CITTÀ DI
CIAMPINO
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE



# #TerritoriInCambiamento
# CITTÀ DI CIAMPINO 2020-2030

**STUDIO DI FATTIBILITÀ PER IL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE TERRITORIALE A SCALA COMUNALE D'AREA METROPOLITANA , FINALIZZATO ALLA DEFINIZIONE DI UN ATTO D'INDIRIZZO**

**VOLTO ALL'APPLICAZIONE DELLA L.R. 7/2017 IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA E RECUPERO EDILIZIO DEI TERRITORI**

## DELIBERA DI INDIRIZZO

Ufficio di Scopo per la Rigenerazione Urbana del Comune di Ciampino - Struttura incaricata Arch / Urb Maurizio Moretti (DD settore 4 n.209 del 25.09.2019 e n.137 del 20.08.2020)

CITTÀ DI
CIAMPINO
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

# DELIBERAZIONE COPIA DELLA GIUNTA COMUNALE

| | |
|---|---|
| *Atto N.* 125<br><br>*del* 02-11-2020 | OGGETTO: DELIBERA QUADRO DI INDIRIZZO TECNICO PROGRAMMATICO IN TEMA DI RIGENERAZIONE URBANA E VALORIZZAZIONE TERRITORIALE CITTA' DI CIAMPINO VERSO IL 2030. ATTO DI COORDINAMENTO IN MATERIA DI SVILUPPO E GOVERNO DEL TERRITORIO PER LA APPLICABILITA' DEI PRINCIPI CONTENUTI NELLA LEGGE REGIONALE 7-2017. OBIETTIVI STRATEGICI, CRITERI E LINEE GUIDA |

L'anno duemilaventi il giorno due del mese di novembre alle ore 15:30 e seguenti nella Sede Comunale si è riunita

LA GIUNTA COMUNALE

convocata nelle forme di legge.

Sono rispettivamente presenti e assenti i sigg.:

| | | |
|---|---|---|
| Ballico Daniela | Sindaco | Presente |
| Boccali Ivan | Assessore | Presente |
| Cappello Folco | Assessore | Presente |
| Contestabile Anna Rita | Assessore | Presente |
| Bottacchiari Flaminia | Assessore | Presente |
| Tafuro Francesco | Assessore | Presente |
| D'Ottavio Roberto | Assessore | Assente |

Presiede il Sindaco Daniela Ballico

Partecipa il Segretario Generale Alessandra Macrì con le funzioni previste dall'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

Parere di regolarità tecnica Visto attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.
La presente deliberazione, quale atto d'indirizzo non necessita del parere di regolarità contabile.
Gli interventi che deriveranno da tale atto, dovranno essere inseriti nei documenti di programmazione generale dell'ente.
Ciampino, 02-11-2020

Il Dirigente
F.to Francesca Spirito

Parere di regolarità tecnica Favorevole attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

Ciampino, 30-10-2020

Il Dirigente
F.to ROBERTO DEL DUCA

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso che:**

- A seguito delle elezioni amministrative di giugno 2019 è stato proclamato eletto il nuovo Sindaco e si è insediato il nuovo governo cittadino per il quinquennio 2019-2024;
- Con deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 27/06/2019 sono state approvate le linee programmatiche di mandato per il periodo 2019-2024, alla cui realizzazione saranno orientati gli uffici e servizi dell'ente oltre che, ovviamente, la gestione del personale e delle risorse;
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 31 del 21/02/2020 è stata approvata la presentazione del documento unico di programmazione (DUP) triennio 2020/2022 e successivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 25.03.2020;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 25.03.2020, è stata disposta l'approvazione ex art. 151 D.lgs. 267/2000 smi e art. 10 D.lgs. n. 118/2011, del Bilancio di Previsione 2020/2022 e dei relativi allegati ex lege;

**Evidenziato che**

Il programma politico-amministrativo per il Comune di Ciampino, tra le sue azioni prioritarie, promuove il sostegno ad un moderno e razionale sviluppo e tutela del suo territorio, connesso con una funzionale organizzazione delle aree urbane interne sia al perimetro comunale, sia al contesto metropolitano romano, come primario ed efficiente servizio per i cittadini.
In tema programmatorio, il Comune di Ciampino intende attivare azioni, con verifiche di fattibilità per i programmi di sviluppo attuativi di piano, integrati e complessi in genere - in coerenza con le indicazioni generali della norma LR 7/2017 art.2 co 4 punto o), che si riferisce anche ai criteri e linee guida socio economici del Protocollo ITACA alla scala urbana 2016 - a contrasto del consumo di nuovo suolo e recupera quanto già in uso, con l'esigenza di riqualificare il patrimonio edilizio dei propri tessuti, con la maggiore consapevolezza del ruolo che le città possono svolgere quali attrattori di flussi economici, ma anche quali strumenti per il riequilibrio ambientale e la mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici, temi sempre più attuali che richiedono un profondo ripensamento delle azioni di controllo, monitoraggio e

pianificazione, al fine di rispondere alla sempre crescente domanda di qualificazione dell'abitare, dello spazio urbano e agricolo urbanizzato per contribuire al riequilibrio delle migliori condizioni per la fattibilità degli interventi di rigenerazione urbana.

In tema edilizio, il Comune incentiva l'Efficientamento e il Recupero Edilizio come strumento di valutazione del livello di sostenibilità primario degli interventi, con l'esigenza di ampliare la scala di valutazione e approfondire le tematiche della sostenibilità ambientale del costruito. Il Comune predisporrà con deliberazioni uno specifico protocollo prestazionale dedicato agli interventi di trasformazione delle aree urbane, esteso anche alle aree agricole urbanizzate coinvolte nel programma di rigenerazione, per la definizione dei criteri per la sostenibilità e qualità edilizia alla scala urbana

Gli interventi volti alla riqualificazione della città implicano il superamento dei soli aspetti legati al recupero edilizio di singole parti immobiliari della città o della loro messa in valore immobiliare.

**Considerato che**

Tali processi impongono un ripensamento complessivo dei criteri di governo territoriale, e implicano, oltre ai necessari interventi di recupero edilizio e funzionale delle parti degradate ed obsolete di città, una serie di altre e complementari azioni funzionali al concetto di sostenibilità e rigenerazione urbana, materiali e immateriali, con forte valenza urbanistica generale quali:

1. miglioramento energetico ed ambientale dell'organismo urbano,
2. qualità degli spazi pubblici,
3. connessioni ecologiche,
4. sicurezza,
5. accessibilità materiale e immateriale ai servizi e ai luoghi,
6. accessibilità materiale e immateriale alla rete economica locale e di sistema,
7. sistema della mobilità pubblica,
8. flessibilità degli spazi,
9. complessità funzionale
10. capacità di rispondere alla domanda sempre crescente di integrazione sociale.

Ne discende che il concetto di sostenibilità e rigenerazione urbana è da considerarsi come un insieme complesso di "qualità" in grado di rispondere ai bisogni, articolati e compositi, dei cittadini.

La complessità dei temi propri della rigenerazione urbana richiede che i soggetti pubblici giochino un ruolo guida di governo di questi processi, irrinunciabile per il governo amministrativo e programmatorio del territorio, in modo da rappresentare il necessario elemento di raccordo tra le politiche di livello nazionale, regionale ed europeo e la loro attuazione alla scala degli enti locali.

**Dato atto che**

In quest'ambito il Comune di Ciampino ha indotto azioni di monitoraggio e analisi specialistiche del suo territorio, sensibile alle trasformazioni socio economiche e infrastrutturali, per definire gli obiettivi strategici di breve, medio e lungo periodo, i criteri urbanistici e le linee guida che possano indirizzare gli uffici, gli Enti locali sovraordinati coinvolti e gli istituti pubblici e privati nelle attività di programmazione e pianificazione concorrenti verso gli obiettivi contenuti nella legge regionale 7/2017 nel perseguimento degli stessi così come riportati nell'art.1 della norma (Finalità e ambito di applicazione), incaricando i propri Uffici.

Il Comune con specifica Deliberazione di Indirizzo, G.C. n 18 del 06.09.2019, ha stabilito di procedere alla redazione di strumenti programmatici per la rigenerazione urbana e lo sviluppo sostenibile del territorio.

Il Comune con specifico atto deliberativo Atto N. 73 del 05.12.2019, ha avviato le AZIONI DI PARTECIPAZIONE E INFORMAZIONE PUBBLICA e ha promosso con AVVISO PUBBLICO un BANDO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE finalizzato a raccogliere indicazioni, proposte tecniche e adesioni, anche con contributi partecipativi di soggetti pubblici e privati riferiti agli indirizzi della L.R. n.7/2017. Il BANDO, per la raccolta dei contributi aperto il 19.12.2019, e concluso, anche attraverso successive proroghe, in data 03.04.2020

La Giunta ha approvato con la delibera n.15 31.01.2020 l'Istituzione di un UFFICIO DI SCOPO per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio, alle dirette dipendenze del Sindaco e degli Assessori di riferimento e attribuisce al detto ufficio le seguenti funzioni:

- Individuazioni degli ambiti prioritari sulla base di criteri previsti nei bandi regionali per l'attribuzione dei fondi strutturali ed europei a sostegno delle attività economiche e sociali (art.1 c.4 L.R n7/2017);
- Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzate (art.1 c.7 L.R. n.7/2017) nei quali attuare i "Programmi di rigenerazione urbana" previsti dall'art.2 della legge regionale;
- Individuazione degli Ambii territoriali di riqualificazione e recupero edilizio" previsti dall'art.3 della legge regionale;
- Individuazione dei criteri per l'applicazione degli interventi previsti dall'art.4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici), art.5 (Interventi per il miglioramento sismico e cambio di destinazione d'uso degli edifici e dall'art.7 (Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato).

La costituzione dell'UFFICIO DI SCOPO per la Rigenerazione Urbana e il recupero edilizio, nell'ambito del IV Settore, Pianificazione e programmazione del Territorio, ha inoltre la primaria finalità di attuare una specifica ricognizione del territorio comunale e dei suoi strumenti di governo urbanistico per la riqualificazione delle aree di particolare interesse socio-economico e ambientale, per l'applicazione della legge regionale 7/2017 nell'insieme degli articoli che la compongono.

All'interno dell'ufficio di scopo è stato affidato specifico incarico per la redazione degli atti e documenti preliminari, compreso il bando, per l'avvio della rigenerazione urbana, in carenza di professionalità interne;

La Giunta ha approvato con la delibera n. 83 del 30.07.2020 il PIANO PROGRAMMATICO PER LA MOBILITÀ SOSTENIBILE – CICLOVIE CITTÀ DI CIAMPINO 2020-2030 titolato BIOVIE, primo funzionale sistema della costituenda BICIPOLITANA dei CASTELLI ROMANI, redatto dall'UFFICIO DI SCOPO con specifiche indicazioni funzionali per mobilità integrata di sistema e per la mobilità dolce locale per la scuola, il lavoro e il turismo. Piano già inserito nel sistema direttore della ciclabile metropolitana dei castelli romani da Città Metropolitana CMRC

La Giunta ha approvato con la delibera n.70 del 28.07.2020 l'istituzione UFFICIO SPECIALE, con specifiche competenze strategiche, generali e trasversali, finalizzato a seguire:

- progettazione e realizzazione di interventi, azioni di sistema, interventi straordinari e urgenti per le manifestazioni di rilevanza locale e nazionale
- grandi eventi culturali e sportivi
- rigenerazione urbana
- rapporti con gli organi di indirizzo politico dell'Ente, nonché con gli Enti e Autorità Esterni ad ogni livello Istituzionale

**Specificato che**

Il presente Atto d'Indirizzo, a valenza esterna e verso i propri Uffici, è propedeutico ai successivi atti e deliberazioni finalizzate ad individuare le aree, gli ambiti e procedure amministrative riferibili agli articoli applicativi della norma L.R. 7/2017 e sue specifiche. Il tutto per assicurare l'uniforme interpretazione e l'organica guida pubblica su tutti gli interventi ammessi.

La Delibera Quadro d'Indirizzo è di sicuro interesse per l'Amministrazione anche nei rapporti con gli Enti esterni e sovraordinati, al fine di determinare la strategia pubblica in continuità o in deroga con le attuali indicazioni del PRG e sue varianti, e le relative modalità attuative.

La presente deliberazione attraverso la ricognizione messa in atto dall'Ufficio di scopo, consente anche di recepire alcuni dei provvedimenti attuativi e le procedure in atto comunali, non del tutto in linea con le indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata e norme generali sopraggiunte.

La delibera, inoltre, ha l'ulteriore scopo di fornire agli uffici le Linee-Obiettivo per l'identificazione delle opere pubbliche strategiche finalizzate anche al quadro finanziario delle stesse, e verso i soggetti privati, di concorrere agli obiettivi pubblici, con le loro proposte, in attuazione e coerenza con un unitario e organico programma di rigenerazione urbana e sviluppo territoriale verso gli obiettivi comunitari e ONU riferibili agli aspetti urbanistici, includendo le attività economiche, culturali e ambientali.
Atteso il principio di separazione tra indirizzo politico-amministrativo e controllo, da un lato, e gestione amministrativa, dall'altro, come sancito nell'art.4, co. 1 del D.Lgs. n. 165/2001, secondo la distribuzione delle competenze contenute nel D.Lgs. n. 267/2000 tra organi di governo (artt42) e dirigenza (art.107) all'interno degli Enti locali, per cui:
- il Consiglio comunale (art.42) è competente all'approvazione let. b) programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi triennali e elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci annuali e pluriennali e relative variazioni, rendiconto, piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie;
- la Giunta comunale (art. 48) ha competenza residuale, relativamente tutti gli atti rientranti ai sensi dell'articolo 107, commi 1 e 2, nelle funzioni degli organi di governo, che non siano riservati dalla legge al consiglio e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo statuto, del sindaco;
- i dirigenti (art.107) hanno competenza a tutti gli atti di gestione e di attuazione;

**Ribaditi**

gli Obiettivi della Pianificazione Strategica Territoriale, come desunti dalle normative generali e dagli indirizzi pratici dell'attività di pianificazione sono:

1.1 LA DIMENSIONE METROPOLITANA DEGLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE

La struttura del Piano di Rigenerazione Urbana della Città di Ciampino, attraverso il modello che pone a matrice, tende a valorizzare le peculiarità delle risorse umane disponibili, utilizzando al meglio la specificità del territorio e il ruolo strategico che la città, nel breve, medio e lungo periodo può svolgere per l'ambito d'area vasta dei castelli romani e all'interno delle strategie di piano della Città Metropolitana di Roma Capitale.

Il piano di rigenerazione urbana per lo sviluppo e valorizzazione territoriale della città di Ciampino dovrà essere aggiornato periodicamente e messo a sistema con l'aggiornamento del piano strategico triennale del territorio metropolitano, che costituisce atto di indirizzo per l'Ente e per l'esercizio delle funzioni del Comune e delle Unioni di Comuni compresi nel predetto territorio, anche in relazione all'esercizio di funzioni delegate o assegnate dalle Regioni, nel rispetto delle leggi delle Regioni nelle materie di loro competenza.

Gli interventi prevalenti devono, nella manutenzione evolutiva e revisione del PRG comunale introdotta con la LR 7/2017 attraverso le specifiche delibere comunali, integrarsi con il Progetto Strategico in costruzione di Città Metropolitana, strumento con il quale la Provincia ha inteso offrire ai Comuni e Municipi del territorio di riferimento, per definire insieme le linee di sviluppo e le scelte fondamentali per garantire coesione, sostenibilità, ancor più in una fase in cui il quadro economico ha registrato dati fortemente negativi.

1.2 OBIETTIVI IN COERENZA CON IL PIANO STRATEGICO DI SVILUPPO PER LA CITTÀ METROPOLITANA CMRC

a) favorire con la pianificazione la programmazione economica con particolare riferimento allo sviluppo del territorio, alla gestione dei patti territoriali all'utilizzo dei fondi strutturali europei;

b) pianificazione territoriale generale e supporto alla progettazione tecnica interna ed esterna agli Uffici comunali; per la tutela ambientale e servizi ecosistemici;

c) pianificazione e progettazione delle reti infrastrutturali e informatiche, con riferimento al potenziamento di reti informative e di collegamento ai servizi dell'Ente proprietario il Comune,
dell'area metropolitana e del sistema produttivo e dei servizi locali;

d) programmazione strategica e strutturazione di sistemi esistenti: infrastrutturali, dei tessuti e ambientale e loro gestione con i servizi pubblici presenti e programmati, nonché organizzazione dei servizi pubblici di interesse generale di ambito metropolitano, verso il 2030 e i sistemi di Smart City;

e) servizi di supporto alle attività di assistenza tecnica e amministrativa organizzati dall'Ente proprietario per le amministrazioni comunali e le relative forme associate;

f) promozione e coordinamento dello sviluppo territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio economico e sociale con particolare riferimento alla gestione dei servizi per l'impiego e formazione professionale, in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione e potenziamento del ruolo strategico delle funzioni degli Enti Locali in materia di politiche attive per il lavoro inclusa la formazione professionale.

1.3 OBIETTIVI IN COERENZA CON IL PIANO TERRITORIALE GENERALE (PTPG) CITTÀ METROPOLITANA CMRC

Le proposte contenute nel Piano Territoriale Provinciale Generale vanno nella direzione di aiutare e sostenere il funzionamento metropolitano del territorio con uno sviluppo sostenibile e policentrico:

- SOSTENIBILE, per tutelare e valorizzare le grandi risorse ambientali, storiche ed archeologiche che fanno dell'area metropolitana, alla quale Ciampino appartiene, un territorio unico al mondo.
- POLICENTRICO, per favorire lo sviluppo dei servizi e dei parchi produttivi di livello metropolitano, intorno alle grandi infrastrutture della mobilità, in particolare vicino alla rete ferroviaria.

Esso tende a realizzare il corretto rapporto di integrazione tra Ciampino ed il resto del territorio circostante.

Le parole chiave proposte sono:

a) SISTEMA INTEGRATO, formato da componenti insediative e funzionali connesse tra loro da relazioni efficienti e dinamiche di tipo reticolare differenziate a più livelli;

b) SISTEMA METROPOLITANO nella sua unità e con i Sistemi locali limitrofi componenti e con la città di Roma, in termini di integrazione nella diversità di ruoli e risorse;

c) NATURA E STORIA come componenti-valore ed invarianti caratterizzanti l'identità del territorio comunale e provinciale, condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza delle trasformazioni insediative con la costruzione storica del territorio

d) CITTADINANZA METROPOLITANA, cioè il senso di appartenenza ad una società, ad istituzioni e ad un progetto di dimensione sovralocale, promuovendo l'intercomunalità, la cooperazione tra istituzioni e la partecipazione dal basso.

1.4 OBIETTIVI IN COERENZA CON DISPOSIZIONI REGIONALI IN MATERIA DI PROGRAMMAZIONE E DELLA LEGGE REGIONALE 7/2017 "Disposizioni per la Rigenerazione Urbana e per il Recupero Edilizio"

**Considerato che**

la L.R n.7 del 18 luglio 2017, art.1 comma 1 elenca le seguenti finalità:

a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;

b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;

c) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;

d) aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;

e) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;

f) promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi eco-sistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;

g) promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque
piovane.

**Considerato che**

La definizione del termine "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA" è di seguito riportato come da L.R. 7/2017:

rif art.2, che definisce i programmi di rigenerazione urbana come:

"un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale, con finalità di interesse generale e con il riuso dei materiali derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile ed infrastrutturale, a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi edilizi e gli edifici dismessi o inutilizzati al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche, inclusi i programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile, a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica basato anche sulle fonti rinnovabili."

**Considerato inoltre che**

La Determinazione n. G18248 20.12.2019 "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7", pto.1.2 inoltre specifica che:

"Il programma deve avere i caratteri di un progetto urbanistico unitario, da realizzare in modo sistematico, organico e fondamentalmente contestuale, volto a riqualificare/rigenerare l'assetto urbanistico e di conseguenza anche edilizio di una determinata porzione urbana. Tali programmi possono scaturire anche da proposte dirette

dei privati (comma 4), cui va comunque riconosciuto il diritto all'informazione e partecipazione (comma 9)."

**Ritenuto che**

l'Amministrazione intende procedere con una organica PROGRAMMAZIONE OBIETTIVO attraverso un "MASTERPLAN DELLA CITTÀ DI CIAMPINO VERSO IL 2030", di seguito meglio definita:

La Programmazione Obiettivo si attua tramite una visione complessiva della città prefigurata in un masterplan di azioni-obiettivo e scenari di riferimento, che Ciampino assume come obiettivi guida per l'arco temporale 2020-2030, insiti nel territorio a scala vasta, che la contiene.

Il Masterplan, con i suoi elaborati indicativi e di assetto, è lo strumento di riferimento, verifica ed indirizzo per il programma di valorizzazione territoriale a scala comunale d'area metropolitana.

In esso sono contenuti gli indicatori strategici:

- Plus valore Economico- produttivo e scientifico – risorse del lavoro e dei servizi, declinato in: ricerca, cultura, tempo libero, direzionale, commerciale

- Plus valore turistico e culturale, declinato in: insediamenti storici, paesaggio archeologico, paesaggio naturale ed agrario, mobilità e trasporti, tempo libero e sport

Il Masterplan individua quali sistemi strutturanti lo sviluppo comunale tre linee di azione prevalenti per la definizione e valorizzazione del.

- "Sistema degli elementi strutturanti" Tav. 32 all 01/A; Tav.01/b; Tav.1c;
- "Sistema d'insieme degli ambiti territoriali omogenei" Tav. 33 all 02/A; Tav. 02/B
- "Il sistema ambientale- agricolo" Tav. 34 all 03/A; Tav. 03/B;

(vedi allegati grafici)

LE CITTA' DI CIAMPINO: GLI ASSET STRATEGICI

Gli asset strategici che compongono la città per il suo processo di rigenerazione sono:

- L' Aeroporto
- L' Assetto infrastrutturale e viario
- Le Aree industriali
- I Tessuti della Morfologia Urbana
- Le Zone C e Aree programmate in attuazione indiretta
- Il Patrimonio archeologico-ambientale

Tali asset sono individuati come aree di studio, programmazione e sviluppo, per attività materiali e immateriali finalizzate alla tutela e valorizzazione, anche economica, del patrimonio territoriale.
I diritti privati connessi a tali ambiti, dovranno sempre essere conseguenti alle scelte obiettivo di chiara ed evidente natura pubblica.
La programmazione che discende dalle indicazioni d'indirizzo del presente atto, si attua in coerenza con LO SCHEMA DI ASSETTO GENERALE proposto nell'ATTO D'INDIRIZZO attraverso i tre scenari guida di sviluppo e il programma di interventi pilota, funzionali agli asset evidenziati, regolati da specifiche schede norma, che regoleranno i tempi, i modi e le procedure dei singoli strumenti attuativi.

Tali strumenti attuativi, sempre in coerenza con la programmazione generale e riferibili ai criteri della LR 7/2017, potranno avere una istruttoria da parte degli uffici comunali competenti in materia, autonoma, indipendente e contemporanea alla procedura di rigenerazione così come prefigurata dalle norme.

- "Masterplan- Schema di assetto generale con Scenari di Sviluppo e Programma Interventi Pilota" Tav. 31 (vedi allegati grafici)

GLI SCENARI DI SVILUPPO

CIAMPINO CITTÀ CONNESSA, METROPOLITANA E GLOBALELa pianificazione urbanistica del territorio e il suo assetto per il programma di rigenerazione, saranno fortemente connessi allo sviluppo delle infrastrutture della mobilità strategica d'ambito metropolitano e ai corridoi ambientali e paesaggistici del contesto dei Castelli Romani, secondo una logica di crescita e valorizzazione del territorio attraverso una rete integrata di servizi alla mobilità intesa in senso ampio e totale.
Le azioni obiettivo del programma di rigenerazione hanno la finalità di fornire un'offerta di servizi e luoghi ad essi dedicati, in grado di portare il maggiore numero possibile di persone a vivere e lavorare a breve distanza da una fermata del trasporto pubblico locale: treno, bus o metro per ridurre la dipendenza dalla mobilità privata.
Il programma di rigenerazione urbana consentirà di offrire al complesso degli abitanti e dei fruitori di Ciampino l'offerta di una Città del ¼ d'ora come nuovo Modello di Smart City d'area metropolitana e globale.
I cittadini devono poter raggiungere i servizi, per soddisfare i propri bisogni, dalla scuola, al lavoro, alla cultura e allo shopping in soli 15 minuti, a piedi o in bicicletta
I progetti obiettivo ad essi dedicati assumono valenza primaria strutturale ed evidenza pubblica. Per la vita lavorativa e per il benessere sociale.
Un efficace programma funzionale anche allo Smart Working che privilegi il lavoro protetto, agile e dedicato per le politiche d'incentivo e diffusione ad esso dedicato, assumono valore primario per gli interventi di rigenerazione e per il progetto di Smart City.
I nuovi insediamenti e tutti gli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia dovranno prevedere una dotazione in tecnologia o spazi dedicati al Co-Working, a disposizione collettiva, in particolare delle zone di completamento e nuovo impianto previste nel PRG. Il programma prevede inoltre una dotazione dedicata in ogni area commerciale, artigianale e industriale di servizio d'uso privato.
Il Piano incentiva interventi di rigenerazione in prossimità dei nodi di interscambio e negli ambiti territoriali omogenei di valorizzazione in esso individuati (ATV).

CIAMPINO CITTÀ DI OPPORTUNITÀ, ATTRATTIVA E INCLUSIVA

Il Piano individua e suddivide il proprio territorio in 12 aree, Ambiti Territoriali Omogenei, per carattere urbanistico e di trasformabilità, ove applicare la norma e il programma di rigenerazione.

Tali Ambiti per caratteristiche identitarie e di comunità ridisegnano l'intero territorio comunale.

Lo sviluppo descritto nelle Schede Norma degli Ambiti Omogenei di Valorizzazione (ATV) sarà legato in via prioritaria all'insediamento di "Grandi Funzioni Urbane", come, sedi amministrative, sedi e attività di servizio pubbliche e private, impianti sportivi, parchi urbani, interventi di ampio respiro che inneschino processi virtuosi di sviluppo per i nuovi servizi sul territorio della città e mettano la stessa in relazione con il contesto metropolitano.

Il programma di rigenerazione prevede di assimilare il cambio di destinazione d'uso tra le categorie produttivo, terziario, ricettivo e servizi privati, in modo da incentivare la nascita di opportunità di lavoro per i giovani, in particolare legate all'economia 4.0.
Per quanto riguarda il tema casa e il patrimonio residenziale in essere e da programma, a fronte della crescente domanda della popolazione giovane il Piano incentiva la realizzazione di case in affitto, consentendo ai privati di superare l'indice di edificabilità massima negli ambiti della città accessibili e serviti dalla rete delle infrastrutture della mobilità, così come descritte al punto 1), mediante la realizzazione di edilizia anche in Social Housing e Social Working, in relazione alle più aggiornate indicazioni e politiche del settore immobiliare, in locazione, in vendita di tipo agevolato e co-abitazioni e riducendo la richiesta di dotazione per servizi per gli interventi di edilizia libera, a patto che si preveda una quota di affitto, con l'obiettivo di aumentare l'offerta e calmierare quindi i prezzi.
E' prescrittivo che le nuove residenze devono prevedere requisiti minimi prestazionale e costruttivi in linea con i parametri 2020.
Il programma di rigenerazione urbana prevede un patrimonio di SUL pubblica (Superficie Utile Lorda derivata dai diritti edificatori pubblici) ricavabile da ogni intervento diretto e indiretto di sviluppo e/o trasformazione edilizia sia essa destinata alla residenza, che alle altre destinazioni private ammesse dalle norme generali e particolari in materia urbanistica e dal PRG vigente. Tale quota sarà individuata e definita nelle singole convenzioni urbanistiche e trasferita negli ambiti di valorizzazione e compensazione individuati ATP/RU per il Recupero Urbano (Ambiti di Trasformazione Pubblica)
CIAMPINO CITTÀ VERDE, VIVIBILE E RESILIENTEIl nuovo Piano prevede la riduzione del consumo di suolo, intervenendo prevalentemente sul patrimonio urbanizzato esistente. L'obiettivo è recuperare il patrimonio di verde pubblico e privato come principale sistema di vivibilità dell'abitare e del vivere cittadino.

Ogni intervento di trasformazione, sia esso edilizio o infrastrutturale, deve perseguire l'obiettivo di recuperare suolo e permeabilità dello stesso, con il coinvolgimento e l'attrazione anche delle aree ancora inattuate del PRG vigente, con la finalità di riequilibrare lo standard totale alle più attuali richieste d'uso come patrimonio della municipalità e dei suoi abitanti, e tendere al saldo zero di consumo di suolo.

- Il Piano prevede la progressiva pedonalizzazione del Centro Città: con la valorizzazione funzionale del patrimonio della Città Giardino.

- La realizzazione di un sistema integrato di ciclabili interna in rete con il sistema strategico previsto dal PUMS della Città Metropolitana di Roma Capitale.

- Il Piano prevede la messa a sistema e l'ampliamento del patrimonio dei parchi e delle aree sportive comunali per la realizzazione del grande Parco Metropolitano attraverso la connessione ecologica tra il parco del Castelli Romani e il Parco Regionale dell'Appia Antica da e verso Roma, costituendo così una reale collezione di accessibilità e visibilità turistica per l'intero ambito Sud-Est di Roma verso l'Hinterland dei Castelli Romani.

- Il Piano prevede la nascita un Parco Ferroviario di Sistema, attraverso la Valorizzazione di quota del Patrimonio Comunale per ricucire le Parti Separate del Territori, con lo sviluppo di progetti e risorse funzionali alla copertura parziale del vallo ferroviario del centro città, dalla Stazione Ferroviaria al Parco Aldo Moro.

Il Piano prevede un piano di forestazione, in fase di studio, che mette a sistema, razionalizza e rende produttivo, con una gestione integrata, il patrimonio arboreo pubblico esistente e l'incremento notevole del numero degli alberi nell'area metropolitana, circa 600 alberi già previsti e oltre 1600 in programma verso il 2030, con il Progetto Strategico di una Banca dei Semi e di una Biblioteca degli Alberi, come primaria memoria e fattore di conoscenza , tutela e sviluppo dei territori romani e dell'hinterland.

Per quanto riguarda l'edificato, si prevede l'innalzamento degli standard già richiesti dalla normativa tecnica di settore e dagli ultimi decreti ministeriali, con il miglioramento delle prestazioni energetiche, la realizzazione di nuove aree permeabili, e la certificazione della riduzione di $CO_2$.

- "MASTERPLAN- Comunicazione" Tav. 30 e allegati

(vedi allegati grafici)

**1)** UNA CITTÀ DI QUARTIERI DA CHIAMARE PER NOME: GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Il piano vuole valorizzare i suoi quartieri e le comunità che lo abitano.
Il piano di rigenerazione pone al centro la vita quotidiana e l'identità, le piazze e il lavoro che in essi quartieri e ambiti territoriali omogenei, si svolge, migliorando lo spazio pubblico e i servizi per i cittadini.
Superando il divario territoriale e sociale tra centro periferia e le aree agricole urbanizzate.

1. AMBITO CIAMPINO CENTROIl tessuto di espansione novecentesca, originariamente improntato sul modello di città giardino, ha mantenuto l'impianto radiale e subito forti trasformazioni tipo-morfologiche negli anni Sessanta, con la sostituzione dei villini, con edifici in linea e palazzine di quattro-cinque piani dalle attività commerciali al piano terra. I forti segni infrastrutturali, come la linea ferroviaria, a nord, e l'aeroporto Pastine, a sud-ovest, rappresentano margini urbani continui, causa di isolamento e discontinuità fisica-funzionale con le aree urbane contigue. Sono presenti edifici dismessi e/o in stato di abbandono, come il complesso denominato l'IGDO (1a), l'ex Collegio del Sacro Cuore, delle ex Cantine Sociali, ora in parte trasformate a sede comunale e servizi.
2. AMBITO FOLGARELLAIl tessuto urbano, di recente formazione, prevalentemente residenziale, a media densità insediativa, è caratterizzato da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "palazzina", sviluppati su due, tre e/o quattro piani, con attività commerciali al piano terra. L'area è compresa tra due importanti segni infrastrutturali: Viale Kennedy, a nord, strada urbana di interquartiere, collegamento diretto al GRA e, a sud-ovest, dalla linea ferroviaria, margine lineare di separazione dall'ambito denominato "Ciampino Centro". L'impianto viario a pettine, si configura con un asse centrale di collegamento longitudinale, Via Carlo Pirzio Biroli, classificata come strada di quartiere e un sistema viario locale trasversale.
3. AMBITO VIALE KENNEDYL'ambito, definito in gran parte dai limiti comunale, presenta nella parte nord caratteri fisico-funzionali di continuità con il tessuto industriale ricadente della Città di Roma ed è caratterizzato da edifici di media dimensione. La densità edilizia dell'ambito diminuisce nella parte centrale e meridionale del territorio, a favore di una maggiore presenza di spazi agricoli ed edifici a funzione residenziale, distribuiti in modo continuo a ridosso degli assi viari. La zona è attraversato longitudinalmente da Via Lucrezia Romana, tra gli assi di primo impianto, classificata strada di quartiere.
4. AMBITO MORENAL'area di Morena, sviluppatasi lungo l'omonimo asse viario di raccordo tra la Città di Ciampino e Via Anagnina, si configura come tessuto omogeneo sviluppato in continuità funzionale e morfo-tipologiche, con l'area contigua, compresa nel territorio della Città di Roma, riconosciuta come unica parte di città. La tipologia edilizia, a media densità insediativa, è prevalentemente caratterizzata da palazzine di tre o quattro piani. L'ambito, distribuito su una maglia viaria regolare presenta margini urbani fortemente frammentari, da definire e ampie aree libere interstiziali da completare e valorizzare.
5. AMBITO VALLE COPELLAValle Copella è contenuta nella fascia territoriale disegnata dalla diramazione ferroviaria nei due tratti della FR6 e FR4, direzione Frascati. L'impianto insediativo, condizionato dalla presenza dei fossi e dalla trama fondiaria originaria, è caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali a bassa intensità abitativa con annessi agricoli, giardini privati e orti e da edifici a "palazzina". L'isolamento imposto dai segni infrastrutturali continui e la maglia viaria locale incompleta, precludono fortemente il dialogo fisico-funzionale tra l'area e il contesto.

6. AMBITO MURA DEI FRANCESITessuto fortemente configurato, prevalentemente residenziale, a media densità insediativa, è caratterizzato da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a “palazzina e presenta le principali funzioni. Delimitato ad ovest e a nord-est dalla ferrovia e a sud dalla via dei Laghi, denota un impianto viario a maglia regolare attraversato longitudinalmente da Via Mura dei Francesi, strada di interquartiere. La continuità della trama urbana si interrompe lasciando spazio a due aree definite: il Centro Sportivo Comunale “Arnaldo Fuso” (6a) e l’insediamento di edilizia residenziale pubblico, a carattere unitario, caratterizzato con edifici in linea da quattro e cinque piani.
7. AMBITO ACQUA ACETOSAL’area è delimitata a nord e a sud ovest dalla ferrovia e ad est da via Doganale, tracciato storico. L’ambito, prevalentemente agricolo, assume una progressiva connotazione urbana in prossimità della viabilità di interquartiere, ove si concentra la trama insediativa più compatta (7a). La tipologia edilizia, a bassa densità insediativa, è caratterizzata dall’alternarsi di abitazioni a carattere rurale, tipologie a schiera e palazzine a due piani. La maglia viaria incompleta. I margini urbani sono frammentati, da ridefinire.
8. AMBITO VIA DOGANALEIl tessuto discontinuo, prevalentemente agricolo, è delimitato ad ovest da via Doganale, a sud da via dei Laghi. Le tipologie edilizie prevalenti, a bassa densità insediativa, sono costituite da edifici a due piani e palazzine a tre piani con giardini e orti. La struttura insediativa, fortemente condizionata dai due fossi che attraversano longitudinalmente il territorio, denota una scarsa configurazione urbanistica ed una carenza di servizi.
9. AMBITO Via del SassoneLa porzione di territorio compreso tra via dei Laghi a nord, via Acqua Acetosa ad est, il confine comunale a sud e la ferrovia a ovest si configura come un ambito eterogeneo, caratterizzato da importanti occasioni di rigenerazione, a forte valenza ambientale.Il sub-ambito 9a rappresenta un’area ad alto valore pubblico e culturale, a trasformabilità limitata. Comprende l’area cimiteriale e l’area di proprietà pubblica di Villa Di Messalla.Vigna Fiorita (9b), si configura come insediamento monofunzionale, residenziale, dal principio insediativo unitario, realizzato lungo via del Sassone, tra la fine degli anni Sessanta e i primi anni Settanta, e caratterizzato da ville e giardini privati.Il sub-ambito 9c contiene una fascia di territorio a destinazione, vocazione e potenzialità agricola prevalente, da valorizzazione e tutelare, negli usi e nelle attività rurali. L’ampia area residua si caratterizza per la presenza di aggregati urbani a bassa densità insediativa, una scarsa configurazione urbanistica e la presenza di numerose aree libere da trasformare.
10. AMBITO AREA INDUSTRIALE APPIA NUOVAL’area sviluppatasi a ridosso della via Appia come tessuto compatto industriale, è caratterizzato da edifici di piccola e media dimensione. L’area libera sita a nord è da valorizzare con interventi infrastrutturali di raccordo e ambientali. Mentre la restante parte di territorio, a vocazione terziaria, si configura come un’area caratterizzata dalla presenza di ingenti lotti liberi e aree in parte dismesse, da ridefinire.
11. AMBITO APPIA ANTICAIl Parco Regionale, costeggiato a nord-est da via Appia Nuova, è un’area protetta di rilevanza nazionale, di interesse storico-archeologico e naturalistico, attraversata dal tracciato storico dell’Appia Antica. La fascia territoriale sita a ridosso dell’Appia Nuova ha subito progressive trasformazioni, che ne hanno compromesso l’integrità naturale e storico-culturale. Le aree libere vincolate, finalizzate a mantenere in equilibrio del sistema monumenti-visuali-natura, sono state occupate in modo improprio da insediamenti abitativi e capannoni industriali.
12. AMBITO AEROPORTOL’Aeroporto internazionale Roma-Ciampino “G-B. Pastine”, è un impianto aeroportuale, che ricade per 1/4 nel territorio comunale e il restante nella Città di Roma. Segno fuori scala in rapporto alla dimensione urbana, è causa di isolamento nei tratti urbani coinvolti. Prevalentemente ad uso civile, presenta un Sub-Ambito a funzione militare, compreso per intero nel perimetro comunale di Ciampino.

- “Sistema d’insieme degli ambiti territoriali omogenei” Tav. 33 all. 02/A; 02/B

( vedi allegati grafici )

OBIETTIVI PUBBLICI STRATEGICI

Il piano di rigenerazione urbana per lo sviluppo e valorizzazione territoriale persegue obiettivi funzionali agli ambiti territoriali ad essi dedicati
Gli obiettivi pubblici devono essere preliminarmente individuati per ogni ambito o zona omogenea definita nel PRG e perimetrata nel PRU (PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA), coinvolgendo Interventi in ZONE B, ZONE C, ZONE D, ZONE E (per gli interventi ammissibili), ZONE G e PROGETTI PILOTA di iniziativa e/o valenza pubblica.
Il programma di interventi progetti pilota e delle azioni-obiettivo
Cuore di questa strategia sono i Progetti Pilota, atti a tradurre gli obiettivi d’indirizzo in azioni di sviluppo e valorizzazione.

PROGETTI PER:
- la città storica e consolidata
- la città commerciale e produttiva
- la città culturale archeologica e ambientale
- la partecipazione e la comunicazione

PCC - PROGETTO CIAMPINO CENTRO

- PCC1. Riqualificazione della Città Giardino (spazi aperti / aree pubbliche)
- PCC2- Riqualificazione e sviluppo pubblico urbano del complesso IGDO a progettazione pubblica
- PCC3 - Riqualificazione e sviluppo pubblico urbano del complesso Ex-Cantine Sociali/edifici municipali
- PCC4 - Riqualificazione e sviluppo pubblico urbano Ex tipografia Fratelli Spada
- PCC5 - Riqualificazione dell’ambito delle aree pubbliche Azienda Unità Sanitaria Locale Roma H, via Calò e asse viale Kennedy
- PCC6 - Riconversione funzionale e sviluppo pubblico urbano del vallo ferroviario tratto centrale
- PCC7 - Riqualificazione e sviluppo pubblico urbano del sistema verde attrezzato Parco Aldo Moro

PSCM - PROGETTO CIAMPINO SMART CITY MARKET
Piano per valorizzazione dei distretti produttivi esistenti e l’economia locale
Smart city market del sistema economico città 4.0

- PSCM1 - Distretto Viale Kennedy/Via Lucrezia Romana
- PSCM2 - Distretto Via Appia Nuova/Via Enzo Ferrari
- PSCM3 - Valorizzazione di Ciampino Centro - Reti d’impresa e Valorizzazione dell’Economia Locale

PROGETTO CIAMPINO CULTURA- PATRIMONIO - AMBIENTE

PIV/arch - PROGETTO INTEGRATO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO

- PIV/arch1 - Progetto di valorizzazione del complesso archeologico della Villa di Valerio Messalla Corvino
- PIV/arch2 - Porta di accesso e informazione al Parco Regionale dell’Appia Antica
- PIV/arch3 - Progetto di valorizzazione Colle Oliva
- PIV/arch4 – Progetto di Ricostruzione e Restauro del Portale di Mura dei Francesi in via dei Laghi

PIV/amb - PROGETTO INTEGRATO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO AMBIENTALE

- PIV/amb1 - Valorizzazione del paesaggio agricolo di continuità

- PIV/amb2 - Rifunzionalizzazione delle aree a basso carico antropico (ENAC) per attività legate
alla Green Economy e mobilità

PIV/vu - PROGETTO INTEGRATO DI VALORIZZAZIONE DEL VERDE URBANO
- PIV/vu 1 -2 Città degli animali / via Lucrezia Romana-Viale Kennedy
- PIV/vu 3 – Parco via Guglielmo Marconi
- PIV/vu4 - Parco Piccolo Principe
- PIV/vu5 – Parco Martin Luther King

PGMS - AZIONI OBIETTIVO PER IL PIANO GENERALE DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE
- Mobilità dolce - Progetto BIOVIE/Scuole
- Mobilità dolce – Progetto BIOVIE /Ciclabile Ciampino-Cinecittà
- Mobilità dolce- Progetto BIOVIE/Zone30
- Mobilità dolce – Progetto BIOVIE/Appia Antica
- Viabilità interna Aeroporto in cessione ADR/Comune (Variante Tangenziale Ovest)
- Mobilità su ferro - Interventi sui ponti e attraversamenti ferroviari esistenti / riqualificazione delle stazioni esistenti/ Progetto Sassone - Progetto Nuova Stazione Casa Bianca ed altri
- Progetto Nuova Stazione Casa Bianca/ Aldo Moro
- Mobilità aerea, turismo e cultura- Progetti ADR
- Piano delle merci e mobilità dell'ultimo miglio

PRPP - AZIONI OBIETTIVO PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO PUBBLICO E DEL TERRITORIO
- Ricognizione, recupero e valorizzazione del patrimonio pubblico
- Villino Parco Aldo Moro
- Casale dei Monaci
- Progetto di suolo delle aree esterne e dei piani terra del complesso di via Parigi e via Bruxelles
- Progetti di sicurezza Cittadina con presidi di azione e Gestione
- PInt/ZC - Programma Integrato Di Iniziativa Pubblica di Sviluppo E Attuazione del Complesso Organico delle Zone C di PRG
- Finanza di Progetto – interventi su obiettivi pubblici

PROGRAMMI E PROGETTI INTERCOMUNALI DI AREA VASTA
- Variante "Ciampino – S.P. Via dei Laghi – Sottopasso in Località Casabianca"

PROGETTI DI SUL PUBBLICA / AMBITI DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA ATP E COMPENSAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

L'insieme dei Programmi Obiettivo e Progetti Pilota costituisce le Linee Guida del Sistema d'insieme degli Elementi Strutturanti, contenuto nel Masterplan - Piano Generale d'Assetto

Allegati "Masterplan- Schema di assetto generale" Tav. 31

ATTI NORMATIVI E DELIBERE DI RIFERIMENTO

**Considerato che**

la L.R n. 7 del 18.07.2017, la Regione Lazio ha dettato "Disposizioni per la Rigenerazione Urbana e per il recupero edilizio" è declinata nella seguente modalità (articoli e contenuti):
- Art.1 – Finalità e ambito di applicazione
- Art.2 – Programmi di rigenerazione urbana
- Art.3 - Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio
- Art.4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici)
- Art.5 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici
- Art.6 – Interventi diretti
- Art.7 – Interventi da attuarsi con il permesso di costruire
- Art.8 – Dotazioni territoriali e disposizioni comunali e altro in coerenza normativa e afferente ad essa

**Considerato che**

la citata legge regionale contiene disposizioni che operano a regime e prevede la possibilità di eseguire "interventi urbanistici" ed "interventi edilizi" da realizzare in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale; in particolare essa prevede:
- " interventi urbanistici ", quelli individuati all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana) della legge regionale: essi si attuano attraverso Programmi Integrati di Intervento o di Recupero redatti, in conformità o in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale, secondo le disposizioni ed i procedimenti amministrativi dettati dalla L.R. n. 22/97 e dalla L.R. n. 36/87 nonché dalle disposizioni legislative correlate;
- " interventi edilizi ", quelli individuati dall'art. 3 (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio), dall'art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici), dall'art. 5 (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) e dall'art. 6 (Interventi diretti): essi si attuano previa acquisizione del pertinente titolo abilitativo edilizio o, ove necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001.

**Vista**

la Determinazione n. G18248 20.12.2019 (Proposta n.22954 del 19.12.2019) - Regione Lazio, Direzione Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica con oggetto l'approvazione delle "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n.7 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio".

**Considerati**

gli atti comunali volti all'attuazione della L.R. 7/2017 in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio

- Determinazione settore IV – Pianificazione del Territorio. N.137– PROT. GEN. N. 1431 del 20.08.2020: Città di Ciampino – Città Metropolitana di Roma Capitale.
  Oggetto: Affidamento Incarico Professionale – Attività di supporto tecnico alla predisposizione della Delibera Quadro di Indirizzo Tecnico-Programmatico per la rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio in applicazione della L.R. n.7 del 18.07.2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" al Arch. Maurizio Moretti.

- Deliberazione della Giunta Comunale – Atto n. 70 del 28.07.2020 “Istituzione di un Ufficio Speciale
- Deliberazione della Giunta Comunale – Atto n. 15 del 31.01.2020 “Istituzione di un Ufficio di Scopo per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”
- Deliberazione della Giunta Comunale – Atto n. 18 del 06.09.2019 - Città di Ciampino – Città Metropolitana di Roma Capitale.
  Oggetto: Atto di indirizzo. Programmazione della rigenerazione urbana e dello sviluppo sostenibile del territorio.
- Determinazione settore IV – Pianificazione del Territorio. N.209 – PROT. GEN. N. 1729. del 25.09.2019: Città di Ciampino – Città Metropolitana di Roma Capitale.
  Oggetto: Affidamento Incarico Professionale – rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio in applicazione della L.R. n.7 del 18.07.2017 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” al Arch. Maurizio Moretti.
- Deliberazione della Giunta Comunale – Atto N. 73 del 05.12.2019 - Città di Ciampino – Città Metropolitana di Roma Capitale.
  Oggetto: Manifestazione di interesse. Approvazione schema di avviso pubblico rigenerazione urbana e dello sviluppo sostenibile del territorio.
- 20.12.2019: Città di Ciampino – Città Metropolitana di Roma Capitale. Avviso Pubblico.
  Oggetto: Invito Pubblico alla Manifestazione di interesse a presentare proposte preliminari di intervento e contributi partecipativi riferiti agli indirizzi della Legge Regionale n. 7 del 18/07/2017 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” per la predisposizione delle disposizioni attuative di competenza comunale.

**Considerate**

le principali leggi nazionali in materia di urbanistica e di procedimenti amministrativi: n. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni; n. 241/90; il D. Lgs. n. 267/2000 e il D.M. n. 1444/68

**Considerate**

le leggi di riferimento in materia di urbanistica e di edilizia della Regionale LAZIO:
L.R. n. 36/87; L.R. n. 29/97; LR. n. 38/99;

**Considerato** il quadro aggiornato della pianificazione comunale della città di Ciampino definito attraverso la ricognizione, operata dall’Ufficio di Scopo e Ufficio Speciale, costituita da:

**Disposizioni nazionali** derivanti dai seguenti Decreti Ministeriali:
- DM 10.2.2001 - Vincolo diretto Villa Maruffi
- DM 30.6.2006 - Vincolo indiretto Cantine Sociale
- DM 51 2015 - Vincolo diretto delle Mura dei Francesi
- DM 12.10.2020 - 137 Vincolo Diretto Mola Cavona – Via Doganale

**Direttive regionali** relative al P.T.P.R. con riferimento a:
- D.G.R n.556 del 25.07.2007 con oggetto l’adozione del Piano P.T.P.R
- D.G.R. n. 5 del 2 agosto 2019 con oggetto l’approvazione del P.T.P.R
- D.G.R. n.49 del 13 febbraio 2020 con oggetto l’adozione della Variante di integrazione del P.T.P.R

**Varianti Generali** con aggiornamenti, le modifiche e gli aggiornamenti, contenuti nei seguenti atti:
- D.C.C. – n.37 del 02.04.1998 e n.66 del 17.07.1998 (adozione della VARIANTE DI PRG)
- D.C.C. – n. 47 del 27.07.2005 (presa d’atto e controdeduzioni delle modifiche introdotte dal Comitato Regionale 25.02.2005)
- D.G.R. – n.55 del 24.01.2006 (approvazione della Variante di Piano Regolatore Generale
- D.C.C. – n.35 del 17.03.2006 (presa d’atto D.G.R. – n.55 del 24.01.2006)
- D.G.R. – n.619 del 30.10.2018 (Aggiornamento NTA)

**Varianti puntuali** con aggiornamenti, le modifiche e integrazioni delle Varianti Puntuali, contenuti nei seguenti atti:
- D.C.C. n.40 del 27.03.2006 e n.70 del 26.06.2007 approvata con D.G.R. – n.25 21.01.2010 (approvazione variante puntuale al PRG con localizzazione di nuove zone c con modifiche alla viabilità)
- D.G.R. n.348 del 20.6.17 - B3A, B3B, B3C
- D.G.C. n.104 del 20.5.2016 - PEEP – C22
- D.C.C. n.61/2005 - STRUTTURA SANITARIA “IL CHICCO”
- D.C.C. n. 61/2010 - VARIANTI PUNTUALI AL PEEP di Via Parigi

**Evidenziato che**

le pratiche di rigenerazione urbana costituiscono:

a) un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari;

b) un’opportunità per consentire il superamento della logica delle categorie urbanistiche, così come fin qui utilizzate, e per dare spazio a un potenziale diverso approccio basato sul passaggio dalla logica delle destinazioni d’uso ammissibili a quella dell’individuazione di funzioni compatibili o non compatibili con la trasformazione ed orientato a rispondere ad una domanda sociale caratterizzata sempre più da un forte dinamismo e costante mutamento;

c) la possibilità di procedere ad una rivisitazione degli standard di servizio nonché della modalità di realizzazione, manutenzione e gestione della città, cercando di realizzare un giusto equilibrio tra residenza (intesa, ovviamente, non solo in termini abitativi) le funzioni indotte e i servizi necessari, alla luce della complessità dell’economia e della società attuale;

**Evidenziato, altresì, che**

gli interventi di rigenerazione urbana consentono di intervenire sulle parti di città in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti, mediante una serie di miglioramenti: a) tali da rendere l’edificato esistente: più sicuro; compatibile dal punto di vista ambientale, con l’impiego di materiali ecologici; il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili; b) finalizzati a limitare l’inquinamento acustico ed a raggiungere standard adeguati per i parcheggi, gli esercizi commerciali e i trasporti pubblici.

**Evidenziato che**

in relazione alle norme di natura edilizia di cui agli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n. 7/2017 il Comune, con una o più delibere del Consiglio Comunale, è chiamato ad operare alcune scelte finalizzate all’applicazione della medesima legge regionale ed alla salvaguardia del territorio,

con particolare attenzione al recupero dell'edificato esistente ed alla riqualificazione urbanistica degli ambiti territoriali compromessi e carenti di standard urbanistici e di servizi.

**Considerato che**

tutti gli interventi generati dalla procedura attuativa messa in atto dal Comune per la LR 7/2017 che saranno approvati dal Consiglio Comunale dovranno essere inseriti nel Documento Unico di Programmazione (DUP)

**Tenuto conto che**

La Determinazione n. G18248 20.12.2019 "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7" specifica che:

- (pto.1.2) Le deliberazioni comunali sono invece necessarie per gli artt. 2, 3, 4 e 5. In merito ad esse è opportuno delineare le rispettive peculiarità e caratteristiche, in modo che, per contrasto, vengano in evidenza le relative differenze;

(..) Le delibere con le quali si approvano i singoli programmi devono contenere i relativi elaborati grafici. I programmi di rigenerazione urbana sono approvati con le procedure previste dall'art. 4 della l.r 36/1987 o per mezzo di accordo di programma se in variante allo strumento urbanistico generale vigente o, se ad esso conformi, con le procedure di cui all'art. 1 della l.r. 36/1987;

- (p.to 1.3) La procedura di adozione e approvazione delle relative deliberazioni comunali è quella prevista dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987, come più dettagliatamente specificato nel successivo punto 2. Infine, è opportuno sottolineare come, a differenza delle deliberazioni di cui agli artt. 4 e 5, la deliberazione con la quale vengono individuati uno o più ambiti territoriali di cui all'art. 3 non comporta alcun intervento sulle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale. La deliberazione dovrà, pertanto, contenere la disciplina degli interventi, nel rispetto di quanto previsto dalla norma di legge, e non norme tecniche da inserire nel corpus delle esistenti NTA comunali.

**Visti**

gli elaborati prodotti dal professionista incaricato Arch Maurizio Moretti con note protocollo 36749 del 21-09-2020; protocollo 37604 del 25-09-2020; protocollo 41655 del 26-102020 e protocollo 41660 del 26-10-2020, di seguito riportati:

SERIE B ELABORATI DI PIANO
B.1 INQUADRAMENTO GENERALE
TAV 1 ORTOFOTO
TAV 2 AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 3 CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)

B.2 PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
TAV 4 CARTA DELL'USO DEL SUOLO (CUS)
TAV 5 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO - PTPR TAVOLA A
TAV 6 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO - PTPR TAVOLA B
TAV 7 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO - PTPR TAVOLA C
TAV 8 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO - PTPR TAVOLA D

B.3 PIANIFICAZIONE GENERALE COMUNALE
B.3.1 RIDISEGNO DEL PRG APPROVATO - DEL.G.R. 25/2010
TAV 9 RIDISEGNO DEL PRG - QUADRO UNIONE - SU ORTOFOTO
TAV 10 RIDISEGNO DEL PRG - QUADRO UNIONE - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10b RIDISEGNO DEL PRG - ZONE B - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10c RIDISEGNO DEL PRG - ZONE C - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10d RIDISEGNO DEL PRG - ZONE D - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10e RIDISEGNO DEL PRG - ZONE E - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10f RIDISEGNO DEL PRG - ZONE F - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10g RIDISEGNO DEL PRG - ZONE G - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10h RIDISEGNO DEL PRG - AREE CON DESTINAZIONI SPECIALI / TRACCIATI / PERIMETRI / SIMBOLOGIE - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10i RIDISEGNO DEL PRG - AREE SOGGETTE A VINCOLO E TUTELA SU AEROFOTOGRAMMETRIA

B.3.2 ELABORATI DI SINTESI E COPIANIFICATI
TAV 11 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 12 RIDEFINIZIONE DEL PRG AD ESITO DELL'INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 SU AEROFOTOGRAMMETRIA

B.4 ELABORATI DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA L.R. 7/2017- PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE, ART. 1, COMMI 2 E 7 AI SENSI DEL P.TO 3 DELLA DETERMINAZIONE G18248 DEL 20.12.2019 "LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLE DELIBERAZIONI E PER LE ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA L.R 7/2017"

TAV 13 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
TAV 14 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - CARTA USO DEL SUOLO (CUS)
TAV 15 SOVRAPPOSIZIONE CARTA TECNICA REGIONALE (CTR) - CARTA USO DEL SUOLO (CUS)
TAV 16 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - PTPR TAV.A / SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
TAV 17 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - PTPR TAV.B / BENI PAESAGGISTICI
TAV 18 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - PTPR TAV.C / BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE
TAV 19 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - PTPR TAV.D / PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI PTP VIGENTI
TAV 20 SOVRAPPOSIZIONE PRG RIDEFINITO AD ESITO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 - CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
TAV 21 SOVRAPPOSIZIONE PRG RIDEFINITO AD ESITO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 - CARTA USO DEL SUOLO (CUS)
TAV 22 SOVRAPPOSIZIONE PRG RIDEFINITO AD ESITO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 - PTPR TAVOLA A

TAV 23 SOVRAPPOSIZIONE PRG RIDEFINITO AD ESITO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA
VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 - PTPR TAVOLA B
TAV 24 SOVRAPPOSIZIONE PRG RIDEFINITO AD ESITO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA
VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 - CARTA USO DEL SUOLO (CUS) / PORZIONI DI TERRITORIO
URBANIZZATE - CTR
TAV 25 SOVRAPPOSIZIONE ZONE C/F/G DI PRG RIDEFINITO AD ESITO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G
STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 - CARTA USO DEL SUOLO (CUS) / PORZIONI DI
TERRITORIO URBANIZZATE - CTR
TAV 26 SOVRAPPOSIZIONE CARTA USO DEL SUOLO (CUS) / PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE - CTR

B.5 REPERTORIO DEGLI ELABORATI GENERALI DI PRG IN ATTUAZIONE DELLA CITTÀ DI CIAMPINO
TAV 27 SOVRAPPOSIZIONE PRG APPROVATO 2010 CON STRALCIO DELLE AREE A VINCOLO PAESISTICO art.7 L.R. 24/98 –
INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE CON SPECIFICI ATTI E VARIANTI FINO AL 2020 DEL PRG APPROVATO NEL
2010

B.6 ELABORATI CONOSCITIVI - CARTA DELLA CITTÀ PUBBLICA
TAV 28a IDENTIFICAZIONE DELLE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA ESTRATTE DAL PRG 1998
TAV 28b IMMOBILI E TERRENI COMUNALI SU BASE CATASTALE - AGGIORNAMENTO REGISTRI IMMOBILI AL 31.12.2018 –
ALLEGATI REGISTRO IMMOBILI
TAV 28c SOVRAPPOSIZIONE SU ORTOFOTO DEGLI IMMOBILI E TERRENI COMUNALI SU BASE CATASTALE

B.7 ELABORATI CONOSCITIVI
TAV 29 INDIVIDUAZIONE DELLE SCUOLE PUBBLICHE E PRIVATE PRESENTI SUL TERRITORIO

SERIE C - PIANIFICAZIONE STRATEGICA / MASTERPLAN CITTÀ DI CIAMPINO 2020-2030
C.1 ELABORATI
TAV.30 MASTERPLAN - COMUNICAZIONE
TAV.31 MASTERPLAN - SCHEMA DI ASSETTO CON SCENARI DI SVILUPPO E PROGRAMMA INTERVENTI PILOTA
TAV.32 IL SISTEMA D'INSIEME DEGLI ELEMENTI STRUTTURANTI / all.1a-1b-1c
TAV.33 IL SISTEMA D'INSIEME DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI / all.2a-2b
TAV.34 IL SISTEMA AMBIENTALE - AGRICOLO / all.3a-3b

**Considerato che**

Quale Atto di indirizzo la presente deliberazione non necessita del parere di regolarità contabile che verrà acquisito in sede di attuazione nei successivi atti deliberativi del piano di rigenerazione urbana LR 7/2017

**Considerato**

il parere favorevole di regolarità tecnica attestante la correttezza dell'azione amministrativa della dirigenza e delle strutture operative del Comune di Ciampino

**Con votazione unanime favorevole resa in forma palese**

**DELIBERA**

1. Di dare atto che le premesse ed i documenti citati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e qui si intendono richiamati integralmente.

2. Di Adottare come Elaborato Base di Riferimento, specifici elaborati cartografici del piano comunale rappresentati nella Tav. 27 Repertorio degli Elaborati Generali di PRG in Attuazione della Città di Ciampino recante il protocollo 41655 del 26-10-2020.

3. Di Dare mandato e Autorizzare gli Uffici Tecnici a procedere alla Certificazione Urbanistica degli stessi riferiti alla attuazione alla data del mese di settembre 2020.

4. Di Approvare il Masterplan e i le cartografie elencate nell'elenco allegati.

5. Di Approvare Lo Schema di Assetto con gli Scenari di Sviluppo e Programma Interventi Pilota contenuti nel Masterplan con le indicazioni del presente atto.

6. Di Autorizzare gli Uffici alla stesura di Specifiche Schede Norma relative agli Asset Strategici individuati.

7. Di Approvare I Criteri per Gli interventi Pubblici e privati di rilevanza pubblica PRU/PIV contenuti nel presente atto.

8. Di Autorizzare gli Uffici alla stesura di specifiche Linee guida per le delibere in attuazione della legge regionale 7/2017.

9. Di Affidare all'Ufficio Speciale il coordinamento delle azioni programmatorie e progettuali riguardanti la rigenerazione urbana e i progetti obiettivo riferibili agli obiettivi pubblici in essi dichiarati, anche avvalendosi di professionalità esterne, indicate dall'amministrazione al soggetto sviluppatore privato.

10. Di configurare, con gli Uffici preposti, specifiche procedure di valutazione, monitoraggio e controllo tecnico ed economico, siano esse rivolte iniziative e proprietà pubbliche o private, ma di dichiarato interesse pubblico.

11. Di Affidare all'Ufficio Speciale il coordinamento delle azioni per le procedure da mettere in atto per l'istruttoria tecnica dei progetti e programmi afferenti alla rigenerazione urbana.

12. Di Autorizzare l'istituzione di Diritti di Preistruttoria e Istruttoria, attraverso successivi provvedimenti che ne definiranno importi e modalità, indipendentemente dall'esito della valutazione delle proposte della Manifestazione d'Interesse, considerando ciò coerente con gli obiettivi del presente atto e di evidente valenza pubblica, l'autofinanziamento della intera procedura.

13. Di Approvare il percorso procedurale di Deliberazione e Attuazione come di seguito espresso:

a) Delibera di Giunta per le azioni di INDIRIZZO TECNICO-PROGRAMMATICO IN TEMA DI RIGENERAZIONE URBANA E VALORIZZAZIONE TERRITORIALE VERSO IL 2030 CITTA' DI CIAMPINO
b) Delibera di Giunta per la Valutazione ad Esito, con l'ausilio dell'Ufficio di Scopo, nei criteri e procedure da adottare per lo sviluppo del Programma di Rigenerazione Urbana, procedure derivanti dalle proposte della Manifestazione d'interesse derivanti dal Bando e ritenute ammissibili rispetto al presente Atto d'indirizzo Programmatico
- Delibera di Consiglio per l'individuazione degli ambiti riferibili all'applicabilità degli articoli della LR 7/2017 Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzate (art.1 c.7 L.R. n.7/2017) nei quali attuare i "Programmi di rigenerazione urbana" previsti dall'art.2 della legge regionale;
- Individuazione degli Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio" previsti dall'art.3 della legge regionale;
- Individuazione dei criteri per l'applicazione degli interventi previsti dall'art.4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici), art.5 (Interventi per il miglioramento sismico e cambio di destinazione d'uso degli edifici e dall'art.7 (Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato).

c) Invio agli Uffici della Regione Lazio del quadro deliberatorio e degli specifici elaborati.

14. Di Affidare specifico compito agli uffici nel verificare, attraverso la redazione di puntuali relazioni, l'effettiva sostenibilità urbanistica rispetto al quadro normativo sovraordinato della pianificazione urbanistica in itinere e programmata di PRG ed anche rispetto alle indicazioni presenti nel presente atto entro il 31-03-2021

15. Di Applicare Specifiche Misure di salvaguardia a tutte le procedure urbanistiche ed edilizie attuative, sottoposte ad approvazione non diretta nel rilascio dei permessi a costruire da parte degli uffici, presentate con riferimento alla L. 241/90, dalla data del 10-10-2020, al fine di rendere operativo il presente programma di pianificazione e non comprometterne gli obiettivi rilevati, fino alla data del 31.07.2021, data di definizione del piano generale di rigenerazione LR 7/2017, che dovrà essere approvato con delibere di consiglio comunale contenenti le specifiche riferibili ai singoli ambiti ed articoli 2,3,4,5,7 della norma regionale.
Sono comunque consentite agli uffici tutte le attività preliminari e propedeutiche alla definizione dell'istruttorie di tutte le procedure urbanistiche ed edilizie.
Di precisare che ulteriori specifiche misure di salvaguardia art 12 DPR 380/2001 saranno disposte nelle successive deliberazioni del programma di rigenerazione della LR 7/2017.
Resta salvo qualsiasi procedimento diretto o collegato alle varianti urbanistiche approvate nel PRG vigente per la edificazione dei piani di zona L. 167, considerata la estrema necessità di completare gli interventi e concludere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste.

16. Di dare atto che gli interventi a vario titolo previsti nella presente deliberazione determineranno conseguenti variazioni ai documenti di programmazione (DUP, Programma Opere Pubbliche e Bilancio di Previsione), in generale per tutti gli interventi riferibili al progetto obiettivo e in particolare agli art 2 LR 7/2017 attuati con specifiche Deliberazioni di Consiglio Comunale contenenti specifiche indicazioni rispetto alla realizzazione delle opere pubbliche. Di dare atto inoltre che quale atto di indirizzo la presente deliberazione non necessita del parere di regolarità contabile che verrà acquisito in sede di attuazione nei successivi atti deliberativi del piano di rigenerazione urbana LR 7/2017

Successivamente, con separata votazione, stante l'urgenza di provvedere all'attività conseguenziale, ai sensi dell'art.134 del Tuel

**LA GIUNTA COMUNALE**
**DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile

Allegati Tecnici e Grafici

STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE TERRITORIALE A SCALA COMUNALE D'AREA METROPOLITANA FINALIZZATO ALLA DEFINIZIONE DI UN ATTO DI INDIRIZZO VOLTO ALL'APPLICAZIONE DELLA L.R. 7/2017 IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA E RECUPERO EDILIZIO DEI TERRITORI COPOSTO DAI SEGUENTI ELABORATI

ELENCO

SERIE B ELABORATI DI PIANO
B.1 INQUADRAMENTO GENERALE
TAV 1 ORTOFOTO
TAV 2 AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 3 CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)

B.2 PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
TAV 4 CARTA DELL'USO DEL SUOLO (CUS)
TAV 5 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO - PTPR TAVOLA A
TAV 6 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO - PTPR TAVOLA B
TAV 7 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO - PTPR TAVOLA C
TAV 8 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO - PTPR TAVOLA D

B.3 PIANIFICAZIONE GENERALE COMUNALE
B.3.1 RIDISEGNO DEL PRG APPROVATO - DEL.G.R. 25/2010
TAV 9 RIDISEGNO DEL PRG - QUADRO UNIONE - SU ORTOFOTO
TAV 10 RIDISEGNO DEL PRG - QUADRO UNIONE - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10b RIDISEGNO DEL PRG - ZONE B - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10c RIDISEGNO DEL PRG - ZONE C - SU AEROFOTOGRAMMETRIA

TAV 10d RIDISEGNO DEL PRG - ZONE D - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10e RIDISEGNO DEL PRG - ZONE E - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10f RIDISEGNO DEL PRG - ZONE F - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10g RIDISEGNO DEL PRG - ZONE G - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10h RIDISEGNO DEL PRG - AREE CON DESTINAZIONI SPECIALI / TRACCIATI / PERIMETRI / SIMBOLOGIE - SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 10i RIDISEGNO DEL PRG - AREE SOGGETTE A VINCOLO E TUTELA SU AEROFOTOGRAMMETRIA

B.3.2 ELABORATI DI SINTESI E COPIANIFICATI
TAV 11 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 SU AEROFOTOGRAMMETRIA
TAV 12 RIDEFINIZIONE DEL PRG AD ESITO DELL'INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 SU AEROFOTOGRAMMETRIA

B.4 ELABORATI DI INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA L.R. 7/2017- PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE, ART. 1, COMMI 2 E 7 AI SENSI DEL P.TO 3 DELLA DETERMINAZIONE G18248 DEL 20.12.2019 "LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLE DELIBERAZIONI E PER LE ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA L.R 7/2017"

TAV 13 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
TAV 14 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - CARTA USO DEL SUOLO (CUS)
TAV 15 SOVRAPPOSIZIONE CARTA TECNICA REGIONALE (CTR) - CARTA USO DEL SUOLO (CUS)
TAV 16 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - PTPR TAV.A / SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
TAV 17 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - PTPR TAV.B / BENI PAESAGGISTICI
TAV 18 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - PTPR TAV.C / BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE
TAV 19 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO - PTPR TAV.D / PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI PTP VIGENTI
TAV 20 SOVRAPPOSIZIONE PRG RIDEFINITO AD ESITO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 - CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
TAV 21 SOVRAPPOSIZIONE PRG RIDEFINITO AD ESITO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 - CARTA USO DEL SUOLO (CUS)
TAV 22 SOVRAPPOSIZIONE PRG RIDEFINITO AD ESITO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 - PTPR TAVOLA A
TAV 23 SOVRAPPOSIZIONE PRG RIDEFINITO AD ESITO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 - PTPR TAVOLA B
TAV 24 SOVRAPPOSIZIONE PRG RIDEFINITO AD ESITO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 - CARTA USO DEL SUOLO (CUS) / PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE - CTR
TAV 25 SOVRAPPOSIZIONE ZONE C/F/G DI PRG RIDEFINITO AD ESITO DELL' INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE B/C/F/G STRALCIATE DA VINCOLO PAESISTICO L.R. 24/1998 art.7 - CARTA USO DEL SUOLO (CUS) / PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE - CTR
TAV 26 SOVRAPPOSIZIONE CARTA USO DEL SUOLO (CUS) / PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE - CTR

B.5 REPERTORIO DEGLI ELABORATI GENERALI DI PRG IN ATTUAZIONE DELLA CITTÀ DI CIAMPINO
TAV 27 SOVRAPPOSIZIONE PRG APPROVATO 2010 CON STRALCIO DELLE AREE A VINCOLO PAESISTICO art.7 L.R. 24/98 – INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE CON SPECIFICI ATTI E VARIANTI FINO AL 2020 DEL PRG APPROVATO NEL 2010

B.6 ELABORATI CONOSCITIVI - CARTA DELLA CITTÀ PUBBLICA
TAV 28a IDENTIFICAZIONE DELLE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA ESTRATTE DAL PRG 1998
TAV 28b IMMOBILI E TERRENI COMUNALI SU BASE CATASTALE - AGGIORNAMENTO REGISTRI IMMOBILI AL 31.12.2018 – ALLEGATI REGISTRO IMMOBILI
TAV 28c SOVRAPPOSIZIONE SU ORTOFOTO DEGLI IMMOBILI E TERRENI COMUNALI SU BASE CATASTALE

B.7 ELABORATI CONOSCITIVI
TAV 29 INDIVIDUAZIONE DELLE SCUOLE PUBBLICHE E PRIVATE PRESENTI SUL TERRITORIO

SERIE C - PIANIFICAZIONE STRATEGICA / MASTERPLAN CITTÀ DI CIAMPINO 2020-2030
C.1 ELABORATI
TAV.30 MASTERPLAN - COMUNICAZIONE
TAV.31 MASTERPLAN - SCHEMA DI ASSETTO CON SCENARI DI SVILUPPO E PROGRAMMA INTERVENTI PILOTA
TAV.32 IL SISTEMA D'INSIEME DEGLI ELEMENTI STRUTTURANTI / all.1a-1b-1c
TAV.33 IL SISTEMA D'INSIEME DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI / all.2a-2b
TAV.34 IL SISTEMA AMBIENTALE - AGRICOLO / all.3a-3b

*I suddetti allegati, vista l'elevata dimensione dei relativi file che ne impedisce il caricamento nel sistema, sono disponibili in formato digitale presso gli uffici Tecnici e l'Ufficio Segreteria generale dell'Ente*

IL Sindaco
F.to Daniela Ballico

IL Segretario Generale
F.to Alessandra Macrì

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO

Certifico che copia di questa deliberazione della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 69 del 18 giugno 2009, è stata pubblicata all'albo pretorio on line del Comune oggi 2.11.2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Contestualmente, gli estremi di questa deliberazione sono stati trasmessi ai consiglieri Capi Gruppo in conformità all'art. 125 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 con prot. 42647 del 2.11.2020

Ciampino 2.11.2020

IL Dirigente
F.to GIOVANNI GIAQUINTO

---

## CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che questa deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 02-11-2020 perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma quarto, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267);

Ciampino 02-11-2020

IL Segretario Generale
F.to Alessandra Macrì

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.