massima che prescrive, per la sua attuazione, la redazione di un P.P. o P. di L. (art. 24 delle N.T.A.).

#### **Stato fisico e giuridico del territorio**

Gli elaborati allegati alla presente identificano le infrastrutture, gli edifici e le aree libere, che nell'insieme configurano lo stato fisico e giuridico del territorio.

L'inclusione negli elaborati grafici di eventuali edifici non autorizzati eseguiti in difformità alle norme vigenti, di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico del territorio; tali edifici restano, quindi, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

#### **Procedure ed efficacia**

La presente relazione è valida a delineare le norme attuative del Piano di Lottizzazione, che sarà adottato ed approvato con deliberazione del Consiglio comunale ed è soggetto alle procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del seguente piano in caso di eventuale difformità tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta.

In caso di difformità tra elaborati grafici e diversa scala, prevale quello a scala con denominatore minore.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si applicano le norme tecniche attuative del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera del C. C. n° 2 del 22.01.1999 e delibera della G. R. del 30.10.2001, pubblicata sul B.U.R.L. del 20.12.2001 n° 1567, nonché le norme derivate da leggi e regolamenti vigenti, sia Nazionali che Regionali.

Elenco elaborati del piano:

1. stralcio C.T.R. scala 1:10.000;
2. stralcio P.T.P.R. ambito territoriale scala 1:10.000;
3. stralcio P.R.G. scala 1:2.000;
4. planimetria catastale stato dei luoghi 1:2.000;
5. immagine aerea dell'area, ante e post operam, scala 1:1.000;
6. planimetria catastale, piano quotato e individuazione dei sottocomparti scala 1:2.000;
7. planimetria catastale, aree da cedere al Comune scala 1:2.000;
8. planimetria catastale, identificazione dei corpi edilizi da realizzare scala 1:2.000;
9. elenco delle proprietà e cubature di pertinenza;
10. ripartizione finale delle cubature e degli standard;
11. planimetria catastale, rete fognaria e illuminazione pubblica scala 1:2.000;
12. planimetria catastale, rete idrica scala 1:2.000;
13. schema tipologico degli edifici scala 1:200;
14. sezione stradale scala 1:50.

La zonizzazione del presente Piano Particolareggiato è riferita alla zona C del P.R.G. attualmente vigente del Comune di Rocca Massima in riferimento ai lotti siti in località La Ferrara distinto in Catasto Terreni al foglio 19.

CONTENUTO DEGLI ELABORATI PRESCRITTI

### **Norme per l'edificazione**

*Norme di carattere generale*

Zona a destinazione pubblica; risulta essere costituita da:

- strade, piazze pubbliche e dagli spazi pubblici per la manovra degli autoveicoli non computabili ai fini del calcolo degli standard di cui al D.M. 1444/68, distinti per tipologia di servizio pubblico come stabilito dall'art.3 del suddetto decreto;
- dagli spazi verdi eccedenti la dotazione a standard che tra la loro peculiarità ambientale e vegetazionale vengono ugualmente acquisiti al patrimonio pubblico; inclusione di aree private nelle suddette zone a destinazione pubblica equivale a dichiarazione di pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito in proposito della legislazione vigente.

Le zone destinate a strade e piazze comprendono sia le zone suindicate, che gli spazi pubblici per la manovra degli autoveicoli; le aree di tali zone sono riservate al mantenimento, al miglioramento ed alla nuova realizzazione d'infrastrutture pubbliche.

#### *Norme di carattere generale*

Nelle zone oggetto della presente, ricadente nella zona C del P.R.G., l'edificazione è consentita secondo le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme; in tali zone sono previste, per le costruzioni esistenti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Per quanto riguarda la realizzazione di nuovi edifici, essa è consentita nel rispetto degli indici di fabbricabilità edilizia di seguito riportati.

Nel caso di realizzazione di piani seminterrati o interrati è consentita la sola destinazione a parcheggi o a servizi (cantine, depositi, magazzini...); mentre per i piani superiori al primo è consentita la sola realizzazione di locali a servizio (lavatoi, stenditoi, soffitte...) e l'altezza utile interna massima non dovrà essere superiore a mt. 2,20.

E' consentita la realizzazione di cubature a destinazione d'uso diversa da quella residenziale (botteghe artigianali, negozi, piccoli ristoranti ecc.), nella misura massima del 20% della cubatura totale.

Ai sensi dell'art.41 Legge 1150/42 così come modificato dall'art.42 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

gli spazi a parcheggio privato, nella misura minima di mq 1 per 10 mc di costruzione, per la residenza e invece per le destinazioni non residenziali, si rimanda a quanto stabilito dalla L.R. n° 33/99;

il distacco minimo dal confine stradale secondo quanto stabilito dal nuovo codice della strada;

- il distacco minimo dai confini è di ml 5,00;
- il distacco minimo tra le pareti finestrate dei fabbricati è di ml 10,00;

le recinzioni dei lotti realizzate in muratura piena non possono essere più alte di mt 0,80 dal livello stradale, oltre tale altezza e cioè fino a mt 1,80 dal livello della strada sono ammesse recinzioni a griglia, traliccio o cancellata a tessitura rada, con la posa a dimora di siepi con essenze caratteristiche dei luoghi.

In tale zona è consentita la posa in opera di elementi di arredo per giardini e le aree di pertinenza costituiti da gazebo che siano di facile rimozione, a pergolati in struttura lignea o in metallo con l'esclusione di materiali plastici.

### Verde

E' prescritto il mantenimento delle essenze arboree autoctone esistenti, compatibilmente con l'edificazione.

Le nuove piante saranno esclusivamente autoctone e più precisamente, querce, lecci, faggi, aceri ecc.. Se già presenti, è consentita l'integrazione di alberi da frutta.

### Sistemazione del terreno

Nelle sistemazioni altimetriche del terreno da eseguire per la realizzazione della viabilità e delle aree di pertinenza degli edifici, le opere di contenimento del terreno, dovranno essere a basso impatto ambientale e più precisamente, si dovrà ricorrere esclusivamente all'impiego di gabbionate con pietra calcarea, o in alternativa con muri di sostegno in pietra calcarea.

Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere pavimentate con materiali permeabili. Per la pavimentazione delle strade e dei parcheggi, si dovrà impiegare manto bituminoso esclusivamente di tipo drenante, o in alternativa pietrisco di tipo calcareo.

Oltre alle suddette prescrizioni di carattere generale in tali zona si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria 0,35 mc/mq;
- standard urbanistici 18 mq/ab;
- h max 6,50 m, in caso di acclività si considera tale misura a monte dell'edificio;
- Piani fuori terra 2.

Rocca Massima 06 Aprile 2009

Il tecnico  
Arch. Gianpiero Lucarelli