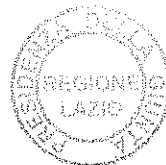


PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
GRAND HOTEL TRAIANO

Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche, stralci,
conclusioni e prescrizioni di cui alla
D.G.R. n. 365 del 7 AGO 2010
con la quale si è provveduto il 23 DIC 2010

Committente:
GOVELI srl



Il Funzionario Responsabile
(Arch. Sandro Panci)

Sandro Panci

Progettista:
DOTT. ING. ANTONIO COLLELUORI
DOTT. ARCH. DARIO CURATOLO



ALLEGATO ALLA NOTA

N. 214017/08 DEL 12.8.GEN.2010

HPH

Collaboratori:
ARCH. GIUSEPPE CASICCI

*Allegato alla delibera di
C.C. n° 53 del 22.12.2006*



Copia conforme

*all'originale e al fascicolo
L. DIRIGENTE Uff. Urbanistica*



PROGETTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala:
Progetto: 094 UR D
Nomefile: 094 UR D 10 R3

Elaborato:

UR D 10

AGGIORNAMENTI

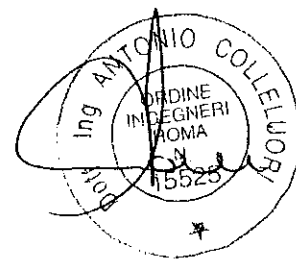
N.	Data	Descrizione	Redatto	Contr.	Approv.
0	15.02.05	Emissione	B.C.	D.C.	A.C.
1	20.01.06	Revisione	D.C.	D.C.	A.C.
2	20.10.06	Revisione	D.C.	D.C.	A.C.
3	28.11.06	Revisione	D.C.	D.C.	A.C.

REGIONE LAZIO

Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Ambiente

Visto di conformità geomorfologia e Vegetazionale - Art. 89
DPR 380/01 (ex art. 13 L. 64/74) e DGR 2649/99



*pubblicato dal 10.05.2007
al 20/05.2007*



SOMMARIO

1	Premessa	2
2	Elaborati del Programma Integrato di Intervento.....	2
3	Norme per le zone AS1: Ristrutturazione speciale 1	3
4	Norme per le zone AS2: Ristrutturazione speciale 2.....	3
5	Norme per le zone TRS: Turistico ricettivo speciale	7
6	Norme e prescrizioni per la zona SS1: Servizi Sportivi Speciali	7
7	Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	8
8	Norme e prescrizioni per le zona Verde Pubblico e/o Attrezzato.....	8
9	Norme e prescrizioni per la zona Parcheggio	8
10	Prescrizioni generali per i progetti edilizi	9
11	Prescrizioni di carattere generale	9
12	Norme di Salvaguardia.....	9

1 Premessa

Il Programma Integrato sarà attuato in conformità delle previsioni urbanistiche previste negli elaborati grafici allegati. Per quanto non specificato dalle presenti Norme Tecniche, valgono le norme, gli indici e le prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

2 Elaborati del Programma Integrato di Intervento

Il presente P.I.I. è costituito dalle seguenti tavole:

Elaborato	UR	01	Inquadramento Urbanistico	Scala varie
Elaborato	UR	02.1	Planimetria generale stato di fatto	Scala 1:500
Elaborato	UR	02.2	Rilievo delle consistenze esistenti	Scala 1:500- 1:200
Elaborato	UR	03	Planivolumetria di progetto	Scala 1:500
Elaborato	UR	04	Planimetria generale	
Elaborato	UR	05	Zonizzazione	Scala 1:500
Elaborato	UR	06	Lottizzazione e verifiche urbanistiche	Scala 1:500
Elaborato	UR	07	Quote, Profili e tipi edilizi	Scala 1:500
Elaborato	UR	08.1	Schema OO.UU. Rete Fognaria	Scala 1:500
Elaborato	UR	08.2	Schema OO.UU. Rete Idrica	Scala 1:500
Elaborato	UR	08.3	Schema OO.UU. Rete Elettrica e Illuminaz.	Scala 1:500
Elaborato	UR	09	Relazione generale	
Elaborato	UR	10	Norme tecniche di attuazione	
Elaborato	UR	11	Servizio Fotografico	
Elaborato	UR	12	Schema di impegnativa	
Elaborato	UR	13	Allegati: titolo di proprietà	

Hanno valore vincolante per la realizzazione di quanto previsto nel Programma Integrato:

- il perimetro del comprensorio, entro il quale hanno validità le norme;
- il programma di demolizioni di cui alla Tavola UR 02
- le destinazioni d'uso delle aree di cui alla Tavola UR 05 Zonizzazione;
- le presenti Norme Tecniche di Attuazione;

hanno valore indicativo:

- le indicazioni fornite dalla Tavola UR 03 Planovolumetrico;

- le indicazioni fornite dalla Tavola UR 08.x;

3 Norme per le zone AS1: Ristrutturazione speciale 1

Le aree incluse in tale zona sono destinate ad insediamenti residenziali di nuova costruzione attuabili per intervento diretto previa demolizione dei fabbricati esistenti. Per tali zone valgono gli indici ed i parametri di cui alle Tav. UR 02, 04, 05, 06, 07 e le prescrizioni che seguono;

- volumetria massima ammissibile 12.500 mc
- altezza massima delle costruzioni misurata alla gronda: H=9.60 ml;
- il numero di piani fuori terra non potrà essere superiore a tre;
- distacco e distanza minima dai confini pari a 5,00 ml;
- distacco e distanza minima dai confini, di balconi e di elementi aggettanti non costituenti volume pari a 3,00 ml;
- distacco e distanza minima dalle altre costruzioni pari a 10,00 ml;
- distacchi e distanze minime dagli assi stradali pari a 9,00 ml;
- distanza minima dal ciglio stradale 5,00 ml;
- i sottotetti saranno inabitabili con altezza massima di 2,20 ml ed adibiti a servizi, locali tecnici, lavatoi, stenditoi, soffitte.
- ogni fabbricato ha l'obbligo della sistemazione a parcheggio degli spazi liberi o interrati con un rapporto di 1 mq per 10 mc di costruzione. E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati anche su più livelli anche in deroga ai limiti di distacco e distanza minima dai confini.

4 Norme per le zone AS2: Ristrutturazione speciale 2

Le aree incluse in tale zona sono destinate al recupero ed alla ristrutturazione di fabbricati esistenti nonché a nuovi insediamenti di Servizi Direzionali e Commerciali attuabili per intervento diretto previa demolizione dei fabbricati indicati nelle Tav. UR 02.1.

Tutte le aree residuali dal sedime dei fabbricati esistenti e/o di nuova costruzione sono destinate ad uso pubblico con transito pedonale e carrabile limitato e saranno oggetto di una progettazione esecutiva unitaria.

E' suddivisa in diverse sottozone per le quali valgono gli indici ed i parametri di cui alle Tav. UR 02.2, 04, 05, 06, 07 e le prescrizioni che seguono;

Sottozona Edificio A:

Per tale fabbricato è ammessa la destinazione d'uso Direzionale con la conservazione del volume esistente. Sono ammessi pertanto interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione;
- non sono considerati aumenti di volumetria ammissibile le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, i sistemi di collegamento verticale, i locali tecnici, comprese le opere necessarie all'adeguamento alla normativa vigente,

I parcheggi pertinenziali sono individuati in quota parte del parcheggio interrato denominato "PP" negli elaborati di piano.

Sottozona Edificio B:

Per tale fabbricato sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con le categorie urbanistiche Commerciale e Direzionale al Piano Terreno e Residenziale ai piani primo e secondo, con la conservazione del volume esistente. Sono ammessi pertanto interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ricostruzione e ristrutturazione edilizia;
- non sono considerati aumenti di volumetria ammissibile le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, i sistemi di collegamento verticale, i locali tecnici, comprese le opere necessarie all'adeguamento alla normativa vigente. Per il piano terreno è ammessa la deroga all'altezza di m. 3,50 per le attività commerciali, che comunque dovranno avere un'altezza libera non inferiore a 2,70 m.

Sottozona Edificio C:

La sottozona, identificata dalla sagoma di massimo ingombro del fabbricato di cui alla Tav. UR 06, è destinata alla nuova edificazione di un fabbricato con destinazione Commerciale al Piano

Terreno e Direzionale al Piano Primo e Secondo, si attua previa demolizione dei fabbricati esistenti. Per tali zona valgono gli indici ed i parametri di cui alle Tav. UR 02, 04, 05, 06, 07 e le prescrizioni che seguono;

- volumetria massima ammissibile 4.000 mc
- altezza massima della costruzione misurata alla gronda: H= 8,00 mt nei limiti di distacco dall'Abbazia di 150 ml e H=10.50 ml oltre tale limite;
- distacco e distanza minima dai confini pari a 5,00 ml;
- distacco e distanza minima dai confini, di balconi e di elementi aggettanti non costituenti volume pari a 3,00 ml;
- è ammessa la costruzione in aderenza al fabbricato esistente B;
- i sottotetti saranno inabitabili con altezza massima di 2,20 ml ed adibiti a servizi, locali tecnici soffitte;
- il fabbricato ha l'obbligo della sistemazione a parcheggio degli spazi interrati con un rapporto di 1 mq per 10 mc di costruzione maggiorati del 40% della S.L.P. dell'edificio. E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati anche su più livelli anche in deroga ai limiti di distacco e distanza minima dai confini.

Sottozona Edifici D1 e D2:

Per tali fabbricati sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con le categorie urbanistiche Commerciale e Direzionale con la conservazione dei volumi esistenti. Sono ammessi pertanto interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ricostruzione e ristrutturazione edilizia;

non sono considerati aumenti di volumetria ammissibile le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, i sistemi di collegamento verticale, i locali tecnici, comprese le opere necessarie all'adeguamento alla normativa vigente. I parcheggi pertinenziali sono individuati in quota parte del parcheggio interrato denominato "PP" negli elaborati di piano.

Sottozona Edificio F:

Tale fabbricato è destinato ad accogliere un Bar Ristoro a servizio del Parco è pertanto ammessa

la destinazione d'uso Commerciale con la conservazione dei volumi esistenti. Sono ammessi pertanto interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ricostruzione e ristrutturazione edilizia;

non sono considerati aumenti di volumetria ammissibile le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, i sistemi di collegamento verticale, i locali tecnici, comprese le opere necessarie all'adeguamento alla normativa vigente. I parcheggi pertinenziali sono individuati in quota parte del parcheggio interrato denominato "PP" negli elaborati di piano.

È consentita la demolizione e ricostruzione all'interno della proiezione della sagoma a terra degli edifici con una altezza massima di 4 ml.

Sottozona Edificio G:

Tale fabbricato sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con le categorie urbanistiche Commerciale e Direzionale, con la conservazione dei volumi esistenti. Sono ammessi pertanto interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ricostruzione e ristrutturazione edilizia;

non sono considerati aumenti di volumetria ammissibile le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, i sistemi di collegamento verticale, i locali tecnici, comprese le opere necessarie all'adeguamento alla normativa vigente. I parcheggi pertinenziali sono individuati in quota parte del parcheggio interrato denominato "PP" negli elaborati di piano.

Sottozona Edificio H:

Tale fabbricato sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con le categorie urbanistiche Commerciale e Direzionale, con la conservazione dei volumi esistenti. Sono ammessi pertanto interventi di:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ricostruzione e ristrutturazione edilizia;
- non sono considerati aumenti di volumetria ammissibile le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, i sistemi di collegamento verticale, i locali tecnici, comprese le opere necessarie all'adeguamento alla normativa vigente

I parcheggi pertinenziali sono individuati in quota parte del parcheggio interrato denominato "PP" negli elaborati di piano.

5 Norme per le zone TRS: Turistico ricettivo speciale

Le aree incluse in tale zona sono destinate alla realizzazione di una Struttura Turistico-Ricettiva da realizzarsi mediante il recupero e/o la ristrutturazione del fabbricato esistente attuabile per intervento diretto previa demolizione dei fabbricati indicati nelle Tav. UR 02.2.

Per tale zona valgono gli indici ed i parametri di cui alle Tav. UR 02.2, 04, 05, 06, 07 e le prescrizioni che seguono;

In tale zona sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con l'esercizio di una struttura turistico-ricettiva, da realizzarsi con la conservazione del volume esistente. Sono ammessi pertanto interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ricostruzione e ristrutturazione edilizia;

Non sono considerati aumenti di volumetria ammissibile le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, i sistemi di collegamento verticale, i locali tecnici, comprese le opere necessarie all'adeguamento alla normativa vigente

6 Norme e prescrizioni per la zona SS1: Servizi Sportivi Speciali

Tale area è destinata alla realizzazione di un ampliamento dei locali di servizio del Campo Sportivo. Per tale zona valgono gli indici e i parametri di cui alla Tav. UR 02.2, 04, 05, 06, 07 e le prescrizioni che seguono;

- Destinazione d'uso: Spogliatoi, Sedi sociali e qualsiasi destinazione accessoria e funzionale ai Servizi Sportivi;
- volumetria massima ammissibile 200 mc
- altezza massima delle costruzioni misurata alla gronda: H=4.00 ml;
- è consentita l'edificazione in aderenza al fabbricato esistente;
- distacco e distanza minima dai confini pari a 1,50 ml;
- distacco e distanza minima dalle altre costruzioni pari a 10,00 ml;

7 Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

Si distinguono alla Tav. 08 e sono destinate a mantenere il vincolo di destinazione pubblica. Per esse non sono consentite variazioni né alla dimensione né alla ubicazione rispetto a quanto previsto negli elaborati di Piano, sono consentiti piccoli adeguamenti che risultassero necessari in sede di progettazione esecutiva delle relative opere.

8 Norme e prescrizioni per le zona Verde Pubblico e/o Attrezzato

Si distingue alle Tav. 04, 05, 06, 07, 08.x con la classificazione V: ed è destinata a mantenere il vincolo di destinazione pubblica. Per tali zone valgono le seguenti prescrizioni:

E' destinata esclusivamente alla realizzazione di un Parco Pubblico, è esclusa qualsiasi edificazione che non sia in stretta attinenza con l'attrezzatura del parco e con la destinazione pubblica. E' consentito l'inserimento di elementi di arredo urbano oltrechè piccole volumetrie e/o attrezzature per il tempo libero e lo sport e comunque di uso pubblico che saranno definite in sede di progettazione esecutiva delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria.

9 Norme e prescrizioni per la zona Parcheggio

Si distingue alle Tav. 04, 05, 06, 07, 08.x con la classificazione P ed è destinata a mantenere il vincolo di destinazione pubblica esclusivamente per la parte di soprassuolo. Per essa non sono consentite variazioni né alla dimensione né alla ubicazione rispetto a quanto previsto negli elaborati di Piano, sono consentiti piccoli adeguamenti che risultassero necessari in sede di progettazione esecutiva delle relative opere.

Non sono considerati volumetrie i manufatti di collegamento verticale ed i locali tecnici strettamente necessari e funzionali ai relativi parcheggi.

10 Prescrizioni generali per i progetti edilizi

I progetti edilizi relativi ai singoli lotti dovranno essere elaborati in ottemperanza a quanto appresso descritto:

- Il progetto dovrà essere esteso all'intera superficie del lotto o dei lotti se accorpati e dovrà evidenziare la soluzione proposta oltre che per il volume anche per la viabilità interna, per i parcheggi, per la sistemazione delle aree esterne, per le recinzioni a filo strada e per quelle interne;
- Le superfici pavimentate esterne saranno contenute nel limite minimo indispensabile alla distribuzione della viabilità interna ed alla protezione del fabbricato e realizzate possibilmente con materiali lapidei caratteristici del luogo;
- sono ammessi volumi interrati esclusivamente per le destinazioni accessorie ai fabbricati;
- le recinzioni a filo strada dovranno essere realizzate fino ad un'altezza di mt. 0,80 e per la parte superiore fino ad un'altezza massima di 2,00 ml con elementi trasparenti in legno o ferro in modo da avere uniformità di materiali e coloriture;
- Le opere di contenimento dovranno essere realizzate in muratura oppure con rivestimento in pietra viva in modo da avere uniformità di materiali e coloriture;

11 Prescrizioni di carattere generale

- Le recinzioni provvisorie di cantiere saranno realizzate con assito di legno tinteggiato di colore marrone;
- L'inizio dei lavori è subordinato alla stesura, concorde con l'Ufficio Tecnico, del Verbale di Linee e quote;
- L'inizio dei lavori è subordinato all'acquisizione dell'Autorizzazione Regionale LL.PP ai sensi dalla Legge n.64/1974 e successive modificazioni ed integrazioni;
- L'inizio dei lavori è subordinato alla stesura del Progetto sul contenimento dei Consumi Energetici ai sensi del D.Lgs 192/2005;

12 Norme di Salvaguardia

Gli interventi che non comportano variante allo strumento urbanistico vigente e che recepiscono

le indicazioni delle presente N.T.A. possono essere attuabili direttamente e quindi cantierabili, anche con singoli provvedimenti autorizzativi rilasciati da parte dell'amministrazione comunale.

Per tutto quanto non specificatamente prescritto dalla presente normativa si fa esplicito riferimento alla legislazione urbanistica e sanitaria vigente, alle NTA del vigente PRG e al Regolamento Edilizio nonché a tutta la normativa tecnica vigente.

Si attesta che la presente copia conforme
all'originale è composta da n. ¹¹11. fasciate.

Il Funzionario Responsabile
(Arch. Sandro Panci)