



COMUNE DI CIAMPINO PROVINCIA DI ROMA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA C4 DELLA VARIANTE DEL P.R.G.

PROPRIETA':

Proprietari del terreno individuato al foglio n 7 distinto alla particella n 811:

Sig. [Gianfranco Scaffoni](#) res. in Via del Casale Agostinelli n 140, Roma. CF.SBFGFR55T21C767I
Sig. [Stefano Guidoni](#) res. in Via dell'Acqua Mariana n 153, Roma. CF.GDNSFN55L23H 501D

Proprietaria del terreno individuato al foglio n 7 distinto alla particella n 935:

Sig. [Loredana Cenfi](#) res. in Via Napoli n 14/C Ciampino, RM CF.CFNLDN65R53H501S

Proprietaria del terreno individuato al foglio n 7 distinti alla particelle n 1039-1013-2030:

[MARINO MARIO MICHELE & C Snc](#) Sede Legale Pz. della Libertà n 03 Ciampino, RM.PIVA 01525321004
CF.06297260587

Amministratori congiunti

Sig. [Michele Marino](#) res. Via Mazzini n 10 Castel Gandolfo, RM CF.MRNMHL63E03H501T
Sig. [Maria Grazia Marino](#) res. Via Mura dei Francesi n 09 Ciampino, RM CF.MRNMRG68B47H501H
Sig. [Maria Pia Bianchi](#) res. Pz. della Libertà n 03 Ciampino, RM CF.BNCMRP37P47H501H

Proprietaria del terreno individuato al foglio n 7 distinti alla particella n 1035 e n 2444:

[2 P.R. Srl](#) Sede Legale Via in Grottarossa n 202 Roma, RM.PIVA 10028241007
Sig. [Luca Ragone](#) res. Via Mura dei Francesi n 61/c Ciampino, RM CF.RGNLCU88C20A131J

PROGETTISTA

Arch. [Michele Marino](#) Studio Via IV Novembre n 13, 00043 Ciampino, RM CF.MRNMHL63E03H501T
P.IVA 03962621003

Tel. 0679321134 Fax 0679321559 Cell.3896701300

Email arch_michelemarino@libero.it Pec arch.Michele.Marino@pec.archrm.it

ELABORATO DEFINITIVO RELAZIONE TECNICA P.U.A.C4

DESCRIZIONE AREA OGGETTO DEL P.U.A. DENOMINATO C4:

Terreno pianeggiante sito in Ciampino tra Via Mura dei Francesi, Via Bologna e Via dei Laghi distinto in Catasto al foglio 7 part.ile 811-935-1035-2444-2030-1013-1309 della superficie complessiva di mq 12.718 di cui mq 12.205 ricadenti nella zona "C4" di P.R.G. e mq 616 in BS3.

L'area non presenta accessi stradali di proprietà pubblica da Via Mura dei Francesi Via Spoleto Via Bologna Via Urbino anche il tratto ricadente di Via Spoleto è di proprietà privata attualmente in uso pubblico con contratto di Comodato d'uso sottoscritto tra la proprietà e il Comune di Ciampino.

L'area denominata C4 oggetto del presente P.U.A. confina e si sovrappone alla BS3 edificata nel precedente P.R.G. ed inoltre confina, con edificazioni ante P.R.G. ed altre di P.R.G. Tutte queste aree edificate precedentemente hanno perlopiù carattere residenziale con qualche attività non residenziale.

La tipologia residenziale è a palazzina di piani 3 realizzate ante P.R.G. ed a Ville e Villini max piani 3 con il vecchio P.R.G.

La struttura viaria di queste aree poggia su due vie principali; la strada provinciale Via Dei Laghi la strada comunale via Mura dei Francesi, la strada comunale Via Bologna e le strade in parte comunali e o private come Via Spoleto Via Urbino Via Firenze di accesso alle residenze.

Alcune strade della BS3 sono cieche e terminano a confine con l'area del P.U.A. C4.

Non risultano presenze arboree pregiate, ma solo alcuni ulivi che verranno rimessi a dimora nei lotti privati verdi.

PROPRIETA':

Proprietari del terreno individuato al foglio n 7 distinto alla particella n 811:

Sig. Gianfranco Sbaffoni

residente in Via del Casale Agostinelli n 140,

Roma.

Sig. Stefano Guidoni

residente in Via dell'Acqua Mariana n 153,

Roma.

Proprietaria del terreno individuato al foglio n 7 distinto alla particella n 935:

Sig. Loredana Cenfi

residente in Via Napoli n 14/C

00043 Ciampino, RM.

Proprietaria del terreno individuato al foglio n 7 distinti alla particelle n 1039-1013-2030:

MARINO MARIO MICHELE & C Snc

Sede Legale Pz. della Libertà n 03

00043 Ciampino, RM.

Proprietaria del terreno individuato al foglio n 7 distinti alla particella n 1035 e n 2444:

2 P.R. Srl

Via residente Sede Legale in Grottarossa n 202

00189 Roma, RM.

DATI CATASTALI:

L'area oggetto del presente intervento è distinta in catasto terreni al Fg.7 Part.ile 811-935-1035-2030-1013-1309 per una superficie complessiva di 12.869,70

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

In Variante al P.R.G. del Comune di Ciampino approvata con atto della G.R. destinazione urbanistica Zona "C" Sottozona C4

DATI GENERALI:

Superficie totale area di Convenzione C4.	mq	12.869,70
Volume edificabile 50% res.+ 50% non res.	mc	14.882,76
Area ad uso pubblico ceduta gratuitamente.	mq	6513,02
Area lotti edificabile.	mq	6368,74
Superficie della BS3 inclusi in C4.	mq	-509,00

Le volumetrie verranno così suddivise:

SUPERFICI VOLUMETRICHE E AREE A USO PUBBLICO DA CEDERE ATTRIBUITE AI LOTTI DEL PUA C4**LEGENDA**

Superficie Particella Catastale	S.P.C.
Percentuale Area Particella Da Cedere	P.A.P.D.C..
Superficie Area Particella Da Cedere	S.A.P.D.C.
Superficie Lotto Edificabile	S.L.E.
Indice Cubatura Edificabile	I.C.E.

PROPRIETARI			S.P.C.	I.C.E.	cubatura	P.A.P.D.C.	S.A.P.D.C.	S.L.E.
			mq	mc/mq	edifi mc	%	mq	mq
G.Sbaffoni-S.Guidoni	811	LOTTO B	1.410	1,2	1692,00	50,51%	712,19	697,81
L.Cenfi	935	LOTTO C	1090	1,2	1308,00	50,51%	550,56	539,44
Soc. 2.P.R. SRL	1035	LOTTO F	1.039	1,2	1246,80	50,51%	524,80	514,20
Soc. 2.P.R. SRL BS3 IN C4 differenza mc	2444	LOTTO F	96	0,1	9,60	50,51%	48,49	47,51
MarinoMarioMichele&CSnc	2030	LOTTI A-D-E-G	7.673	1,2	9207,18	50,51%	3875,46	3.797,19
MarinoMarioMichele&CSnc BS3 in C4 diff mc	2030	LOTTI A-D-E-G	329,85	0,1	32,99	50,51%	166,61	163,24
MarinoMarioMichele&CSnc	1013	LOTTI A-D-E-G	880	1,2	1056,00	50,51%	444,49	435,51
MarinoMarioMichele&CSnc BS3 in C4 diff mc	1013	LOTTI A-D-E-G	83	0,1	8,30	50,51%	41,92	41,07
MarinoMarioMichele&CSnc	1309	LOTTI A-D-E-G	268	1,2	321,90	50,51%	135,49	132,76
	TOTALI		12.869	1,2	14882,76		6500,00	6.368,74

CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI MINIMI (D.M. 02/04/1968 n° 1444) art. 3
CALCOLO SUPERFICI STANDARDS DM1444\68 RESIDENZIALE

PROPRIETARI	particella numero	Superficie particella mq	Indice cubatura mc/mq	cubatura edificabile mc	coeffic mxcab	numero abitanti	standards DM1444/68	superfici DM1444	superfici parcheggio mq 2,5	superfici verde mq 9,00	superfici istruzione mq 4,5	superfici attrezzature mq 2,0
G.Sbaffoni-S.Guidoni	811	1.410	0,6	846,00	100	8,46	18	152,28	21,15	76,14	38,07	16,92
L.Cenfi	935	1090	0,6	654,00	100	6,54	18	117,72	16,35	58,86	29,43	13,08
Soc. 2.P.R. SRL	1035	1.039	0,6	623,40	100	6,23	18	112,21	15,59	56,11	28,05	12,47
Soc. 2.P.R. SRL BS3 IN C4 differenza mc	2444	96	0,05	4,80	100	0,05	18	0,86	0,12	0,43	0,22	0,10
		1.135		628,20		6,28		113,08	15,71	56,54	28,27	12,56
MarinoMarioMichele&CSnc	2030	7.673	0,6	4603,59	100	46,04	18	828,65	115,09	414,32	207,16	92,07
MarinoMarioMichele&CSnc BS3 in C4 diff mc	2030	329,85	0,05	16,49	100	0,16	18	2,97	0,41	1,48	0,74	0,33
MarinoMarioMichele&CSnc	1013	880	0,6	528,00	100	5,28	18	95,04	13,20	47,52	23,76	10,56
MarinoMarioMichele&CSnc BS3 in C4 diff mc	1013	83	0,05	4,15	100	0,04	18	0,75	0,10	0,37	0,19	0,08
MarinoMarioMichele&CSnc	1309	268	0,6	160,95	100	1,61	18	28,97	4,02	14,49	7,24	3,22
Totale superficie e cubatura MMM&CSnc		9.234		5.313		53		956	133	478	239	106
TOTALI	TOTALI	12.869	mc	7.441		74	mq	1.339	186	670	335	149
Superficie e cubatura della BS3 inclusi in C4		509										

Le superfici da destinare a parcheggi privati pari ad 1\10 della volumetria totale (mc 7.441) da realizzare, sono individuate nei locali interrati dei lotti degli edifici denominati A-B-C-D-E-F-G

CALCOLO SUPERFICI STANDARDS DM1444\68 NON RESIDENZIALE

PROPRIETARI	particella numero	Superficie particella mq	Indice cubatura mc/mq	cubatura edifi mc	altezza piano	superficie edificabile	Coefficiente parcheggio mqx0,80	superfici DM1444	superfici parcheggio 50%	superfici attrezzature 50%
G.Sbaffoni-S.Guidoni	811	1.410	0,6	846,00	3	282,00	0,8	225,60	112,80	112,80
L.Cenfi	935	1090	0,6	654,00	3	218,00	0,8	174,40	87,20	87,20
Soc. 2.P.R. SRL	1035	1.039	0,6	623,40	3	207,80	0,8	166,24	83,12	83,12
Soc. 2.P.R. SRL BS3 IN C4 diff cubatura	2444	96	0,05	4,80	3	1,60	0,8	1,28	0,64	0,64
		1.135		628,20		209,40		167,52	83,76	83,76
MarinoMarioMichele&CSnc	2030	7.673	0,6	4603,59	3	1534,53	0,8	1227,62	613,81	613,81
MarinoMarioMichele&CSnc BS3 in C4 diff mc	2030	329,85	0,05	16,49	3	5,50	0,8	4,40	2,20	2,20
MarinoMarioMichele&CSnc	1013	880	0,6	528,00	3	176,00	0,8	140,80	70,40	70,40
MarinoMarioMichele&CSnc BS3 in C4 diff mc	1013	83	0,05	4,15	3	1,38	0,8	1,11	0,55	0,55
MarinoMarioMichele&CSnc	1309	268	0,6	160,95	3	53,65	0,8	42,92	21,46	21,46
Totale superficie e cubatura MMM&CSnc		9.234		5.313		1.771		1.417	708	708
TOTALI	TOTALI	12.869	mc	7.441		2.480	mq	1.984	992	992
Superficie e cubatura della BS3 inclusi in C4		509								

RIEPILOGO SUPERFICI STANDARDS DM1444\68 RESIDENZIALE+NON RESIDENZIALE

PROPRIETARI	particella numero	Superficie particella mq	Indice cubatur	cubatura edificabile mc	coeffic mxcab	numero abitanti	standards DM1444/68	standards DM1444/68 superficie residenz	superfici 50% res + 50% non res	superfici parcheggio res.mq2,5+ non resmq0,80	superfici verde mq 9,00	superfici istruzione mq 4,5	superfici attrezzature res.mq2,0+ non resmq0,80
	N	MQ	MC/MQ	MC		N	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ
G.Sbaffoni-S.Guidoni	811	1.410	1,2	1692,00	100	16,92	152,28	225,6	377,88	133,95	76,14	38,07	129,72
L.Cenfi	935	1090	1,2	1308,00	100	13,08	117,72	174,40	292,12	103,55	58,86	29,43	100,28
Soc. 2.P.R. SRL	1035	1.039	1,2	1246,80	100	12,47	112,21	166,24	278,45	98,71	56,11	28,05	95,59
Soc. 2.P.R. SRL BS3 IN C4 diff mc	2444	96	0,1	9,60	100	0,10	0,86	1,28	2,14	0,76	0,43	0,22	0,74
MarinoMarioMichele&CSnc	2030	7.673	1,2	9207,18	100	92,07	828,65	1227,62	2056,27	728,90	414,32	207,16	705,88
MarinoMarioMichele&CSnc BS3 in C4 diff mc	2030	329,85	0,1	32,99	100	0,33	2,97	4,40	7,37	2,61	1,48	0,74	2,53
MarinoMarioMichele&CSnc	1013	880	1,2	1056,00	100	10,56	95,04	140,80	235,84	83,60	47,52	23,76	80,96
MarinoMarioMichele&CSnc BS3 in C4 diff mc	1013	83	0,1	8,30	100	0,08	0,75	1,11	1,85	0,66	0,37	0,19	0,64
MarinoMarioMichele&CSnc	1309	268	1,2	321,90	100	3,22	28,97	42,92	71,89	25,48	14,49	7,24	24,68
TOTALI		12.869	1,2	14882,76	100	148,83	1339,45	1984,37	3323,82	1178,22	669,72	334,86	1141,01

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI P.U.A. C4

La proposta seguendo le indicazioni per l'attuazione del vigente P.R.G., si pone come obiettivo, quello di completare le aree di espansione edilizia ante P.R.G. e del precedente P.R.G. mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria necessarie a rendere più funzionali e complete le aree edificate tra loro e con quelle da edificare.

La proposta di Piano è redatta nel rispetto delle prescrizioni delle norme urbanistiche vigenti ed in particolare a quelle indicate nel D.M.02/04/1968 N 1444 e del N.T.A. del vigente P.R.G.

La individuazione ed il reperimento delle superfici per il soddisfacimento degli standards prescritti, nonché la loro collocazione ottimale, ha permesso alla proprietà privata di risolvere alcune problemi dell'area già edificate, come la eliminazione dei tratti stradali ciechi, la mancanza di parcheggi pubblici, la mancanza di verde pubblico, la mancanza di marciapiedi ed alberature.

Il presente P.U.A. C4 per quanto esposto prevede;

Una strada di collegamento tra Via Spoleto e Via Bologna, larga ml 11,00 che si sviluppa per una lunghezza complessiva di ml 93 con banchine pedonali su ambo i lati, larghe ml 2,00 con alberature, con una banchina di parcheggio pubblico su un lato con numero 20 posti auto a raso, con aiuole verdi che completano che ne costituiscono l'arredo urbano, in conformità a quanto previsto all'art. 35 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Una strada di collegamento tra Via Spoleto e Via Mura dei Francesi, larga ml 14,00 che si sviluppa per una lunghezza complessiva di ml 46 con banchine pedonali su ambo i lati, larghe ml 2,00 con alberature, con una banchina di parcheggio pubblico su un lato con numero 17 posti auto a raso, con aiuole verdi che completano che ne costituiscono l'arredo urbano, in conformità a quanto previsto all'art. 35 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Un'area denominata AREA 1 di parcheggio parallela a Via Bologna, con accesso da Via Bologna e Via Mura dei Francesi, con banchine pedonali su ambo i lati, larghe ml 2,00 con alberature, con una banchina di parcheggio pubblico su un lato con numero 37 posti auto a raso, con aiuole verdi che completano che ne costituiscono l'arredo urbano, in conformità a quanto previsto all'art. 35 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Un'area denominata AREA 2 di parcheggio terminale della strada di collegamento a Via Bologna e Via Spoleto con accesso dalla strada di collegamento Via Spoleto e Via Bologna, da Via Urbino e da Via Spoleto, con banchine pedonali su ambo i lati, larghe ml 2,00 con alberature, con una banchina di parcheggio pubblico su un lato con numero 15 posti auto a raso, con aiuole verdi che completano che ne costituiscono l'arredo urbano, in conformità a quanto previsto all'art. 35 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Infine un'area denominata AREA 3 a verde pubblico di mq 562 baricentrica rispetto al triangolo delle quattro vie pubbliche Via Mura dei Francesi Via Bologna Via dei Laghi Via Firenze che costituiscono il "perimetro viario" del presente P.U.A.C4.

In sintesi sono previsti:

Nuova viabilità ml 150

Parcheggi pubblici con n 89 posti auto a raso e viabilità di collegamento di ml 204

Verde pubblico di mq 562+130

Arredo Urbano con aiuole mq 100 e alberi n 102 e di marciapiedi ml 517

RIEPILOGO SUPERFICI PROGETTO P.U.A.C4

VIABILITA' PUBBLICA E VIABILITA' PARCHEGGIO	NTA PRG	AREA	1/A/B/C/D	MQ	3107,33
PARCHEGGIO PUBBLICO N 88 POSTI X 20	DM1444/68	AREA	2	MQ	1780
VERDE PUBBLICO	DM1444/68	AREA	3	MQ	692,65
ATTREZZATURE ARREDO URBANO	DM1444/68	AREA	1/B/C/D	MQ	933,02
			TOTALI	MQ	6513

Gli accessi e l'uscita di tutti i suddetti parcheggi pubblici rispettano le prescrizioni e disposizioni del Nuovo Codice della Strada approvato con D.lgs 39/04/1992 n 285 e ss.mm.ii.

Inoltre le unità immobiliari residenziali e non residenziali degli edifici del P.U.A. C4 sono tutti dotati di almeno un posto auto per unità immobiliare in applicazione della L.24/03/1989 n 122 e ss.mm.ii.

Lo spazio verde collocato sulla strada di collegamento Via Bologna Via Spoleto è caratterizzato dal tema del "sole", questo richiama una nuova visione dell'edificare e realizzare trame di tessuto urbano come questo P.U.A. C4 indirizzato proprio allo sfruttamento dell'energia solare per l'uso abitativo.

Nell'area verde pubblico rettangolare, posto al centro, in pianta è disegnato un sole i cui raggi si distendono nel verde creando gli spazi di sosta, dove trovano posto le panchine e piccoli giochi per i bimbi, agli angoli del rettangolo sono previste quattro diverse essenze arboree, una per stagione, pertanto il verde presenterà sempre una fioritura stagionale, questo senso del tempo viene evidenziato nel cerchio centrale del sole, sistemato ad aiuola, sulla quale trovano posto le ore del giorno disegnate con fiori stagionali.

Questa idea di verde pubblico a tema, non resta isolata nel rettangolo urbanistico del P.U.A. C4, ma trova un'espressione architettonica di dialogo figurativo con le coperture degli edifici, (che per legge devono essere dotati di pannelli fotovoltaici) questi si trasformano con un opportuno disegno in "nuvole solari" ecco che il "sole" del verde e le "nuvole fotovoltaiche" delle coperture dei nuovi edifici diventano il primo progetto che si può fregiare del nome le "nuvole del sole". regalando una nuova visione dell'architettura del tessuto urbano.

Sono previste aree a verde per i cani.

Tale progettazione del verde è avvenuta in conformità al Regolamento comunale del verde pubblico e privato con Delibera Comunale n 39 del 05/07/2005 con particolare attenzione art.11 del medesimo.

Nella suddetta area e nelle parti di arredo urbano sono previsti a dimora nuove alberature di alto e medio fusto nella misura indicata nel computo metrico estimativo conformemente a quanto previsto dall'art.25 (*Tutela e sviluppo del verde*) delle N.T.A. del vigente P.R.G. che dovrà essere osservato, per la relativa parte, anche dalla proprietà privata.

Nel dimensionamento dei servizi pubblici (aree da cedere all'Amministrazione Comunale), data l'impossibilità di realizzare "aree per l'istruzione" ed "aree per attrezzature d'interesse comune" in una superficie di modesta entità ed articolata come quella del comparto in esame, sempre nel rispetto del citato D.M. N 1444/68, si è ritenuto opportuno privilegiare e quindi potenziare le aree da destinare a "parcheggio" e a "verde pubblico" attribuendo ad esse anche la suddetta superficie.

Questa scelta come esposto trova un giusto riscontro nella scarsità di parcheggi pubblici e verde attrezzato del "perimetro viario" delle quattro vie pubbliche Via Mura dei Francesi Via Bologna Via dei Laghi Via Firenze.

I materiali di finitura relative alla realizzazione delle banchine pedonali, i pali della pubblica illuminazione ed l'arredo urbano delle suddette aree che diverranno pubbliche nonché ad ogni opera da cedere, per effetto della convenzione urbanistica relativa al presente P.U.A.C4 sono uniformi a quelli impiegati ed utilizzati negli ultimi anni dall'amministrazione per l'esecuzione di opere pubbliche analoghe.

Per quanto riguarda le aree che rimarranno di proprietà privata, la loro localizzazione è stata progettata in rapporto alle caratteristiche dell'area particolarmente P.U.A.C4 particolarmente articolata sia come struttura che come proprietà dei lotti.

L'area articolata rendeva difficile concentrare l'edificazione in unico comparto edificatorio e per evitare le problematiche tipiche dell'edificazione in unico comparto, e soprattutto per realizzare le opere di urbanizzazione primaria fondamentali per il collegamento del tessuto urbano preesistente, si è scelto di individuare le aree di edificazione dei singoli proprietari negli stessi lotti di proprietà, al fine di agevolare e facilitare il completamento edilizio del tessuto urbano di cui il P.U.A. C4 fa parte.

I volumi edificatori rispettano le altezze massime prescritte dalle N.T.A. del presente P.R.G. che sono massimo di tre piani fuori terra.

TIPI EDILIZI

Il P.U.A. C4 è composto di numero sette lotti denominati (A-B-C-D-E-F-G) corrispondenti a sette edifici distinti denominati (A-B-C-D-E-F-G).

Gli edifici sono di tre tipi; solo plurifamiliari, solo non residenziali, misti, sono costituiti minimo di due piani e massimo di tre piani fuori terra, con un piano interrato destinato al ricovero delle auto e moto.

La copertura è piana per sfruttare al massimo la installazione e la manutenzione dei pannelli fotovoltaici e solari.

Le consistenze metriche dei tipi edilizi sono meglio illustrate negli elaborati grafici della proposta.

Si dichiara che, così come indicato all'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, la progettazione è conforme alle normative vigenti per l'accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche ed in particolare al D.M. 236/89, alla L.104/92 e al D.P.R. 503/96 e ss.mm.ii.

NORME DI RIFERIMENTO DELLA PROPOSTA DI P.U.A. C4

La normativa di cui alla presente proposta di P.U.A.C4 avrà valore solo al momento della sottoscrizione della Convenzione.

Avranno quindi valore prescrittivi le seguenti indicazioni:

1. I perimetri riportati negli elaborati relativi alle aree soggette al P.U.A. C4.
2. Le aree da cedere individuate negli elaborati di dal P.U.A. C4.

Mentre avranno valore indicativo:

1. Le specifiche delle tipologie edilizie e gli eventuali fissi presenti, relativi dei lotti denominati (A-B-C-D-E-F-G) riportati negli elaborati del presente P.U.A. C4;
2. Prescrizioni, indici e parametri relativi alle tipologie edilizie;
3. I tracciati viari di servizio compresi tra i lotti;
4. I raccordi stradali tra la viabilità interna e le infrastrutture generali;
5. Le indicazioni plano volumetriche ed i tracciati delle opere di urbanizzazione primaria;
6. Le piantumazioni ed i materiali riportati nel computo metrico;

Art.31

ZONE DI ESPANSIONE C- ZONE INEDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE- ART. 2 D.I. 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 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 dell' art. 21 della L.R. n. 35/78, nonché quanto previsto all'art. 15 della presente normativa.
- Ai fini dell'attuazione delle singole sottozone 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 dettaglio 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 allegata 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 dimensione superiore a 20.000 mq il P.U.A., redatto per l'intero comprensorio, potrà prevedere che nella fase edificatoria, questa possa avvenire per i 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 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 16/2/98 per il recupero dell'abusivismo edilizio confermando i dati metrici indicati nella variante stessa come di seguito meglio specificato nelle Tab. B allegata.
- La zona omogenea di tipo C si suddivide nelle sottozone:

C1-C2-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:

Residenziali (residenza privata, residenza collettivo)
Commerciali con una superficie inferiore a 300 mq.
Studi professionali-uffici
Botteghe artigianali compatibili con la residenza (Art. 29)
Pensioni
Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.

Nelle aree di uso pubblico (piazze, slarghi, zone pedonali ecc.) comprese nella zona C 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 dei chioschi dovrà rispettare il Piano Commerciale.

Per i comprensori C2 e C5 l'attuazione avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa comunale da destinare all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) nella misura del 40% del fabbisogno abitativo decennale previsto dal P.R.G. di cui alla L.10 del gennaio 1977.

La destinazione a P.E.E.P. dei due comprensori 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 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 della rispettiva sigla.

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

La convenzione dovrà indicare tra gli altri obblighi dei lottizzandi 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.30,12°comma), (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 stabili 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.

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

Nelle zone B la cessione gratuita di aree per i parcheggi, e per gli ampliamenti delle strade esistenti consente di applicare anche su tali aree l'indice fondiario delle rispettive sottozone e di trasferire tali cubature sul lotto edificabile.

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 splateamento 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'attuazione per l'installazione dei chioschi dovrà rispettare il piano Commerciale.

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 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'inclinazione a 45°, ed una altezza massima di ml 7,50.

SOTTOZONA BS3

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

Per gli altri parametri valgono i punti b-c indicati nelle norme tecniche relative alla sottozona B3

COMUNE DI CIAMPINO

Variante al Vigente P.R.G. per la localizzazione di nuove aree di tipo C

Art. 2D.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

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 del “ Bollettino Ufficiale “ n°5 del 20 febbraio 2006.

Sono fatte salve 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.

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

Inoltre la documentazione della variante è integrata dalle relazioni geologiche e vegetazionali di cui alla D.G. Regione Lazio n 2649/99.

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 1:5000

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 la 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.

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.

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

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

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, s'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)**: E' 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)**: E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.I.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 d'intervento (Sm)**: E' 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 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 la terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq. ogni 10 mc di costruzione), 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 dagli edifici;

15) **Distanza dai confini (DC)**: La minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici e delle parti interrato e i confini del lotto;

16) **Distanza dal ciglio stradale (DS)**: E' 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 sia 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. 18 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 una altezza lorda non inferiore m. 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 della copertura dei suindicati locali. 19

Nel computo della 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.

Non rientra nel calcolo della cubatura lo zoccolo dell'edificio inteso come superficie coperta (S.C.) per una altezza di mt. 1.00 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 le 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 o di mq. pari al 15% dell'alloggio servito;

c) i volumi tecnici intesi 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 del combustibile relativi all'impianto di riscaldamento o di condizionamento;

d) le scale aperte su due o tre lati (scale di sicurezza) purché 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.

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.

ART. 11

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.

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. 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. 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 economico: 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. 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

TAB C ZONE C

AREE DI USO PUBBLICO COMPRESSE NEL COMPENSORIO DA CEDERE CON CONVENZIONE

SOTTOZONA

	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