

COMUNE DI BROCCOSTELLA

(PROVINCIA DI FROSINONE)

P.R.U.S.S.T.

Programma di Riqualificazione urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST) D.M. LL. PP. 8 ottobre 1998
 "Assetto organizzativo e trasformazioni sostenibili del sistema infrastrutturale dell'area omogenea "Medio Bacino del Liri" a supporto dello sviluppo integrato delle attività turistiche e produttive del territorio nell'ambito del Sistema subregionale delle relazioni interne incentrate sulla direttrice trasversale Sora-Ceprano-Fondi"
 Protocollo d'intesa del 23 ottobre 2000

Il Responsabile del Procedimento
 Arch. Luisa Arcese

Il Dirigente
 Ing. Antonio Facchini

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA ARTIGIANALE ED UFFICI IN VIA MANDRONE

DITTA: TUZI GIANNI

tavola:

2

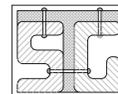
scala: 1:5.000 - 1:1.000 - 1:400

data:

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
 VERIFICA STANDARD E DIMENSIONAMENTO

STUDIO TECNICO GRIMALDI

Associazione di Ingegneria
 p. IVA 02553310604
 info@studiotecnicogrimaldi.it
 Viale Regina Elena n. 4/c - SORA (FR) - tel/fax 0776.83.12.58



Professionisti:
 Ing. Sandro Grimaldi
 Ing. Andrea Grimaldi
 Geom. Davide Lombardi

La Ditta

Il progettista e direttore dei lavori
 Geom. Davide Lombardi

PIANO REGOLATORE GENERALE ANTE OPERAM

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 119 del 29/8/1989 vistata Scael in data 16/9/89, approvato con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 8854 del 22/10/1991.



Scala 1:5.000



Area di intervento: Fg. 12 mapp. 669 - parte, in zona V/3 - Verde privato di rispetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. PER ZONE V/3: ARTICOLO 26
ZONA V/3 - VERDE PRIVATO DI RISPETTO
 Sono individuate in questa zona le aree che occorre mantenere integre per le visuali panoramiche ed in funzione di rispetto laterale delle strade (D.M. 1/4/68), così come indicato dalle tavole di P.R.G. I terreni gravati da tale vincolo possono sommarsi ai lotti adiacenti e concorrere alla formazione del lotto minimo.
 E' vietata ogni costruzione; gli annessi alle strade dovranno essere approvati dagli organi competenti del settore.

PIANO REGOLATORE GENERALE POST OPERAM



Scala 1:5.000

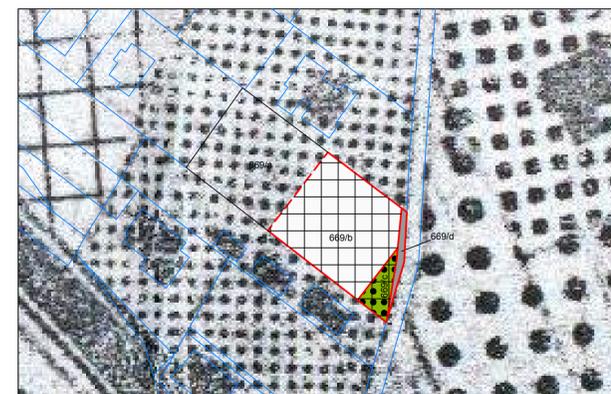


Area artigianale PRUSST Tuzi Gianni: Fg. 12 mapp. 669 - parte (mq 1.100)
 oggetto di variazione della destinazione in zona produttiva D/1 con rimodulazione degli indici come desumibile dal presente progetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. PER ZONE D/1: ARTICOLO 17
ZONA D/1 - RESIDENZA CON ATTIVITA' COMMERCIALI E ARTIGIANALI
 In questa zona ricadono i nuovi insediamenti destinati, nell'ambito ed in vicinanza del centro abitato, ad attività commerciali ed artigianali, con annessa residenza.
 In queste aree l'attuazione del P.R.G. dovrà effettuarsi tramite:
 - piani particolareggiati
 - piani di lottizzazione convenzionata
 - progetti singoli di iniziativa privata nel rispetto delle limitazioni riportate nelle presenti norme di attuazione.
 Il Consiglio Comunale definisce prioritariamente quali sono le zone da assoggettare a piano attuativo ed in quali è possibile rilasciare la concessione singola.
 La tipologia consentita è quella isolata, con annesso laboratorio o locali per il commercio, per il deposito e la vendita; l'area attorno deve essere sistemata a verde.
 le prescrizioni di zona sono:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,42 mc/mq
 - Sup. lotto minimo = 1.400 mq
 - Indice di copertura (Ic) = 1/3
 - Altezza massima degli edifici = 8,50 m
 - Numero di piani = 2
 - Distacchi dal filo stradale = come prescritto da art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444 e dal D.M. 1/6/68 n. 1404
 - Distacchi laterali = ml 10; m 5,0 per parte
 Devono essere rispettate le quantità di spazio previste dall'art. 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444; per i distacchi devono essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

RIMODULAZIONE INDICI DI FABBRICABILITA'
 - Indice di densità territoriale post operam - RIMODULAZIONE PROPOSTA = 0,461 mc/mq
 - Lotto disponibile per l'intervento = 1.100 mq (rimodulazione lotto minimo)
 - Indice di copertura post operam < 1/6
 - Altezza massima edificio = 3,70 m
 - Numero di piani = 1
 - Distacchi dal filo stradale = m 10,00 minimo
 - Distacchi laterali = m 5,00 minimo

DETTAGLIO ZONIZZAZIONE POST OPERAM



Scala 1:1.000

RIEPILOGO VARIANTE URBANISTICA (DA ZONA A ZONA)

- mapp. 669/b da zona "V/3 - Verde privato di rispetto" a zona "D/1 - Residenze con attività commerciali ed artigianali - PRUSST Tuzi Gianni - INSEDIAMENTO ARTIGIANALE" con rimodulazione degli indici rispetto al PRG
- mapp. 669/c da zona "V/3 - Verde privato di rispetto" a zona "D/1 - Residenze con attività commerciali ed artigianali - PRUSST Tuzi Gianni - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO" (in cessione alla P.A.)
- mapp. 669/d da zona "V/3 - Verde privato di rispetto" a STRADA PUBBLICA (in cessione alla P.A.)

IMPATTO SULLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

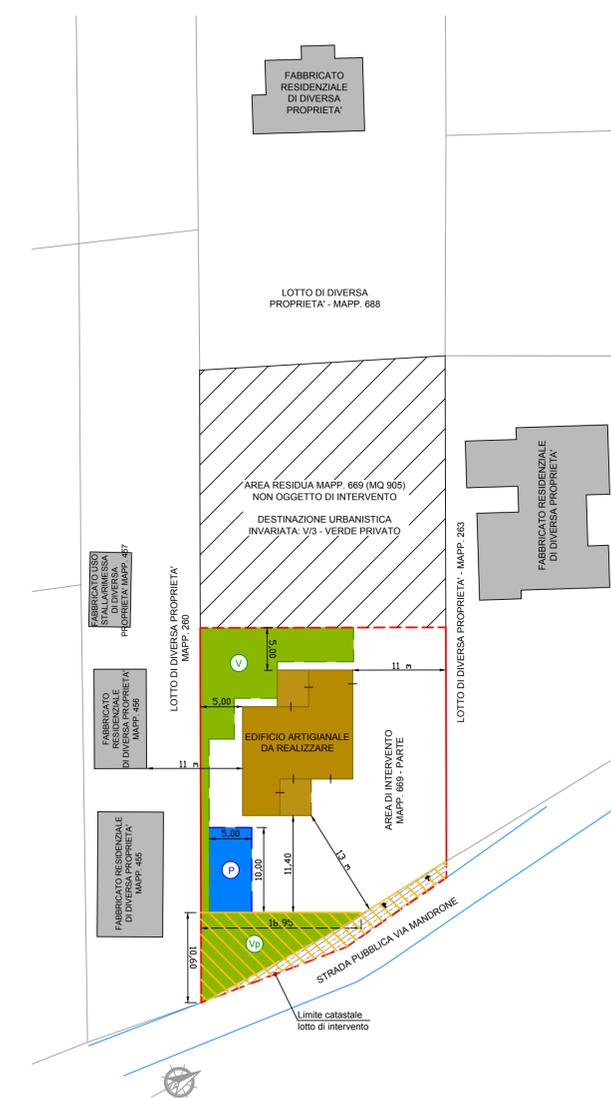
Trattasi di variante puntuale al P.R.G., che interessa una superficie a verde privato, non destinata a concorrere alla formazione degli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68; l'intervento proposto comporterà anzi incremento degli spazi pubblici sul territorio per la creazione dell'area a verde attrezzato.

ZONIZZAZIONE SU BASE ORTOFOTO 2012



Scala 1:1.000

PLANIMETRIA STANDARD URBANISTICI Scala 1:400



| LEGENDA | |
|--|---|
| [Red outline] | AREA DI INTERVENTO MAPP. 669 - PARTE 1.100 mq |
| [Yellow outline] | SPAZIO PUBBLICO IN CESSIONE DM 1444/68 155 mq |
| [Blue outline] | DI CUI: SEDE VIARIA PUBBLICA 49 mq |
| [Green outline] | VERDE PUBBLICO 106 mq |
| SUPERFICIE DISPONIBILE INSEDIAMENTO: 1.100 - 49 = 1.051 mq | |
| [Brown outline] | FABBRICATO 152 mq |
| [Orange outline] | PORTICATI 32 mq |
| [Blue outline] | PARCHEGGIO PRIVATO 50 mq |
| [Green outline] | VERDE PRIVATO 157 mq |

STANDARD URBANISTICI

NORMATIVA DI RIFERIMENTO
 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 - Art. 5 comma 1
 Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluso le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
 Legge 6 agosto 1987, n. 285 - Art. 18
 Alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo l'art. 41, è aggiunto il seguente art. 41-sexies: nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.
 Legge 24 marzo 1989, n. 122 - Art. 2 comma 2
 L'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: art. 41-sexies: nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.
 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 - Art. 9
 Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza minima tra fabbricati - tra i quali siano imposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7.
 D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (regolamento attuazione nuovo codice della strada) - Art. 28 comma 3.
 In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:
 L 1) 10 m per le strade di tipo F
 Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236
 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" (normativa di riferimento per la progettazione degli spazi esterni aperti al pubblico).

VERIFICA DEGLI STANDARD

| SPAZI PUBBLICI D.M. 1444/68: aree a verde pubblico | | | |
|--|---------------|-----------------------|---------------------|
| Dati dimensionali | Misura minima | Superficie necessaria | Spazio in progetto |
| Sup. insediamento 1.051 mq | 10% | 105,10 mq | 106 mq (VERIFICATO) |

| SPAZI A PARCHEGGIO L. 122/89 | | | |
|------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dati dimensionali | Misura minima | Superficie necessaria | Parcheggi in progetto |
| Volume 484,35 mc | 1 mq, ogni 10 mc | 49 mq | 50 mq (VERIFICATO) |

Le quantità minime di spazi pubblici e di parcheggi privati a servizio dell'insediamento, di cui al D.M. 1444/68 e L. 122/89, sono soddisfatte.

DESTINAZIONE URBANISTICA, INDICI E VOLUMI

Destinazione urbanistica attuale mapp. 669: verde privato "V/3" di P.R.G. (Verde privato di rispetto)
 Destinazione proposta: produttiva "D/1" di P.R.G. (Residenze con attività commerciali ed artigianali) con rimodulazione degli indici come risultanti dal presente progetto PRUSST
 Indice di fabbricabilità di piano per zone D/1: 0,42 mc/mq
 Volume in progetto: 484,35 mc
 Superficie fondiaria escluse le sedi viarie pubbliche: 1.100 - 49 = 1.051 mq
 Densità territoriale post operam - INDICE PROPOSTO: 484,35 / 1.051 = 0,461 mc/mq
 Limite di densità edilizia art. 7 D.M. 1444/68: nessuna disposizione per zone di tipo D
 Indice di utilizzazione fondiaria di P.R.G. per zone D/1: 1/3 del lotto
 Rapporto di copertura in progetto: < 1/6

ALTEZZE, DISTANZE, ALTRI LIMITI INDEROGABILI ED ULTERIORI VERIFICHE URBANISTICHE
 Limite di altezza degli edifici da art. 8 D.M. 1444/68: nessun limite specifico per zone di tipo D
 Limite di altezza degli edifici di P.R.G. per zone D/1: 8,50 m
 Altezza massima fuori terra in progetto: 3,70 m
 Distanza min. dalla strada da P.R.G. per zone D/1: come da art. 9 D.M. 1444/68 e da D.M. 1404/68
 Distanza dalla strada art. 9 D.M. 1444/68: ml 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml 7
 Distanza dalla strada da D.M. 1404/68: nessuna disposizione per l'edificazione nei centri abitati
 Distanza min. dalla strada da D.P.R. 495/92: 10 m (in assenza di strumento urbanistico)
 Distanza min. dalla strada per la costruzione in progetto: 13 m
 Distanza min. tra fabbricati art. 9 c. 2 D.M. 1444/68: 10 m tra parete finestrata ed edifici antistanti
 Distanza min. di progetto tra parete finestrata e altro edificio: 11 m
 Rapporto max superficie a portico circolare regionale 45/REC del 3/12/1999: 25% sup. u.i. afferente (la parte eccedente tale parametro deve essere computata come volume)
 Verifica porticati in progetto: 1) sup. lorda ufficio, laboratorio e magazzino: 81,03 mq
 sup. portico: 3,70 x 4,30 = 15,91 mq ==> 20% (Verificato)
 2) sup. lorda alloggio di servizio: 70,77 mq
 sup. portico: 3,70 x 4,30 = 15,91 mq ==> 22% (Verificato)