

COMUNE DI CIAMPINO

INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLE N.T.A. INTRODOTTE DA:

- 1) VOTO DI APPROVAZIONE DALLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. - DEL. GIUNTA REGIONALE DEL 24.01.06, n. 55;**
- 2) VARIANTE ALLE N.T.A. APPROVATA CON DEL. GIUNTA REGIONALE 21.01.2010, N. 22 (modifica artt. 7, 9 e 31 ed al punto 8) del parere geologico-vegetazionale);**
- 3) VARIANTE ALLE NTA APPROVATA CON DEL. GIUNTA REGIONALE 30.10.2018, n. 619 (modifica artt. 9 e 13).**

Si riporta parte della deliberazione della Giunta Regionale del 24 / 01 / 06 n° 55
pubblicata sul Supplemento Ordinario n° 5 al "BOLLETTINO UFFICIALE "n° 5 del 20
febbraio 2006

6. VINCOLI PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

Il territorio del Comune di Ciampino risulta vincolato paesaggisticamente per la presenza di beni diffusi; zone boscate, usi civici, ed in particolare per la presenza del corso d'acqua denominato "Marrana dell'Acqua Mariana" (C058 - O242) – R.D. 17.02.1910 e del corso d'acqua denominato "Fosso di Valle Pantanuccio" o "Pantanella di Marino" (C058 – O244) R.D. 12.05.1939; corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche, come riportato nella Delibera di Giunta Regionale n. 211 del 22.02.2002 – "Ricognizione e Graficizzazione", ai sensi dell'art. 22, comma 1 lett. B) della L.R. n. 24/98 e quindi sottoposti al vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 146 lett. C) del Decreto Legislativo n. 490/99.

Il Piano Territorio Paesistico classifica così le aree vincolate:

- CI12 (art. 28 – Fasce di rimboschimento lungo i fossi ed i corsi d'acqua) con specifico richiamo all'art. 7 della L.R. n. 24/98 (Protezione dei corsi delle acque pubbliche);
- CI3 (art. 19 – Zone Agricole con rilevante valore paesistico-ambientale);
- A4 Area per la quale il P.T.P. propone il vincolo archeologico ed monumentale. Questa area coincide con l'Appia Antica, ed è normata dall'art. 13 (Protezione delle aree di interesse archeologico) della L.R. n. 24/98;
- A1 Monumento o Area soggetta a Vincolo Archeologico o Monumentale (Appia Antica).

La parte del territorio che risulta vincolato con D.M. 29.04.1955 coincide con il Parco dell'Appia Antica, relativamente alla parte a sinistra dell'Appia, direzione Roma.

Il Parco dell'Appia risulta istituito con la legge regionale n. 66/88 e successivamente confermato con la legge regionale n. 29/97.

Il Piano d'assetto del Parco, redatto ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 29/97, risulta adottato con Delibera del Comitato di gestione del Parco n. 17 del 29.07.2002.

Una volta approvato dal Consiglio Regionale e pubblicato sul B.U.R.L. si applicherà l'art. 9 della L.R. n. 24/98 – Protezione dei Parchi e delle Riserve naturali, al punto 6, nel rispetto dell'art. 26, VI comma, della L.R. n. 29/97, che stabilisce:

(...) ai sensi dell'art. 25, comma 2, della Legge 06.12.01991, n. 394 i piani delle aree naturali protette di cui all'art. 26 della legge regionale 06.10.197, n. 29, hanno valore anche di piano paesistico e di piano urbanistico e sostituiscono i piani paesistici e i piani territoriali e urbanistici di qualsiasi livello.

I piani delle aree naturali protette tengono conto delle disposizioni di cui al Cap. II° della presente legge quali livelli minimi di tutela fatte salve valutazioni specifiche coerenti con le finalità delle aree naturali protette(...).

Il punto n. 5 dell'art. 9 della L.R. n. 24/98 stabilisce fra l'altro:

(...) Nei territori di cui al comma 2, nelle more dell'approvazione dei piani delle aree naturali protette, si applicano sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi o legislativi generali, sia la normativa relativa alle

classificazioni per zone delle aree ove prevista dai P.T.P. o dal P.T.P.R., in caso contrario, prevale la più restrittiva. (...).

Le aree ricomprese all'interno del perimetro del parco dell'Appia sono così classificate:

- Zona E3/2 Zone di Protezione: Area a prevalente uso agricolo
- Zona E2/2 Riserva Generale: Area a prevalente valore storico-archeologico

(...)

La sottozona E3/2 prevede la seguente disciplina:

a) *Obiettivi specifici:*

Conservazione e mantenimento degli usi attuali in coerenza con gli obiettivi del Parco, prosecuzione delle attività agro-silvo-pastorali, mediante conversione agli usi tradizionali e ai metodi di agricoltura biologica e compatibile; promozione e sostegno della produzione artigianale di qualità, dell'attività agrituristica e della fruizione pubblica del paesaggio agricolo.

b) *Interventi ammessi:*

La manutenzione ordinaria e straordinaria come definite dall'art. 31, comma 1, lettere a) e b), della legge 5 agosto 1978, n. 457 fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso, salvo che si tratti di variazioni preordinate all'introduzione ovvero al ripristino delle destinazioni rurali descritte all'articolo 9 della legge 26 febbraio 1994, n. 133; potrà in ogni caso procedersi mediante interventi di ristrutturazione edilizia ovvero urbanistica, all'accorpamento di volumetrie esistenti, realizzate posteriormente al 1960 in un solo compendio immobiliare previa demolizione delle stesse e subordinatamente alla disponibilità di un lotto di pertinenza di superficie non inferiore a mq 20.000 ovvero a 2 ettari) da asservire mediante atto d'obbligo registrato e trascritto;

- 1) la realizzazione di nuove costruzioni, qualora fosse dimostrata l'impossibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente, necessarie alla conduzione agricola biologica del fondo secondo le modalità definite di seguito, con un indice di edificabilità pari a 0,0015 mc/mq, appezzamento minimo di pertinenza pari a 20 ettari, altezza massima degli edifici metri 7 al colmo con tetto a spiovente o a doppia falda;*
- 2) la realizzazione di tettoie fisse o amovibili destinate alla conservazione e stoccaggio di paglia o fieno; in tal caso, fermo restando che tali manufatti purchè aperti da ogni lato non costituiscono cubatura, il limite massimo di altezza rimane fissato in metri 10;*
- 3) i silos destinati agli scopi di cui al precedente punto secondo le dimensioni, le caratteristiche ed i materiali di volta in volta individuati in sede di rilascio dell'autorizzazione in ragione della qualità e conformazione dei luoghi;*
- 4) manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore all'un o per cento dell'appezzamento. Le nuove edificazioni sono comunque subordinate alla redazione del Programma Ambientale di Miglioramento Agricolo (P.A.M.A) previsto al successivo articolo 17: esso dovrà dimostrare l'integrazione funzionale delle medesime con le attività di coltura del fondo.*

L'area di pertinenza risulterà da atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente, in cui si specificherà l'avvenuto asservimento della volumetria risultante dal P.A.M.A. all'edificazione di nuovi manufatti;

- 5) i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 100 metri dalle singole case di abitazione esistenti. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicunicoli o suinicoli, la distanza dalle singole abitazioni non dovrà essere inferiore a 200 metri, quella dai nuclei residenziali e dal perimetro dei centri abitati non inferiore a 500 metri. Tali prescrizioni, non si applicano nel caso in cui le abitazioni siano parte inscindibile di un insediamento rurale tipico e si tratti di intervento preordinato di recupero delle funzioni originarie dell'insediamento stesso. Resta fermo in ogni caso l'osservanza della disciplina in materia igienico-sanitaria. I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno essere posti a distanza non inferiore ad almeno 500 metri dalle aree di alimentazione delle sorgenti; dovranno altresì essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita di recinzioni e di idonee schermature vegetali, al cui interno ricomprendere gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici;*
- 6) interventi di miglioramento dell'attività di conduzione agricola del fondo e di conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo;*
- 7) intervento di mantenimento dei cicli ecologici degli agroecosistemi in questione, di tutela del paesaggio agrario e del patrimonio storico;*
- 8) interventi di realizzazione della rete dei sentieri del Parco secondo necessarie modeste varianti ai tracciati esistenti ovvero tramite ripristino e riqualificazione di tratti abbandonati, con le finalità di migliorare qualitativamente sia la fruizione sia il collegamento ecologico tra vari ambiti naturali;*
- 9) la realizzazione di strutture pubbliche e di interesse pubblico coerenti con le finalità del parco;*
- 10) gli interventi di bonifica e di ridisegno paesaggistico-ambientale.*

c) Delocalizzazione:

le attività produttive incompatibili sono delocalizzate secondo le previsioni contenute in un apposito elenco e nella tavola "Il Progetto Territoriale", nei modi e procedure definiti da apposito regolamento.

Gli interventi ammessi dovranno essere sempre preceduti dall'approvazione del P.A.M.A. previsto al successivo articolo 17.

d) Sono vietati:

la nuova residenza non finalizzata all'attività agricola;

i cambi di destinazione d'uso dei fabbricati rurali anche se non accompagnati da opere;

i nuovi impianti sportivi. Le attività ricreative complementari all'agriturismo dovranno essere specificatamente autorizzate nell'ambito del P.A.M.A.;

i parcheggi diversi da quelli previsti dal Piano del Parco (tavola della Fruizione) o quelli a servizio degli edifici pubblici e pertinenziali;

l'applicazione del diserbo chimico e della sterilizzazione chimica del suolo, dovendosi sostituire la stessa con tecniche a minor impatto;

l'abbandono in campo dei contenitori dei contenitori plastici, imballaggi ed altri materiali estranei;
lo sradicamento ed il taglio, se non autorizzato, di alberi, arbusti e siepi;
l'introduzione sia in campo aperto sia in ambiente controllato di materiale vegetale geneticamente modificato;
l'eliminazione delle praterie stabili aventi valore naturalistico così come evidenziato dalla carta "Gestione ambientale";
l'impiego dei mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia e di ogni altra specie infestante, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute in progetti specifici; per quanto riguarda la lotta fitosanitaria cui si rimanda al regolamento del Parco;
la conduzione di prati-pascolo e ogni altra attività agricola stagionale in modo difforme da quanto stabilito nel Regolamento del Parco;
gli allevamenti senza terra;
la realizzazione di serre stabili, nonché di serre stagionali con la modalità del tunnel in modo difforme dal Regolamento, fermo restando che queste ultime potranno essere realizzate a condizione che venga effettuata la rotazione della produzione e che il tunnel stesso non utilizzi supporti fissi;
l'attività agricola ipogea (coltivazione di funghi) difforme da quella prevista da apposito Regolamento del Parco.

La sottozona C2/2 prevede la seguente disciplina:

- a) *Obiettivi specifici:*
concorrere alla tutela, ricerca scientifica, valorizzazione, conservazione, fruizione del patrimonio storico-archeologico integrato nel sistema paesaggistico e ambientale anche tramite eventuali interventi di abbattimento delle volumetrie esistenti.

(...)

Sono inoltre presenti sul territorio comunale alcune sorgenti.

La normativa dell'art. 41 delle N.T.A. deve essere integrata con il riferimento alle direttive stabilite con Delibera della Giunta Regionale n. 5817 del 14.12.1999 in materia di individuazione delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano, ferma restando la disciplina di natura paesistica stabilita dalla L.R. n. 24/98.

Con nota n. 20099 del 27.12.2002, il Ministero per i Beni e per le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, ha formulato il seguente parere:

(...)

In riferimento al P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con delibera C.C. n. 37 del 02.04.1998 e n. 66 del 17.07.1998, esaminata la documentazione presentata e valutate le conoscenze storico-archeologiche del territorio, per quanto di competenza si fa presente quanto segue.

Il territorio comunale di Ciampino, pur ricoprendo una superficie limitata, riveste un notevole interesse storico, essendo costellato di presenze sparse di varia natura, costituite da tracciati vari, acquedotti, ville romane, sepolcri, oltre a concentrazioni di materiali archeologico sparsi.

Su alcune presenze antiche, in particolare sulle ville, si sono successivamente insediati casali storici, come quello dei Monaci, Maruffi, dei Francesi, ecc., che costituiscono la presenza storico-monumentale più significativa del territorio.

Altra presenza importante che "segna" il Comune di Ciampino è il tracciato della Via Appia Antica, con i sepolcri che la affiancano, che dal 1988 è inserito nel "Parco Regionale dell'Appia Antica". Non meno importante il percorso dell'antica Via Canova, che costituisce un antico tracciato trasversale di trasumanza, presso il quale si conserva la Mola Canova, uno dei rari esempi di manufatto industriale di età moderna.

Tale situazione così diversificata, sia per la consistenza che per l'importanza dei siti, impone una particolare attenzione nella tutela del patrimonio storico, artistico, archeologico e monumentale, che non deve essere limitata alla conservazione del singolo edificio o della struttura, avulsi dal territorio circostante, ma che deve mirare a ricostruire un tessuto connettivo che rischia di perdersi.

Pertanto sono da tutelarsi non solo le aree già sottoposte a vincolo archeologico ex lege n. 1089/1939 (ora T.U. n. 490/1999), come la Via Appia Antica e i terreni che la affiancano e la villa romana in località Sassone, ma anche le presenze archeologiche non sottoposte finora a precise norme di tutela, ma note dalla bibliografia argheologica.

Queste ultime sono state evidenziate nella tav. n. 9 di P.R.G., sulla scorta della Carta Archeologica redatta da D. Rose e S. Aglietti ("Guida al patrimonio archeologico del Comune di Ciampino", Ciampino 2000), che costituisce un fondamentale strumento di conoscenza e di lavoro.

Pertanto si prescrive, per quanto di competenza, che ai fini di una corretta tutela qualsiasi nuova edificazione o modificazione del territorio che comporti scavi venga preventivamente concordata con la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, previa esecuzione di sondaggi preventivi, sulla base dei cui risultati l'Ufficio scrivente esprimerà un parere di competenza, ai sensi della normativa vigente.

Per quanto riguarda le edificazioni abusive, questa Soprintendenza ribadisce il proprio diniego, già espresso in varie occasioni, alla sanatoria dei manufatti abusivi realizzati in aree sottoposte a vincolo archeologico e in particolare all'interno del Parco Regionale dell'Appia Antica.

Per i manufatti industriali attualmente realizzati in quest'area è indispensabile una delocalizzazione in siti più idonei a tale attività.
(...)

La presenza dei due corsi d'acqua vincolati "Marrana dell'acqua Mariana" e "Fosso di Valle Pantanuccio" determina la incompatibilità di natura paesistica di alcune delle previsioni urbanistiche introdotte dalla variante generale, e che riguardano in particolare le zone perimetrate ed oggetto della variante speciale dei nuclei abusivi.

Tutte le aree, con originaria destinazione agricola, per la parte ricadente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua vincolati e che nella variante vengono classificate come zone C14, C17, C20, C9, C6A, C10, G1 e C2 per una modestissima parte, devono essere stralciate e riclassificate come zone Agricole in quanto in contrasto con le previsioni dell'art. 7 della L.R. n. 24/98.

A seguito di tale stralcio, per una cubatura complessiva di circa 65.000 mc, si avrà una conseguente riduzione degli abitanti programmati corrispondente a 347.

Tutte le osservazioni accolte dall'A.C. per aree con originaria destinazione agricola ricadenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua sopra indicati devono essere stralciate e ricondotte all'originaria destinazione agricola.

Occorre inoltre stabilire che le aree classificate nella variante "con destinazione speciale" – Aree per la distribuzione dei carburanti, devono essere stralciate e classificate con la destinazione dell'area contigua, in quanto non conformi con la normativa regionale.

La disciplina degli impianti e della rete di distribuzione carburanti dovrà far parte dello specifico Piano comunale, secondo le modalità previste dalla L.R. n. 8 del 02.04.2001. L'art. 27 delle N.T.A. in esame è pertanto modificato.

La variante in esame, progetta per alcune parti del territorio, una diversa viabilità che tiene conto di interventi a livello sovracomunale, quali il sottopasso veicolare alla Ferrovia Roma-Velletri e Via dei Laghi, il progetto in loc. Sassone della Strada Pedemontana dei Castelli con la S.S. Via dei Laghi e la linea F.S. Roma-Albano.

Al riguardo, la viabilità programmata interferisce con i corsi d'acqua vincolati e la relativa fascia di rispetto.

Le opere in questione potranno essere realizzate in deroga alla norma generale di tutela, ai sensi del comma 14 bis dell'art. 7 della L.R. n. 24/98.

Tutte le opere e gli interventi dovranno essere corredati da SIP di cui agli articoli 29 e 30 della citata legge regionale.

7. PARERE USI CIVICI

Con nota n. 0445 del 26.01.2001 l'Assessorato Regionale per le politiche dell'Agricoltura, ha formulato il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95, relativo agli usi civici a condizione che:

(...)

- *sia inserito d'ufficio, nel testo delle N.T.A. l'articolo "Aree di Demanio e Private gravate da Usi Civici" di cui sopra;*
- *che vengano espletate le procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle concessioni edilizie sui terreni privati gravati da usi civici.*

(...)

Al riguardo le N.T.A. della Variante in esame vengono integrate con l'art. 42 - "Aree di Demanio e Private gravate da Usi Civici" come riportato in seguito.

8. Parere Geologico–Vegetazionale

Con determinazione n°B0352 del 01.04.2003, l'Assessorato Regionale all'Ambiente, direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, ha formulato il proprio parere favorevole rilasciato ai sensi L.R. n°72/75 e Delibera G.R.L. n°2649/1999, Fasc. 3036.

(....)

di esprimere PARERE FAVOREVOLE ai sensi della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/1999 sulla variare generale al P.R.G. in oggetto, con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello strumento urbanistico:

1. siano rispettate in modo assoluto, su tutto il territorio comunale ivi comprese le zone agricole, tutte le indicazioni, le prescrizioni e i consigli riportati nello studio

geologico redatto di geol. Leonardo e Daniela Nolasco, allegato all'istanza. In particolare:

- Nelle aree in cui la concentrazione di radon è maggiore di 60 Bq/lt, "....risulta importante l'isolamento del fondamento preferendo platee a cemento armato che ricoprono tutte le superfici dello scavo con intercapedine ventilate (vespaio). Inoltre è anche opportuno uno stato di isolamento tra l'intervento ed il piano rialzato.
- Nelle aree in cui la contrazione di anidride carbonica è maggiore del 5% è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati di qualunque tipo e destinazione e si prescrive la realizzazione di piani pilotis

2. Relativamente all'osservazione n°108 (accolta dal Comune) la realizzazione della nuova strada avvenga al di fuori dell'area di salvaguardia della sorgente Pesaro;

3. Relativamente all'allargamento della strada provinciale pedemontana, si prescrive che l'intervento avvenga totalmente sul lato opposto alla captazione, senza invadere l'area di tutela assoluta della sorgente Pesaro;

4. Nelle aree di tutela assoluta e di rispetto delle captazioni, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) La zona di tutela assoluta da adibite esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio e sia rispettato quanto previsto nell'art. 21, comma 5 del D.Lvo 258/2000;
- b) Nella zona di rispetto sono vietate le attività citate nell'art. 21, comma 5 del D.Lvo 258/2000;
- c) Nell'area di rispetto, qualora non sia economicamente e tecnicamente realizzabile una fognatura, possono in via eccezionale essere realizzati sistemi di smaltimento di evapotraspirazione vegetale o altri sistemi che garantiscano il non inquinamento della falda sottostante;
- d) Sia vietato il passaggio di mezzi con carichi pericolosi presso le opere di captazione;
- e) Siano messi in sicurezza gli scarichi delle abitazioni civili poste all'interno dell'area di rispetto;

5. Dovranno essere realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'innescò di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione areale, che possano compromettere le condizioni di stabilità del pendio;

6. Nella fase preliminare alla realizzazione delle nuove costruzioni, si proceda all'esecuzione di indagini geognostiche. Tali indagini dovranno accertare le caratteristiche lito-stratigrafiche e i valori dei parametri geomeccanici dei terreni, al fine di scegliere il piano di fondazione più idoneo e di verificare la stabilità dei versanti;

7. Il piano di posa delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnica;

8. In nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto come piano di posa delle fondazioni;

9. Siano adottate opere di sostegno provvisori, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1.5 dal p.c. e a fronte degli scavi siano realizzate adeguate opere di contenimento;

10. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario sia smaltito in apposite

discariche autorizzate. In ogni caso se ne vieta lo scarico nelle zone sottostrada e nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli;

11. Siano osservate le indicazioni del progettista Dott. Agr. Piero Pieri;

12. Sia tutelata integralmente la vegetazione degli impluvi e quella ripariale;

13. Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica;

14. Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edifico per le sistemazioni a verde;

15. Siano salvaguardati, per quanto possibile, gli esemplari di olivo presenti;

16. Al fine di accelerare il recupero ambientale, si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico vegetale per ricoprire piste ed aree di cantiere;

17. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni

(....)

9. PARERE SANITARIO

Con nota del 30.01.2004, prot. n. 1342, l'Azienda USL Roma H, ha espresso nella variante generale in esame il parere igienico-sanitario positivo, a condizione che:

(...)

- *siano in ogni caso rispettate le prescrizioni del D.Lvo 152/99 e segg.;*
- *che siano rispettati i vincoli dovuti nelle zone interessate dai seguenti insediamenti:*
 - *cimitero;*
 - *depuratori*
 - *ferrovie;*
 - *sorgenti;*
 - *fossi;*
 - *impianti aeroportuali.*
- *che non ci siano contrasti con la zonizzazione acustica del territorio comunale, già effettuata ed adottata con D.C.C. n. 35 del 11.03.1998;*
- *che sia verificata in particolare la compatibilità delle sottozone C1, C2 e C5, ove sono previsti P.E.E.P., con quanto contenuto nella D.G.R. n. 524 del 10.04.2001, "Misure di salvaguardia e prevenzione in alcune zone dei Comuni di Marino e Ciampino, caratterizzate da emanazione di gas nocivi del sottosuolo";*
- *che siano in ogni caso valutate e previste anche le zone di rispetto in tema di protezione della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in relazione alle sue diverse possibili fonti (telefonia mobile, elettrodotti, etc.).*

(...)

In relazione a quanto viene rappresentato dalla USL nel parere sopra riportato, la situazione delle zone C1, C2 e C5 è la seguente.

Per quanto riguarda la zona C1, questa coincide con il P.d.Z. già realizzato.

La zona C2, classificata come PEEP nella variante in esame, avente una originaria destinazione F2 – Parco Pubblico, ricade per la maggiore estensione

all'interno del perimetro delle aree in cui il valore "radon", misurato nel suolo è $\geq$ di 60 bq/lt, oltre ad essere interessata da alcune aree il cui valore di anidride carbonica misurata nel suolo è $\geq 5\%$ V/V.

Fermo restando il Parere favorevole della competente Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - che detta alcune prescrizioni tecniche sulle modalità costruttive in tali zone – occorre rilevare che l'area in questione risulta individuata, come segnalato dalla USL, nell'elaborato allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 10.04.2001, avente per oggetto "Misure di salvaguardia e prevenzione in alcune zone dei Comuni di Ciampino e Marino caratterizzate da emanazioni di gas nocivi del suolo – Costituzione Commissione Tecnica".

Sulla Delibera della Giunta Regionale sopra citata è stato presentato dal Comune di Ciampino ricorso al TAR per l'annullamento previa sospensione dell'esecuzione; sospensione accolta dal TAR in data 29.08.2001.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, questo Ufficio, ritiene che le previsioni edificatorie della zona (C2 – PEEP) debbano essere stralciate, lasciando le aree con destinazione a zona Agricola.

Infine, la zona C5, ove è previsto un ulteriore PEEP, è fuori sia dalle perimetrazioni riportate nella citata delibera regionale, che nelle tavole dello studio relativo alla idoneità territoriale, redatte a firma dai geologi Daniela e Leonardo Nolasco allegate al Piano in esame.

Con lo stralcio della zona PEEP (C2) si avrà un'ulteriore riduzione degli abitanti insediati di circa 1200 ab.

10. VINCOLO DI RISPETTO AEROPORTUALE

Con la deliberazione della Giunta Regionale n. 4069 del 19.07.1983 di approvazione del P.R.G. del Comune di Ciampino sono state individuate le aree ove esiste il divieto assoluto di costituire ostacoli di qualsiasi altezza, quelle zone soggette alle limitazioni previste a seguito dei DD.MM. n. 45/67 e 67/70 e quelle ove vige il divieto di costituire ostacoli che, rispetto al livello medio del corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di 1 metro ogni 7 metri di distanza dal perimetro stesso (cono di volo).

La variante in esame conferma le perimetrazioni del vigente Piano Regolatore.

Le aree ricadenti nel vincolo sono classificate come F6 – Attrezzature aeroportuali, E4 - Agricole, F2 - Parchi e Giardini Pubblici, F1 – Parco regionale dell'Appia Antica, C1 – Agricola; il resto delle aree interessano le zone B1 e B2 del Centro di Ciampino ormai edificate e consolidate.

All'interno del cono di volo, con le limitazioni sopra descritte, le zone urbanistiche della variante, confermano sostanzialmente quelle esistenti con le seguenti destinazioni: F6 – Attrezzature Aeroportuali, D5 - Industria ed Artigianato, D8 – Industria e Artigianato (Commerciale), F2 – Parchi e Giardini Pubblici, F1 – Parco regionale dell'Appia Antica, E1 – Agricola, B4 – Completamento, E4 - Agricola.

L'unica modifica intervenuta rispetto al P.R.G. vigente riguarda l'ampliamento della zona D8 – Industria e Artigianato (Commerciale). Area che dovrebbe costituire la sede della "delocalizzazione" delle attività produttive esistenti sull'Appia Antica, incompatibili con la tutela archeologica, come indicato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici nel parere in precedenza esaminato, e con le previsioni del Piano d'assetto del Parco.

L'altezza degli edifici dovrà naturalmente rispettare il rapporto di 1 mt ogni 7 mt di distanza dal perimetro del confine aeroportuale.

11. RETE FERROVIARIA ITALIANA

La rete ferroviaria italiana zona territoriale Tirrenica Sud con nota RFI/TS dell'11.03.2002, ha espresso il seguente parere:

(...)

In esito alla allegata nota e agli elaborati trasmessi da codesto Comune, questa Zona Territoriale esprime parere di massima favorevole, significando solo che nell'elaborato Norme tecniche di attuazione, parte VIII - Zone a vincolo speciale art. 41, deve essere evidente il rispetto al D.P.R. 753/80 e in particolare la definizione della fascia di rispetto di 30 metri dalla più vicina rotaia.

Inoltre si dovrebbe specificare che la realizzazione di attrezzature di rifornimento per autoveicoli è riferita ai soli assi stradali e non a quelli ferroviari.(...)

Al riguardo l'art. 41 (Zone a vincolo speciale) delle N.T.A. è integrato come si vedrà successivamente.

- omissis -

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

AMBITO TERRITORIALE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale regola le destinazioni d'uso dell'intero territorio comunale di Ciampino e disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia di tale territorio attraverso le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G., redatto in base agli articoli 7 ed 8 della Legge N. 1150 del 17 agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, in particolare delle leggi n. 765/67, 1187/68, 241/71, 10/77, 457/78 e 47/85 ed alle leggi regionali del Lazio n. 72/75, 74/75, 6/77, 4/77, 35/78.

ART. 2

DOCUMENTAZIONE DEL PIANO

Il P.R.G. del Comune di Ciampino si compone dei seguenti elaborati:

TAV. A	RELAZIONE
TAV. B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV. 1	TAVOLA FONDAMENTALE DI P.R.G. 1:5.000
TAV. 2	AMBITO TERRITORIALE– INFRASTRUTTURE –ZONE EDIFICATE DEL COMUNE DI CIAMPINO 1:5000
TAV. 3	PRINCIPALI PREVISIONI URBANISTICHE DEL SETTORE SUD/EST ROMANO 1:10.000
TAV. 4	CARATTERI GEOMORFOLOGICI E PEDOLOGICI 1:10.000
TAV. 5	ANALISI GEOLITOLOGICA E DELLA DISSESTABILITA' DEI SUOLI 1:10.000
TAV. 6	ANALISI DELLA PEDOLOGIA E DELLA POTENZIALITA' DEI SUOLI 1:10.000

- TAV. 7 ZONE OMOGENEE, DENSITA' E PRINCIPALI FRONTI COMMERCIALI CITTADINI 1:5.000
- TAV. 8 PROPRIETA' COMUNALI E VINCOLI 1:5.000
- TAV. 9 CARTA STORICA – ARCHEOLOGICA – MONUMENTALE E PAESISTICA DELL'AGRO ROMANO 1:5.000

La documentazione sopra elencata sostituisce integralmente la documentazione del P.R.G. approvato dalla Giunta regionale in data 19 luglio 1983, con delibera n.4069.

Inoltre la documentazione del P.R.G. è integrata dai seguenti elaborati:

- TAV. S.T. 0 RELAZIONE
- TAV. S.T. 1 CARTA PEDOLOGICA 1:5.000
- TAV. S.T. 2 CARTA DELLA COPERTURA ATTUALE DEL SUOLO 1:5.000
- TAV. S.T. 3 CARTA DELLE AREE PUBBLICHE DEMANIALI E DEGLI USI CIVICI 1:5.000
- TAV. S.T. 4 CARTA AGROPEDOLOGICA O UTILIZZAZIONE OTTIMALE DEL TERRITORIO 1:5.000

ART.3

VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO

Il P.R.G. ha validità a tempo indeterminato; esso si basa su un dimensionamento riferito ad una previsione decennale ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale 72/75.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche e dei privati. Nelle applicazioni delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G. in casi di mancata corrispondenza tra norme tecniche di attuazione ed elaborati grafici prevalgono le norme scritte e tra i grafici quello in scala a denominatore minore.

Resta pertanto valida ogni più esatta perimetrazione o modifica eventualmente effettuata dall'Ente preposto alla tutela del vincolo stesso.

Per quanto riguarda la graficizzazione della tavola di Piano delle osservazioni accolte , parzialmente accolto o con prescrizioni nel caso di non corrispondenza con gli elaborati grafici della Variante prevale il parere espresso dall'Amministrazione Comunale o dalla Regione sulle osservazioni stesse.

Per quanto riguarda la graficizzazione sulla Tavola di Piano delle osservazioni accolte , parzialmente accolte o con prescrizioni , nel caso di non corrispondenza con l'elaborato grafico della Variante Generale prevale il parere espresso dall'Amministrazione Comunale o dalla Regione sulle osservazioni stesse.

ART. 4

DEROGA DELLE N.T.A. DEL PIANO

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 1357/55, dell'art. n. 16 della 765/67, le possibilità di deroga delle presenti norme, possono esser esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

L'autorizzazione è accordata dall'Amministrazione Comunale subordinatamente al nulla-osta della Giunta Regionale previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 1444 del 2.4.68, è consentita una sostituzione tra dette destinazioni su autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui al suddetto D.M. 1444/68.

ART. 5

EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione della variante generale al P.R.G che di seguito sarà chiamato P.R.G., o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida anche se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche, anche con demolizione e ricostruzione, senza aumento di cubatura e superficie assentite.

Qualora si tratti di edifici utilizzati ad uso produttivo e commerciale anteriormente all'adozione del Piano l'area di pertinenza dell'edificio anche se in

contrasto con le nuove destinazioni di zona, può essere utilizzata con le norme specifiche delle zone produttive e commerciali corrispondenti all'attività svolta.

In caso di demolizione con ricostruzione, questa dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 41 sexies della legge 1.150/42 e della L.R. 33/99.

Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito.

ART. 5 Bis

Rapporto tra la Variante Generale al P.R.G.
e la Variante Speciale per il recupero urbanistico
dell'edilizia abusiva L. R. 28/80 Art. 4 - Art. 15,
adottata dal C.C. con delibera n° 11 del 16/02/98

Per i fabbricati e relativi lotti di pertinenza realizzati abusivamente nelle aree e spazi di uso pubblico, oggetto di Variante Speciale per il loro recupero, che furono classificati come sottozona E₃ (vedi Art. 24 penultimo comma delle N.T.A. della Variante Speciale), in considerazione che detti immobili sono localizzati in aree già consolidate di Tipo B, è stato previsto dalla Variante Generale al P.R.G. che questi immobili assumano la destinazione d'uso di tipo residenziale equiparandoli alla sottozona B più prossima di cui ne assumono parametri ed indici. La norma non si applica nella sottozona E₃ all'interno del piano di zona 167.

A seguito dell'ottenimento della Concessione in Sanatoria è possibile la trasformazione di detti immobili con demolizione e ricostruzione. In questi casi la superficie lorda (S.L.) ed il volume del fabbricato ricostruito non potrà superare la S.L. ed il volume che furono oggetto di concessione in sanatoria. Dovranno altresì essere rispettati i distacchi previsti nelle N.T.A. per la sottozona di appartenenza.

ART. 6

PRESCRIZIONI D'USO DEL PIANO

Le prescrizioni d'uso del territorio comunale sono di due tipi:

- A prescrizioni d'uso assoluto, aventi valore immediatamente esecutivo;

- B prescrizioni d'uso programmatico, aventi valore di massima per previsioni future che necessitano di successive determinazioni attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).

In attesa della formazione e della regolare approvazione dei Piani Particolareggiati, hanno valore di prescrizione d'uso assoluto le indicazioni delle presenti norme.

ART. 7

INDICI URBANISTICI E EDILIZI

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

- 1) Superficie Territoriale (ST): per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) o di utilizzazione territoriale (UT) si intende una area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria;
- 2) Superficie Fondiaria (SF): per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria IF e UF, si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 quando richiesto;
- 3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi;
- 4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.L. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale;
- 5) Superficie minima di intervento (Sm): è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi;
- 6) Indice di fabbricabilità territoriale (IT): esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di Superficie Territoriale ST (mc./mq.);
- 7) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): esprime il volume massimo espresso in mc. costruibile per ogni mq. di Superficie Fondiaria SF (mc./mq.);
- 8) Indice di utilizzazione territoriale (UT): esprime in metri quadrati la massima superficie lorda costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale ST (mq./ha);

- 9) Indice di utilizzazione fondiaria (UF): esprime in metri quadrati la massima superficie costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq./mq.);
- 10) Superficie: lorda (SL): La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione), **delle cantine interrato, dei magazzini interrati, delle soffitte o sottotetti, purché non abitabili in conformità alle disposizioni della L. R. 16 aprile 2009 n. 13,** dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica ed elettrica, di condizionamento, ecc.) dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.
Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie lorda, da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario;
- 11) Superficie utile abitabile (S.U.A.): si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Sono compresi nel calcolo della S.U.A. gli spazi per armadi a muro;
- 12) Superficie coperta (SC): area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori la terra compresi i porticati così come indicato al punto a) dell'Art. 9, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline;
- 13) Rapporto massimo di copertura (Q): rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate;
- 14) Distanza tra fabbricati (DF): la distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte degli edifici;
- 15) Distanza dai confini (DC): la minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici e delle parti interrate e i confini del lotto;
- 16) Distanza dal ciglio stradale (DS): è la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 4.50;
- 17) Altezza massima degli edifici (H): l'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio calcolato dal piano della parete di facciata all'estradosso del solaio di copertura. Qualora l'edificio si coperto a tetto con una pendenza inferiore o uguale al 35% invece dell'estradosso del solaio di copertura è preso come riferimento l'incrocio tra il piano della parete di facciata e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.

ART. 8

APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico attuativo ai sensi delle presenti Norme.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili nei casi di intervento edilizio diretto fissati dalla norme di zona del P.R.G.

Nei casi di pianificazione urbanistica attuativa, la cubatura realizzabile è quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale specifico della singola sottozona, all'intera superficie territoriale definita nella normativa specifica che prevede il ricorso al Piano Urbanistico Attuativo.

Gli indici fondiari dei territori soggetti al Piano Urbanistico Attuativo vengono determinati e definiti dallo stesso Piano Urbanistico Attuativo, nel rispetto della cubatura massima determinata con l'applicazione dell'indice territoriale.

Nei casi d'intervento diretto, la superficie fondiaria è quella del lotto netto edificabile, con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico, o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.R.G.

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. come salvaguardia.

Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del P.R.G., non influiscono sul vincolo di asservimento delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude, salvo i casi di ricostruzione e restauro, il successivo rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse.

In tal senso l'utilizzazione totale degli indici di cubatura comporta la trascrizione di vincolo a "non aedificandi" nelle forme di Legge presso la conservatoria dei registri immobiliari, accettata dal proprietario, per se, per i successori e gli aventi causa.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico attuativo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.

ART. 9

CALCOLO DELLE CUBATURE

Nel caso delle cubature relative agli indici IF ed IT, i metri cubi si computano a vuoto per pieno come sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani per

la relativa altezza lorda di piano misurata da pavimento a pavimento e comunque, per un'altezza non inferiore a ml. 3.00.

Per l'ultimo piano a sottotetto abitabile dell'edificio, l'altezza lorda si misura dal pavimento alla quota media dell'intradosso di copertura.

Non sono computabili ai fini del calcolo del volume i sottotetti la cui altezza massima interna, misurata dal pavimento all'estradosso del colmo di copertura, sia inferiore a mt. 2.50. Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'ultimo piano abitabile, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici anche i locali soffitta.

L'areazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto con destinazione non residenziale, con chiusure trasparenti ricavate nella falda del tetto o con abbaini, purché la superficie lorda del taglio dell'asola per l'areazione praticata sulla falda non sia superiore al 15% della superficie lorda dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di copertura dell'edificio in piano, non rientrano nel calcolo della cubatura i locali per cabina idrica, stenditoio e lavatoio a condizione che la superficie lorda non superi il 20% della superficie lorda dell'ultimo piano abitabile e che l'altezza sia eguale od inferiore a mt. 2.50 misurata dal piano di calpestio del terrazzo di copertura dell'edificio fino all'estradosso dalla copertura dei suindicato locali.

Nel computo delle superficie lorda devono essere inclusi tutti i locali realizzati fuori terra nonché quelli seminterrati od interrati destinati ad uffici od attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici, **dei locali interrati quali garage, autorimesse, cantine, depositi, magazzini, delle soffitte o sottotetti, purché non abitabili in conformità alle disposizioni della L. R. 16 aprile 2009 n. 13.**

Non rientra nel calcolo della cubatura lo zoccolo dell'edificio inteso come superficie coperta (S.C.) per un'altezza di mt. 10.00, misurata tra il calpestio del piano terra e la superficie del terreno circostante, quando nei locali sottostanti lo zoccolo sono realizzati locali seminterrati a servizio della residenza (garage, autorimesse, cantine, magazzini e depositi per attività produttive).

Sono altresì esclusi dal conteggio delle cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

- a) i porticati negli edifici residenziali, produttivi e per servizi privati anche se con un'altezza superiore ad un piano purché abbiano una superficie inferiore a $\frac{1}{4}$ della superficie coperta dell'edificio e restino aperti su almeno due lati;

- b) le logge rientranti, chiuse da tre lati; di una superficie massima di mq. 20.00 pari al 15% dell'alloggio servito; **nei casi di edifici diversi dalla residenza la superficie delle logge è ammessa in relazione alle esigenze progettuali, nella percentuale massima del 15% della superficie utile complessiva;**
- c) i volumi tecnici come volume per contenere esclusivamente l'extracorsa degli ascensori, il vano scala per la sola parte emergente della linea di gronda, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ed i locali per la caldaia e deposito di combustibile relativi all'impianto di riscaldamento o di condizionamento;
- d) le scale aperte su due tre lati (scale di sicurezza) purchè l'edificio sia servito da una o più scale chiuse/finestate – incluse nel calcolo delle cubature - e che ognuna di queste scale serva non più di 350 mq. di superficie utile abitabile per piano.

Il bonus volumetrico del 5% nei casi previsti e disciplinati dall'art. 12 del D. Lgs. 28/2011 è consentito purché non comporti aumento del numero delle unità immobiliari di progetto o già realizzate.

ART. 10

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento attuativo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti Norme.

PARTE II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 11

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Le finalità del P.R.G. sono realizzate nel tempo attraverso un Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 72/75 oppure ai sensi della legge regionale n. 35/78 e dell'art. 13 della legge n. 10/77.

Il P.P.A. è il principale mezzo di gestione del Piano Regolatore Generale ed è destinato a promuovere ed a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il Bilancio del Comune.

Il P.P.A. prevede:

- a) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in esecuzione piani di intervento urbanistico attuativo d'iniziativa comunale;
- b) l'indicazione delle aree per le quali la proprietà è obbligata ad elaborare, e porre in esecuzione piani di intervento urbanistico attuativo di iniziativa privata;
- c) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in relazione ai paragrafi a) e b) e la determinazione delle spese occorrenti;
- d) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare, anche con la valorizzazione dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;
- e) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del Programma, anche in relazione ai singoli interventi e alla quota che invece graverà sugli operatori pubblici;
- f) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente e riuniti in consorzi devono presentare la istanza di concessione agli effetti dell'art. 13 comma 6 della legge 28.1.77 n. 10;
- g) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione i piani di cui alla Legge n. 167 del 18.4.62, 865/71 e 457/78.

ART. 12

ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano Regolatore si attua attraverso:

- 1) l'intervento urbanistico preventivo attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- 2) l'intervento edilizio diretto.

ART. 13

INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Si applica obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale indicate nella planimetria di piano scala 1:5000 e nel P.P.A. e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio tra il P.R.G. e il progetto edilizio.

Tali zone sono individuate nella planimetria di piano (TAV.1) con un perimetro formato da una serie di pallini. La zonizzazione interna a tali zone se indicata dalla variante generale al P.R.G., ha valore prescrittivo esclusivamente in termini dimensionali, ma non come specifica localizzazione che andrà definita in sede di progettazione del Piano Urbanistico Attuativo. Le quantità di aree di uso pubblico e gli indici territoriali indicate nelle Tabelle A – B – C – D rispettivamente per le singole sottozone hanno valore prescrittivo.

Nei PUA è possibile affidare in concessione pluriennale le aree cedute al Comune tramite apposito atto tra l'A.C. ed i privati.

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

L'intervento urbanistico avviene attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) che possono essere:

- a) Piani particolareggiati (P.P.) di esecuzione di cui all'art. 13 della Legge 17.8.42 n° 1150;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.04.62 n. 167;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22.10.71 n. 865;
- d) Piani di Recupero (P. di R.) nelle zone di recupero edilizio ed urbanistico di cui al Titolo IV della legge 457 del 1978.

I P.U.A. di iniziativa privata sono:

- a) Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) di cui all'art. 8 della Legge 6.7.67 n. 765, ovvero art. 28 della Legge 17.8.42 n. 1150;
- b) Piani di Recupero (P. di R.) nelle zone di recupero per i casi previsti dall'art. 30 della Legge 457 del 5.8.78 ed ai sensi del Titolo IV di detta Legge;
- c) Piani Integrati di intervento ai sensi della Legge 179/92 e Legge Regionale 22/97.

L'A.C. trascorsi tre anni dall'approvazione della Variante senza che da parte dei privati sia stato presentato il P.U.A. potrà adottare l'intervento sostitutivo previsto dagli art. 22 e 23 della L. 1150/42.

ART. 14

PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13, 14, 15, 16, 17 della Legge 17.8.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano Particolareggiato, tra l'altro, deve prevedere:

- 1) la delimitazione del perimetro della zone interessata;
- 2) l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali cure ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente;
- 3) l'individuazione degli immobili già espropriati o da richiedere in cessione gratuite tramite convenzione ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42, al fine di
 - a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;
 - b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;
 - c) favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso convenzioni.
- 4) la previsione delle destinazioni d'uso delle singole aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planovolumetrica degli edifici;

- 5) l'individuazione delle unità d'intervento da attuare mediante piani convenzionati e quelle da attuare mediante concessione edilizia singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relative.

Art. 15

PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.C.)

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge n. 765 del 6.8.67 (ovvero dell'art. 28 della Legge 1150/42), la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio per i casi previsti ai successivi articoli delle presenti Norme, può essere autorizzata dall'Amministrazione subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune.

La proposta di Piano può essere presentata dai proprietari delle aree, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore delle aree interne al perimetro del P.L.C. e deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti dal P.R.G., delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie; qualora le aree per le opere di urbanizzazione S1 siano al di fuori della proprietà di lottizzazione, questa dovrà versare al Comune le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal P.R.G. come relative alla specifica lottizzazione. L'eventuale cessione gratuita di aree, funzionali all'attuazione del P.R.G., esterne al P.L.C. in alternativa parziale o totale delle opere di urbanizzazione;
- 2) l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione nonché alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zone di intervento;
- 3) assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie che non devono mai essere inferiori alle somme previste dalle tabelle parametriche comunali;

Tale convenzione dovrà inoltre prevedere

- 4) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 6) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

- una planimetria catastale indicante le aree da cedersi e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi così come definiti dalla Legge 109/94 e successive modificazioni e integrazioni delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà;
- nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, queste devono costituire un Consorzio e stipulare la convenzione in forma di soggetto giuridico unico.

La convenzione da trascriversi a cura e spese del proprietario o del Consorzio, deve essere approvata, previa deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zone indicate nelle tavole del P.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di P.R.G., impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotto, distribuzione di gas, ecc., gli spazi di verde pubblico, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico);
- 2) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili con la distribuzione e con l'individuazione planovolumetrica degli edifici;
- 4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

Il progetto di piano di lottizzazione deve contenere in particolare i seguenti elaborati tecnici:

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) estratto della tavola geologica e del piano dei vincoli del P.R.G.;
- 3) schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 4) la sagoma d'impianto degli edifici con l'indicazione delle quote d'imposta e di quella di copertura;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 6) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 7) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

- estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel piano;
- planimetria su base catastale, riportanti i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni di uso del suolo previsto dal presente Piano;
- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.

ART. 16

IL PIANO DI RECUPERO

I Piani di Recupero previsti dall'art. 28 della Legge 457 del 5 agosto 1978 disciplinano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree

comprese nella zona di recupero del patrimonio edilizio esistente definite negli allegati grafici di P.R.G.

Nell'ambito di tale zona individuata negli elaborati di P.R.G. verranno individuate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78, le aree per le quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla redazione dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

La proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata può essere presentata dai proprietari degli immobili per i quali è prevista la possibilità di tale piano, purché essi rappresentino in base all'imponibile catastale almeno $\frac{3}{4}$ del valore degli immobili interessati ai sensi dell'art. 30 della citata Legge 457/78.

L'attuazione dei Piani di Recupero può avvenire:

- da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio.
- da parte dell'Amministrazione Comunale:

qualora questa intenda eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici anche avvalendosi dell'IACP nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;

qualora questa intenda adeguare le urbanizzazioni;

qualora questa intenda sostituirsi ai privati in caso di inerzia dei medesimi con le metodologie fissate negli articoli del titolo IV della 457/78.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 31 della 457/78.

In assenza di Piani di Recupero si può operare per singoli edifici in modo unitario con l'applicazione del successivo Art. 21.

ART. 17

IL PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

Il PEEP viene redatto ai sensi della Legge 167/62 della Legge 865/71e della Legge n. 10/77. Esso va dimensionato ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 10/77 in misura compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa

nel decennio. Può essere attuato per stralci regolati da uno specifico programma di attuazione.

Gli interventi edilizi devono rispondere alle prescrizioni delle Leggi 513/77 e 457/78.

ART. 18

PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Il PIP è un particolare Piano Particolareggiato finalizzato all'esproprio delle aree produttive da redigersi ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 previa autorizzazione Regionale su proposta del Consiglio Comunale.

ART. 19

NORME GENERALI PER I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI P.U.A.

Qualora il P.R.G. prevede nella zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo che le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di tale piano urbanistico, va tenuto presente che, ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.9.64 n. 847 modificata dall'Art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865, sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato di vicinato;

sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;

- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere

ART. 20

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante:

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli Enti Pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia;
- b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita concessione o autorizzazione edilizia comunale, sia che le opere facciano parte di piani urbanistici preventivi, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano, il rilascio della concessione edilizia potrà essere subordinato alla presentazione di uno studio planovolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

Sono soggetti a concessione edilizia:

- cambi di destinazione d'uso con o senza opere edilizie;
- cambi di destinazione d'uso all'interno della medesima od altra categoria;

Per i cambi di destinazione d'uso a commerciale per superfici lorde superiori a mq.70 (settanta) dovranno in ogni caso garantire le aree a parcheggio previste dalla legge Tognoli.

- interventi per opere di urbanizzazione;
- interventi di nuova costruzione;

- interventi di demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto;
- interventi di ristrutturazione sempreché non rientrino tra quelli previsti dall'art. 26 Legge 47/85;
- ogni altro intervento comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli interventi soggetti ad autorizzazione;
- opere di pubblico interesse con esclusione delle opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali ai sensi della legislazione vigente.

Le opere pubbliche comunali di nuova realizzazione e i lavori di manutenzione sulle medesime sono invece autorizzati senza concessione edilizia ma a seguito della delibera di approvazione del progetto.

Sono soggetti ad **autorizzazione edilizia** i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro;
- interventi di risanamento conservativo;
- interventi di demolizione se non connessi alla ricostruzione;
- scavi;
- interventi autonomi relativi ad aree scoperte;
- interventi per manufatti provvisori non fissati nel suolo;
- opere ed interventi relativi allo smaltimento dei liquami e dei fanghi da effettuarsi nelle zone individuate dalla Regione ai sensi della legge 05.03.1982 n. 62.

Sono soggette a semplice **comunicazione** (D.I.A.) all'Autorità Comunale le opere edilizie così come previsto dalla L. 662/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria; le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

I contenuti del presente articolo prevalgono su eventuali normative contrastanti contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 21

INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Per gli interventi sull'edilizia esistente la disciplina particolareggiata, contenuta nel piano regolatore generale o nei suoi piani di attuazione si fonda sulle seguenti classificazioni:

- 1) intervento di manutenzione ordinaria;
- 2) intervento di manutenzione straordinaria;
- 3) intervento di ristrutturazione;
- 4) intervento di demolizione e ricostruzione;
- 5) intervento di restauro conservativo.

ART. 22

TIPI D'INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

(secondo la Legge 457/78)

1) Intervento di manutenzione ordinaria

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna, e rifacimento intonaci;
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, e pavimentazioni esterne;
- riparazioni infissi e pavimenti interni;
- riparazioni o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2) **Intervento di manutenzione straordinaria** comprende, le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture), senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti (muri in foglio)
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o a impianti tecnologici mancanti;
- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, davanzali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc. con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa comunque alterazione di volumi o superfici delle singole unità immobiliari né modifiche della loro destinazione d'uso.

3) **L'intervento di ristrutturazione** comprende, le seguenti operazioni:

- sostituzione parziale o totale, mediante demolizione e ricostruzione, delle strutture verticali portanti esterne ed interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni della quota dei solai.

4) **Demolizione e ricostruzione.**

In caso di demolizioni, di edifici in zone di P.R.G., la ricostruzione può avvenire rispettando il volume e la superficie dell'edificio preesistente purché autorizzato e condonato ma adeguandone le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi.

5) **L'intervento di restauro conservativo** comporta le operazioni di:

- rifacimento o ripresa intonaci;
- consolidamento e risanamento dell'umidità di strutture murarie;
- riparazione di elementi architettonici quali davanzali, cornici e zoccolature;
- realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici e idrici;
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;

- la sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda o di colmo, delle pendenze dei tetti;
- l'apertura di vetrate di modeste dimensioni che non emergano dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale, la superficie di mq. 1,40;
- la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- la sistemazione di parchi e giardini di pertinenza dell'edificio.

Per gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione è richiesta la concessione edilizia, il cui rilascio è condizionato alla presentazione di una domanda contenente la descrizione delle opere da eseguire e corredata da fotografie dell'edificio.

ART. 23

TRASCRIZIONE IN MAPPA

Al fine di consentire il controllo delle aree edificate, da parte dell'Ufficio Tecnico, ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare, deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, la larghezza delle strade adiacenti, l'altezza degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.

ART. 24

DECORO URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

L'Amministrazione ha facoltà di imporre l'esecuzione delle opere di cui al comma precedente necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazione, di giardini ed aree verdi ecc.).

ART. 25

TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti allegati alle domande per ottenere la concessione edilizia gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di ml. 5,00 da tutti gli scavi (fondazione, canalizzazione, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una (alta non meno di tre metri) a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificate.

In tutti i progetti necessari per ottenere la concessione edilizia, che prevedano nuova cubatura, sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, o a coltivazione e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti, scelti tra le specie autoctone.

Sulle aree per insediamenti a prevalenza residenziali, e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute) nuovi alberi di alto e medio fusto nella misura di una pianta per ogni 200 metri quadrati di superficie

fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 200 mq. di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati ed alla vista relativa.

Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere econologico: in questo caso oltre alla concessione dovranno essere ottenute le altre autorizzazioni previste dalle leggi vigenti.

In relazione allo sviluppo ed alla difesa del patrimonio arboreo, l'Amministrazione potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

ART. 26

ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE

BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione e la realizzazione di opere e programmi edificatori in attuazione del P.R.G. dovranno essere conformi alle normative vigenti per l'accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare dovrà farsi riferimento al D.M. 236/89, alla L.104/92 e al D.P.R. 503/96.

Art. 27

SISTEMA DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

Per la disciplina del sistema di distribuzione dei carburanti e al fine di migliorare la viabilità veicolare all'interno delle aree residenziali si applicano le norme previste dalla L.R. n° 8 del 02/04/01 e s.m.i.

PARTE III ZONIZZAZIONE

ART. 28

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee come indicato dalla tavola di P.R.G. scala 1:5000 mediante differenti campiture secondo la seguente classificazione:

1) - ZONE RESIDENZIALI

- zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazioni residenziali
- zone destinate a nuovi insediamenti residenziali.

2) - ZONE PRODUTTIVE

- zone artigianali - espositive
- zone agricole

3) - ZONE DI USO PUBBLICO

- zone destinate alla viabilità e parcheggi
- zone d'acqua
- zone verdi
- zone per servizi pubblici e per attrezzature tecnologiche

4) - ZONE D'INTERESSE PRIVATO DI USO PUBBLICO

- servizi privati, direzionali, commerciali
- attrezzature per lo spettacolo e tempo libero
- attrezzature sportive
- attrezzature alberghiere - ricettiva - ristorazione

5) - ZONE A VINCOLO SPECIALE

- a - vincolo di rispetto della viabilità e delle attrezzature ferroviarie e metropolitane;
- b - vincolo delle preesistenze storiche e archeologiche;
- c - vincolo aeroportuale;

- d - vincolo cimiteriale;
- e - vincolo paesistico;
- f - zone di rispetto idrogeologico;
- g - vincolo di rispetto degli elettrodotti e acquedotti;
- h - vincolo di rispetto impianti di depurazione;
- i - aree per interventi di emergenza della Protezione Civile;
- l - vincoli L. 431/85 - Legge Galasso così come rettificata, modificata e/o sostituito dal D.Lgs. 490/99.

PARTE IV - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. 29

DESTINAZIONI D'USO

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate.

Da queste zone sono pertanto esclusi: ipermercati, discoteche, depositi all'ingrosso, industrie, mattatoi, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i mq. 300 di superficie utile (S.U.A.), siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite di 60 d.b.) e che rappresentino una superficie utile (S.U.A.) complessiva non superiore al 20% della S.U.A. dell'intero intervento per il quale si richiede il rilascio della concessione, salvo diversa specificazione prevista dalla normativa della sottozona.

Come previsto nei successivi articoli, le zone residenziali si dividono in zone di completamento e di espansione. Nelle zone residenziali di completamento e di espansione le attività di commercio al dettaglio e le attività terziarie, sono ammesse nella misura massima indicata nei successivi articoli e per singole sottozone.

Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti zone omogenee:

ZONA B. Zone del territorio urbanizzate e prossochè edificate a prevalente destinazione residenziale.

ZONA C. Zone del territorio destinati a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali su aree parzialmente urbanizzate e inedificate, o su aree non urbanizzate e inedificate.

ART. 30

ZONE DI COMPLETAMENTO B - ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente o parzialmente, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A (D.I. 1444/68 Art. 2). Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali,

- botteghe e laboratori artigianali, di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa, non sono ammesse quelle di meccanico, carrozziere, fabbro, falegname e similari;
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni e alberghi;
- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 300 mq.;
- ambulatori, farmacie.

Prescrizioni per l'edificazione:

- a) consentito il piano interrato in modo da non ingombrare una fascia di ml. 3,50 di larghezza minima lungo i confini del lotto con la eccezione della rampa di accesso all'interrato che può essere realizzata lungo i soli confini interni;

- b) non è consentito lo spleamento oltre quello limitato alla sola rampa di accesso all'interrato;
- c) il distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, e tra lotti, deve essere delimitato da una recinzione con altezza massima di m. 2.30 costituita da un basamento opaco non più alto di m. 1.10 sormontato da pannelli semitrasparenti. La recinzione di ogni isolato deve essere di unico tipo concordato tra i vari fabbricati limitrofi ed approvata dall'Amministrazione Comunale;
- d) Nelle aree di uso pubblico (piazze, slarghi, zone pedonali ecc.) comprese nella zona B è consentita l'installazione di chioschi prefabbricati di superficie massima di mq 20 a condizione che non rechino ostacolo, pregiudizio o pericolo alla libera circolazione pedonale. L'autorizzazione per l'installazione dei chioschi dovrà rispettare il Piano Commerciale.
- e) Per quanto riguarda il trasferimento della cubatura, dal piano interrato o seminterrato, a fuori terra è possibile alle seguenti condizioni:
 - 1) che l'intervento sia compatibile con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.;
 - 2) che sia nel rispetto delle prescrizione della sottozona di appartenenza ad eccezione del volume;
 - 3) che vengano rispettate le superfici per parcheggi pertinenziali come da normative vigenti;
 - 4) che la volumetria, di cui si chiede il trasferimento, sia stata realizzata con concessione o legittimata con condono edilizio definitivo;
 - 5) che la Superficie Lorda totale o residua, posta al piano interrato o seminterrato, che concorre al calcolo della cubatura, di cui si richiede il trasferimento, sia asservita con atto d'obbligo al fabbricato così realizzato e destinato a parcheggi, cantine, magazzini ed impianti tecnologici. Sono escluse destinazioni residenziali, attività produttive ed uffici.
- f) Le zone B si dividono in sottozone B1 - B2 - B3 - B4 - BS con i parametri e indici di seguito riportati nell'ambito di tali sottozone.

SOTTOZONA B1

Tale sottozona riguarda aree edificate con notevole densità edilizia. In essa vale quanto detto al n. 13 per quanto riguarda le modalità di attuazione attraverso il P.U.A.

Salvo quanto stabilito all'art. 21 è consentito riedificare con un indice pari a quello preesistente e comunque senza aumento delle superfici lorde. Qualora, invece, l'intervento di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze, o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, è consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente, nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un P.U.A. esteso all'intero isolato, soggetto all'iter approvativo di P.P. o di altri strumenti attuativi. Per la volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata e quella legittimata con il condono edilizio.

Nelle aree libere presenti all'interno della sottozona, si potrà consentire l'edificazione attraverso la concessione diretta con un indice fondiario di 0,8 mc/mq mentre l'indice fondiario potrà essere elevato ad 1,3 mc/mq se tali aree faranno parte di un piano P.U.A. esteso all'intero isolato.

SOTTOZONA B2

Tale sottozona riguarda aree edificate o edificate solo parzialmente con media densità edilizia.

Dalla data di adozione del P.R.G. possono essere consentite nuove costruzioni e trasformazioni interne od esterne degli edifici esistenti con i seguenti limiti:

- a - l'indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non deve superare 1,3 mc/mq;
- b - l'altezza massima non deve superare 14 ml. Su detta misura non possono essere consentiti più di quattro piani fuori terra se il piano terreno viene adibito a destinazioni d'uso non abitative consentite;
- c - gli spazi liberi devono essere sistemati a giardini salvo viali di accesso ed eventuali rampe di accesso al piano seminterrato;
- d - sono vietate costruzioni accessorie;
- e - non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto e delle mansarde;
- f - le costruzioni esistenti che superino i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura purché la domanda della relativa concessione contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale, e comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente;

- g - Nel caso di nuove costruzioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. ogni 100 mc. residenziali.

SOTTOZONA B3

Questa sottozona riguarda aree edificate od edificate solo parzialmente con densità edilizia media, ma inferiore a quella della sottozona B2.

Dalla data di adozione del P.R.G., possono essere consentite nuove costruzioni e trasformazioni interne o esterne degli edifici esistenti con i seguenti limiti:

- a - l'indice di fabbricabilità, riferito alla superficie del lotto, non deve superare lo 0,8 mc/mq;
- b - l'altezza non deve superare i metri 11. Su detta misura non possono essere consentiti più di tre piani fuori terra o di due piani abitabili fuori terra se il piano terreno viene adibito a destinazioni d'uso non abitative consentite;

Le ulteriori norme relative a questa sottozona sono uguali a quelle elencate nei punti c-d-e-f-g della sottozona B2;

SOTTOZONA B4

Tale sottozona riguarda aree edificate od edificate solo parzialmente con bassa densità edilizia.

Dalla data di adozione del P.R.G., possono essere consentite nuove costruzioni e trasformazioni interne ed esterne degli edifici esistenti, con i seguenti limiti:

- a) l'indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non deve superare lo 0.5 mc/mq;
- b) l'altezza massima non deve superare i ml. 8 della quota di terreno a sistemazione avvenuta. La stessa altezza può essere raggiunta anche da costruzioni esistenti;
- c) le costruzioni esistenti che superassero i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura, purché la domanda della relativa concessione contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale e, comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente;
- d) non sono ammesse utilizzazioni residenziali del sottotetto e delle mansarde;

- e) nel caso di nuove costruzioni vanno previsti parcheggi in ragione di 10 mq. ogni 100 mc residenziali.

SOTTOZONA BS

Tale sottozona interessa aree libere circondate o limitrofe a zone totalmente o parzialmente edificate.

Le funzioni che si attribuiscono alle costruzioni previste su queste aree sono di particolare importanza, esse infatti dovrebbero contribuire a definire spazialmente il tessuto urbano di Ciampino.

A questo fine appare indispensabile disciplinare gli interventi in tali sottozone attraverso piani planovolumetrici unitari di iniziativa privata o P.P. di iniziativa comunale tali da riqualificare il tessuto urbano.

I limiti che dovranno essere osservati nella redazione dei piani unitari di lottizzazione sono:

- a) l'indice di fabbricabilità riferito alla superficie delle singole aree indicato per le varie sottozone;
- b) le nuove costruzioni dovranno mantenere un distacco di ml 10 dai confini stradali, un distacco reciproco tra pareti sfinestrate derivato dall'inclinata a 45 gradi, ed una altezza massima di ml 7,50.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti limiti:

PER LA SOTTOZONA BS2

IF - Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,3 mc/mq.

Per gli altri parametri valgono i punti c -d -e -f - g indicati nelle norme tecniche relative alla sottozona B2;

PER LA SOTTOZONA BS3

IF - Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,10 mc/mq

Per gli altri parametri valgono i punti c -d -e -f - g indicati nelle norme tecniche relative alla sottozona B2.

PER LA SOTTOZONA BS4

IF - Indice di fabbricabilità fondiaria 0,80 mc./mq.

Per gli altri parametri valgono i punti c -d -e indicati nelle norme tecniche relative alla sottozona B4

ART. 31

ZONE DI ESPANSIONE C – EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE

ART. 2 D.L. 1444/68

- Sono definite zone territoriali omogenee C le parti del territorio comunale destinate a nuovi interventi edificatori su aree parzialmente urbanizzate e inedificate all'interno delle aree già consolidate o limitrofe ad esse, o su aree non urbanizzate.
- Il P.R.G. indica con specifico segno grafico i comprensori di tipo C che dovranno essere attuati attraverso i P.U.A. art. 13 della Legge 1150/42 (piani particolareggiati da convenzionare o attraverso i piani di lottizzazione convenzionata) estesi all'intero comprensorio.
- Per attuare le previsioni dei P.U.A. i proprietari delle aree o il consorzio ricadenti all'interno della zona C sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28 della L. 1150/42 e dall'art. 21 della L.R. n. 35/78, nonché quanto previsto all'art. 15 della presente normativa;
- Ai fini dell'attuazione delle singole sottozona C l'Amministrazione Comunale individua, tra gli oneri a carico dei proprietari delle aree, opere funzionali all'attuazione del P.R.G., e/o la cessione a titolo gratuito di aree non comprese nel perimetro della sottozona stessa, come dettagliato nelle specifiche sottozone.
- Comunque il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla preventiva realizzazione dei servizi.
- In sede di redazione dei P.U.A. il dimensionamento dei servizi pubblici indicati nelle tabelle B allegate alle N.T.A. ha valore prescrittivo. Mentre ha valore indicativo la localizzazione se indicata, questa andrà definita all'interno del comprensorio in sede di P.U.A.
- In sede di redazione dei P.U.A. la viabilità interna al comprensorio e l'organizzazione degli spazi pubblici dovrà ricercare collegamenti ed integrazioni funzionali con il tessuto edilizio limitrofo.

- Per i comprensori di tipo C, di dimensioni superiori a 20.000 mq. il P.U.A. redatto per l'intero comprensorio, potrà prevedere che nella fase edificatoria, questa possa avvenire per successivi sub-comprensori organicamente e funzionalmente collegati tra loro a condizione che siano cedute all'Amministrazione Comunale tutte le aree indicate nella Tabella C nonché le opere previste nella convenzione e che queste siano funzionalmente collegate alle urbanizzazioni esterne al comprensorio stesso.
- Nella zona omogenea C sono state ricomprese le zone G e relative sottozone già indicate nella variante speciale adottata con delibera del Consiglio Comunale n°11 del 16/02/98 per il recupero dell'abusivismo edilizio confermando i dati metrici indicati nella variante stessa come di seguito specifico nelle Tab. B allegate.

Per i fabbricati ricadenti nelle sottozone C, già presenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. purchè autorizzati o condonati ed indipendentemente dalla approvazione del P.U.A., sono consentiti i sotto elencati interventi:

- A) opere di cui all'art. 22 delle presenti norme ad esclusione del punto 4;
- B) rifacimento delle coperture o modifiche a quelle esistenti;
- C) realizzazione di volumi tecnici;
- D) interventi sulle facciate dell'edificio quali apertura o chiusura di finestrate e realizzazione di balconi con aggetto non superiore a 1.50 mt.;
- E) realizzazione di scale esterne per una larghezza massima di ml. 1.20 dal sedime del fabbricato e senza tamponature o coperture.

Gli interventi in ogni caso non potranno modificare la cubatura e la superficie utile S.U.A. e senza modifica del sedime del fabbricato salvo quanto indicato al punto E.

Il rilascio della concessione per i punti B – C – D – E è condizionato alla presentazione, oltre che agli elaborati grafici ante e post-opera, da una documentazione fotografica dell'edificio in tutte le sue parti.

Sono consentite opere nel sottosuolo, quali garage e cantine, solo se limitate sotto il sedime del fabbricato in elevazione.

Eventuale rampa di accesso dovrà essere realizzata, in aderenza al fabbricato stesso, con larghezza massima di m. 5.00, presentare il minimo sviluppo possibile per raggiungere la quota di servizio.

La parte in piano del fondo rampa (spazio di manovra), delle aree a destinazione residenziale, potrà essere coperta solo se sistemata a giardino pensile con manto vegetale, dello spessore non inferiore a cm. 20, con calpestio a quota campagna.

La zona omogenea C si suddivide nelle sottozone:

C1 - C3 - C4 - C5 - C6 - C6A - C7 - C8 - C9 - C10 - C11 - C12 - C13 - C14 - C15 - C16 - C17 - C18 - C19 - C20.

- Le destinazioni d'uso delle zone C, salvo quanto più dettagliatamente indicato per le singole sottozone, sono le seguenti:

Residenziale (residenza privata, residenza collettivo)

Commerciali **nei limiti previsti dal P.U.C.**

Studi professionali – uffici

Autorimesse private

Botteghe artigianali compatibili con a residenza (Art. 29)

Pensioni

Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.

Nelle aree di uso pubblico (piazze, slarghi, zone pedonali, ecc.) comprese nelle zone C è consentita l'installazione di chioschi prefabbricati su superficie massima di mq. 20 a condizione che non rechino ostacolo, pregiudizio o pericolo alla libera circolazione pedonale. L'autorizzazione per l'installazione dei chioschi dovrà rispettare il Piano Commerciale.

Per il comprensorio C5 l'attuazione avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa comunale da destinare all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).

La destinazione a P.E.E.P. del comprensorio potrà attuarsi tramite un accordo civilista tra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari delle aree, con riferimento alle misure più ampie previste dal combinato disposto dell'undicesimo comma dell'Art. 35 della L. 865/71 e dell'Art. 46 della L. 457/78.

SOTTOZONA C1

Riguarda aree già edificate destinate al P.E.E.P. in località Mura dei Francesi.

I parametri e gli indici per la sottozona C1 sono quelli indicati nella Tab. A allegata alle N.T.A. del P.R.G. del 19/7/83 (delibera G.R. n. 4069) e di seguito riportata.

SOTTOZONA C3

Tale sottozona interessa aree libere limitrofe a via dell'Ospedaletto.

L'indice di fabbricabilità territoriale (IT) pari a 1,25 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini nella Tavola n.1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C3 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C., utilizzando i parametri indicati nella Tab. C.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- la destinazione d'uso nella misura del 50% di tipo residenziale, il restante 50% da destinare al non residenziale (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati è di mq 10 ogni 100 mc di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

La convenzione dovrà indicare tra gli altri obblighi dei lottizzanti delle aree, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, oltre la cessione gratuita delle aree indicate nella Tab. C, le seguenti opere:

- realizzazione del nuovo tracciato di via dell'Ospedaletto, così come indicato nella TAV. n.1 del P.R.G.;
- impianto di illuminazione pubblica lungo il nuovo tracciato.

Inoltre la Proprietà dell'area del comprensorio C3 cederà a titolo gratuito l'area di circa mq 15.000, localizzata nel Comune di Marino ed attualmente utilizzata come campo sportivo, oppure contropartita economicamente equivalente per la realizzazione di opere di urbanizzazione su indicazione dell'Amministrazione.

SOTTOZONA C4

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone già consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 1,20 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C4 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. C.

La convenzione dovrà indicare tra gli altri obblighi dei lottizzanti delle aree nei confronti dell'Amministrazione Comunale oltre la cessione gratuita delle aree indicate nella Tab. C le seguenti opere:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, compresa la piantumazione delle aree verdi, la raccolta delle acque meteoriche e realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica, all'interno del comprensorio C4;
- realizzazione dell'urbanizzazione primaria del comprensorio, oppure contropartita economicamente equivalente per la realizzazione di opere di urbanizzazione su indicazione dell'Amministrazione.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt 10;
- la destinazione d'uso della misura del 50% di tipo residenziale, il restante 50% da destinare al non residenziale (art. 31, 11° comma).

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati;

- la superficie dei parcheggi privati è di mq. 10 ogni 100mc.di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

SOTTOZONA C5 (Nuova zona P.E.E.P.)

Tale sottozona interessa aree libere localizzate nelle vicinanze di zone già consolidate, le aree non presentano opere di urbanizzazione.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 1,00 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n.1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C5 avverrà attraverso i P.U.A. di iniziativa Comunale utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. B2.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10
- la destinazione d'uso nella misura del 90% di tipo residenziale, il restante 10% da destinare al non residenziale (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati è di mq 10 ogni 100 mc di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C6

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone già consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,80 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C6 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. B3.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- la destinazione d'uso nella misura del 70% di tipo residenziale, il restante 30% da destinare al non residenziale (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati è di mq. 10 ogni 100 mc. di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A: che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C6A

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone già consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,80 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C6A avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab.B3.

La convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale dovrà indicare la cessione a titolo gratuito delle aree comprese nel P. di Z. 167 Foglio 7, particella 29, per mq 10.400, Foglio 7, particella 22, per mq 9.790 e Foglio 9, particelle 22p, 20p, 19p, 31p e 32p per mq 2.450, in località Colle Oliva (per allargamento stradale).

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- la destinazione d'uso nella misura del 50% di tipo residenziale, il restante 50% da destinare al non residenziale (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati è di mq. 10 ogni 100 mc. di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A: che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C7

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone già consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,75 mc/mq. è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C7 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.P. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. C.

La convenzione dovrà indicare tra gli obblighi dei proprietari delle aree nei confronti dell'Amministrazione Comunale, oltre la cessione gratuita delle aree indicate nella Tab.C, le seguenti opere:

- realizzazione della viabilità principale già indicata dal P.R.G., completa in tutte le sue opere;
- versamento all'Amministrazione della quota parte delle somme necessarie alla realizzazione del sottopasso ferroviario sulla linea Roma-Albano, oppure contropartita economicamente equivalente per la realizzazione di opere di urbanizzazione su indicazione dell'Amministrazione.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- la destinazione d'uso della misura del 50% di tipo residenziale, il restante 50% da destinare al non residenziale (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati è di mq. 10 ogni 100 mc di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C8

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone già consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,70 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e della rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C8 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.P. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. C.

La convenzione dovrà indicare tra gli obblighi dei proprietari delle aree nei confronti dell'Amministrazione Comunale, oltre la cessione gratuita delle aree indicate nella Tab. C, le seguenti opere:

- realizzazione della viabilità principale già indicata dal P.R.G., completa in tutte le sue opere;
- versamento all'Amministrazione della quota parte delle somme necessarie alla realizzazione del sottopasso ferroviario sulla linea Roma-Albano, oppure contropartita economicamente equivalente per la realizzazione di opere di urbanizzazione su indicazione dell'Amministrazione.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- la destinazione d'uso della misura del 56% di tipo residenziale, il restante 44% da destinare al non residenziale (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati è di mq. 10 ogni 100 mc di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C9

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone già consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,55 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C9 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.P. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab.B4.

Destinazione d'uso residenziale.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt.10;

- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati;
- la superficie dei parcheggi privati è di mq. 10 ogni 100 mc. di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

SOTTOZONA C10

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone già consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,50 mc./mq e' esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C10 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. B5.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10. Destinazione 80% residenziale e 20% non residenziale (art. 31, 11° comma).
- La superficie dei parcheggi privati e' di mq. 10 ogni 100 mc. di cubatura edificata per la residenza;
- Sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C11

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,50 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C11 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.P. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. C.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- destinazione d'uso residenziale 70%;
- destinazione non residenziale 30% (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati e di mq 10 ogni 100 mc. di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C12

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,50 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C12 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. C.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- destinazione d'uso residenziale, 80% e 20% non residenziale (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati e di mq 10 ogni 100 mc. di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C13

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,50 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C13 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata (P.L.C.) utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. C.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- destinazione d'uso residenziale 80%;
- destinazione non residenziale 20% (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati è di mq 10 ogni 100 mc. di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C14

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone già consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,45 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C14 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.P. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. B6.

Destinazione d'uso residenziale.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10
- la superficie dei parcheggi privati è di mq 10 ogni 100mc di cubatura edificata per la residenza;

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti da P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C15

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone già consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,45 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e della rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C15 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. C.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- la destinazione d'uso della misura del 20% di tipo residenziale, il restante 80% da destinare al non residenziale (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati è di mq. 10 ogni 100 mc di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C16

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,40 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C16 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. C.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- la destinazione d'uso della misura del 23% di tipo residenziale, il restante 77% da destinare al non residenziale (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati e di mq 10 ogni 100 mc. di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C17

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone già consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,35 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C17 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.P. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. B7.

Destinazione d'uso residenziale.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- la superficie dei parcheggi privati è di mq. 10 ogni 100mc.di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro d l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C18

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,35 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C18 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. C.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- destinazione d'uso residenziale 70% e 30% non residenziale (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati e di mq 10 ogni 100 mc. di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C19

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,35 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C19 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. C.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- destinazione d'uso residenziale 75%
- destinazione non residenziale 25% (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati e di mq 10 ogni 100 mc. di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA C20

Tale sottozona interessa aree libere nelle vicinanze di zone già consolidate.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T..) pari a 0,30 mc./mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'attuazione della sottozona C20 avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando gli indici e i parametri indicati nella Tab. B8.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10;
- la destinazione d'uso della misura del 80% di tipo residenziale, il restante 20% da destinare al non residenziale (art. 31, 11° comma).
- la superficie dei parcheggi privati è di mq 10 ogni 100 mc di cubatura edificata per la residenza;
- sono vietati box per auto fuori terra.

I distacchi tra edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

PARTE V - ZONE PRODUTTIVE

ART. 32

ZONE D - INDUSTRIA - ARTIGIANATO

O AD ESSI ASSIMILATI - ART. 5 D.I. 1444/68

Tale zona è destinata agli impianti per la piccola industria, l'artigianato e assimilati, commercializzazione di beni nonché alla realizzazione di servizio ad essi connessi.

Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per sosta di autoveicoli, di adeguati spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi anche del personale addetto e visitatori occasionali.

Nella zona industriale artigianale non sono consentiti scarichi senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite dall'autorità sanitaria in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

La zona D nel vigente P.R.G. è suddivisa nelle sottozone D₁, D₂, D₃, D₄, D₅ e D₆.

La variante generale in considerazione di nuove esigenze per questo tipo di insediamenti prevede due nuove sottozone, la D₇ di tipo terziario di supporto alle aree già consolidate su via Kennedy e la D₈ di tipo commerciale per una riorganizzazione dell'area D₅, già esistente lungo la via Appia.

In queste due nuove sottozone l'edificazione è subordinata all'approvazione del P.U.A. di iniziativa comunale di cui all'art. 13 della L. 1150/42 o di iniziativa privata da convenzionare e che dovranno indicare:

- a) le aree destinate agli insediamenti produttivi;
- b) le aree destinate a servizio e supporto delle attività produttive-espositive ecc.;
- c) Le aree pubbliche o di uso pubblico come previsto dall'art. 5 comma 1 per le attività industriali , e dal comma 2 per gli insediamenti produttivi.

SOTTOZONA D₁

Tali aree sono interessate da insediamenti a carattere industriale ed artigianale di piccole e medie dimensioni, interne al centro abitato.

In esse sono permessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fermo restando le attuali e specifiche destinazioni d'uso.

SOTTOZONA D₂

Riguarda aree destinate ad insediamenti artigianali.

In tali aree interventi relativi saranno subordinati alla approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso alle aree contigue dell'intera sottozona D₂ e redatto in conformità a quanto disposto per le zone "D" dal D.L. del 2 aprile 1968, n. 1444.

Nella sottozona è consentito un indice di cubatura territoriale di 2 mc./mq. ed una altezza massima di 9 metri.

SOTTOZONA D₃

Riguarda aree destinate al completamento di stabilimenti industriali od artigianali esistenti.

L'intervento nella sottozona sarà soggetto ad una progettazione unitaria che tenga conto anche di tutto l'esistente sull'intero comprensorio e formerà oggetto di un piano planovolumetrico da redigere in conformità a quanto disposto per le zone D dal D. I. 02.04.1968, n. 1444.

Nella sottozona è consentito un indice di cubatura territoriale di mc. 4,5 su mq.

Sono vietate le case di abitazione eccetto quella per il personale di custodia.

Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili in misura pari alla larghezza dell'ingresso.

Per quanto riguarda la sottozona D₃ prospiciente Via L. Romana già occupata da un insediamento produttivo di media dimensione nel caso di comprovante necessità, finalizzate al miglioramento delle condizioni di rinnovamento tecnologico degli impianti, oltre agli interventi di manutenzione originaria e straordinaria sarà consentito un incremento della superficie pari al 20% della superficie lorda presente nell'area alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.

Alla richiesta di concessione per l'autorizzazione all'utilizzazione dell'incremento del 20%, dovrà essere allegato un progetto volto all'abbattimento dei rumori molesti nel rispetto della normativa vigente.

Distacco dei confini di M. 10.

Altezza massima M. 7,50.

Le fasce del terreno comprendenti il distacco suindicato debbono essere vincolate a verde, fatti salvi eventualmente varchi carrabili, per una profondità di m. 6 e piantumate con essenze arboree ad alto fusto con un rapporto di un albero ogni 100 mq. Di superficie lorda presente nell'area.

SOTTOZONA D₄

Questa sottozona riguarda aree già parzialmente impegnate da manufatti tipo industriale od artigianale e da magazzini.

Considerata la necessità di dotare le aree interessate di opportune opere infrastrutturali, il suo completamento sarà subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso ai complessi contigui dell'intera sottozona D₄ e che tenga conto del complessivo comprensorio industriale.

Tale piano dovrà inoltre essere redatto in conformità a quanto disposto per le zone D dal D. L. del 02.04.1968, n. 1444 e rispettare le seguenti indicazioni:

- a) indice territoriale 2,5 mc/mq ed altezza massima ml. 12;
- b) sono vietate le case di abitazione eccetto quelle per il personale di custodia;
- c) il piano attuativo dovrà prevedere razionali innesti sulla viabilità circostante;
- d) nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere previste zone per la sosta e la manovra degli autoveicoli nella misura massima del 20% del lato interessato da tale vincolo.

SOTTOZONA D₅

Tale sottozona è caratterizzata dalla presenza di insediamenti a carattere industriale ed artigianale di piccola e media dimensione.

In questo comprensorio sono permessi interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria con la possibilità per i singoli stabilimenti, nel caso di comprovata necessità, di un miglioramento complessivo igienico-sanitario, di incrementare per un massimo del 10% la cubatura già realizzata.

SOTTOZONA D₆

Le aree interessate dalla sottozona D₆, venendosi a trovare comprese fra due sottozone D₄, assumono la destinazione di aree di completamento industriale destinate alla piccola industria, all'artigianato industriale e a magazzini con le seguenti limitazioni.

L'edificazione sarà subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso alle aree contigue dell'intera sottozona D₆ e che tenga conto del complesso comprensorio industriale.

Tale piano dovrà essere redatto in conformità a quanto disposto per le zone "D" dal D.L. del 02.04.1968, n. 1444 e rispettare le seguenti limitazioni:

- a) indice di fabbricabilità territoriale 2 mc/mq ed altezza massima ml. 9;

b) per le altre limitazioni vale quanto detto nei punti b) c) d) della sottozona D₄.

SOTTOZONA D₇

Le aree comprese in questa sottozona sono destinate alla nuova edificazione per attività di tipo terziario strettamente relazionate con le zone produttive limitrofe di Ciampino e della vicina area artigianale lungo il G.R.A. di Roma.

DESTINAZIONI D'USO:

- Espositive
- Bancarie
- Servizi finanziari - contabili - informatici
- Di formazione professionale - di ristorazione
- Motels
- Piccolo Artigianato

In sede di redazione del P.U.A. dovranno essere rispettati i seguenti parametri e indici

I.T. = 1,50 mc/mq

D.C. = 5 mt. dai confini

D.S. = 10 mt. dalla viabilità principale

D.F. = Ogni edificio dovrà essere contenuto nell'inclinata 1/1 (45°) con origine oltre il confine di proprietà o di nuova lottizzazione con origine pari al distacco minimo D.C.

Dovrà essere garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di 10,00 mt.

I distacchi dalla viabilità principale debbono essere sistemate a verde con piantumazioni di alto fusto, fatti salvi i varchi di accesso.

Nell'ambito della superficie lorda edificabile è altresì consentita la realizzazione di alloggi per il personale di servizio e custodia non oltre il 5% della superficie lorda del singolo edificio. Superficie utile dell'alloggio massimo 90 mq. ed incorporato nel fabbricato principale.

SPAZI PUBBLICI

Gli spazi di uso pubblico, con l'esclusione delle sedi viarie interne saranno dimensionati nella misura di non meno 0,80 mq per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui non meno di 0,60 mq per parcheggi.

SOTTOZONA D₈

Le aree comprese in questa sottozona localizzata tra la ferrovia Roma-Velletri e l'attuale sottozona D₅, sono destinate alla nuova edificazione per attività di tipo artigianale - espositivo e di commercializzazione.

Il P.U.A. dovrà tenere conto dei fabbricati abusivi a carattere artigianale presenti nell'area già oggetto di Variante Speciale e ricomprenderli in una soluzione urbanistica unitaria.

In sede di redazione del P.U.A. dovranno essere rispettati i seguenti parametri e indici:

I.T.= 2,00 mc/mq.

D.C.= 5 mt. dai confini

D.S.= 8 mt. dalla viabilità principale

D.F.= ogni edificio dovrà essere contenuto nell'inclinata 1/1 (45°) con origine oltre il confine di proprietà o di nuova lottizzazione con origine pari al distacco minimo D.C.

Dovrà essere garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio antistante più alto e con un minimo di 10,00 mt..

I distacchi dalla viabilità principale debbono essere sistemate a verde con piantumazioni ad alto fusto, fatti salvi i varchi di accesso.

Per ogni singolo fabbricato con le destinazioni suindicate è consentita la realizzazione di abitazioni con una superficie utile (S.U.A.) massima di 90 mq. e destinata esclusivamente agli artigiani od al personale di custodia localizzati in diretta connessione con gli spazi riservati alle rispettive attività.

Ai singoli progetti di costruzione, in attuazione del P.U.A. dovrà essere allegato atto d'obbligo registrato e trascritto, contenente l'impegno a mantenere ferma la destinazione d'uso prevista.

SPAZI PUBBLICI

In sede di P.U.A. dovranno essere previsti spazi pubblici, con l'esclusione delle sedi viarie e delle fasce verdi che fronteggiano la viabilità principale in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie del comprensorio.

ART. 33

ZONE AGRICOLE - NORME GENERALI

Nelle zone agricole trova applicazione la L.R. n° 38/90 come modificata dalla L.R. n° 8 /03

SOTTOZONA E3 - VERDE PRIVATO

Si tratta di zone per le quali l'edificazione esistente si intende pressoché completata e nelle quali l'attuale dotazione di verde deve essere conservata e possibilmente incrementata.

Oltre agli interventi sui fabbricati esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., previsti all'art. 22 punti 1 - 2 - 3 - 5 ,è consentito un'indice di cubatura residenziale pari a 0,001 mc/mq salvo la cubatura esistente.

Nelle zone a verde privato sono consentite oltre alle utilizzazioni ad uso agricolo, coltivazioni in serra, giardino privato, ed orto, anche l'installazione di impianti sportivi scoperti di uso esclusivamente privato.

E' consentita l'ubicazione nelle zone a verde privato delle volumetrie di pertinenza di aree edificabili confinanti se appartenenti allo stesso proprietario e se tale traslazione di cubatura è resa necessaria da motivi di economie nelle urbanizzazioni o situazioni orografiche.

Inoltre, la traslazione di cubatura nei casi in cui, la volumetria traslata, consente il recupero di fabbricati esistenti alla data di adozione della variante generale e ricadenti nella sottozona E3. La cubatura così realizzata non potrà costituire corpo separato rispetto a quello di cui si richiede il recupero.

PARTE VI - ZONE DI USO PUBBLICO

ART. 34

VIABILITA' E PARCHEGGI

Le zone destinate alla viabilità e parcheggi comprendono:

- a) Le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi di interesse generale;
- d) le aree di rispetto stradale.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ove vi sono previste le relative fasce di rispetto, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Pertanto il tracciato definitivo della viabilità, potrà essere modificato all'interno delle fasce di rispetto ad essa relative senza che ciò si configuri come variante al presente P.R.G.

ART. 35

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Le strade sono classificate riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- a - Strade extraurbane principali;
- b - Strade extraurbane secondarie;
- c - Strade urbane di scorrimento;
- d - Strade urbane di quartiere;
- e - Strade locali

Le strade devono avere le seguenti caratteristiche minime:

- a Strada extraurbana principale: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

- b Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- c Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
- d Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
- e Strada locale: strada urbana od extraurbana non facente parte degli altri tipi di strade, accessibile anche dai lotti in qualunque punto mediante immissioni dirette.

Strade interne interpoderali. Hanno funzioni di distribuzione capillare degli autoveicoli alle residenze. Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal confine stradale nei termini definiti nelle singole zone confinanti con dette strade.

I parcheggi pubblici della rete stradale di cui ai punti precedenti sono riportati nelle tavole di Piano.

Le aree di rispetto stradale.

Sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione.

E' consentito, a titolo precario, e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista ai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, pertanto salvo diversa prescrizione riportata nelle norme particolari di zona, le aree di rispetto possono essere utilizzate per la produzione agricola ed essere conteggiata al fine della utilizzazione degli indici edilizi.

Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
- c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi o piantagioni ovvero recinzioni.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto, si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze su stabilite, e il terzo lato costituito da segmento congiungente i punti estremi.

In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

All'interno del centro urbano la viabilità si distingue in veicolare, ciclabile e pedonale e prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni, è disciplinata come segue.

1) - Viabilità veicolare : la misura della sezione trasversale della strada è data dalla somma delle misure di ciascun elemento che la compone, fissate come di seguito:

- corsie veicolari: larghezza minima mt. 2,50;
- corsie di sosta: larghezza minima mt. 2,00.

Se la sosta è prevista a pettine o a spina di pesce, la larghezza deve essere tale da consentire uno spazio utile minimo di mt. 2,20 x 5,00 e deve essere prevista la corsia di manovra con larghezza minima mt. 6,00.

- marciapiede: larghezza minima mt. 1,50;
- spartitraffico: larghezza minima mt. 0,50.

Lo spartitraffico deve essere sistemato con idonee alberature e cespugli. La misura minima delle sezioni stradali, comprensive di corsie veicolari e

marciapiedi, è di mt. 8,00 per le strade esistenti, mentre mt. 10,00 per quelle nuove; tale misura può essere ridotta solamente in presenza di fabbricati, mentre non può essere ridotta in presenza di recinzioni.

2) - Percorsi ciclabili: larghezza come da norme vigenti mt 2.00

3) - Percorsi pedonali: sono obbligatori su ambedue i lati delle corsie veicolari con una larghezza minima di mt. 1,50 per le strade esistenti, mentre mt. 2,00 per quelle nuove.

L'Amministrazione Comunale predisporrà appositi elaborati grafici, riportando l'indicazione della sistemazione del piano viario (numero e dimensioni delle corsie veicolari, dei marciapiedi, delle piste ciclabili, delle corsie di sosta dei parcheggi, ecc.) compresa l'eventuale presenza di arredo urbano.

Le misure trasversali della strada e di singoli elementi che la compongono, nonché dei percorsi ciclabili e pedonali, possono essere modificate per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia.

La realizzazione dei parcheggi interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze comprese sia esistenti che di progetto.

ART. 36

ZONE D'ACQUA

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi d'acqua o specchi d'acqua e le aree demaniali e private sul lato dei torrenti, canali e fossi.

La tutela dei corsi d'acqua attivi, aventi natura giuridica di acqua pubblica, nonché delle loro affluenze (fiumi, torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc.) è regolata unicamente dalle norme del Piano Paesistico ambito n. 9 della Regione Lazio ed è finalizzata ad evitare interventi edilizi che provochino un effetto nocivo meccanico e chimico-batteriologico.

E' fatto divieto di procedere all'intubazione di corsi d'acqua, come dinanzi definiti, salvo che per tratti inferiori a mt. 50 non ripetibili comunque per ulteriori 150 mt., salvo deroga per imprescindibili ragioni tecniche.

Le opere idrauliche necessarie per i corsi d'acqua potranno essere realizzate solo dagli enti preposti istituzionalmente alla tutela del regime idrico o da privati da questi autorizzati.

Al di fuori dei centri abitati, gli spazi antistanti agli argini debbono essere mantenuti integri ed inedificati per una profondità di almeno 150 mt. per parte nel caso di corsi d'acqua, e per una profondità di almeno 10 mt. nel caso di canali e collettori artificiali.

In dette fasce è vietato manomettere gli argini, è fatto obbligo ai frontisti di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente; a seguito di deroghe dipendenti da esigenze tecniche, sono consentite le opere di bonifica indispensabili che comunque dovranno essere eseguite osservando le esigenze di tutela paesistica.

Gli interventi di trasformazione agricola di tali zone d'acqua sono regolati dal T.U. n. 523 del 1904 che vieta piantagioni e movimenti di terra a meno di 4 mt. e scavi a meno di 10 mt. dal corso d'acqua.

ART. 37

ZONE A VERDE PUBBLICO

Le zone a verde pubblico sono di tre tipi suddivise per funzioni e destinazioni d'uso specifico:

F1 Parco territoriale dell'Appia Antica

F2 - F3 Comprendono le aree da utilizzare nei comprensori delle zone B per le destinazioni indicate al punto C dell'Art. 3 del D.M. 1444 del 02.04.68 e per le quantità riportate nelle tabelle allegate.

SOTTOZONA F1

Questa sottozona comprende l'area del parco dell'Appia Antica istituito con L. R. n° 66/88. E' prescritta la conservazione dell'ambiente naturale e gli interventi saranno regolamentati attraverso il Piano di Assetto dell'Ente Parco. Il Comune, in assenza e/o in attesa del suddetto Piano di Assetto, si riserva la possibilità di effettuare espropri per sub-comparti da definirsi con piani particolareggiati.

Dalla data di adozione della variante generale al P.R.G. le aree comprese nella sottozona sono soggette a vincolo di inedificabilità ed alla conservazione degli attuali

caratteri agricoli. Sono altresì vietati sbancamenti, reinterri, depositi di materiali e simili.

SOTTOZONA F2

La sottozona F2 riguarda le aree destinate a parchi e giardini pubblici.

Sono consentite le seguenti costruzioni:

- serre e manufatti strettamente connessi con la conservazione e la valorizzazione del verde;
- sistemazioni dei manufatti di carattere ornamentale di attrezzature necessarie per la migliore fruibilità pubblica dei parchi e dei giardini (servizi igienici, chioschi, e simili).

Tali aree saranno sistemate attraverso piani di intervento unitario.

Per quanto riguarda l'area F₂ limitrofa al servizio cimiteriale e nelle vicinanze del Casale dei Monaci e nel rispetto della fascia di inedificabilità cimiteriale è prevista la realizzazione di una attrezzatura ricettiva per Ostello della Gioventù con i seguenti parametri e indici:

- U.F. = 0.40 mq/mq
- H max= 10 mt.
- Parcheggi inerenti la costruzione 10 mq ogni 100 m³
- Parcheggi di urbanizzazione primaria in ragione di 1 posto auto ogni quattro utenti dell'attrezzatura

SOTTOZONA F3

Questa sottozona è destinata a verde pubblico attrezzato per lo sport ed il tempo libero. Nelle aree in essa comprese potranno essere realizzati impianti sportivi e costruzioni destinate allo svolgimento di attività culturali e ricreative. Tali costruzioni o manufatti dovranno essere circondate da spazi verdi, non dovranno arrecare alcun danno alle alberature esistenti e dovranno uniformarsi alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.

I P.U.A. fisseranno l'ubicazione ed il tipo di attrezzature applicando i seguenti indici e parametri:

- U.F. sia per gli impianti coperti che scoperti 0,30 mq/mq (per il calcio l'indice viene elevato a 0,60 mq/mq)

- H = 10mt.
- parcheggi inerenti le costruzioni 10mq per ogni 100mc.
- parcheggi di urbanizzazione primaria in ragione di un posto macchina ogni quattro utenti l'impianto.
- distanze dai confini degli impianti scoperti: ml 5,00;
- distanze tra costruzioni in ragione del rapporto 1/1 tra altezza e distanza;
- distanza delle strade: mt. 5,00 salvo eventuali fasce di rispetto riportate negli elaborati di piano.

Le aree così individuate potranno essere date in concessione a privati e/o associazioni per la gestione delle attrezzature attraverso un rapporto convenzionato con l'Amministrazione Pubblica che dovrà regolamentare:

- la cessione alla Pubblica Amministrazione delle aree oggetto dell'intervento;
- la realizzazione di tutte le opere per rendere l'impianto e le attrezzature funzionanti e collegate alle urbanizzazioni primarie;
- garantire l'uso pubblico del servizio;
- definire l'aspetto temporale della concessione e della gestione degli impianti.

ART. 38

ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

SOTTOZONA F4

Le zone per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione delle attrezzature generali a scala urbana e delle attrezzature di quartiere.

Si definiscono come attrezzature generali i servizi pubblici quali: municipio, mattatoio, mercato, ambulatorio, centri comunali per lo spettacolo, autostazione, chiese.

Si definiscono come attrezzature di quartiere i servizi pubblici relativi a: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media, attrezzature religiose, centro civico e sociale, uffici amministrativi, attrezzature sanitarie e socio-assistenziali.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su superficie minime di intervento determinate di volta in volta in funzione del tipo di servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.

La destinazione d'uso, pur tenendo conto delle indicazioni del P.R.G. che hanno valore di massima, va specificata con apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di elementi di conoscenza più approfonditi (formazione di consorzi intercomunali, approvazione di leggi nazionali e regionali specifiche, precise richieste di intervento basate su programmi di fattibilità).

La progettazione di ogni singolo intervento deve contenere la pianificazione di massima estesa a tutta la superficie territoriale della zona omogenea sulla quale si prevede l'intervento.

In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (ad es. vedi D.M. del 18.12.75 per edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:

a) indice di utilizzazione fondiaria = **1,20 mq/mq** **(comma modificato con osservazione d'ufficio n. 108)**

b) parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100 mc

c) altezza massima mt 12,50

d) indice di utilizzazione e parcheggi per attrezzature all'aperto 0,20 mq/mq.

ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Tra le zone a servizi pubblici possono essere previste, le aree per le attrezzature tecnologiche destinate alla installazione di:

- cimitero;
- centraline, impianti, locali per la distribuzione e gestione dell'acqua ed eventualmente del gas;
- impianto di depurazione;
- centralina impianti e locali per le aziende elettriche;
- discarica o trattamento dei rifiuti solidi urbani;
- stazione di rilevamento atmosferico e di controllo antinquinamento;
- ripetitori TV, ponti radio, antenne e trasmettitori di interesse pubblico;
- piazzale, vani, rimesse e depositi per le attrezzature della nettezza urbana.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto previa progettazione dell'intera zona omogenea nella quale ricade l'intervento, applicando i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,30 mq./mq;
- indice di utilizzazione fondiaria a parcheggio = 0,20 mq/mq.;
- distacco dai confini ml 5;

- distacco dalle strade (a meno di vincoli riportati sugli allegati di piano) ml. 5;
- distacco tra gli edifici nel rapporto 1/1 tra altezza e distacco;
- altezza massima ml 7,50 salvo che per antenne, tralicci , serbatoi , e per i manufatti dell'area cimiteriale

SOTTOZONA F5

Nella sottozona sono comprese le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore.

In tale zona è consentito l'uso dell'indice di fabbricabilità fondiario di 2.00m³/mq.

SOTTOZONA F6

Le aree comprese in questa sottozona sono attualmente occupate da impianti militari o comunque di proprietà del Demanio Militare e dall'Aeroporto. Il P.R.G. non prevede per tali aree una diversa destinazione.

L'edificazione in queste aree è regolamentata, per le opere che non riguardano la difesa nazionale, dall'art. 10 della L. 765/67.

Le aree ove cessasse l'attuale destinazione d'uso militare o che fossero cedute dal Demanio Militare durante il periodo di validità della Variante Generale al P.R.G., saranno assoggettate alla normativa prevista dalla sottozona F2.

PARTE VII - ZONE MISTE G

ART. 39

ATTREZZATURE PER SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO E ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

Si tratta di zone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse localizzate in larghissima parte nelle aree del tessuto edilizio attualmente non edificate in regime della L.R. 86/90 a seguito della decadenza dei vincoli.

In fase di attuazione della Variante Generale queste aree dovranno assumere un importante ruolo per la riqualificazione ed il riassetto urbanistico della città di Ciampino.

- La tavola di Piano indica con specifico segno grafico la zona G da attuarsi con P.U.A. (art. 13 - Piani Particolareggiati da convenzionare o attraverso Piani di Lottizzazione Convenzionata) estesi all'intero comprensorio.
- **La zona si attua con concessione diretta (vedi pag. 68 Del. Giunta Regionale 24.01.06, n. 55).**
- Per attuare le previsioni del P.U.A. i proprietari delle aree o il consorzio ricadente all'interno della zona G sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 21 della L.R. n. 35/78.
- In sede di redazione dei P.U.A. il dimensionamento dei servizi pubblici se indicati nella tabella D allegata alle N.T.A. ha valore prescrittivo, mentre ha valore indicativo la localizzazione, se indicata nella Tav. 1, questa andrà definita all'interno del comprensorio in sede di P.U.A.
- In sede di redazione dei P.U.A. la viabilità interna al comprensorio e l'organizzazione degli spazi pubblici dovrà ricercare collegamenti ed integrazioni funzionali con il tessuto edilizio limitrofo.
- Per i comprensori di tipo G, di dimensioni superiori a 20.000 mq. il P.U.A., redatto per l'intero comprensorio G, potrà prevedere l'attuazione per sub – comprensori di superficie non inferiore a 10.000 mq organicamente e funzionalmente collegati tra loro a condizione che siano cedute all'Amministrazione tutte le aree nonché le opere previste nella convenzione e che queste siano funzionalmente collegate alle urbanizzazioni esterne al comprensorio stesso.
- Le destinazioni d'uso, i parametri, gli indici e le modalità di attuazione dei P.U.A. sono di seguito specificati per le singole sottozone.
- La quantità di aree pubbliche sono riportate nella Tab. D allegata.
- La zona G si suddivide: G1 – G2 – G3 – G4 – G5 – G6 – G7 – G8 – G8A – G9.

SOTTOZONA G1

Questa sottozona fa propria la sottozona F8 già localizzata nel P.R.G. del 1983 riconfermando i parametri, gli indici e le modalità di attuazione che di seguito si riportano:

Le aree comprese in questa sottozona sono già occupate da attrezzature private.

Eventuali nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti dovranno avere le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) scolastiche;
- 2) religiose;
- 3) culturali, ricreative;
- 4) assistenziali;
- 5) ristorazione;
- 6) ricettivo;

L'indice di fabbricabilità fondiario è di 1.00 mc/mq.

Sono esclusi edifici residenziali.

SOTTOZONA G2 (AREA I.G.D.O.)

La sottozona F8 oggetto di variante al vigente P.R.G. è fatta propria dalla Variante Generale.

La sottozona F11 assume nella Variante Generale la denominazione di sottozona G2.

Tale sottozona riguarda interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da destinare a servizi misti pubblici-privati, localizzati nell'area ex 1.G.D.O. compresa tra le Vie Due Giugno, Principessa Pignatelli e Col di Lana.

Tutti gli interventi in questa sottozona saranno disciplinati da un Piano Attuativo esteso a tutta la sottozona di iniziativa privata o pubblica da sottoporre a Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà.

Il piano attuativo dovrà rispettare [e seguenti prescrizioni: e quanto previsto nella tabella D:

- a) Indice di edificabilità territoriale massima mc/mq 4,334 di cui:
- b) Destinazioni d'uso consentite e relativi I.T. parziali

- b/1	sala congressi	per	0,5188 mc/mq
- b/2	foyer	per	0,5166 mc/mq
- b/3	multisala cinematografica	per	1,5243 mc/mq
- b/4	commerciale	per	0,5989 mc/mq
- b/5	albergo	per	1,1754 mc/mq

- b/6 parcheggi pubblici e pertinenziali da realizzare scoperti od entro nella seguente misura minima:
 - b/6/l parcheggi pubblici da realizzare e cedere gratuitamente al Comune mq. 56 ogni 100 mq di superficie lorda edificata, relativa ai volumi b/1-b/2-b/3-b/4-b/5 ed in aggiunta agli spazi pubblici di cui al punto b/7.
 - b/6/2 parcheggi privati pertinenziali 10 mq ogni 100 mc di costruzione entro e fuori terra, relativa ai volumi b/3-b/4-b/5;
 - b/7 spazi pubblici a livello strada, attrezzati e da cedere gratuitamente al Comune nella misura del 53,77% della superficie territoriale in aggiunta alle superfici di cui al punto b/6/1
- c) La realizzazione entro terra dei volumi di cui ai precedenti punti:
- | | | | |
|-------|---------------------------|-----|--------------|
| - b/1 | sala congressi | per | 0,5188 mc/mq |
| - b/2 | foyer | per | 0,5166 mc/mq |
| - b/3 | multisala cinematografica | per | 1,5243 mc/mq |
- Per un totale di 2,5597 mc/mq
- Pari al 59,06% del volume totale massimo realizzabile.
- d) L'altezza massima degli edifici fuori terra non può superare i metri 17,50.
- e) Non è consentita la realizzazione entro terra di destinazioni d'uso diverse da quelle indicate alla lettera c); tutte le destinazioni d'uso sono prescrittive e dovranno risultare vincolate con apposito atto d'obbligo notarile prima del rilascio delle concessioni edilizie.
- Non è consentita qualsiasi tipo di destinazione residenziale.
- f) il rilascio delle concessioni dovrà preventivamente riportare il nulla osta dell'Ufficio Igiene Pubblica della A.S.L.
- g) il piano attuativo dovrà essere integrato da uno schema di convenzione che regolerà i rapporti tra la proprietà ed il Comune. Tra l'altro dovrà essere previsto:
- g/1 La realizzazione a cura della proprietà e la cessione gratuita al Comune:

- dell'area al punto b/7 (spazi pubblici a livello strada) debitamente sistemata e funzionante;
 - dei parcheggi al punto b1611 debitamente realizzati ed agibili.
 - della sala congressi al punto b/1 realizzata, arredata, funzionale ed agibile.
- g/2 La regolamentazione dell'uso, della manutenzione e della gestione del foyer di cui al punto b/2 e degli spazi e strutture destinate all'uso comune;
- g/3 Il pagamento degli oneri concessori relativi ai contributi per urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione per i manufatti di cui ai punti b/3, b/4 e b/5 secondo le tariffe che saranno vigenti al momento del rilascio delle concessioni edilizie per la zona circostante;
- g/4 L'impegno della proprietà alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria che saranno indicate dal Comune per potenziare e migliorare, ove se ne rilevi l'occorrenza, la rete idrica, le sedi stradali, la rete di fognatura, fermo restando che tutte le utenze (gas, elettrica, acquedotto, telefoniche, telematiche, fognature ecc.) dovranno essere eseguite e predisposte dalla proprietà anche per i manufatti che diverranno del Comune.
- g/5 Il rimborso delle spese professionali eventualmente sostenute dal Comune per la redazione del piano attuativo;
- h) Per il computo dei volumi fuori terra si adotterà la normativa in vigore presso il Comune.
- I volumi entro terra saranno computati tenendo presenti le superfici lorde dei manufatti, esclusi eventuali intercapedini e/o cunicoli per il passaggio dei servizi alle quali si applicherà l'altezza di ogni piano interrato compresa tra il calpestio e l'estradosso del solaio di copertura.
- i) Nell'ambito dell'indice Territoriale massimo complessivo indicato al punto a) si deve intendere che:
- i/1 l'indice per il volume commerciale (b/4) è da considerarsi come massimo ammissibile;
- Eventuali riduzioni di volumi, da contenersi nel massimo del 10% rispetto a quello consentito dall'indice, potrà essere destinato al volume a cui al punto b/5;

- i/2 L'indice per il volume della sala congressi (b/1) è da considerarsi come minimo ammissibile;

Eventuali aumenti di volumi, da contenere nell'ambito del massimo del 10% rispetto a quello consentito dall'indice, dovranno essere sottratti ai volumi di cui ai punti b/2 e b/3.-

SOTTOZONA G3

Tale sottozona interessa l'area libera compresa tra Via Mura dei Francesi e Via dei Laghi.

Il comprensorio sarà attuato con P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando i dati della Tab. D.

La convenzione dovrà indicare tra gli obblighi della proprietà nei confronti dell'Amministrazione Comunale, oltre la cessione gratuita delle aree indicate nella Tab. D, le seguenti opere:

- sistemazione di via Mura dei Francesi con nuova cigliatura, rifacimento della pavimentazione dei marciapiedi, impianto di illuminazione pubblica ed alberature;
- sistemazione della sottozona F2 vicina al comprensorio G3 in questione, così come sarà indicato dall'Amministrazione;
- realizzazione dello svincolo di immissione di via Mura dei Francesi su via dei Laghi.

Il P.U.A. sarà esteso all'intero comprensorio perimetrato con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

L'indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,75 mc/mq si intende esteso alla superficie relativa alla proprietà privata e così ripartita:

25% della cubatura dovrà essere realizzata fuori terra con le seguenti destinazioni d'Uso: commerciali, foresteria e ristorazione – uffici.

75% della cubatura da realizzare entro terra con le seguenti destinazioni d'uso: servizi generali – attività sportive.

E' esclusa nel comprensorio ogni forma di destinazione residenziale.

- Altezza massima mt. 7,50;
- Sono vietati box fuori terra.

La dotazione di servizi pubblici di cui all'art. 5 del D.L. 1444/68 dovrà essere incrementata del 25%, l'intera superficie così determinata dovrà essere destinata a parcheggio pubblico.

I distacchi tra edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA G4

Tale sottozona interessa aree libere di notevole dimensione limitrofa a Via Kennedy. In considerazione dell'importante ruolo che questo comprensorio potrà assumere per il riordino urbanistico e di riqualificazione (viabilità, servizi e aree verdi), il comprensorio sarà attuato con il P.U.A. di iniziativa pubblica o privata utilizzando i dati indicati nella Tab. D.

La convenzione dovrà indicare tra gli obblighi del lottizzante nei confronti dell'Amministrazione Comunale oltre la cessione gratuita delle aree indicate nella Tab. D, le seguenti opere:

- piantumazione e sistemazione a verde delle aree;
- realizzazione della viabilità primaria del comprensorio.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,60 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

Per quanto riguarda gli edifici privati vanno rispettati i seguenti parametri:

- Altezza massima mt. 15
- La destinazione d'uso dell'intero comprensorio e le cubature saranno così individuate in fase di P.U.A.:
 - 7% per residenza
 - 93% non residenziale
- I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome di ingombro e l'imposta dei fabbricati.
- Sono vietati box fuori terra.

SOTTOZONA G5

Tale sottozona interessa l'area libera limitrofa a Via di Morena in considerazione dell'importante ruolo che questa area potrà assumere per la realizzazione del nodo viario per il superamento delle ferrovie, il comprensorio sarà attuato con P.U.A. di iniziativa pubblica o privata utilizzando i dati della Tab. D.

La convenzione dovrà indicare tra gli obblighi del lottizzante nei confronti dell'Amministrazione Comunale oltre la cessione gratuita delle aree indicate nella Tab. D, le seguenti opere:

- attrezzature delle aree a verde pubblico e piantumazione di alberature;
- realizzazione di parcheggi di uso pubblico;
- realizzazione della viabilità principale di comprensorio.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I:T) pari a 0,60 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- Altezza massima mt. 10;
- Destinazione d'uso commerciale, espositiva e tempo libero;
- Sono esclusi edifici residenziali;
- Sono vietati box fuori terra.
- I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.

SOTTOZONA G6

Tale sottozona interessa un'area di limitata estensione prossima alla via dei Laghi e limitrofa alla chiesa di San Luigi Gonzaga.

Il comprensorio sarà attuato con P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando i dati della Tab. D.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) pari a 0,50 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- Altezza massima mt. 10

- Destinazioni d'uso: culturali, ricreative, sportive, ricettività temporanea, sono esclusi edifici residenziali.
- I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabili dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati.
- Sono vietati i box fuori terra.

SOTTOZONA G7

Tale sottozona interessa aree libere di notevole dimensioni situate a confine con il territorio del Comune di Marino con destinazione d'uso misto.

Il Comprensorio sarà attuato con P.U.A. di iniziativa pubblica o privata con P.L.C. utilizzando i dati indicati nella tab. D.

La convenzione dovrà indicare tra gli obblighi del lottizzante nei confronti dell'Amministrazione Comunale oltre la cessione gratuita delle aree indicate nella Tab. D, le seguenti opere:

- ampliamento e pavimentazione stradale di via della Mola da incrocio con Via delle Selve Nuove ad incrocio con Via delle Selve Vecchie;
- ampliamento e pavimentazione stradale Via delle Selve Vecchie;
- realizzazione di muri di contenimento terreno in cemento armato;
- realizzazione fognatura acque nere con convogliamento a collettore comunale;
- realizzazione di cunetta laterale per raccolta acque meteoriche;
- realizzazione dell'impianto della pubblica illuminazione, completo e funzionante in tutte le sue parti.

Le aree interessate ai lavori di ampliamento stradale dovranno essere messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale previa corresponsione da parte del lottizzante delle somme necessarie per le procedure espropriative fissate nella misura massima del prezzo corrispondente al "valore agricolo catastale rivalutato" fissato al momento della presa in possesso delle aree oggetto degli espropri.

L'indice di fabbricabilità territoriale (I.T) pari a 0,25 mc/mq è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla tavola n. 1 di P.R.G. e dalla rispettiva sigla.

Per quanto riguarda gli edifici vanno rispettati i seguenti parametri:

- Destinazione d'uso
50% per attrezzature recettive, ristorazione sportive, casa di cura, tempo libero - altezza massima ml 10.50;
50% per residenza - altezza massima ml 7.50
- I distacchi tra edifici e tra questi e le sedi stradali, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome degli edifici e l'imposta dei fabbricati.
- Sono vietati i box fuori terra.

SOTTOZONA G8

Tale sottozona interessa l'area limitrofa a Via Mura dei Francesi di proprietà ITALGAS.

Il comprensorio sarà attuato con P.U.A. di iniziativa privata da convenzionare.

L'indice di fabbricabilità territoriale I.T. sarà pari a 0,80 mc / mq esteso alla proprietà ITALGAS.

Per quanto riguarda gli edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima 10 ml
- destinazione d'uso : uffici privati , tecnico amministrativi
- distacchi come sottozona G7
- sono vietati box fuori terra

SOTTOZONA G8 A

Tale sottozona interessa un'area a confine con il Comune di Marino.

Il comprensorio sarà attuato con P.U.A. da convenzionare su una superficie di 20.000 mq.

La sottozona così definita rende gli indici e i parametri della sottozona F3.

La convenzione dovrà prevedere la cessione a titolo gratuito di un'area di 10.000 mq come stabilito nella restante sottozona G7.

SOTTOZONA G9

L'area nelle vicinanze a Via Mura dei Francesi è attigua alla proprietà ITALGAS.

L'area di proprietà dell'Associazione ARCA Comunità " IL CHICCO " ha una superficie di circa 7.500 mq.

L'attuazione sarà con P.U.A. da convenzionare.

L'edificazione dovrà avvenire su un'area di circa 2.500 mq.

Detta area sarà compresa tra la sottozona B3 e la nuova sottozona G8 (ITALGAS) e Via Ancona.

La restante parte sarà attrezzata a verde e in adiacenza all'attigua area ceduta dalla società ITALGAS.

Destinazioni d'uso :

-servizi assistenziali per la proprietà della'Associazione ARCA Comunità " IL CHICCO ".

- Indice territoriale (I.T.) 0,40 mc /mq

- altezza massima 4 ml

PARTE VIII - ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 40

GENERALITA'

Indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e delle presenti Norme operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche amministrazioni.

I relativi vincoli si sovrappongono alle destinazioni d'uso contenute nel presente P.R.G. Pertanto si intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni.

L'effettiva presenza di vincoli sugli immobili è subordinata alla verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale da compiersi su cartografia catastale alla scala più dettagliata.

VINCOLI PRESENTI NEL TERRITORIO DI CIAMPINO

a - vincolo di rispetto della viabilità e delle attrezzature ferroviarie;

b - vincolo delle preesistenze storiche e archeologiche;

- c - vincolo aeroportuale;
- d - vincolo cimiteriale;
- e - vincolo paesistico;
- f - zone di rispetto idrogeologico;
- g - vincolo di rispetto degli elettrodotti e acquedotti;
- h - vincolo di rispetto impianti di depurazione.
- i - aree per interventi di emergenza della Protezione Civile
- l - vincolo L 431/85 - Legge Galasso così come rettificata, modificata e/o sostituito dal D.Lgs. 490/99.
- m - vincolo di salvaguardia risorse idriche – sorgenti.

a Vincolo di rispetto della viabilità e delle attrezzature ferroviarie e metropolitane

Nelle aree assoggettate a questi vincoli non possono essere realizzate cubature; le aree possono essere calcolate esclusivamente agli effetti della cubatura che sarà realizzata nelle aree finitime aventi stessa destinazione d'uso.

E' soltanto consentita in dette fasce la realizzazione di attrezzature di rifornimento per autoveicoli, la cui localizzazione è sottoposta comunque a concessione comunale.

Salvo quanto disposto per le singole zone si applicano le disposizioni per il rispetto delle fasce stradali previste dal Nuovo Codice della strada Decreto Legislativo n. 2185 del 30.04.92 e dai Regolamenti di esecuzione ed attuazione - D.P.R. n. 495/92 e n. 147/93.

b Vincolo delle preesistenze storiche ed archeologiche.

In queste zone non può essere rilasciata nessuna concessione a costruire, di ampliamento o trasformazione. Sono consentiti soltanto restauri e consolidamenti i cui progetti debbono riportare il preventivo benessere della Soprintendenza ai monumenti e, ove trattasi di resti archeologici, anche della Soprintendenza alla antichità.

Ciascuna di dette Soprintendenze dovrà disporre che vengano preventivamente effettuati i rilievi esatti dei manufatti, nonché saggi di ricognizione a carico di chi richiede la concessione di cui sopra.

c Vincolo aeroportuale

Le aree che ricadono sotto questo vincolo sono sottoposte alle limitazioni stabilite ai sensi della legge 4 febbraio 1963, n. 58 e dal D.M. del 30 luglio 1970 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 225 del 5 settembre 1970.

In particolare la porzione di territorio sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta assume la destinazione d'uso "E4" per attività agricole così come indicato nella Tavola n°1 di P.R.G. con le seguenti limitazioni:

- È fatto divieto di innalzare qualsiasi ostacolo sull'attuale quota del terreno;
- Eventuali impianti tecnologici dovranno essere interrati;
- Per i manufatti esistenti con destinazione residenziale o produttivo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come indicato ai punti 1 e 2 dell'art. 21.

d Vincolo cimiteriale

Le aree sottoposte al vincolo sono soggette alle limitazioni di cui all'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie del 27 luglio 1934, n. 1265, modificato con legge del 17 ottobre 1957, n. 783 e con legge del 4 dicembre 1956, n. 1428.

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni mobili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e per onorare i defunti. La concessione o l'autorizzazione di cui sopra sarà a titolo precario.

e Vincolo paesistico.

Le limitazioni sono stabilite dalla legge n. 1089 del 1 giugno 1939 e n. 1497 del 29 giugno 1939 così come rettificata, modificata e/o sostituita dal D. Lgs. 490/99.

Per la protezione dei corsi d'acqua si applica quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 24/48 e successive integrazioni.

f Vincolo di rispetto idrogeologico

In queste zone sono consentite soltanto opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde ed alla sistemazione idrogeologica dei terreni.

g Vincolo di rispetto degli elettrodotti e acquedotti

Nell'edificazione delle varie zone interessate da elettrodotti devono essere rispettate, salvo norme più restrittive previste con leggi particolari, le indicazioni previste dal D.P.C.M. del 23/04/1992 (G.U. 6/5/92 n. 104). Per l'edificazione in aree interessate da acquedotti si dovrà rispettare una fascia di mt. 6,00 dall'asse della condotta.

h Vincolo di rispetto impianti di depurazione.

Nelle aree assoggettate a questo vincolo non possono essere realizzate cubature; le aree possono essere calcolate, esclusivamente agli effetti della cubatura che sarà realizzata nelle aree finitime aventi stessa destinazione d'uso.

i Aree per interventi di emergenza della protezione civile

L'area è localizzata lungo via del Sassone per una superficie di circa mq. 22.000; è destinata ad interventi di emergenza della Protezione civile che, con Circolare n.EME/13534/82.43 del 17 ottobre 1997, invitava i Comuni ad individuare sul P.R.G. aree idonee all'ammassamento di forze e materiale per l'installazione di moduli abitativi e sociali da utilizzare in caso di emergenza.

l Vincolo L. 431/85 - Legge Galasso così come rettificata, modificata e/o sostituito dal D.Lgs. 490/99.

Per la protezione dei corsi d'acqua si applica quanto previsto dall'art. 7 della L.R. 24/48 e successive integrazioni.

m Sorgenti - Vincolo di salvaguardia risorse idriche

Le zone di rispetto sono disciplinate dal D.P.R. 236 del 24 05 1988 ed in particolare dall'art. 6 che limita le attività nella utilizzazione dei suoli.

Ed utilizzazione ed in particolare dall'art. 6 che limita le attività dei suoli con riferimento al contenuto del D.G.R.L. n° 5817 del 14/12/99 per le sorgenti destinate al consumo umano.

ART. 41

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

“Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme”:

- a) “le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti”;
- b) “le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni”;
- c) “le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate”;
- d) “le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27”.
- e) “le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute”;
- f) “le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27”.

“Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927”.

“Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia

esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge Regionale n. 1 del 03/01/1986”.

“Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all’art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni”.

“Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civili, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civili in conformità delle disposizioni di cui all’art. 7 della Legge n.1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge Regionale n. 1 del 03.01.1986”.

“Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che legittimazione o di liquidazione dell’uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza”.

Art. 43

GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

“Nella predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all’attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono state eseguite in conformità della normativa vigente per l’accessibilità e l’eliminazione delle barriere architettoniche.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della L.104/92 e del D.P.R. 503/86”.

TAB.		RIPARTIZIONE DELLE AREE			
A		ZONA C		SOTTOZONA C1	
	A	DENSITA' COMPRENSORIALE	ab/ha	160	
	B	INDICE DI FABBRICABILITA' COMPRENSORIALE (Ax100)/10.000	mc/mq	1,60	
Superficie minima per spazi pubblici o riservati ad attività collettive	C	AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/ab	7,00	
	D	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/ab	5,00	
	E	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	mq/ab	9,00	
	F	PARCHEGGI	mq/ab	4,00	
	G	TOTALE SERVIZI	G'	mq/ab	25
			G''=G'xA/100	%	40,00
	H	RETE VIARIA INTERNA	%	20,00	
	L	SUPERFICI MASSIME DA DESTINARE ALLA EDIFICAZIONE 100-(G''+H)	%	40,00	
	M	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA MEDIA (Bx100)/L	mc/mq	4	

LA SOTTOZONA C1 GIA' DESTINATA A P.E.E.P DAL P.R.G. DEL 1983 HA ESAURITO LA SUA CAPACITA' EDIFICATORIA.

TAB.		RIPARTIZIONE DELLE AREE			
B ₂		ZONA C		SOTTOZONA C5	
	A	DENSITA' COMPRENSORIALE		ab/ha	100
	B	INDICE DI FABBRICABILITA' COMPRENSORIALE (A _x 100)/10.000		mc/mq	1,00
Superficie minima per spazi pubblici o riservati ad attività collettive	C	AREE PER L'ISTRUZIONE		mq/ab	4,50
	D	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		mq/ab	3,00
	E	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT		mq/ab	9,50
	F	PARCHEGGI		mq/ab	3,00
	G	TOTALE SERVIZI	G'	mq/ab	20,00
			G''=G' _x A/100	%	20,00
	H	RETE VIARIA INTERNA		%	12,00
	L	SUPERFICI MASSIME DA DESTINARE ALLA EDIFICAZIONE 100-(G''+H)		%	68,00
	M	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA MEDIA (B _x 100)/L		mc/mq	1,47

TAB.		RIPARTIZIONE DELLE AREE			
B ₃		ZONA C		SOTTOZONA C6 eC6A	
	A	DENSITA' COMPRENSORIALE		ab/ha	80
	B	INDICE DI FABBRICABILITA' COMPRENSORIALE (Ax100)/10.000		mc/mq	0,80
Superficie minima per spazi pubblici o riservati ad attività collettive	C	AREE PER L'ISTRUZIONE		mq/ab	4,50
	D	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE		mq/ab	3,00
	E	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT		mq/ab	10,00
	F	PARCHEGGI		mq/ab	2,50
	G	TOTALE SERVIZI	G'	mq/ab	20,00
			G''=G'xA/100	%	16,00
	H	RETE VIARIA INTERNA		%	11,00
	L	SUPERFICI MASSIME DA DESTINARE ALLA EDIFICAZIONE 100-(G''+H)		%	73,00
	M	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA MEDIA (Bx100)/L		mc/mq	1,09

TAB.		RIPARTIZIONE DELLE AREE			
B ₄		ZONA C		SOTTOZONA C9	
	A	DENSITA' COMPRENSORIALE	ab/ha	55	
	B	INDICE DI FABBRICABILITA' COMPRENSORIALE (A _x 100)/10.000	mc/mq	0,55	
Superficie minima per spazi pubblici o riservati ad attività collettive	C	AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/ab	4,50	
	D	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/ab	3,00	
	E	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	mq/ab	10,00	
	F	PARCHEGGI	mq/ab	2,50	
	G	TOTALE SERVIZI	G'	mq/ab	20,00
			G''=G'xA/100	%	11,00
	H	RETE VIARIA INTERNA	%	9,00	
	L	SUPERFICI MASSIME DA DESTINARE ALLA EDIFICAZIONE 100-(G''+H)	%	80,00	
	M	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDARIA MEDIA (B _x 100)/L	mc/mq	0,69	

TAB.		RIPARTIZIONE DELLE AREE			
B ₅		ZONA C		SOTTOZONA C10	
	A	DENSITA' COMPRENSORIALE	ab/ha	50	
	B	INDICE DI FABBRICABILITA' COMPRENSORIALE (Ax100)/10.000	mc/mq	0,50	
Superficie minima per spazi pubblici o riservati ad attività collettive	C	AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/ab	4,50	
	D	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/ab	3,00	
	E	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	mq/ab	10,00	
	F	PARCHEGGI	mq/ab	2,50	
	G	TOTALE SERVIZI	G'	mq/ab	20,00
			G''=G'xA/100	%	10,00
	H	RETE VIARIA INTERNA	%	9,00	
	L	SUPERFICI MASSIME DA DESTINARE ALLA EDIFICAZIONE 100-(G''+H)	%	81,00	
	M	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA MEDIA (Bx100)/L	mc/mq	0,62	

TAB.		RIPARTIZIONE DELLE AREE			
B ₆		ZONA C		SOTTOZONA C14	
	A	DENSITA' COMPRENSORIALE	ab/ha	45	
	B	INDICE DI FABBRICABILITA' COMPRENSORIALE (Ax100)/10.000	mc/mq	0,45	
Superficie minima per spazi pubblici o riservati ad attività collettive	C	AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/ab	4,50	
	D	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/ab	3,00	
	E	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	mq/ab	10,00	
	F	PARCHEGGI	mq/ab	2,50	
	G	TOTALE SERVIZI	G'	mq/ab	20,00
			G''=G'xA/100	%	9,00
	H	RETE VIARIA INTERNA	%	8,00	
	L	SUPERFICI MASSIME DA DESTINARE ALLA EDIFICAZIONE 100-(G''+H)	%	83,00	
	M	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA MEDIA (Bx100)/L	mc/mq	0,54	

TAB.		RIPARTIZIONE DELLE AREE			
B ₇		ZONA C		SOTTOZONA C17	
	A	DENSITA' COMPRENSORIALE	ab/ha	35	
	B	INDICE DI FABBRICABILITA' COMPRENSORIALE (Ax100)/10.000	mc/mq	0,35	
Superficie minima per spazi pubblici o riservati ad attività collettive	C	AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/ab	4,50	
	D	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/ab	3,00	
	E	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	mq/ab	10,00	
	F	PARCHEGGI	mq/ab	2,50	
	G	TOTALE SERVIZI	G'	mq/ab	20,00
			G''=G'xA/100	%	7,00
	H	RETE VIARIA INTERNA	%	8,00	
	L	SUPERFICI MASSIME DA DESTINARE ALLA EDIFICAZIONE 100-(G''+H)	%	85,00	
	M	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA MEDIA (Bx100)/L	mc/mq	0,41	

TAB.		RIPARTIZIONE DELLE AREE			
B ₈		ZONA C		SOTTOZONA C20	
	A	DENSITA' COMPRENSORIALE	ab/ha	30	
	B	INDICE DI FABBRICABILITA' COMPRENSORIALE (Ax100)/10.000	mc/mq	0,30	
Superficie minima per spazi pubblici o riservati ad attività collettive	C	AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/ab	4,50	
	D	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/ab	3,00	
	E	AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	mq/ab	10,00	
	F	PARCHEGGI	mq/ab	2,50	
	G	TOTALE SERVIZI	G'	mq/ab	20,00
			G''=G'xA/100	%	6,00
	H	RETE VIARIA INTERNA	%	8,00	
	L	SUPERFICI MASSIME DA DESTINARE ALLA EDIFICAZIONE 100-(G''+H)	%	86,00	
	M	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA MEDIA (Bx100)/L	mc/mq	0,35	

TAB C SOTTOZONA	ZONE C	
	AREE DI USO PUBBLICO COMPRESSE NEL COMPRENSORIO DA CEDERE CON CONVENZIONE	
	I.T.	MQ
C3	1,25	3.100
C 4	1,20	6.500
C7	0,75	4.600
C8	0,70	6.000
C11	0,50	3.450
C12	0,50	1.935
C13	0,50	4.500
C15	0,45	4.000
C16	0,40	10.000
C 18	0,35	2.700
C 19	0,35	3.400
TOTALE	MQ 50.185	

TAB D SOTTOZONA	ZONE G	
	AREE DI USO PUBBLICO COMPRESSE NEL COMPENSORIO DA CEDERE CON CONVENZIONE	
	I.T.	MQ
G 2	4,334	9.087
G 3	1,75	1.500
G 4	0,60	50.000
G 5	0,60	12.400
G 6	0,50	
G7	0,25	10.000
TOTALE	MQ	82.987

ARCH. ALESSANDRO DE ROSSI
 ARCH. GIANFRANCO BROCCHETTI
 ARCH. BRUNO FIORAVANTI
 ARCH. FABIO QUATTRINI
 ING. ARMANDO CENTIONI