

COMUNE DI CIAMPINO

**Variante al Vigente P.R.G. per la localizzazione di nuove aree di tipo C
art. 2 D.I. 1444/68 e adeguamento Viabilità di PRG**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**con modifiche indicate nel voto n. 172/6 dal Comitato Regionale per il Territorio
nella seduta del 19.11.2009**

Norma di carattere generale

Le aree comprese nelle zone C22 - C23 - C23A - C24 soggette a edificazione di iniziativa privata (non interessate dai P.di Z. ex lege n.167/62), restano soggette ai seguenti limiti e prescrizioni:

- L'edificazione di iniziativa privata è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione dei Piani di Zona secondo la pianificazione che l'A.C. adotterà e secondo i parametri contenuti nella Delibera di G.M. del 30.12.05 n. 152.
- Qualora l'A.C. acquisisca le aree tramite esproprio, è inibita ogni possibilità di edificazione privata sulle superfici limitrofe ed esterne al P.di Z. anche se contenute nel perimetro di zona "C". Tali superfici perderanno quindi ogni potenzialità edificatoria e saranno oggetto di un apposito atto di pianificazione da parte dell'A.C. Spetterà, pertanto, ai proprietari delle aree espropriate unicamente l'indennità di esproprio secondo i parametri vigenti.

ART.1

Le presenti N.T.A. integrano le N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. di Ciampino approvata con delibera della Giunta Regionale n°55 del 24.01.06 pubblicata sul supplemento ordinario n°5 al " Bollettino Ufficiale " n°5 del 20 febbraio 2006.

Sono fatte salve le prescrizioni di Strumenti urbanistici sovra comunali e dei Piani comprensoriali e Paesistici, in caso di contrasto tra la presente Variante e le norme del P.T.P.R. adottato con D.G.R. 556/2007 e successiva D.G.R. 1025/2007.

ART. 2

DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

La Variante di che trattasi si compone dei seguenti elaborati :

- 1 TAV. A - Relazione
- 2 TAV. B - Norme tecniche di attuazione
- 3 TAV. 1 - Tavola di piano - in scala 1 : 5.000

Inoltre la documentazione della Variante è integrata dalle relazioni geologiche e vegetazionali di cui alla D.G. Regione Lazio n°264 9 /99.

ART.3

NUOVE ZONE DI ESPANSIONE DI TIPO C

Zone inedificate o parzialmente edificate art. 2 del D.I. 1444/68.

La localizzazione delle nuove zone C costituisce Variante al vigente strumento urbanistico generale.

Le aree oggetto della Variante sono indicate con specifico segno grafico e sigla sulla tavola 1 in scala 1 : 5.000.

L'intervento edilizio sarà attuato attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) che possono essere :

- 1 Piani particolareggiati (P.P.) di esecuzione di cui all'art. 13 della L. 1150/42;
- 2 Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L.167/62;
- 3 Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.) di cui all'art. 8 della L. 765/67 ovvero della L. 1150/42 art. 28.

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per la viabilità e per la realizzazione dei servizi pubblici (di cui al D.I. 1444 del 02.04.1968) secondo tempi e modalità indicate nel P.U.A. e dalla convenzione.

Il P.U.A. dovrà rispettare gli indici e i parametri indicati nelle tabelle allegate per ogni singola area (comprensori).

Il P.U.A. sarà esteso sull'intero comprensorio o per sub – comprensori indicati dall'Amministrazione Comunale.

All'interno dei comprensori di tipo C sotto descritti, l'80% della nuova volumetria realizzabile dovrà essere riservata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica.

Le nuove zone di espansione C si suddividono nelle sottozone : C22 - C23 - C23A - C24.

Le destinazioni d'uso delle zone C , salvo quanto più dettagliato sono :

- **residenziali**
- **commerciali (conformemente a come disciplinato nel piano commercio)**
- **studi professionali - uffici**
- **attrezzature per lo sport, spettacolo e tempo libero.**

Nell'elaborazione del P.U.A. le superfici da destinare agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi sono stabiliti dalle presenti norme nella misura minima di **20 mq** per abitante da insediare.

Per le altre destinazioni d'uso previste dalle presenti norme si farà riferimento all'art. 5 del D.I. 1444/68 e alle quantità fissate da altre norme specifiche; in ogni caso l'A. C. applicherà la norma più favorevole per l'acquisizione di spazi pubblici.

ART. 4

PRESCRIZIONI PER LE NUOVE ZONE C

SOTTOZONA C22

Tale sottozona interessa aree libere da costruzioni compresa tra **Via di Colle Oliva e la Via Doganale.**

Superficie del comprensorio C22.....mq 110.124

L'indice di edificabilità territoriale (I.T.), pari a 0,770 mc/mq di cui 96% residenziale e 4% non residenziale, è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla Tav. 1, in scala 1:5.000, e contrassegnata con la sigla C22.

L'attuazione del comprensorio avverrà con P.U.A. di iniziativa pubblica o privata.

L'I.T. su indicato è approssimato alla terza cifra decimale pertanto è prescrittiva la volumetria totale pari a mc 84.875.

Gli edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- destinazioni d'uso residenziale e non residenziale;
- altezza massima degli edifici 7,50 ml per le case a schiera e ml 10,50 per gli edifici in linea;
- la superficie dei parcheggi privati nelle aree di pertinenza è pari a 10 mq ogni 100 mc di volumetria edificata per la residenza;
- i distacchi tra i fabbricati e tra questi e le sedi stradali pubbliche nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco saranno meglio stabilite dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome di ingombro dei fabbricati;
- sono vietati box fuori terra;
- distacco minimo dei confini 7,00 ml.

SOTTOZONA C23

La sottozona comprende l'area libera da edificazione in prossimità delle aree residenziali della città, limitrofa alla Via dei Laghi in loc. **Muri dei Francesi**.

Superficie del comprensorio C23.....mq 55.775.

L'indice di edificabilità territoriale (I.T.) pari a 0,872 mc/mq di cui 96% residenziale e 4% non residenziale è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla Tav. 1, in scala 1:5.000, e contrassegnata con la sigla C23.

L'attuazione del comprensorio avverrà con P.U.A. di iniziativa pubblica o privata.

L'I.T. su indicato è approssimato alla terza cifra decimale pertanto è prescrittiva la volumetria totale pari a mc 48.675.

Gli edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- destinazioni d'uso residenziale e non residenziale;

- altezza massima degli edifici 7.50 ml per le case a schiera e ml 10,50 per edifici in linea;
- la superficie dei parcheggi privati nelle aree di pertinenza è pari a 10 mq ogni 100 mc di volumetria edificata per la residenza;
- i distacchi tra i fabbricati e tra questi e le sedi stradali pubbliche nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco saranno meglio stabilite dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome di ingombro dei fabbricati;
- sono vietati box fuori terra;
- distacco minimo dei confini 7 ,00 ml.

Una parte di volumetria residenziale pari a mc 3.894 che rappresenta una quota parte del 96% come precedentemente detto verrà localizzata nella sottozona C24 di seguito descritta.

SOTTOZONA C23A

La sottozona comprende l'area libera da edificazione in prossimità delle aree residenziali della città, limitrofa alla Via Superga in loc. **Muri dei Francesi**.

Superficie del comprensorio C23A.....mq 24.376

L'indice di edificabilità territoriale (I.T.), pari a 0,872 mc/mq residenziale, è esteso alla superficie dell'area perimetrata con pallini sulla Tav. 1, in scala 1:5.000, e contrassegnata con la sigla C23A.

L'attuazione del comprensorio avverrà con P.U.A. di iniziativa pubblica o privata.

L'I.T. su indicato è approssimato alla terza cifra decimale pertanto è prescrittiva la volumetria totale pari a mc 21.256.

Gli edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- destinazioni d'uso residenziale;
- altezza massima degli edifici pari a ml 11,00 con edifici in linea;
- la superficie dei parcheggi privati nelle aree di pertinenza è pari a 10 mq ogni 100 mc di volumetria edificata per la residenza;
- i distacchi tra i fabbricati e tra questi e le sedi stradali pubbliche nel rispetto del

rapporto 1 / 1 tra altezza e distacco saranno meglio stabilite dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome di ingombro dei fabbricati;

- sono vietati box fuori terra;
- distacco minimo dei confini 7 ,00 ml.

SOTTOZONA C24

L'area di limitata estensione è localizzata nelle vicinanze di Via Marcandreola in loc. **Acqua Acetosa** e confinante con la sottozona B3.

La volumetria massima da realizzare deriva dal trasferimento di 3.894 mc del comprensorio C23 come sopra descritto.

L'area perimetrata sulla Tav. 1, in scala 1:5.000, è contrassegnata con la sigla C24.

L'attuazione avverrà con P.U.A. di iniziativa privata.

Gli edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- destinazioni d'uso residenziale e non residenziale;
- altezza massima degli edifici 10.50 ml;
- la superficie dei parcheggi privati nelle aree di pertinenza è pari a 10 mq ogni 100 mc di volumetria edificata per la residenza;
- i distacchi tra i fabbricati e tra questi e le sedi stradali pubbliche nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco saranno meglio stabilite dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome di ingombro dei fabbricati;
- sono vietati box fuori terra;
- distacco minimo dei confini 5 ,00 ml.

ART.5

BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione e la realizzazione di opere pubbliche o private relative all'attuazione del P.R.G e degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere eseguite in conformità alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche, in

particolare dovrà farsi riferimento al DM 236/86, alla L. 104/92 ed al DPR 503/96.

ART.6

ACCORPAMENTO DELLE VOLUMETRIE NON RESIDENZIALI

In considerazione della limitata quantità di volumetria non residenziale attribuita ai singoli comprensori è possibile , nel caso di più proprietà presenti nel comprensorio, l'accorpamento delle singole quote non residenziali su unica area fermo restando la quantità massima stabilita per la volumetria non residenziale.