

COMUNE DI
MONTALTO
DI CASTRO

FRAZIONE
PESCIA
ROMANA


P.
P.
E.

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

PROGETTO

IL TECNICO COMUNALE

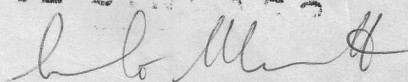
Arch. Antonio Degiovanni



IL SEGRETARIO CAPO

Dott. CARLO ROSSI

IL SINDACO



26

1989

NORME TECNICHE

ART. 1 - Il piano soggetto alle presenti norme riguarda le aree delimitate nelle planimetrie n° 4-5-6-8.

ART. 2 - Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- 1) inquadramento territoriale scala 1/25000
- 2) inquadramento locale scala 1:10000
- 3) stato di fatto scala 1:1000
- 4) zonizzazione scala 1:2000
- 5) planovolumetrico scala 1:1000
- 6) urbanizzazione scala 1:1000
- 7) profili scala 1:500
- 8) planimetria catastale scala 1:2000
- 9) norme tecniche
- 10) relazione elenco ditte

ART. 3 - Il piano particolareggiato si attua nel rispetto delle seguenti norme e delle destinazioni e vincoli riportati nelle planimetrie n° 4-5 mediante programmi pluriennali di attuazione e singole concessioni ai sensi della legge 28/1/77 n° 10.

Al fine di pereguare benefici ed oneri per i proprietari le cui aree, all'interno dei piani attuativi hanno destinazione e vincoli differenti, l'Amministrazione Comunale può invitare i proprietari stessi a formare Consorzi.

ART. 4 - Per l'applicazione delle disposizioni contenute nelle

presenti norme le aree contenute nel limite del Piano Particolareggiato sono ripartite nelle seguenti zone:

Zona A - Ristrutturazione

Zona B - Completamento

Zona C₁ - Espansione

Zona C₂ - Area P.E.E.P.

Zona D₁ - Insediamenti artigiani

Zona D₂ - Attrezzature a servizio dell'agricoltura

Zona F₁ - Attrezzature sociali, culturali e di servizio

Zona F₂ - Area per l'istruzione

Zona F₃ - Verde attrezzato

Zona G - Verde di rispetto

Zona M - Impianto depurazione

ART. 5 - Zona A - Ristrutturazione

In tale zona sono ammesse operazioni di consolidamento, restauro e risanamento che in linea di massima non alterino l'originale struttura degli edifici e che consentano di migliorare le condizioni statiche, igieniche e il grado di funzionalità.

E' consentito l'aumento della superficie utile coperta del 30% fermi restando gli allineamenti su strada, con esclusione della "rocca".

Qualsiasi intervento è subordinato ad un progetto architettonico unitario che interessi gli edifici dell'intera zona.

ART. 6 - Zona B - Completamento

Comprende alcune aree di limitata estensione nel borgo vecchio e le aree della "lottizzazione dell'Ente Maremma".

Nei lotti liberi è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria 1,00 mc/mq fino ad un volume massimo di 1500 mc
- altezza massima 7,50 ml
- sono consentite sopraelevazioni fino all'altezza di 7,50 ml.

Sull'area adiacente alla SS.Aurelia è consentita l'edificazione secondo progetti architettonici che dovranno essere ubicati in aree poste a contorno della via di penetrazione interna.

Pertanto, nella edificazione di nuovi fabbricati si dovrà tenere conto delle sagome di ingombro riportate nella tavola 5 all'interno delle quali dovranno essere posizionati gli edifici.

ART. 7 - Zona C₁ - Espansione

Tale zona è suddivisa in comparti nei quali l'edificazione è subordinata ad un progetto architettonico unitario che tenga conto delle sagome di ingombro e sia vincolato ai fili fissi riportati nella tav. n° 5.

L'area libera di ogni comparto dovrà essere opportunamente piantumata e attrezzata per il gioco e il tempo libero.

Comparto X₁

superficie comparto mq 5420

Tipo edificio: case a schiera

altezza massima ml 9,50

n° piano fuori terra 3

volume massimo mc 8000

Comparto X₂

superficie comparto mq 4670

tipo edificio: case a schiera

altezza massima ml 9,50

n° piani fuori terra 3

volume massimo mc 6000

Comparto X₃

superficie comparto mq 4700

tipo edificio: case in linea

altezza massima ml 9,50

n° piani fuori terra 3
piano terra parzialmente porticato
volume massimo mc 9500

Comparto X₄
superficie comparto 7560
tipo edilizio: case in linea
altezza massima ml 9,50

n° piani fuori terra 1
piano terra parzialmente porticato
volume massimo mc 14000

ART. 8 - Zona C₂ - Area F.E.S.F.

Superficie comparto mq 26660
tipo edilizio: case in linea
altezza massima ml 9,50 e 12,50
n° piani fuori terra 3 e 4
Piano terra parzialmente porticato
volume massimo residenziale mc 39100

L'intero comparto, secondo le necessità, può essere suddiviso in subcomparti per ciascuno dei quali l'edificazione è subordinata ad un progetto architettonico unitario che trovi armonica integrazione con i precedenti. Per le tinteggiature si prescrive un colore dominante delle parti esterne della gamma delle terre.

E' previsto nel comparto un centro di servizi che dovrà essere completato insieme agli alloggi e dovrà contenere sale per riunioni, per giochi al coperto, per mostre ecc.

L'area libera da edificazione dovrà essere opportunamente piantumata e attrezzata per il tempo libero.

E' fatto espresso divieto di fare recinzioni interne.

ART. 9 - Zona D₁ - Insediamenti artigiani

E' destinata per laboratori, depositi, magazzini, ecc.

Gli interventi potranno essere realizzati su lotti minimi di 2000 mq, la superficie coperta non potrà superare i 2/3 della superficie del lotto, l'altezza massima del fabbricato non potrà superare ml 5,50.

All'interno del lotto dovranno essere assicurati idonei spazi di sosta e manovra opportunamente sistemati.

Le acque di scarico dovranno essere trattate ai sensi della legge 10/5/76 n° 319.

Sono consentite demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni nel rispetto delle norme dei precedenti Comuni.

ART. 10 - Zona D₂ - Attrezzature a servizio dell'agricoltura

Tale zona quasi completamente edificata è sede di cooperative agricole con magazzini, silos, punti di vendita.

E' consentito l'intervento nelle zone libere in misura di 1/3 della superficie libera e subordinatamente alla approvazione di un progetto edilizio che rivesta l'intera zona.

ART. 11 - Zona F₁ - Attrezzature culturali sociali e di servizio
Costituisce il "Centro" dell'intero piano.

In tale zona potranno essere realizzati edifici a destinazione multipla (residenze, alberghi, pensioni, uffici, studi professionali, centri culturali, sedi di partiti, e sindacati, centri commerciali, sale per assemblee, spettacoli, mostre centri sanitari).

Gli edifici in linea saranno del tipo a gradoni parzialmente porticati in modo da consentire l'attraversamento pedonale del "Centro".

Le aree libere interne dovranno essere convenientemente lastricate e destinate al pubblico uso.

La realizzazione del complesso potrà avvenire per stadi successive secondo un progetto unitario esteso all'intero complesso.

La percentuale delle residenze non potrà superare il 30% del volume totale.

Superficie del comparto mq 19640

altezza massima ml 9,50 e 10,50

n° piani fuori terra 3 e 4

volume complessivo massimo mc 72450

volume per residenze mc 21700

ART. 12- Zona F₂ - Area per l'istruzione

Comprende le aree destinate a:

- asili nido

- scuole materne

- scuole dell'obbligo

Indice di fabbricabilità massimo 2,00 mc/mq

Altezza massima ml 10,00

ART. 13- Zona F₃ - Verde attrezzato

Comprende le aree destinate a verde pubblico attrezzato per la creazione di parchi pubblici e centri sportivi.

In tale zona sono previsti:

- campi di gioco per bambini

- impianti sportivi pubblici

- costruzione di attività che abbiano carattere di pubblica iniziativa e di pubblico interesse (centri di lettura, centri culturali, ecc.)

Le altezze delle costruzioni dovranno essere limitate ad un solo piano con indice di fabbricabilità di 0,50 mc/mq.

ART. 14- Zona G - Verde di rispetto

tali aree interessano le fasce di rispetto delle strade e di particolari valori ambientali.

In tali aree è vietata qualsiasi costruzione anche a carattere precario.

Per gli edifici esistenti possono essere consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

ART. 15- Zona M - Impianto di depurazione

Tale zona è destinata alla costruzione del depuratore secondo le indicazioni del progetto esecutivo dell'opera.

ART. 16- Allineamenti - spiccati e profili

Le quote riguardanti l'esatta disposizione degli edifici vanno, in prima approssimazione, ricavati graficamente dagli elaborati del piano.

Le quote definitive saranno stabilite da un verbale di linee e quote rilasciato dal Comune al momento della redazione dei progetti esecutivi delle singole opere.

ART. 17- Materiali

I prospetti degli edifici potranno essere in cemento a vista, in murature di mattoni o intonacata.

Le tinteggiature dovranno escludere colori pastello e comunque dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.

ART. 18- Barriere architettoniche

Nella progettazione di natura urbanistica e particolarmente di quelle di natura edilizia, dovrà essere tenuto conto del problema delle cosiddette "barriere architettoniche" di cui all'art. 27 della legge 30/3/71 n° 118; e cioè degli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e degli uffici.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine, ascensori, aperture di porte, ecc.).

Allo scopo, di eliminare al massimo tali difficoltà, è opportuno che ne le progettazioni, in special modo per gli edifici pubblici e per le attrezzature pubbliche, si evitino percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente alternativi che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici stessi anche alle persone invalide e agli anziani.

ART. 19- Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, valgono le norme del P.R.G., del Regolamento edilizio, e più in generale quelle della vigente legislazione urbanistica.