COMUNE DI APRILIA

PROVINCIA DI LATINA

RIMODULAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL P.R.G.

SECONDO INDICAZIONI DELLA REGIONE LAZIO CON LETTERA DEL 25 - 07 - 2014

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, TRAMITE AVVISO PUBBLICO, IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI, OPERE DI URBANIZZAZIONE, PARCHEGGI E MERCATO SETTIMANALE, PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE AI SENSI DELLA L.R. 22 / 06 / 1997; TRA LE VIE CATTANEO , PIRANDELLO, DELEDDA E LEOPARDI

Delibera C.C. N° 22 del 19 - 03 - 07 (AVVISO PUBBLICO)
Delibera C.C. N° 27 del 22 - 04 - 08 (ASSEGNAZIONE)
Delibera C.C. N° 61 del 25 - 10 - 11 (ADOZIONE P.I. IN VARIANTE)

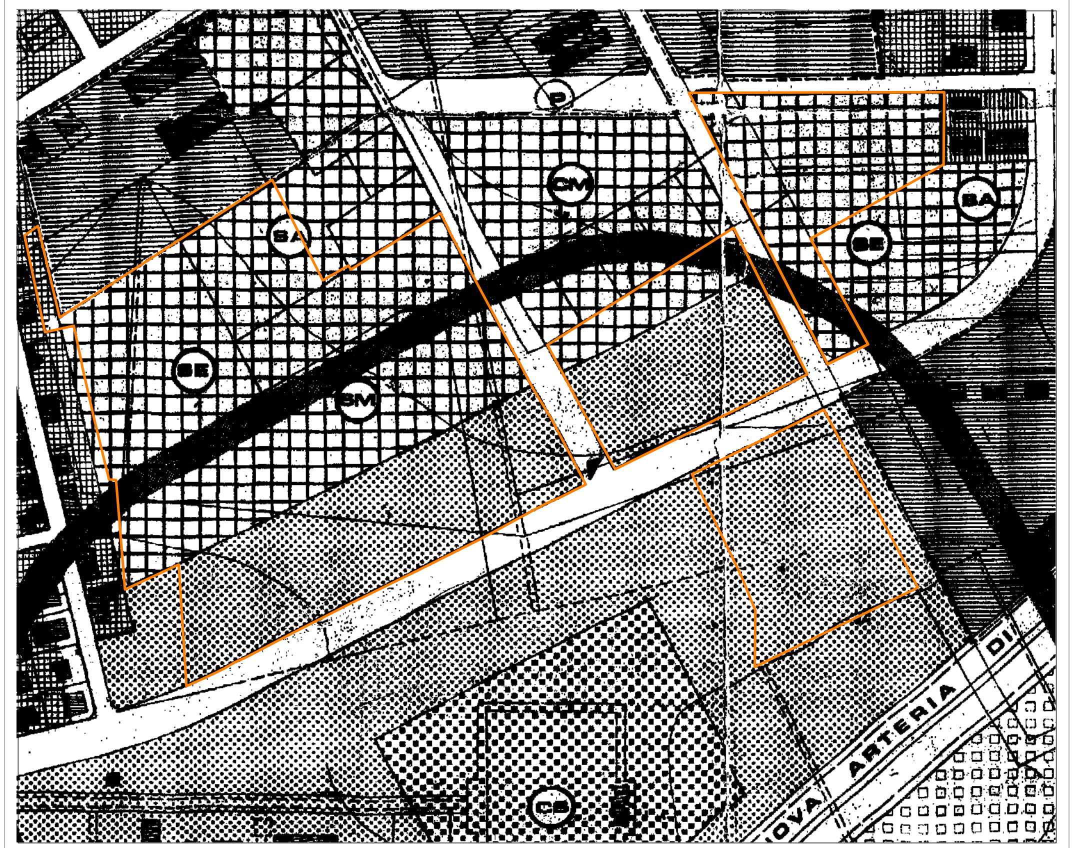
ELABORATO CONFORME ALLA TRASMISSIONE PEC DEL GIORNO ___________ CON PROTOCOLLO SUE N. __________

COMMITTENTE	PROGETTISTA	
	Arch. FERRAZZA GIULIO C.F. FRRGLI48P13B677U	GIULIO FERRAZZA architetto & ASSOCIATI via G.B. Pergolesi 1/N Aprilia LT 04011 tel. 06 92 70 24 18 fax 06 97 65 57 81 ferrazza.architetti.associati@gmail.com

OGGETTO
P.R.G. ATTUALE - P.R.G. VARIANTE - STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA - STRALCIO CATASTALE - ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE - SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO SU BASE CATASTALE - DATI GENERALI

COLLABORATORI	TAVOLA	RAPP.
Arch. Simone Ferrazza Arch. Marco Ferrazza	1	VAR.
elaborazione grafica ARTALEIDOS	DATA 06/2016	VER. 4.0

A NORMA DI LEGGE IL PRESENTE DISEGNO NON POTRA' ESSERE RIPRODOTTO NE CONSEGNATO A TERZI NE UTILIZZATO PER SCOPI DIVERSI DA QUELLI DI DESTINAZIONE SENZA L' AUTORIZZAZIONE SCRITTA DI QUESTO STUDIO CHE NE DETIENE LA PROPRIETA'.



P.R.G. ATTUALE - ZONIZZAZIONE SCALA 1:2.000

LEGENDA

- RUDERI ROMANI
- STRADA ROMANA CONSERVATA
- FORTIFICAZIONI, COSTRUZIONI
- CISTERNA, POZZO O SERBATOIO
- TOMBA O MAUSOLEO
- GROTTA
- TORRI O RUDERI MEDIEVALI
- SA SCUOLE MATERNE E ASILI
- SE SCUOLE ELEMENTARI
- SM SCUOLE MEDIE
- SS SCUOLE SUPERIORI
- CC CENTRI DI CULTO E RELATIVI ANNESSI
- CM MERCATI E CENTRI COMMERCIALI LOCALI
- CS CENTRI PER ATTIVITA' SOCIALI SANITARIE CIMITERIALI E AMMINISTRATIVE
- CR CENTRI CULTURALI E RICREATIVI
- CH CENTRI SANITARI OSPEDALIERI
- CT ATTREZZATURE E IMPIANTI ANNONARI TECNOLOGICI
- CA CENTRO AMMINISTRATIVO
- INSTALLAZIONI PER ATTIVITA' SPECIALI
- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- B SATURAZIONE E SOSTITUZIONE
- B COMPLETAMENTO
- C INTENSIVA
- C SEMI-INTENSIVA
- C ESTENSIVA
- C VILLETTE RESIDENZIALI
- C CENTRI COMMERCIALI E SERVIZI PRIVATI
- D INDUSTRIALE
- D FERROVIARIA
- E AGRICOLA
- E AGRICOLA VINCOLATA
- F SERVIZI LOCALI
- F SERVIZI GENERALI PUBBLICI
- G VERDE PUBBLICO ATTREZZATO O SPORTIVO
- R RISPETTO ARCHEOLOGICO
- R RISPETTO AMBIENTALE E PAESISTICO
- R VINCOLO
- EDIFICI DA DEMOLIRE
- CONFINE COMUNALE
- LIMITE DEI COMPARTI
- EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
- OLEODOTTO
- METANODOTTO

NORME TECNICHE

ART. 13 - SOTTOZONA B_1: SATURAZIONE E SOSTITUZIONE

Riguarda aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del centro urbano e di cui si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle eventuali aree libere e la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti, con altri di miglior livello architettonico e funzionale.

L'edificazione avverrà mediante l'utilizzazione di licenze edilizie già concesse prima della adozione del P.R.G., ovvero mediante la concessione di nuove licenze da parte del Comune a progetti i quali rispettino le presenti norme di P.R.G. per quanto riguarda la volumetria, l'altezza, le inclinate, i distacchi e le normali libere.

Nessuna licenza per sopraelevazioni o ampliamento di fabbricati esistenti potrà essere concessa nei casi in cui la parte da edificare ex-novo non rientrino nelle sagome-limite ammesse dalle presenti norme.

Nel caso in cui il P.R.G. preveda modificazioni della rete stradale esistente, la concessione di licenze edilizie per nuovi fabbricati sarà subordinata all'impegno, da parte dei proprietari frontisti, di cedere gratuitamente al Comune le aree eventualmente destinate a strade, piazze o parcheggi pubblici; ovvero, nel caso in cui il P.R.G. preveda l'abolizione di strade o piazze esistenti, all'impegno di acquisizione delle relative aree di risulta.

Nell'ambito della sottozona B_1 verrà consentita una altezza massima di ml. 14,5 (4 piani) ed una densità di fabbricazione fondiaria massima di mc. 3,0 per mq di lotto. Prima della approvazione dei PP.PP. o dei piani plano-volumetrici convenzionati potranno essere rilasciate licenze edilizie per edifici che non superino l'altezza di ml. 14,5 e la densità di fabbricazione fondiaria di 3 mc/mq di lotto.

Nell'ambito della sottozona B_1, oltre al rispetto della distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, verranno osservati limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro un'inclinata partente dalla base dell'edificio antistante ed individuata come ipotenusa di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base i 2/3 di tale altezza.

Le distanze minime dei nuovi fabbricati dalle strade saranno stabilite in modo tale che vengano mantenuti gli attuali allineamenti, così come risultano dai fabbricati esistenti (a meno degli arretramenti eventualmente indicati dalle tavole del P.R.G.) e sempreché risultino rispettati i limiti di distanza minima tra fabbricati, di cui al comma precedente.

Ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, il Comune si riserva di formare i Piani Particolareggiati ovvero di autorizzare la formazione (su richiesta di almeno 6/10 dei proprietari di immobili compresi nell'isolato) di piani planovolumetrici convenzionati (conformi a quanto disposto all'art. 8 delle presenti norme) per interi isolati interamente circondati da strade pubbliche e compresi nelle zone B_1.

Laddove le particolari condizioni dell'attuale edificazione dei suddetti isolati rendano impossibile la edificazione dei lotti liberi, ovvero il completamento o la ristrutturazione di fabbricati esistenti, ovvero rendano opportuna una più adeguata sistemazione estetica delle volumetrie edilizie, potranno essere previsti dai suddetti piani planovolumetrici volumi eccedenti il limite dei 3 mc./mq. purché non superiori ai 5 mc./mq.

ART. 28 - SOTTOZONA F_1: SERVIZI LOCALI

Comprende le aree destinate ai servizi locali di quartiere.

In esse troveranno sede i servizi che debbono essere contigui alle residenze e direttamente proporzionali alla popolazione dei singoli quartieri e precisamente:

1) Scuole materne e asili (S.A.), scuole elementari (S.E.) e medie inferiori (S.M.).
2) Centri di culto e relativi annessi (C.C.).
3) Mercati e centri commerciali locali (C.M.).
4) Centri locali destinati ad attività sociali, sanitarie assistenziali e amministrative (C.S.).

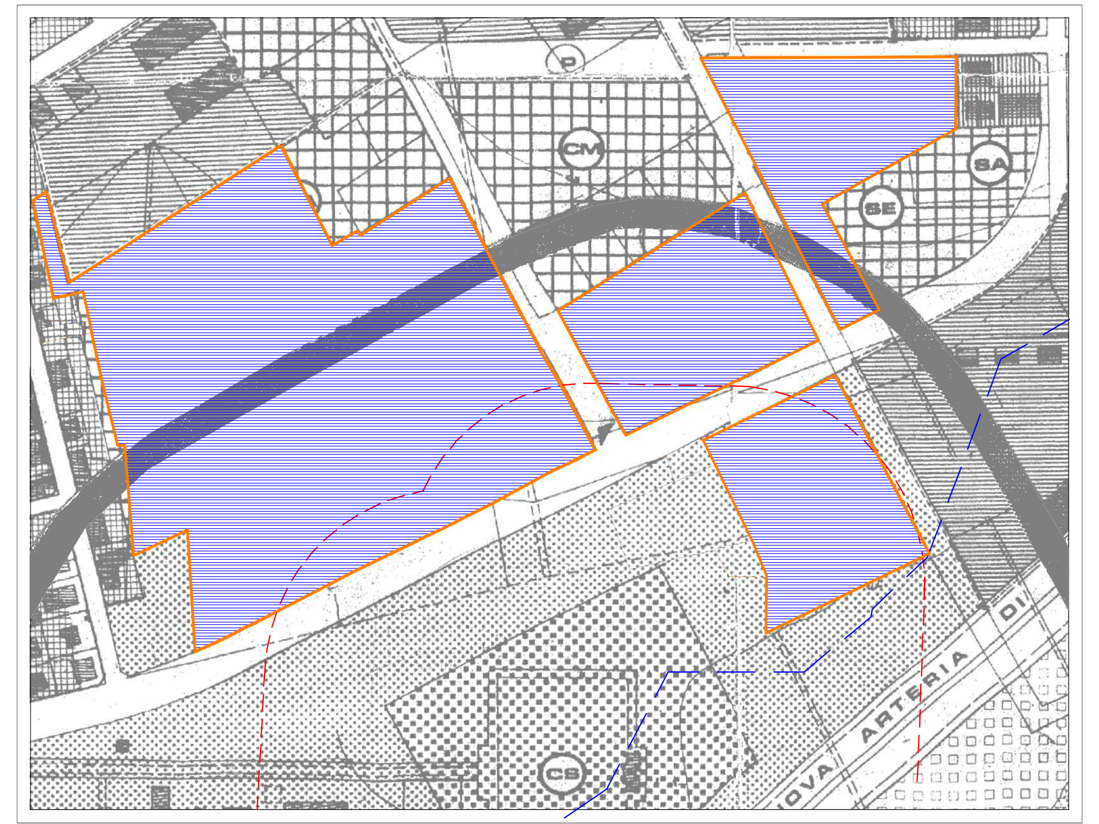
Indice fabbricabilità fondiario: 2 mc./mq.

ART. 30 - ZONA G: VERDE PUBBLICO E SPORTIVO

E' destinata alla creazione di parchi pubblici di interesse locale e cittadino e di zone verdi per attrezzature sportive.

In questa zona pertanto potranno essere previste costruzioni per impianti sportivi pubblici o attrezzature ricreative di uso pubblico in precario direttamente connesse con la funzione del parco e della sua godibilità.

Tali costruzioni non dovranno arrecare nessun pregiudizio alla continuità e al godimento e agibilità del parco da parte dei cittadini, né danneggiare le alberature esistenti ed avere comunque altezze limitate ad un solo piano e volumetria ridotta e in ogni caso non eccedente i mc. 0,10 su ogni mq. di area pertinente.



P.R.G. IN VARIANTE - ZONIZZAZIONE SCALA 1:2.000

NORME TECNICHE

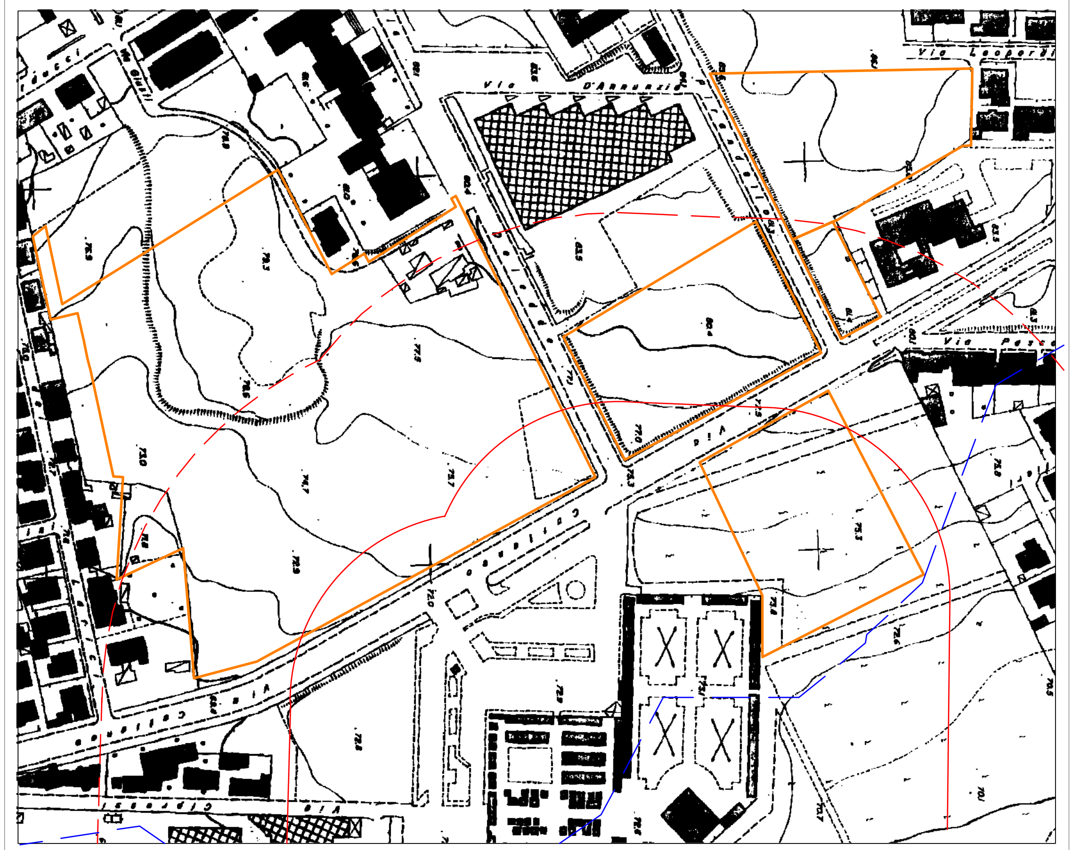
ART. 16 - SOTTOZONA C_1: INTENSIVO

Riguarda aree libere adiacenti a zone già intensamente edificate o edificabili e di alta utilizzazione edilizia perché facilmente strutturabili nel contesto generale urbanistico del P.R.G.

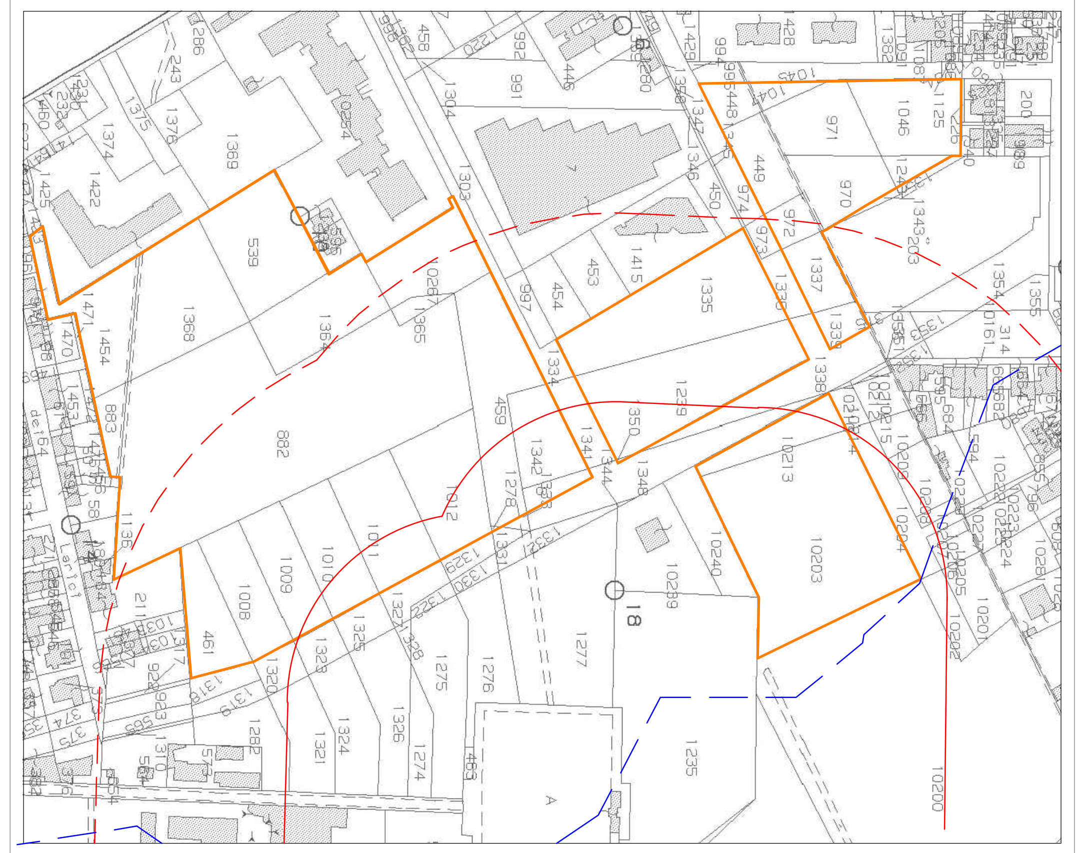
La concessione delle licenze edilizie per edifici ricadenti nell'ambito della sottozona C_1 sarà subordinata alla preventiva approvazione, nei modi o termini di legge, dei PP.PP. di iniziativa comunale, ovvero dei Piani plano-volumetrici convenzionati ai termini di quanto stabilito all'art. 8 delle presenti norme.

L'edificazione sarà in ogni caso attuata secondo l'altezza massima di ml. 27,5 (8 piani) e la densità di fabbricazione territoriale non superiore a 2,0 mc/mq corrispondente alla densità di fabbricazione fondiaria di 3,0 mc. per mq. di lotto.

- AREA SOTTOZONA C_1 - INTENSIVO -
- LIMITE AREA DI INTEVENTO
- RISPETTO CIMITERIALE (200 m.)
- RISPETTO CIMITERIALE (100 m.)
- RISPETTO CORSI D'ACQUA (150 m.)



PROGRAMMA INTEGRATO - STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA SCALA 1:2.000



PROGRAMMA INTEGRATO - STRALCIO CATASTALE SCALA 1:2.000

LEGENDA :

- LIMITE AREA DI INTEVENTO
- RISPETTO CIMITERIALE (100 m.)
- FASCIA CIMITERIALE (200 m.)
- RISPETTO CORSI D'ACQUA (150 m.)

DATI GENERALI DI P.R.G. :

DATI DI P.R.G. PROPRIETA' PRIVATA E COMUNALE

PROPRIETA' PRIVATA

Sup. sottozona F_1		:	38.437 mq.
Indice di fabbricabilità		:	2 mc. / mq.
Cubatura	(38.437 x 2)	:	76.874 mc.
Sup. sottozona G		:	18.105 mq.
Indice di fabbricabilità		:	0,10 mc. / mq.
Cubatura	(18.105 x 0,10)	:	1.810,50 mc.
Sup. sottozona B_3		:	362 mq.
Indice di fabbricabilità		:	3 mc. / mq.
Cubatura	(362 x 3)	:	1.086 mc.
Totale Superficie	(38.437 + 18.105 + 362)	=	56.904,00 mq.
Totale Cubatura	(76.874 + 1.810,50 + 1.086)	=	79.770,50 mc.

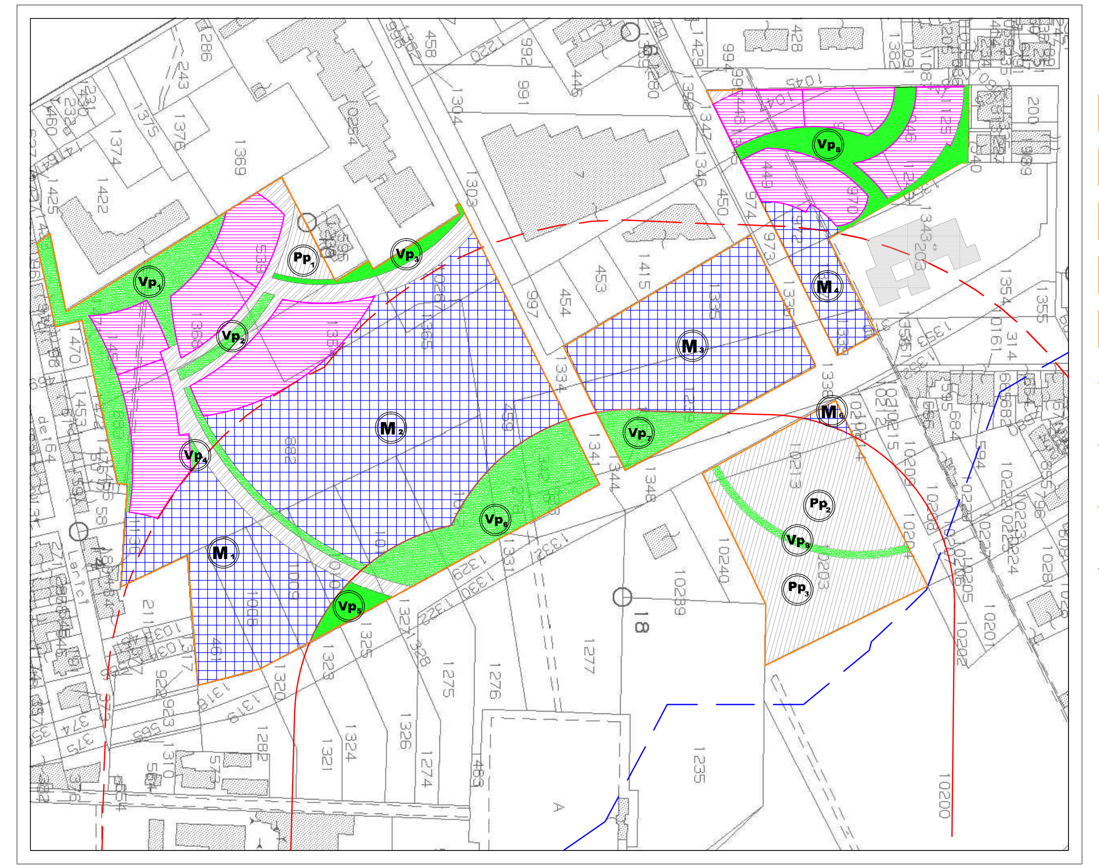
PROPRIETA' COMUNALE

Sup. sottozona F_1		:	2.124 mq.
Indice di fabbricabilità		:	2 mc. / mq.
Cubatura	(2.124 x 2)	:	4.248 mc.
Sup. sottozona G		:	11.301 mq.
Indice di fabbricabilità		:	0,10 mc. / mq.
Cubatura	(11.301 x 0,10)	:	1.130,10 mc.
Totale Superficie	(2.124 + 11.301)	=	13.425,00 mq.
Totale Cubatura	(4.248 + 1.130,10)	=	5.378,10 mc.

Totale Superficie (38.437,00 + 18.105,00 + 362,00 + 2.124,00 + 11.301,00) = 70.329,00 mq.

Totale Cubatura (76.874,00 + 1.810,50 + 1.086,00 + 4.248,00 + 1.130,10) = 85.148,60 mc.

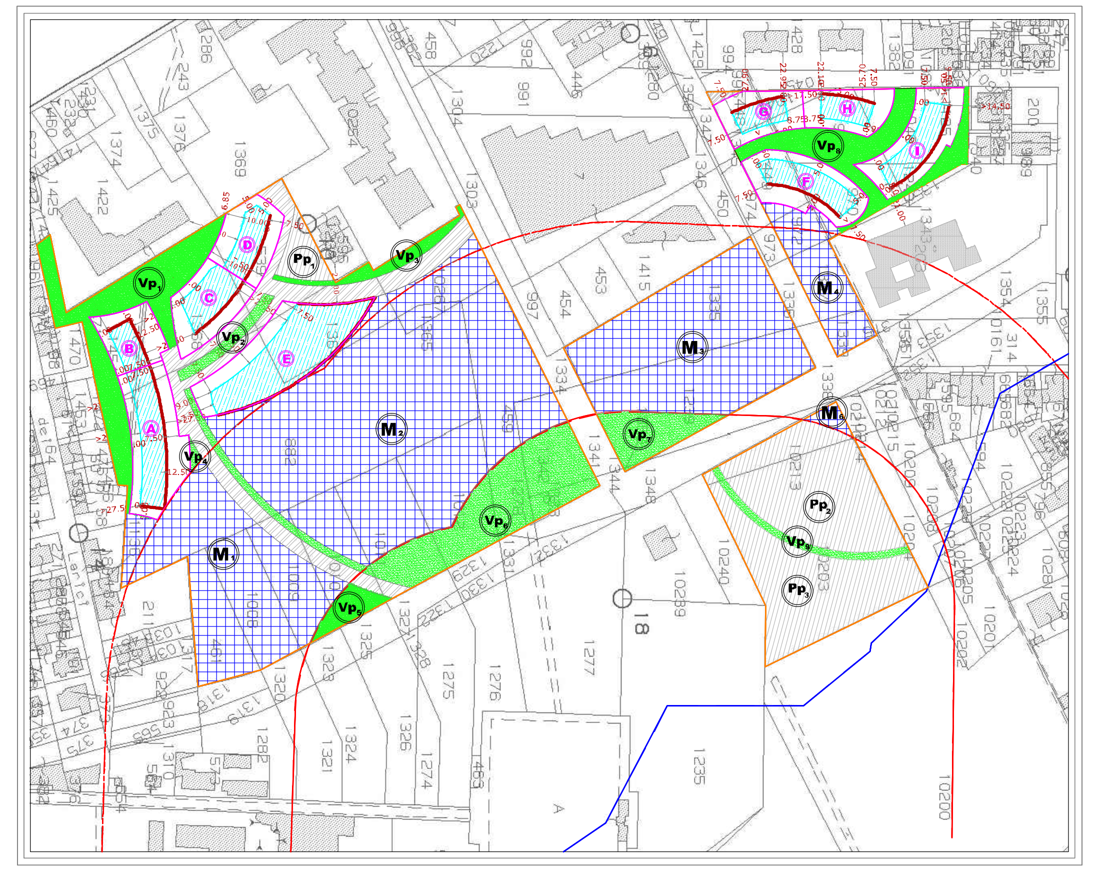
PROPRIETA'	FOGLIO N. 48 PARTICELLA	SUPERFICIE MQ.	
RE.GI Costruzioni srl	1368	3.327	MQ 5.654
	1454	2.327	
Edilemme 2000 srl - Longobardi Giuseppe	883	520	MQ 14.420
	882	13.900	
Incos srl	539	2.872	MQ 2.872
Bucci Cesarino Bucci Luigi Bucci Romano Bucci Tiziana	1239	4.150	MQ. 26.453
	1335	4.330	
	1350	20	
	8	350	
	459	4.373	
	1278	13	
	972	490	
	1339	400	
	10213	1.117	
	10203	6.720	
	1364	2.200	
	1337	900	
	1342	1.390	
Segim srl	448	530	MQ 4.835
	449	1.160	
	971	1.705	
	970	1.440	
D'Acuti Medea	1046	2.021	MQ 2.670
	1047	333	
	1243	316	
Comune di Aprilia	461	1.394	MQ 13.425
	1008	1.650	
	1009	1.550	
	1010	1.820	
	1011	1.906	
	1012	2.981	
	10267	1.983	
	1365	141	
TOTALE MQ. INTERVENTO		70.329	70.329



- ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE - SCALA 1:2.000

LEGENDA :

- AREA SERVIZI PUBBLICI (MERCATO) - da cedere al Comune - (33.277,00 Mq.)
- AREA PARCHEGGI PUBBLICI - da cedere al Comune - (7.742,00 Mq.)
- AREA VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - da cedere al Comune - (12.183,00 Mq.)
- VIABILITA' PUBBLICA DI P.I. - da cedere al Comune (3.759,00 Mq.)
- ZONA SOTTOZONA C_1 - INTENSIVO - (13.368,00 Mq.)
- LIMITE AREA DI INTEVENTO
- RISPETTO CIMITERIALE (100 m.)
- FASCIA CIMITERIALE (200 m.)
- RISPETTO CORSI D'ACQUA (150 m.)



- SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO SU BASE CATASTALE - SCALA 1:2.000

LEGENDA :

- AREA SERVIZI PUBBLICI (MERCATO) - da cedere al Comune -
- AREA PARCHEGGI PUBBLICI - da cedere al Comune -
- AREA VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - da cedere al Comune -
- VIABILITA' PUBBLICA DI P.I. - da cedere al Comune -
- MASSIMO INGOMBRO
- IDENTIFICAZIONE LOTTI EDIFICABILI
- LIMITE AREA DI INTEVENTO
- LIMITE LOTTI EDIFICABILI
- FILO FISSO
- RISPETTO CIMITERIALE (100 m.)
- FASCIA CIMITERIALE (200 m.)
- RISPETTO CORSI D'ACQUA (150 m.)

DATI GENERALI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA L.R. 22 / 1997

DATI GENERALI PROGRAMMA INTEGRATO

Superficie Intervento	:	70.329,00 mq.
Indice Territoriale	:	1,626 mc./mq.
Cubatura Piano Integrato	:	114.354,95 mc.

CUBATURA MAX. PROGRAMMA INTEGRATO PROPRIETA' PRIVATA E COMUNALE

PROPRIETA' PRIVATA	Superficie Intervento	:	56.904 mq.
	Indice Territoriale Zona C_1	:	2 mc./mq.
	Cubatura Max. P.I. (56.904,00 x 2,00)	:	113.808,00 mc.
PROPRIETA' COMUNALE	Superficie Intervento	:	13.425 mq.
	Indice Territoriale Zona C_1	:	2 mc./mq.
	Cubatura Max. P.I. (13.425,00 x 2,00)	:	26.850 mc.
Totale Superficie	(56.904,00 + 13.425,00)	=	70.329,00 mq.
Totale Cubatura	(113.808,00 + 26.850,00)	=	140.658,00 mc.

DATI DETTAGLIO PROGRAMMA INTEGRATO

PROPRIETA' PRIVATA	Superficie Intervento	:	56.904 mq.
	Indice Territoriale di P.I.	:	1,626 mc./mq.
	Cubatura (56.904,00 x 1,626)	:	92.525,90 mc.
	Cubatura da realizzare nel presente P.I.	:	92.525,90 mc.
PROPRIETA' COMUNALE	Superficie Intervento	:	13.425 mq.
	Indice Territoriale di P.I.	:	1,626 mc./mq.
	Cubatura (13.425,00 x 1,626)	:	21.829,05 mc.
	Cubatura da realizzare nel presente P.I.	:	21.829,05 mc.
Totale Cubatura	(92.535,90 + 21.829,05)	=	114.354,95 mq.

TABELLA RIEPILOGATIVA STANDARD URBANISTICI
ai sensi del D.M. 1444/68, Delibera del Commissario n.27 del 17/03/2009
D.C.C. n. 85 del 21/12/2010

Abitanti	(114.354,95 / 80)	:	1.429,44 ab.
Standards (Delibera Commissario n. 27 del 17/03/2009)	(1.430 x 25)	:	35.750,00 mq.

Standards di Progetto

SERVIZI PUBBLICI (MERCATO)	:	33.277,00 mq.
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	:	12.183,00 mq.
PARCHEGGIO PUBBLICO	:	7.742,00 mq.
TOTALE STANDARS	:	53.202,00 mq.
VIABILITA' PUBBLICA DI P.I.	:	3.759,00 mq.

TOTALE STANDARDS DI PROGETTO : 53.202,00 mq. > 35.750,00 mq.
TOTALE STANDARDS PER ABITANTE : 37,20 mq./ab. > 25,00 mq./ab.

TABELLA RIEPILOGATIVA AREA SERVIZI PUBBLICI - MERCATO - Superficie (mq)	
M_1	6.799,00
M_2	16.674,00
M_3	7.380,00
M_4	2.224,00
M_5	200,00
TOTALE	33.277,00

TABELLA RIEPILOGATIVA VERDE PUBBLICO DA PROGETTO Superficie (mq)	
Vp_1	3.056,00
Vp_2	360,00
Vp_3	510,00
Vp_4	61,00
Vp_5	485,00
Vp_6	4.061,00
Vp_7	1.120,00
Vp_8	2.045,00
Vp_9	485,00
TOTALE	12.183,00

TABELLA RIEPILOGATIVA PARCHEGGIO PUBBLICO DA PROGETTO Superficie (mq)	
Pp_1	590,00
Pp_2	4.300,00
Pp_3	2.852,00
TOTALE	7.742,00

TABELLA RIEPILOGATIVA STANDARD DA PROGETTO Superficie (mq)	
Verde Pubblico	12.183,00
Area servizi Pubblici - Mercato -	33.277,00
Parcheggio Pubblico	7.742,00

TOTALE AREE PUBBLICHE DA CEDERE
53.202,00 MQ

Si precisa che oltre alle aree pubbliche che saranno cedute come da progetto al Comune, sarà ceduta all'amministrazione Comunale anche la Viabilità pubblica e marciapiede di progetto per una superficie pari ad 3.759,00 mq

AREE PUBBLICHE DA CEDERE COME DA PROGETTO		AREE PUBBLICHE DA CEDERE COME DA NORMATIVA (D.M. 1444/68) (Delibera del Commissario n. 27 del 17/03/2009) (D.C.C. n.85 del 21/12/2010)
53.202,00 MQ.	>	35.750,00 MQ.

FUTURI LOTTI EDIFICABILI - Sottozona C_1 -

LOTTO	PROPRIETA'	MQ.	MC.	N.PIANI MASSIMO	H. MAX Ml.
A	COMUNE DI APRILIA	2.063,00	21.829,05	8	27,50
B	F.LLI BUCCI - MASSARENTI	962,00	8.500,00	8	27,50
C	LONGOBARDI GIUSEPPE	1.300,00	11.723,46	8	27,50
D	EDILEMME 2000 SRL	1.192,00	11.723,46	8	27,50
E	F.LLI BUCCI - MASSARENTI	2.700,00	34.512,58	2 - 6 - 8	7,50 - 21,00 - 27,50
F	RE.GI. COSTRUZIONI SRL	1.608,00	9.193,40	5 - 7	17,50 - 24,00
G	INCOS SRL	1.015,00	4.669,87	5 - 6	17,50 - 21,00
H	D'ACUTI MEDEA	948,00	4.341,42	5 - 6	17,50 - 21,00
I	SEGIM SRL	1.580,00	7.861,71	4 - 5	14,50 - 17,50
	TOTALE	13.368,00	114.354,95		

In Tutti i Lotti Edificabili sono previste Autorimesse Interrate per soddisfare la Legge 122/89 art. 41 sexies

N.B. Tutti i Lotti possono avere una porzione di cubatura Non Residenziale pari ad un massimo del 20%