

COMUNE DI VELLETRI

Provincia di Roma



Approvato con deliberazione del
Consiglio Comunale n. 79 del 07/12/2010

PIANO QUADRO DI COORDINAMENTO DEI PIANI ATTUATIVI DELLE ZONE G6

Titolo :

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE
Criteria e linee guida per la redazione dei piani attuativi
Riferimenti urbanistico - edilizi per le proposte progettuali

Il Sindaco :

Progettista :

Arch. Maurizio Battisti

Il dirigente Uff. Tecnico :

Assessore Urbanistica :

Data / Aggiornamento:

Settembre 2010

Allegato

2

Approvato il :

PIANO QUADRO
DI INDIRIZZO E DI COORDINAMENTO DELLE ZONE
G6

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

INDICE

- Art.1** Oggetto del Piano Quadro
- Art.2** Rapporto con le previsioni di Piano Regolatore Generale e con i piani di attuazione
- Art.3** Elementi costitutivi del Piano
- Art.4** Campo di applicazione del Regolamento di attuazione
- Art.5** I comprensori per la pianificazione attuativa
- Art.6** Dotazione minima di spazi pubblici
- Art.7** Criteri di progettazione integrata delle opere di urbanizzazione primaria
- Art.8** Criteri di progettazione coordinata degli interventi edilizi.

Art.1 Oggetto del Piano Quadro

Il Piano Quadro è uno strumento programmatico di indirizzo e di coordinamento della pianificazione attuativa relativa alle zone G6 - Verde Privato diffuso - del vigente P.R.G..

Il Piano Quadro è approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.2 Rapporto con le previsioni di Piano Regolatore Generale e con i piani di attuazione

Le zone G6 sono disciplinate dall'art.20 punto 6, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. nel seguente modo:

Art. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso

Tale zona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

“Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti.

Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A, d’iniziativa pubblica o privata, sulla base di un “Piano Quadro” redatto dall’A.C..

I parametri del P.U.A. sono:

indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq.;

lotto minimo non inferiore a 5.000 mq.;

messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq. di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto;

altezza massima interna, misurata fino all’imposta del tetto non superiore a mt. 3,00;

distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt. 6,00;

tipologie mono e bifamiliari;

rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche; gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato. Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati."

Le porzioni di territorio ricadenti nella sottozona G6 di P.R.G., oggetto del presente Piano Quadro riguardano essenzialmente le aree non edificate. Si considerano aree edificate i lotti di terreno compromessi da edifici esistenti nonché i lotti che ancorché liberi da costruzioni siano stati comunque asserviti all'edificazione in forza di concessioni edilizie rilasciate.

Pertanto indipendentemente dalle indicazioni grafiche riportate nelle Tavv. 3a – 3b relativamente ai lotti catastali edificati, quest'ultimi non costituiscono asseverazione alla costruzione, che dovrà essere comunque dimostrata attraverso una ricostruzione catastale così come stabilito nelle N.T.A. del P.R.G..

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti possono essere attuati con intervento diretto mediante il rilascio dei prescritti titoli abilitativi: Permessi di costruzione e/o D.I.A.. Ai sensi dell'ultimo comma della norma di attuazione della zona G6, sono altresì edificabili con intervento diretto anche i lotti liberi che risultano già urbanizzati. Si considerano urbanizzati i lotti serviti da un adeguato sistema di servizi pubblici: Viabilità, fognature bianche e nere, o alternativi sistemi di smaltimento delle acque reflue a norma del D.Lgs. n°152/2006, telefonia e dell'energia elettrica.

Il carattere generale della norma di P.R.G., per l'estensione delle aree libere ricadenti in zona G6, ha imposto la predisposizione di uno strumento propedeutico e di supporto alla redazione dei piani di dettaglio di attuazione delle previsioni della pianificazione generale. Il Piano Quadro pertanto propone sostanzialmente le linee guida alla progettazione dei piani attuativi, fornendone criteri ed indirizzi in conformità alle prescrizioni del P.R.G. Con il Piano Quadro si dà pertanto seguito alla prescrizione impartita dall'Ente Regionale in sede di approvazione dello strumento generale avvenuta con

D.G.R. n. 66 del 14/02/2006.

Il Piano Quadro è costituito da elaborazioni grafiche, relazione e regolamento di attuazione a mezzo dei quali si forniscono i criteri di progettazione degli strumenti attuativi a garanzia del carattere unitario delle trasformazioni urbanistiche-edilizie previste dal Piano Regolatore Generale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammissibili e della loro compatibilità con i caratteri ambientali del territorio. Tale unitarietà, perseguita attraverso la redazione dello strumento Quadro contenente le linee guida alla pianificazione attuativa, è indispensabile al raggiungimento del miglior grado di compatibilità degli interventi relativamente alle potenzialità dell'area.

Art. 3 Elementi costitutivi del Piano

Il P.Q., per le finalità descritte nei precedenti articoli, fornisce i documenti di seguito descritti:

- All.1 RELAZIONE - Inquadramento del Piano: obiettivi e criteri del P.Q.
Inquadramento territoriale per l'attuazione delle previsioni di P.R.G.
- All.2 REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE - Criteri e linee guida per la redazione dei piani attuativi. Riferimenti urbanistico-edilizi per le proposte progettuali
- Tav.1 PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA SOVRACOMUNALE
Stralci del:
 - P.T.P.G. della provincia di Roma
 - P.T.P. n.9 ambito Castelli Romani: tav.E3/3
 - P.T.P.R.: tavv. A - B
- Tav.2 PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE P.R.G.
Graficizzazione del P.R.G.: tavv. 01 - 02 scala 1:10.000, aggiornata alle modifiche introdotte d'ufficio dalla Regione Lazio in sede di approvazione. Elaborato redatto dall'Arch. Marisa Versace su incarico del Comune.
- Tav.3 ASSETTO DELLE PROPRIETÀ SU BASE CATASTALE

Rappresentazione su base catastale delle porzioni di territorio afferenti alle zone G6, con individuazione dei lotti catastali interessati da costruzioni. scala 1:5.000.

Tav.4 STATO DEI LUOGHI: MORFOLOGIA – VIABILITÀ - IDROGRAFIA
Rappresentazione delle zone G6 su C.T.R- 1:5.000, con indicazione della morfologia e del sistema insediativo al 2004. Individuazione e classificazione delle strade secondo il grafo comunale.

Tav.5 INDIVIDUAZIONE DEI COMPENSORI OMOGENEI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.

Art.4 Campo di applicazione del Regolamento di attuazione

Il presente Regolamento di Attuazione (in seguito R.A.), parte integrante e sostanziale della documentazione del P.Q., detta i criteri e le linee guide per la redazione dei Piani Attuativi, che dovranno comunque risultare conformi alle norme ed i parametri edilizi ed urbanistici delle N.T.A. del P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale, oltre alle norme nazionali e regionali vigenti in materia

Art.5 I compensori per la pianificazione attuativa.

I piani attuativi delle previsioni di P.R.G. avranno come estensione unitaria di riferimento quella ricompresa nei compensori individuati nell'elaborato grafico Tav.5 "Individuazione dei compensori omogenei per la pianificazione attuativa" del presente P.Q. La definizione grafica dei perimetri compensoriali è desunta come diretta conseguenza dei caratteri fisici delle porzioni di territorio, tenuto conto degli episodi di trasformazione urbanistica già attuati e dei procedimenti di pianificazione avviati.

I compensori costituiscono uno strumento progettuale per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. secondo un indirizzo unitario: il carattere unitario delle trasformazioni urbanistiche all'interno del compensorio viene garantito dalla redazione del piano attuativo di riferimento; il carattere unitario dell'intera zona G6 viene garantito dalle linee guide del presente P.Q. finalizzate alla progettazione di piani attuativi tra loro integrati ed alla

trasformazione urbanistica compatibile con i caratteri territoriali.

I piani attuativi, ai sensi del comma 3 dell'art. 20.6 delle N.T.A., riguardano generalmente lotti liberi da costruzioni. I lotti liberi possono concorrere alla formazione della volumetria ammissibile dal P.U.A. solo se non siano stati già asserviti a pregresse concessioni ad edificare.

Nei piani attuativi possono altresì ricomprendersi anche lotti edificati, in tal caso la volumetria già realizzata deve essere conteggiata nella volumetria ammissibile dal P.U.A..

Redazione di piani attuativi riferiti ad estensioni territoriali inferiori a quelle dei comprensori indicati dal P.Q. sono comunque ammissibili in caso di specifiche e comprovate esigenze oggettive riferite alla tipologia d'intervento. Tali piani devono comunque essere redatti in modo da non pregiudicare i requisiti di unitarietà della progettazione urbanistica della rimanente parte del comprensorio ed in modo da garantire la totale integrazione con le successive trasformazioni urbanistiche dell'intero comprensorio. A tal fine, detti piani dovranno essere preventivamente concordati con i settori tecnici comunali competenti al fine di verificare i caratteri di unitarietà e di integrazione della pianificazione proposta inferiore al comprensorio indicato dal P.Q, con particolare riferimento alla progettazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.U.A., la cui soluzione dovrà essere preventivamente accettata dall'U.T.C. In tali casi dovrà comunque essere garantito l'allaccio diretto ai servizi a rete comunali e gli allacci alla viabilità pubblica esistente.

I piani attuativi riferiti all'intero comprensorio potranno essere edificati per stralci successivi funzionali all'intero comprensorio, individuando i diversi comparti edificatori previa redazione di un programma di intervento relativo al completamento dell'intero comprensorio oggetto del piano attuativo che, in caso di intervento di iniziativa privata, verrà considerato quale parte integrante dell'atto di convenzione.

All'interno dei piani attuativi verranno indicate le caratteristiche con le quali dovranno essere realizzati gli edifici che comunque potranno sorgere

su lotti non inferiori a metri quadrati 5.000 (art.20.6 N.T.A. P.R.G.) da intendersi quale lotto minimo.

Per le zone G6 isolate e di superficie inferiore al lotto minimo, potrà trovare applicazione la norma generale stabilita all'art. 9 ultimo comma delle vigenti NTA, che dispone *"Nel caso di due lotti ricadenti in due zone omogenee o sottozone diverse, provenienti da frazionamenti non successivi alla data di adozione della presente V/PRG , che separatamente non raggiungano le condizioni per l'intervento minimo, si applicano le prescrizioni della parte prevalente sull'intero lotto."*

Art.6 Dotazione minima di spazi pubblici

Scopo dei piani attuativi è determinare e realizzare un adeguato sistema di opere di urbanizzazione primaria così come precisate all'art. 4 della L. 29/09/1964 n. 847. Ai sensi del comma 5 p.1 e 2 dell'art. 28 della L.1150/1942, l'onere della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico dei proprietari afferenti le aree incluse nel P.U.A.; come pure a quest'ultimi spetta di contribuire in quota parte alle opere di urbanizzazione secondarie, secondo quanto sarà stabilito dal Comune con propria deliberazione di C.C..

Al fine di una più puntuale definizione delle aree pubbliche da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, si prescrive che nei P.U.A. dovranno essere indicate, secondo le modalità indicate nei successivi articoli, oltre alle aree necessarie alla viabilità ed ai servizi a rete, anche le aree pubbliche necessarie per i parcheggi e per nuclei elementari di verde in misura complessiva pari a mq. 5,50 per ogni abitante insediabile, da ripartire di norma in mq. 2,50/ab per le aree a parcheggio e mq. 3,00/ab per il verde primario secondo quanto stabilito dalla Circolare Min. LL.PP. n° 425/1967.

Art.7 Criteri di progettazione integrata delle opere di urbanizzazione primaria:

1. Aree a verde e parcheggi pubblici

Le aree destinate a verde pubblico e parcheggi dovranno essere prevalentemente localizzate in prossimità degli assi viari principali di P.R.G. e/o della viabilità pubblica di penetrazione ai singoli comprensori e in adiacenza ai comprensori confinanti così da garantire la realizzazione di nuclei dei servizi funzionalmente comuni ai diversi insediamenti.

Analogo criterio dovrà essere considerato per la quota del verde pubblico che dovrà svolgere funzione di filtro tra le aree oggetto di edificazione con valore di mitigazione della trasformazione territoriale proposta dal piano attuativo. Le attrezzature del verde pubblico saranno quelle di arredo urbano. Le aree a verde pubblico attrezzato saranno oggetto di progettazione esecutiva che prevederà in dettaglio la sistemazione degli spazi liberi e le piantumazioni.

Le aree dei parcheggi pubblici dovranno essere localizzate secondo criteri funzionali alla localizzazione del verde di cui sopra.

Nelle aree a verde attrezzato ed a parcheggi pubblici è ammessa l'installazione di cabine elettriche e impianti di cogenerazione e di tutti gli impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico opportunamente schermati con apparati vegetali o installazioni specifiche. Inoltre in dette aree dovranno essere previste adeguate isole ecologiche e per la raccolta rifiuti dimensionate proporzionalmente alle previste di produzione delle attività ammesse dal piano attuativo, dette aree dovranno essere accessibili dal servizio pubblico di raccolta con esclusive aree di fermata e manovra.

2. Viabilità

Nei comprensori omogenei di attuazione unitaria dovrà essere sviluppata una adeguata viabilità pubblica a servizio degli insediamenti previsti. Il grafo delle strade fornito dal comune e riportato nelle Tavole del P.Q., rappresenta il sistema viabilistico di base sul quale allacciare la nuova viabilità di progetto. I piani attuativi dovranno pertanto realizzare una viabilità integrativa della viabilità esistente affinché tutte le zone G6 interne al comprensorio siano adeguatamente servite.

I piani attuativi di estensione inferiore alla superficie territoriale del comprensorio di riferimento che a termine di regolamento possono trovare immediata attuazione in quanto già serviti da viabilità esistente, dovranno prevedere al loro interno, anche se a loro non necessario, un sistema viario pubblico utile anche alle rimanenti zone G6 ad attuazione differita, secondo un tracciato plausibile per l'intero comprensorio di riferimento. Tale sistema viario dovrà essere preventivamente concordato con l'U.T.C., con le modalità stabilite al comma 4 del precedente art. 5.

Per la progettazione della viabilità pubblica dovranno essere rispettate le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" di cui al D.M. 5/11/2001 n. 6972 del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti. In ogni caso la sede minima delle strade aperte al pubblico transito dovrà risultare non inferiore alla sezione di mt. 10.

3. Impianti di smaltimento

I piani attuativi dovranno prevedere sistemi fognanti separati per le acque meteoriche e le acque nere attraverso una rete adeguatamente dimensionata in funzione ai caratteri specifici delle trasformazioni edilizio-urbanistiche progettate e al numero degli abitanti insediabili.

Per lo smaltimento delle acque nere, dovrà in ogni caso essere privilegiata l'immissione nei collettori comunali esistenti; solo quando la distanza di quest'ultimi rispetto al comprensorio di riferimento sia superiore a 200 mt. si potrà optare per un impianto di depurazione autonomo da realizzare in conformità alle leggi esistenti. Gli impianti di depurazione dovranno essere specificatamente dimensionati e localizzati all'interno del comprensorio. In merito come criterio di progettazione dovrà essere individuata un'area dell'impianto di depurazione localizzata in modo da consentire ampliamenti funzionali alle trasformazioni successive ed impianti tecnicamente incrementabili per moduli integrativi. A tal fine, le convenzioni urbanistiche dovranno espressamente prevedere l'obbligazione da parte dei lottizzanti, di consentire ampliamenti funzionali degli impianti di depurazione a servizio degli altri comparti afferenti al medesimo

comprensorio omogeneo.

La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere dimensionata e adeguata alle superfici scolanti costituite dalla viabilità, dai parcheggi, dalle acque provenienti dalle coperture e dalle aree libere pavimentate. In via prioritaria dovranno pertanto, essere contenute per quanto possibile le superfici impermeabili a vantaggio delle aree da lasciare a verde e/ a orto. Al fine di garantire il maggior assorbimento naturale è opportuno che i piani attuativi contengano la esplicita prescrizione di vincolare a giardino almeno il 90% della superficie del lotto fondiario. Per le stesse motivazioni, è altresì opportuno che anche la viabilità pubblica di nuova previsione sia realizzata con manti di asfalto ad alta capacità drenante. Le acque meteoriche dovranno essere raccolte in apposite vasche per essere riutilizzate per irrigazione o per altro usi consentiti, le eventuali acque eccedenti dovranno essere immesse in fognature e smaltite al fosso ricettore più vicino.

Il dimensionamento dovrà scaturire dall'analisi dei dati delle piogge per la zona al fine di individuare i casi di criticità. La progettazione degli impianti di fognatura dovrà, inoltre contenere la verifica della capacità di deflusso del fosso interessato, per la scarico del comprensorio oggetto di piano attuativo. Gli impianti di depurazione previsti dai piani attuativi sono oggetto di specifica progettazione esecutiva da redigersi contestualmente alle progettazioni esecutive delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Rete idrica

La rete idrica di distribuzione dell'acqua potabile dovrà essere progettata in relazione alle esigenze e al numero degli utenti previsti. L'alimentazione delle rete idrica deve essere oggetto di specifica verifica in sede di redazione del piano attuativo, attraverso coordinamento con le autorità e gli enti di riferimento, prima della richiesta di approvazione amministrativa del piano. Dovrà essere prevista una rete potabile ed un'apposita rete per l'irrigazione del verde; la rete di irrigazione può essere approvvigionata tramite il recupero e lo stoccaggio delle acque meteoriche.

5. Altre reti

Tutte le altre reti impiantistiche necessarie all'insediamento dovranno essere previste dai piani attuativi mediante adeguata progettazione con localizzazione interrata, salvo eccezionali impedimenti, e dovranno essere oggetto di specifica progettazione esecutiva coordinata con le autorità e gli enti gestori delle reti.

Art.8 Criteri di progettazione coordinata degli interventi edilizi.

L'area a destinazione urbanistica di P.R.G. G6 – Verde privato diffuso-, è destinata alla realizzazione di case unifamiliari e bifamiliari.

I piani attuativi dovranno specificare le localizzazioni sul territorio delle diverse tipologie di intervento. Tali localizzazioni dovranno essere pianificate tenendo conto del massimo grado di compatibilità dell'inserimento nel contesto ambientale con i caratteri edilizi dei manufatti. A tal fine si indica come prevalente la localizzazione sui fronti della viabilità pubblica principale. Comunque tra le diverse localizzazioni deve essere previsto un sistema di mitigazione degli effetti delle trasformazioni edilizio-urbanistiche, quali schermature vegetazionali, con particolare cura sul fronte della viabilità principale.

La scelta delle tipologie, in fase di redazione dei piani attuativi, deve essere eseguita nel massimo rispetto dei caratteri fisici del territorio a cui le trasformazioni edilizio-urbanistiche si devono integrare, con il minimo impatto ambientale. Pertanto è necessario predisporre, nei documenti di analisi del piano, un attento studio dei caratteri geomorfologici e del sistema idrogeologico del comprensorio per proporre, nei documenti di progetto, interventi compatibili ed integrati ai caratteri del territorio. Analogamente, ai medesimi criteri si devono adeguare le scelte relative alla localizzazione, orientamento e dimensionamento dei volumi edilizi e dei sistemi della viabilità; le soluzioni progettuali relative ai volumi, nella loro tipologia, dimensionamento, localizzazione e caratteri architettonici e le soluzioni relative alle sistemazioni esterne delle aree libere e della viabilità devono

essere calibrate sulla minor alterazione possibile dei caratteri orografici dei luoghi

Le aree private, libere da edificazione, dovranno avere adeguata sistemazione dando preferenza alle sistemazioni a verde attrezzato da mantenere in buono stato manutentivo.

La superficie libera del lotto edificabile dovrà essere permeabile per un minimo del 80%; tale aree dovranno essere utilizzate esclusivamente a giardino e/o a orto, con piantumazioni di essenze arboree.

Il progetto del piano attuativo dovrà essere rappresentato con un piano volumetrico, in scala non inferiore a 1:500, avente carattere prescrittivo nel quale dovranno essere rappresentate le tipologie edilizie prescelte che dovranno risultare entro sagome di massimo ingombro; dette sagome dovranno, in ogni caso, rispettare la distanza dalle strade e dai confini pari a mt. 6,00. Tra sagome fronteggianti dovrà comunque essere garantito un distacco minimo assoluto di mt. 10,00.

Le aree libere da costruzioni dovranno essere vincolate a giardini, spazi pedonali, parcheggi privati e a viabilità secondo le indicazioni del piano.

Le volumetrie consentite e le altezze massime degli edifici in ogni singolo edificio verranno calcolate secondo quanto previsto nelle vigenti Norme di Regolamento Edilizio e successive disposizioni.

Le altezze massime degli edifici saranno pari a mt 3,00. Le altezze dovranno essere riferite alla quota d'imposta del terreno a sistemazione avvenuta.

Le coperture degli edifici dovranno essere obbligatoriamente a tetto e le falde dovranno avere una pendenza massima pari al 35%. L'altezza del sottotetto misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso del colmo, non potrà superare i mt. 2,20.

Al fine di armonizzare le costruzioni edilizie con l'ambiente circostante i materiali di finitura dovranno essere studiati in maniera omogenea relativamente a ciascun comprensorio.

Le murature potranno essere realizzate in pietrame a facciavista,

mattoni o finiture ad intonaco, purché con colorazioni tali da risultare perfettamente adeguate alla qualità dell'ambiente circostante e comunque comprese entro la gamma delle terre.

Gli infissi esterni dovranno essere in legno od altri materiali comunque armonizzabili al tipo di costruzioni con l'esclusione dell'alluminio di tipo anodizzato naturale.

Le recinzioni dei lotti sono facoltative e, se realizzate, dovranno essere omogenee per dimensioni, materiali e lavorazioni; saranno pertanto costituite da muratura dell'altezza non superiore a mt 1.20 comprensiva dello spessore della copertina, con sovrastante schermatura metallica in ferro a ordito regolare e retrostante siepe vegetale. Elementi murari di altezza maggiore sono ammessi esclusivamente in prossimità di ingressi, passaggi, etc., e comunque, non dovranno superare mt 2.50. E' fatto divieto di utilizzare nelle recinzioni elementi di cemento stampato.

Al fine di migliorare la qualità dell'ambiente naturale preesistente, è fatto obbligo di procedere alla messa a dimora di alberature in numero adeguato o proporzionale alla disponibilità di terreno. E' consigliato procedere alla piantumazione di essenze arboree tipiche della zona. Dovranno in particolare essere messi a dimora alberi di h mt 3.50/4.00 nella quantità prevista dalle N.T.A., ed il progetto del verde dovrà essere allegato agli elaborati progettuali del piano attuativo.