

COMUNE DI TIVOLI	
022950	25 LUG. 88
PROTOCOLLO	ARRIVO

Comitato Tecnico Consultivo Regionale
 1 Sezione - Urbanistica e Assetto del Territorio
 Voto n. 200/13 d. 12.3.80
 IL SEGRETARIO
[Signature]

COMUNE DI TIVOLI

varianti analitiche al P.R.G.

localita' PONTE LUCANO

OGGETTO NORME TECNICHE
 DI ATTUAZIONE

data
 23/07.88

tecnici incaricati

dott	Pietro Luigi	AMOROSI	Ingegnere
dott	Lucio	COCCIA	architetto
dott	Luca	FRATTICCI	ingegnere
dott	Vincenzo	RICCI	architetto
dott	Giovanni	TOMPI	architetto



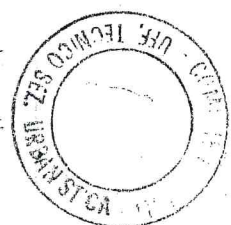
REGIONE LAZIO
 ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
 E ASSETTO DEL TERRITORIO
 F.to TUFFI

=VARIANTE AL P.R.G. = ADOTTATA CON DELIBERA CONSILIARE N° 161 DEL
 27/07/1988 /# Pubblicata all'Albo Pretorio il 25/10/1988 /#

7 OTT. 1989

Copia conforme all'originale
 TIVOLI, II

IL VICE SEGRETARIO
 (Dot. *[Signature]*)



10/1/800



(Dott. *francesco*)

INTEGRAZIONI DELLE N.T.A. del P.R.G.

#####

A- RETTIFICA ERRORI MATERIALI DI TRASCRIZIONE AGLI ARTT. 36 E 37 DELLE N.T.A.

=====

I CORREZIONE: il punto 4 dell'art.36 è sostituito dal seguente:

"4) Centri locali destinati ad attività sociali, sanitarie, cimiteriali, assistenziali e amministrative (C.S.)"

II CORREZIONE: Il punto 6 dell'art.37 è sostituito dal seguente:

"6) Installazioni per trasporti e attività speciali (autoveicoli, ferroviarie, aeroportuali, telecomunicazioni, militari, per la produzione di energia elettrica etc (I.T.)"

#####

B- INTRODUZIONE NUOVI ARTICOLI NECESSARI ALLA CREAZIONE DELLE NUOVE SOTTOZONE.

=====

Art. 28 BIS- sottozona D2S (speciale mista)

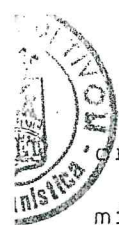
Conserva le stesse caratteristiche urbanistiche della sottozona D2, con in più la possibilità di essere convertita, in tutto o in parte, nella sottozona D5.

Art. 28 TER- sottozona D5 (mista - commerciale e direzionale)

Riguarda insediamenti destinati ad accogliere impianti ed attrezzature per attività commerciali e direzionali, convertendo lotti (originariamente destinati ad accogliere attività di produzione artigianale mista) tramite concessione edilizia singola o cambio di destinazione che prevedano la riduzione dei lotti originari per creare nuovi spazi pubblici destinati a parcheggio e verde, secondo le modalità sottoelencate.

E' comunque possibile il ripristino delle condizioni urbanistiche

SEGRETERIA DELLA GIUNTA
SERVIZIO TECNICO
Geom. Franco Bucci



IL VICE
(Dot. *M. X...*)

originarie (ritorno alla destinazione di produzione artigianale mista, ferma restando la conservazione degli spazi pubblici ceduti); in questi casi dovranno comunque essere conservati la volumetria, i distacchi, ecc, della sottozona D5.

Le richieste di concessione edilizia singola o cambio di destinazione dovranno rispettare i seguenti indici e limiti:

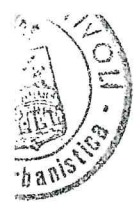
1) La concessione edilizia o cambio di destinazione dovranno comunque riguardare l'intero lotto, anche se è possibile la richiesta di conversione per parti inferiori (è consentito, all'interno, il frazionamento delle attività).

2) La nuova creazione di spazi pubblici per parcheggi e verde dovrà avvenire almeno nella misura di 0,8 mq per ogni metro quadrato di superficie coperta commerciale o direzionale (piano per piano), con esclusione della quantità già realizzata nello strumento urbanistico attuativo originario, pari a 0,143 mq per ogni metro quadrato di lotto fondiario originario, mentre nei casi di realizzazioni con concessione edilizia singola ai sensi dell'art.2 delle N.T.A. di P.R.G. dovrà, caso per caso, essere accertata la effettiva quantità di superficie necessaria alla integrazione degli spazi pubblici, sulla base della documentazione di concessione edilizia originaria, in ogni caso almeno fino al valore pari all'80 per cento della superficie coperta, salvi gli spazi già ceduti.

Le superfici coperte non aperte al pubblico, e destinate solo a deposito, archivio e simili, ancorché in cubatura, incidono sulla creazione di spazi pubblici limitatamente al 50 per cento della superficie coperta, ma sono consentite nella misura massima di 1/2 della superficie coperta complessiva.

SEGRETERIA DELLA GIUNTA
SERVIZIO TECNICO

Geom. *Franco Bucci*



IL VICE SEGRETARIO
(Dot. *Antonio Bonissini*)

La cessione delle nuove aree a servizi pubblici deve essere reperita sul fronte stradale, ma nell'ambito della progettazione unitaria ed organica obbligatoria per l'intero lotto, è possibile operare variazioni delle superfici pubbliche originarie strettamente circostanti il lotto, con opportuni conguagli e traslazioni.

Le aree carrabili di accesso al lotto, da considerarsi "sede viaria", non vanno computate come spazio pubblico, a meno che non costituiscano contemporaneamente spazio di manovra al parcheggio pubblico.

- 3) Salvo i casi di edifici realizzati o autorizzati all'entrata in vigore di queste norme tecniche di attuazione, l'altezza minima utile delle superfici a destinazione commerciale (aperte al pubblico) è di m 3.50, l'altezza massima utile è di m 6.00

Le superfici direzionali dovranno essere classificate sin dalla progettazione in "superfici con affollamento" (sportelli e simili) e "superfici senza affollamento" (uffici normali e simili); salvo i casi di edifici realizzati o autorizzati all'entrata in vigore di queste norme tecniche di attuazione, le altezze delle superfici con affollamento dovranno essere comprese tra m 3.50 e 6.00, mentre l'altezza minima utile delle superfici senza affollamento è di m 2.70

Ai fini del calcolo della cubatura, i solai intermedi e quello di estradosso dell'ultimo piano utile si assumono pari alla dimensione convenzionale di m 0.25

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore ai

due piani fuori terra, riferendosi al terreno sistemato, per le destinazioni commerciali e direzionali; è possibile, limitatamente all'involuppo di tale altezza massima, ricavare depositi o spazi di servizio non aperti al pubblico con più di due piani fuori terra, da considerare in volumetria.

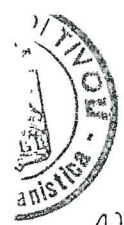
Possono derogare dalla altezza massima eventuali volumi tecnici, destinati a serbatoi (comprese riserve idriche antincendi), macchinari, scale e simili; non considerati in cubatura se contenuti entro il limite del 30 per cento della superficie coperta e degli eventuali portici e gallerie, con altezza utile non superiore a m 2.20

La misurazione dell'altezza utile, ai fini del calcolo della cubatura (per la quale si dovrà aggiungere a detta altezza il valore dello spessore convenzionale di m 0.25), si assume nei locali articolati pari all'altezza minima maggiorata di $\frac{1}{3}$ della differenza tra altezza massima e altezza minima.

La misurazione del numero di piani va fatta con esclusione delle rampe di accesso ai locali interrati, con la precisazione che tali rampe possono essere adiacenti ad un solo fronte dell'edificio.

Il terreno sistemato in riferimento al piano campagna non potrà essere sollevato oltre metri 1,50, mentre la misurazione del piano di riferimento delle altezze non potrà superare il piano del terreno sistemato per oltre metri 0,25 per il marciapiede. Si richiama particolare attenzione alla cura della eliminazione delle barriere architettoniche, a norma di legge, in tutti i locali e superfici aperti al pubblico.

L'altezza massima delle insegne pubblicitarie non dovrà



superare l'altezza lorda dei colmi dell'edificio.

- 4) Si possono realizzare, limitatamente al piano terra, superfici a porticato o gallerie, nella misura massima del 30 per cento della superficie coperta complessiva (di tutti i piani), con altezza utile non inferiore a m 4.50

I portici aperti da un solo lato sono consentiti solo fino alla profondità, in pianta, del rapporto 1/1.

Le gallerie dovranno avere almeno due lati aperti.

Portici e gallerie sono consentite solo all'interno dell'involuppo dell'area edificabile.

- 5) I distacchi minimi sono di m 6.00 dai confini, ma possono essere ridotti a m 2.00 verso gli spazi pubblici indicati al n. 2

- 6) Sono consentiti fuori cubatura interrati per parcheggio e deposito, alti fino a m 3.50, limitatamente alla proiezione della superficie coperta e degli eventuali portici e gallerie. Superfici interrate eccedenti la misurazione dell'art.18 della legge 765/1967 (1 mq/20 mc) saranno consentite alla condizione che le aree cedute per spazi pubblici vengano incrementate del 20 per cento della superficie utile di dette superfici.

- 7) E' consentito destinare a residenza fino al 25 per cento del volume, senza necessità di incrementare gli spazi pubblici.

- 8) Le eventuali divisioni all'aperto, interne al lotto, frazionanti attività distinte o spazi di servizio della stessa attività, dovranno essere a siepe sempreverde.

- 9) L'indice fondiario originario è pari a 1,2 mc/mq; la riduzione del lotto (conversione della cubatura da produzione



artigianale a commerciale e direzionale con relativa cessione di superfici per spazi pubblici a parcheggio e verde) comporta con il mantenimento della cubatura la trasformazione dell'indice fondiario nel valore 1,37 mc/mq

Nell'ambito della progettazione unitaria del lotto sono ammesse demolizioni, ristrutturazioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, con destinazioni anche frazionate, compatibili con quelle ammesse in sottozona, nei limiti della volumetria spettante al lotto originario.

10) La superficie coperta max, in unica proiezione orizzontale, del lotto originario è pari al 40 per cento della superficie fondiaria; per la conversione si dovrà verificare che la superficie coperta non sia superiore al 45,7 per cento del lotto intero.

11) Gli spazi pubblici dovranno essere destinati per non meno di 1/2 a parcheggio e non meno di 1/3 a verde piantumato con essenze sempreverdi ad alto fusto.

Art. 30 BIS- sottozona D4S (speciale mista)

Conserva le stesse caratteristiche urbanistiche della sottozona D4, con in più la possibilità di essere convertita, in tutto o in parte, nella sottozona D6.

Art. 30 TER- sottozona D6 (mista - commerciale e direzionale)

Riguarda insediamenti destinati ad accogliere impianti ed attrezzature per attività commerciali e direzionali, convertendo lotti (originariamente destinati ad accogliere attività di produzione industriale) tramite concessione edilizia singola o

(Dott. M. J. ...)



cambio di destinazione che prevedano la riduzione dei lotti originari per creare nuovi spazi pubblici destinati a parcheggio e verde, secondo le modalità sottoelencate.

E' comunque possibile il ripristino delle condizioni urbanistiche originarie (ritorno alla destinazione di produzione, ferma restando la conservazione degli spazi pubblici ceduti); in questi casi dovranno comunque essere conservati la volumetria, i distacchi, ecc, della sottozona D6.

Le richieste di concessione edilizia singola o cambio di destinazione dovranno rispettare i seguenti indici e limiti:

- 1) La concessione edilizia o cambio di destinazione dovranno comunque riguardare l'intero lotto, anche se è possibile la richiesta di conversione per parti inferiori (è consentito, all'interno, il frazionamento delle attività).
- 2) La nuova creazione di spazi pubblici per parcheggi e verde dovrà avvenire almeno nella misura di 0,8 mq per ogni metro quadrato di superficie coperta commerciale o direzionale (piano per piano), con esclusione della quantità già realizzata nello strumento urbanistico attuativo originario, pari a 0,133 mq per ogni metro quadrato di lotto fondiario originario, mentre nei casi di realizzazioni con concessione edilizia singola ai sensi dell'art.2 delle N.T.A. di P.R.G. dovrà, caso per caso, essere accertata la effettiva quantità di superficie necessaria alla integrazione degli spazi pubblici, sulla base della documentazione di concessione edilizia originaria, in ogni caso almeno fino al valore pari

SEGRETERIA DELLA GIUNTA
SERVIZIO TECNICO
Geom. Franco Bucci

all'80 per cento della superficie coperta, salvi gli spazi già ceduti.

Le superfici coperte non aperte al pubblico, e destinate solo a deposito, archivio e simili, ancorché in cubatura, incidono sulla creazione di spazi pubblici limitatamente al 50 per cento della superficie coperta, ma sono consentite nella misura massima di 1/2 della superficie coperta complessiva.

Nell'ambito della progettazione unitaria ed organica obbligatoria per l'intero lotto, è possibile operare variazioni delle superfici pubbliche originarie strettamente circostanti il lotto, con opportuni congruagli e traslazioni.

Le aree carrabili di accesso al lotto, da considerarsi "sede viaria", non vanno computate come spazio pubblico, a meno che non costituiscano contemporaneamente spazio di manovra al parcheggio pubblico.

- 3) Salvo i casi di edifici realizzati o autorizzati all'entrata in vigore di queste norme tecniche di attuazione, l'altezza minima utile delle superfici a destinazione commerciale (aperte al pubblico) è di m 3.50, l'altezza massima utile è di m 6.00.

Le superfici direzionali dovranno essere classificate sin dalla progettazione in "superfici con affollamento" (sportelli e simili) e "superfici senza affollamento" (uffici normali e simili); salvo i casi di edifici realizzati o autorizzati all'entrata in vigore di queste norme tecniche di attuazione, le altezze delle superfici con affollamento dovranno essere comprese tra m 3.50 e 6.00, mentre l'altezza minima utile

delle superfici senza affollamento è di m 2.70

Ai fini del calcolo della cubatura, i solai intermedi e quello di estradosso dell'ultimo piano utile si assumono pari alla dimensione convenzionale di m 0.25.

L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore ai quattro piani fuori terra, riferendosi al terreno sistemato, per le destinazioni commerciali e direzionali, con il vincolo di altezza massima assoluta di metri 15,00; è possibile, limitatamente all'involuppo di tale altezza massima, ricavare depositi o spazi di servizio non aperti al pubblico con più di quattro piani fuori terra, da considerare in volumetria.

Possono derogare dalla altezza massima eventuali volumi tecnici, destinati a serbatoi (comprese riserve idriche antincendi), macchinari, scale e simili, non considerati in cubatura se contenuti entro il limite del 30 per cento della superficie coperta e degli eventuali portici e gallerie, con altezza utile non superiore a m 2.20

La misurazione dell'altezza utile, ai fini del calcolo della cubatura (per la quale si dovrà aggiungere a detta altezza il valore dello spessore convenzionale di m 0.25), si assume nei locali articolati pari all'altezza minima maggiorata di 1/3 della differenza tra altezza massima e altezza minima.

La misurazione del numero di piani va fatta con esclusione delle rampe di accesso ai locali interrati, con la precisazione che tali rampe possono essere adiacenti ad un solo fronte dell'edificio.

Il terreno sistemato in riferimento al piano campagna non potrà essere sollevato oltre metri 1,50, mentre la misurazione del



IL VICE...
10/10
M. Jentilli

piano di riferimento delle altezze non potrà superare il piano del terreno sistemato per oltre metri 0,25 per il marciapiede. Si richiama particolare attenzione alla cura della eliminazione delle barriere architettoniche, a norma di legge, in tutti i locali e superfici aperti al pubblico.

L'altezza massima delle insegne pubblicitarie non dovrà superare l'altezza lorda dei colmi dell'edificio.

- 4) Si possono realizzare superfici a porticato o gallerie, nella misura massima del 30 per cento della superficie coperta complessiva (di tutti i piani), con altezza utile non inferiore a m 4.50

I portici aperti da un solo lato sono consentiti solo fino alla profondità, in pianta, del rapporto 1/1.

Le gallerie dovranno avere almeno due lati aperti.

Portici e gallerie sono consentite solo all'interno dell'involuppo dell'area edificabile.

- 5) I distacchi minimi sono di m 8,00 dai confini, ma possono essere ridotti a m 3.00 verso gli spazi pubblici indicati al n. 2

- 6) Sono consentiti fuori cubatura interrati per parcheggio e deposito, alti fino a m 3.50, limitatamente alla proiezione della superficie coperta e degli eventuali portici e gallerie. Superfici interrate eccedenti la misurazione dell'art.18 della legge 765/1967 (1 mq/20 mc) saranno consentite alla condizione che le aree cedute per spazi pubblici vengano incrementate del 20 per cento della superficie utile di dette superfici.

- 7) E' consentito destinare a residenza fino al 10 per cento del

11/10

SECRETARIA DELLA GIUNTA
SERVIZIO TECNICO
Campi Franco Biondi



IL ... (Dott. ...)

volume, senza necessità di incrementare gli spazi pubblici.

Le eventuali divisioni all'aperto, interne al lotto, frazionanti attività distinte o spazi di servizio della stessa attività, dovranno essere a siepe sempreverde.

9) L'indice fondiario originario è pari a 4,0 mc/mq; la riduzione del lotto (conversione della cubatura da produzione a commerciale e direzionale con relativa cessione di superfici per spazi pubblici a parcheggio e verde) comporta con il mantenimento della cubatura la trasformazione dell'indice fondiario nel valore 5,0 mc/mq.

Nell'ambito della progettazione unitaria del lotto sono ammesse demolizioni, ristrutturazioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, con destinazioni anche frazionate, compatibili con quelle ammesse in sottozona, nei limiti della volumetria spettante al lotto originario.

10) La superficie coperta max, in unica proiezione orizzontale, del lotto originario è pari al 50 per cento della superficie fondiaria; per la conversione si dovrà verificare che le superficie coperta non sia superiore al 62,5% del lotto intero;

11) Gli spazi pubblici dovranno essere destinati per non meno di 1/2 a parcheggio e non meno di 1/3 a verde piantumato con essenze sempreverdi ad alto fusto

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a
Roma, il 25 OTT. 1990

Da integrare con le [redacted] raccomandazioni [redacted] di cui alla
D. G. R. n° 5690 del 10/07/1990



11
SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE
UFFICIO LAVORI GIUNTA
SERVIZIO TECNICO
(Geom. Franco Bucci)

[Handwritten signature]

varianti analitiche al P.R.G.

localita' PONTE LUCANO

TAVOLA PRESCR
PREVALE SULLE TA
GENERALI

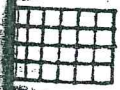
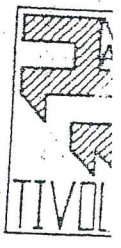
OGGETTO
VARIANTI ZONIZZAZIONE ALLA TAV. 2 DI P.R.G.

scala
1 / 5.000
BASE CATASTALE

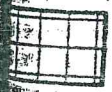
dc
12-0
agg.
23-

tecnici incaricati

- dott Pietro Luigi AMOROSI Ingegnere
- dott Lucio COCCIA architetto
- dott Luca FRATTICCI Ingegnere
- dott Vincenzo RICCI architetto
- dott Giovanni TOMEI architetto



D4S



D2S

COMUNE DI TIVOLI	
022950	25 LUG. 88
PROTOCOLLO	ARRIVO



[Handwritten signature]

