



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29/05/2009

=====

ADDI' 29/05/2009 NELLA SALE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANCINI	Claudio	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
COFFOTELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	SCALIA	Francesco	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Pao'o IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COSTA - DE ANGELIS - VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 424

Oggetto:

Comune di Fonte Nuova (Rm). Variante all'hinterland delle Zone B del P.R.G. vigente. Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 28.12.2006. Approvazione.





424 29 MAG. 2009

Oggetto: Comune di Fonte Nuova (Rm)
Variante all'hinterland delle Zone B del P.R.G. vigente.
Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 28.12.2006.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;
VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;
VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Fonte Nuova (Rm), costituito con L.R. n. 25 del 5.10.1999, è disciplinato da due strumenti urbanistici distinti, la Variante Generale del Comune di Mentana (Rm), approvata con D.G.R.L. n. 1383 del 14.02.1996, e il Piano Regolatore Generale del Comune di Guidonia Montecelio (Rm), approvato con D.G.R.L. n. 430 del 10.02.1976;

VISTA la deliberazione consiliare n. 82 del 28.12.2006 con la quale il Comune di Fonte Nuova (Rm) ha adottato la Variante all'hinterland delle Zone B degli strumenti urbanistici vigenti;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 97 osservazioni nei termini, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 47 del 2.10.2007;

CHE direttamente a questa Regione è pervenuta un'osservazione;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 158/3 reso nella seduta del 19.03.2009, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 58230 del 30.03.2009 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Fonte Nuova (Rm) copia del suddetto voto n.





424 29 MAG. 2009

M

158/3 del 2009 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 8 del 30.04.2009 con la quale il Comune di Fonte Nuova (Rm) ha recepito interamente le modifiche apportate con il citato parere n. 158/3/2009 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 184615/D3/3D/03 del 26.11.2008 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica di che trattasi alle condizioni integralmente riportate nell'**Allegato A** del presente provvedimento;

VISTA la determinazione n. C0401 del 26.02.2009 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale e Credito ha autorizzato il Comune di Fonte Nuova (Rm) al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo per la realizzazione dell'intervento in argomento, come integralmente riportato nell'**Allegato A** del presente provvedimento;

VISTA la nota n. D2/2S/05/12100 del 23.01.2009 con la quale il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area "2S/05" – Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, alla Variante in argomento con le prescrizioni integralmente riportate nell'**Allegato A** del presente provvedimento;

VISTA la nota n. 3360 del 24.11.2008 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Roma G – Dipartimento di Prevenzione – Area Igiene Sanità Pubblica – Sede Monterotondo, ha espresso parere favorevole alla Variante di che trattasi con la prescrizione riportata nell'**Allegato A** del presente provvedimento;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 158/3 del 19.03.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante all'hinterland delle Zone B del P.R.G. vigente adottata dal Comune di Fonte Nuova (Rm) con deliberazione consiliare n. 82 del 28.12.2006, secondo i motivi, con le modifiche, le prescrizioni, le integrazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 158/3 del 19.03.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.





424 29 MAG. 2009 *MA*

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A** del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati di cui alla D.C.C. n. 82 del 28.12.2006:

- 1 - Relazione
- 2 - Norme Tecniche d'Attuazione
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale
- Tav. 2a - Variante generale al P.R.G. vigente ex Comune di Mentana: loc. *Tor Lupara*
- Tav. 2b - Variante generale al P.R.G. vigente ex Comune di Mentana: loc. *S. Lucia*
- Tav. 2c - P.R.G. vigente e relative Varianti sul territorio ex Comune di Guidonia
- Tav. 3a - Individuazione delle osservazioni accolte in sede di approvazione della Variante Generale di Mentana: loc. *Tor Lupara*
- Tav. 3b - Individuazione delle osservazioni accolte in sede di approvazione della Variante Generale di Mentana: loc. *S. Lucia*
- Tav. 4a - Variante Generale di Mentana adeguata con le osservazioni accolte: loc. *Tor Lupara*
- Tav. 4b - Variante Generale di Mentana adeguata con le osservazioni accolte: loc. *S. Lucia*
- Tav. 4c - Quadro d'unione del P.R.G. vigente e delle relative varianti su territorio, ex Comune di Guidonia
- Tav. 5 - Quadro di riferimento della viabilità
- Tav. 6a Var - Zonizzazione "Variante Hinterland delle zone B": loc. *Tor Lupara*
- Tav. 6b Var - Zonizzazione "Variante Hinterland delle zone B": loc. *S. Lucia*
- Tav. 6c Var - Zonizzazione "Variante Hinterland delle zone B". loc. *ex Guidonia*

e nelle tavole G7.1, G7.2, 6a Var., 6b Var. e 6c Var. di cui al parere n. D2/2S/05/12100 del 23.01.2009 del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli.

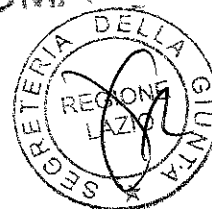
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 8 GIU. 2009





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



Arch. Demetrio Carini

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 158/3, del 19 Marzo 2009.

Relatore:
arch. Demetrio Carini

ALLEG. alla DELL. 424
DEL 29 MAG. 2009

OGGETTO: Comune di Fonte Nuova (RM)
Variante all'hinterland delle Zone B del P.R.G. vigente
Delibera di Consiglio Comunale n. 82, del 28.12.2006
Delibera di Consiglio Comunale n. 47, del 02.10.2007 (Controdeduzioni).

IL COMITATO

Premesso

Con nota n. 1225/Urb. del 21.12.2007, assunta al protocollo con n. 231394 del 28.12.2007, l'Amministrazione Comunale di Fonte Nuova ha trasmesso alla Regione Lazio, Dipartimento Territorio-Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, gli atti relativi all'istanza di cui in oggetto, per l'esame e il parere di competenza.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dall' Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione, la quale ha trasmesso per il seguito di competenza, la Variante in esame all' Area 2.B5, con nota n. 62512 del 08.04.2008.

Il Comune di Fonte Nuova, nato con L.R. n. 25 del 1999, dall'unione di parti del territorio ricadenti nel Comune di Mentana e nel limitrofo Comune di Guidonia Montecelio, è disciplinato attualmente dai due strumenti urbanistici distinti, per le rispettive parti di provenienza:

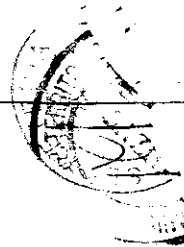
- Variante Generale del Comune di Mentana, approvata con D.G.R. n. 1383 del 14.02.1996 (pubblicata sul BURL del 30.08.1996);
- Piano Regolatore Generale del Comune di Guidonia Montecelio, approvato con D.G.R. n. 430 del 10.02.1976.

Pertanto l'Amministrazione Comunale ha deciso di elaborare la *Variante all'Hinterland delle Zone B*, oggetto della presente istruttoria, adottata con Delibera di C.C. n. 82 del 28.12.2006, essenzialmente per dotarsi di un testo normativo unico.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



A seguito della pubblicazione sono state presentate n. 97 (novantasette) osservazioni nei termini e n.1 (uno) direttamente alla Regione, sulle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione n. 47 del 02/10/2007.

Con nota n. 316 del 20.03.2008, assunta al protocollo della scrivente Direzione con il n. 53795 del 21.03.2008, sono stati inoltrati, ad integrazione dell'istanza presentata, il parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 per la Variante Generale al P.R.G. di Mentana, e per la Variante n. 6 al P.R.G. del Comune di Guidonia Montecelio.

Il progetto di Variante trasmesso si compone dunque dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n. 82 del 28/12/2006 avente ad oggetto: "*Adozione della Variante all'Hinterland delle Zone B*";
- Certificazione di affissione in luoghi pubblici dell'avviso di deposito degli atti della Variante al P.R.G., del 26/11/2007;
- Certificazione di affissione all'Albo Pretorio dell'avviso di deposito degli atti della Variante al P.R.G., del 26/11/2007;
- Certificazione di avvenuto deposito in libera visione degli atti della Variante al P.R.G. presso la Segreteria comunale per 30 gg., a partire dal 10/02/2007, nonché relativa alla presentazione delle osservazioni, del 26/11/2007;
- Manifesto relativo alla pubblicazione all'Albo Pretorio dal 10.02.2007 al 13.03.2007;
- Copie del B.U.R. n. 4, parte III, del 30/10/2007 di pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti della Variante al P.R.G.;
- Registro osservazioni presentate;
- Osservazioni, dalla n. 1 alla n. 97, pervenute nei termini;
- Una osservazione tardiva, pervenuta dopo la deliberazione di controdeduzioni n. 47/07, presentata alla Regione, prot. n. 31159 del 19.02.2008;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- D.C.C. n. 47 del 02/10/2007 avente ad oggetto: “*Variante all’Hinterland delle Zone B, approvazione controdeduzioni alle osservazioni presentate in merito alla Variante al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 82 del 28/12/2006*”;

- **Elaborati del progetto di Variante:**

- 1 - Relazione tecnica
- 2 - Norme Tecniche d’Attuazione
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale
- Tav. 2a - Variante generale al P.R.G. vigente ex Comune di Mentana: loc. *Tor Lupara*
- Tav. 2b - Variante generale al P.R.G. vigente ex Comune di Mentana: loc. *Santa Lucia*
- Tav. 2c - P.R.G. vigente e relative Varianti sul territorio ex Comune di Guidonia
- Tav. 3a - Individuazione delle osservazioni accolte in sede di approvazione della Variante
Generale di Mentana: località *Tor Lupara*
- Tav. 3b - Individuazione delle osservazioni accolte in sede di approvazione della Variante
Generale di Mentana: località *Santa Lucia*
- Tav. 4a - Variante Generale di Mentana adeguata con le osservazioni accolte: località *Tor Lupara*
- Tav. 4b - Variante Generale di Mentana adeguata con le osservazioni accolte: località *Santa Lucia*
- Tav. 4c - Quadro d’unione del P.R.G. vigente e delle relative varianti su territorio, ex
Comune di Guidonia Montecelio
- Tav. 5 - Quadro di riferimento della viabilità
- Tav. 6a Var - Zonizzazione “Variante Hinterland delle zone B – località *Tor Lupara*”;
- Tav. 6b Var - Zonizzazione “Variante Hinterland delle zone B – località *Santa Lucia*”;
- Tav. 6c Var - Zonizzazione “Variante Hinterland delle zone B – località *ex Guidonia*”;

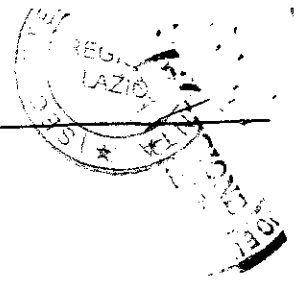
- **Elaborati del progetto di Variante aggiornati, a seguito della graficizzazione degli emendamenti, e delle controdeduzioni accolte con D.C.C. n. 47 del 02.10.2007 :**

- R1 - Relazione tecnica;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



- R2 - Norme Tecniche d'Attuazione;
- Tav. 5bis - Quadro di riferimento della zonizzazione;
- Tav. 6aVar - Zonizzazione "Variante Hinterland delle zone B – località *Tor Lupara*";
- Tav. 6bVar - Zonizzazione "Variante Hinterland delle zone B – località *Santa Lucia*";
- Tav. 6cVar Zonizzazione "Variante Hinterland delle zone B – località *ex Guidonia*".

PARERE ACQUISI

Parere ASL

Con nota prot. n. 3360 del 24.11.2008, l'Azienda Sanitaria Locale - ASL Roma G, Dipartimento di Prevenzione - Area Igiene Sanità Pubblica, ha espresso, sulla *Variante all'Hinterland delle Zone B* del Comune di Fonte Nuova, il seguente parere favorevole a condizione che:

(...)

Le acque reflue provenienti dai nuovi insediamenti vengano convogliate verso un depuratore regolarmente autorizzato e qualitativamente e quantitativamente idoneo al trattamento delle medesime acque.

(...)

Usi Civici

Con nota prot. n. 184615/D3/3D/03 del 26.11.08, acquisita con prot. n. 210346 del 26.11.2008, la Direzione Regionale Agricoltura – Area 03 - Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi ha rilasciato, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 59/1995, il seguente parere favorevole alla proposta di *Variante all'Hinterland delle Zone B*, a condizione che:

(...)

1. *Venga integrato, all'interno delle N.T.A., l'articolo 41;*
2. *Vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

3. Il Comune ottenga prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante Generale al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 2 della Legge 16.06.27 n. 1766 ed art. 41 del R.D. 26.06.28 n. 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinati a "Verde per arredo urbano", "Verde Pubblico Sportivo", "Parcheggi" e "Viabilità" come meglio sopra individuati. Qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendovi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione.

Si ribadisce, inoltre che i terreni di demanio collettivo appartenenti al Comune di Fonte Nuova, aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale o industriale potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 8 della Legge Regionale n. 6 del 27/01/2005.

(...)

Con Determinazione n. 2597 del 16.02.2009, il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale e Credito, ha autorizzato al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo per la realizzazione di servizi di pubblica utilità, per effetto dell'adottata Variante all'Hinterland delle Zone B del Comune di Fonte Nuova, come di seguito riportato:

(...)

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

SU PROPOSTA del Direttore regionale Agricoltura;

VISTA la L.R. 18.02.2002 n. 6 e successive modificazioni "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla Dirigenza ed al personale";

VISTO il Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 12 della L. 16.06.27, n° 1766;

VISTI gli artt. 37 - 39 e 41 del R.D. 26.02.28, n° 332;

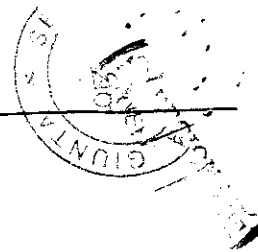
VISTO l'art. 2 della L. R. n° 01 del 03.01.1986 e successive modifiche ed integrazioni; **VISTA** la L.R. n° 6 del 27.01.2005;

VISTA la nota n° 15197 del 12/06/2008, pervenuta alla Direzione Regionale Agricoltura in data 16/06/2008 con il prot. 89820, e la successiva prot. n° 22241/2008 ad integrazione, con la quale il Comune di Fonte Nuova trasmette la documentazione



REGIONE LAZIO

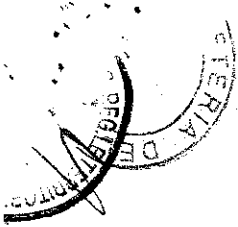
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



relativa alla richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo, interessati da previsioni a servizi di pubblico interesse dall'adottata Variante all'hinterland delle Zone B del vigente P.R.G.;

VISTA la deliberazione n° 48 del 22/07/2008, con la quale il Consiglio Comunale di Fonte Nuova richiede l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio civico interessati da previsione a servizi di pubblico interesse F3-Verde Arredo Urbano, F4-Verde Pubblico Sportivo, F5-Servizi Pubblici, F6-Parcheggi, Viabilità, Cf-edificabile a cessione gratuita di aree e servizi, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.1927 n° 1766, censiti nel N.C.T. del Comune di Fonte Nuova, come in appresso riportato, con le rispettive nuove destinazioni urbanistiche:

FOGLIO	PARTICELLE	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE
34	108 - 2006/p	F3 - Verde Arredo Urbano	Ha. 0.42.25
23	1/p	F4 - Zona Verde pubblico sportivo	
33	13/p	F4 - Zona Verde pubblico sportivo	Totale Zona. F4 Ha. 4.08.13
40	220/p	F5 - Zona per servizi pubblici	
41	15/p	F5 - Zone per servizi pubblici	Totale Zona. F5 Ha. 0.30.51
33	594 - 469/p	F6 - Parcheggi	Ha. 0.09.67
30	82	Viabilità	
33	13/p - 474 - 475 - 478/p - 479 - 480	Viabilità	
34	2006/p - 734/p - 732/p - 680/p - 1705/p - 203/p - 695/p - 698/p - 61/p - strada	Viabilità	
35	733/p - 14/p - 750/p - 732/p - 745	Viabilità	
39	1 - 179 - 288 - 14/p	Viabilità	



REGIONE LAZIO

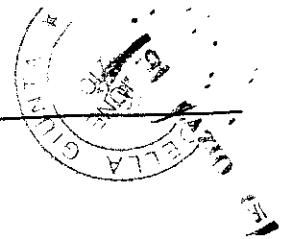
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

40	2-3-4-5-6-8-9-10 - 28-31-33-36-37-39 - 40-41-45-47-48- 52 - 54 - 55 - 56 - 62- 63 - 64 - 65 - 70 - 74- 76 - 78 - 148 - 165- 166- 167 - 168 -193-218-219-221- 222 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 -- 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234 - 492 - 513 -- 514 - 572 - 573- tratto strada comunale Valle Cavallara - 1634/p- - 397/p- 399 - 1091 - 1028/p - 688 - 1026 - 391 - 1023 - 1053 - 869 - 1027 - 220/p - 608 - 492 - 608 - 569 - 1008 -	Viabilità	
----	--	-----------	--



REGIONE LAZIO

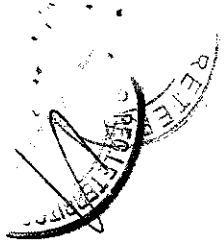
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



41	11- 13 -- 18 - 22 - 23 - 26 28 - 29 -- 30 - 31 - 33 -36- 37 - 42 -- 46 - 47 - 48 - 49- 53 - 58 -- 62 - 63 67 - 68- 74 - 87 - 89 - 94 109 - 114 - 1 16 - 121 125 - 137 - 138 -139 - 161/p -162- 167 - 185 - 186 - 205 - 206 -208-210 - 212 - 218- 220 - 225 - 228 - 234 - 236 - 243 - 254 - 256 - 258 - 260 - 314 - 364 - 415 - 479 - 582 -- 709 -723 - 767- 792 - 794 - 812 - 827 - 832 - 863 -- 894 - 956 - 984 - 1002 - 1144 - 2317 - 302/p - 61 - 15/p - 414 - 3079/p - 69 - 582 - tratto strada - 1215 - 2263 - 43 -1188- 1189 - 310/p - 2414/p - tratto strada Via Liguria Via Toscana	Viabilità	Totale Viabilità Ha. 20.53.88
36	87/p	Cf- Zona edificabile con intervento unitario a cessione gratuita di aree e servizi	Ha. 0.44.49

Per una superficie complessiva di Ha. 25.85.93.

VISTA la Analisi del Territorio redatta dal perito demaniale dr. Coriolano Valeriani, al riguardo l'accertamento della natura demaniale dei terreni interessati all'intervento, approvata con atto n° 48 del 22/07/2008;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

VISTA la successiva relazione, in data 29/01/2009, con la quale il medesimo perito, nel rappresentare l'esatto stato dei luoghi delle terre oggetto di mutamento di destinazione l'uso, completa la citata Analisi del Territorio, rettificando ed integrando la precedente e proponendo:

- per i terreni, in Zona F4, censiti al Foglio 23, part. 1/p e Foglio 33, part. 1/p, di complessivi mq. 40.813, di reiterare la richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione in sanatoria già presentata, in quanto trattasi di aree destinate e già investite ad impianti sportivi;
- per i terreni, in Zona F3, censiti al Foglio 34, partt. 108 di mq 780, in Zona F5, al Foglio 40, particella 220/p ed al Foglio 41, part. 15/p, di complessivi mq. 3.051, di avanzare la richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso in sanatoria in quanto trattasi di aree già investite a destinazione a servizi di pubblica utilità (istruzione primaria e secondaria, verde pubblico);
- per i terreni, destinati a Viabilità, censiti al Foglio 40, partt. 166-1023, al Foglio 43 part. 161/p, al Foglio 33, part. 13/p/p ed al Foglio 34, part. 2006/p/p, di complessivi mq 4.568, in Zona F3, al Foglio 34, part. 2006/p/p di mq 3.445, ed in Zona Cf, al Foglio 36 part. 87/p di mq 4.449, occupati da terzi, di avanzare la richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso condizionata alla reintegra dell'area al Comune di Fonte Nuova;

VISTO il parere di cui all'art.7 della L.R. 59/95 rilasciato dalla Direzione Regionale Agricoltura il 26/11/2008, prot. n° 184615 riguardante la citata Variante all'Hinterland delle Zone B del vigente P.R.G.;

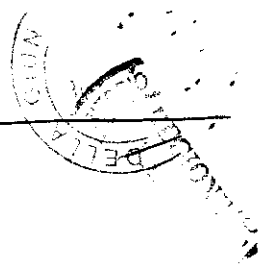
VISTO l'art. 10 della L.R. n° 6 del 27.01.2005 recante norme per il mutamento di destinazione ed alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico non aventi destinazione a carattere edificatorio ed accertato che non vi sono presupposti ostativi per le aree interessate al mutamento di destinazione d'uso;

VISTO il 3° comma dell'art. 2 della L.R. 3/01/1986 n° 1 e successive modifiche ed integrazioni, il quale prevede l'autorizzazione al mutamento di destinazione di terreni di proprietà collettiva con previsione a servizi di pubblica utilità, afferenti a proposte di P ani Regolatori generali o loro varianti;

PRESO ATTO che i terreni ricadenti in zone aventi destinazione a carattere edificatorio trovano soluzione per mezzo dell'art. 8 della L.R. n° 6/2005, come delegato all'Ente locale;

RITENUTO, di conseguenza, di dover dare la propria autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata variante all'hinterland delle Zone B del vigente P.R.G., a zone di interesse collettivo aventi destinazione a servizi di pubblico interesse F6, Viabilità, per consentire le realizzazioni di opere di interesse pubblico;

RITENUTO, altresì, di autorizzare a sanatoria il mutamento di destinazione d'uso per quelle aree già investite a servizi di pubblico interesse, quali istituti



scolastici, impianti sportivi e verde pubblico, F3, F4, F5, come sopra individuate, in quanto la diversa destinazione risulta in esecuzione della vigente pianificazione urbanistica, costituendo altresì, beneficio per la generalità degli abitanti;

DATO ATTO che per le aree ricadenti nella zona Cf, trattandosi di destinazione edificatoria, non è previsto alcun mutamento di destinazione, in quanto esse potranno trovar soluzione per mezzo dell'art. 8 della L.R. n°6/2005;

DETERMINA

fatti salvi qualsiasi ed ulteriori autorizzazioni e/o nulla osta, come necessari delle competenti istituzioni, per la realizzazione dell'intervento in questione:

- Di autorizzare il Comune di Fonte Nuova al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata Variante all'hinterland delle Zone B del vigente P.R.G., a zone di interesse collettivo aventi destinazione a "servizi di pubblico interesse" F6, Viabilità, di terreni di demanio collettivo come sopra individuati della superficie complessiva di Ha. 20.95.00.

- Di autorizzare, a sanatoria, il Comune di Fonte Nuova al mutamento di destinazione d'uso per le aree previste, dall'adottata Variante all'hinterland delle Zone B del vigente PRG, a zone di interesse collettivo aventi destinazione a "servizi di pubblico interesse", F3,F4,F5 di terreni di demanio collettivo come sopra individuati della superficie complessiva di Ha. 4.46.44 .

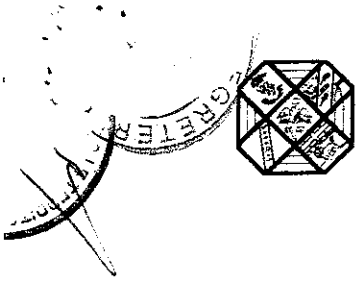
- La presente autorizzazione è subordinata al parere del Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, al riguardo delle compromissioni delle aree di demanio civico e, definitivamente, deliberata dalla Giunta Regionale contestualmente all'approvazione della Variante Generale al P.R.G., ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 della L.R. n°1 del 03/01/1986 e successive modifiche ed integrazioni.

- Di dare atto che per le aree ricadenti nella Zona Cf trattandosi di destinazione edificatoria, non è previsto alcun mutamento di destinazione, in quanto esse potranno trovar soluzione per mezzo dell'art. 8 della L.R. n°6/2005.

- I terreni, per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione.

- Avverso tale atto potrà essere adita l'Autorità Giudiziaria competente per materia e territorio e nei termini stabiliti dalla Legge, a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, presso il quale il presente atto è inviato.

(...)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Parere Geologico

Con nota prot. n. D2/2S/05 12100 del 23.01.09, acquisita con prot. n. 30670 del 19.02.2009, la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2S/05-Difesa del Suolo, ha rilasciato, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, della L.R. 38/99 e della D.G.R. 2649/99, il seguente parere favorevole alla proposta di *Variante all'Hinterland delle Zone B* del Comune di Fonte Nuova, a condizione che:

(...)

Esprime parere favorevole

ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, alla Variante all'Hinterland delle Zone B del PRG vigente nel Comune di Fonte Nuova, a condizione che siano osservate le seguenti prescrizioni da recepire nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico e da inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione:

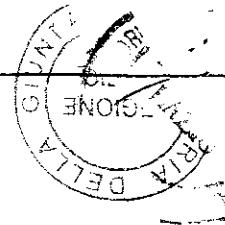
Prescrizioni geologiche

- *Siano rispettate le indicazioni fornite nella Relazione geologico-tecnica del luglio 2008, a firma del geol. Claudio Sanacori;*
- *Indagine vegetazionale a firma dell'agr. Coriolano Valeriani;*
- *Sono inedificabili le aree colorate in marrone e indicate come Classe 5 nella Carta delle penalità e della Idoneità territoriale (tavv. G7.1 e G7.2) e descritte nella Relazione geologico-tecnica del luglio 2008, a firma del geol. Claudio Sanacori a pag. 26; in tali aree dovranno essere eseguiti interventi di risanamento e di sistemazione dei versanti, opere a protezione dell'edificato esistente ed interventi di studio e adeguamento degli edifici ivi ricadenti; sono consentiti solo interventi di risanamento e di recupero dell'esistenza e interventi di messa in sicurezza e di consolidamento, senza aumento del carico urbanistico;*
- *Vanno sottoposte a pianificazione attuativa per una più dettagliata verifica delle condizioni geologiche le aree colorate in verde scuro e indicate con la classe 4 nella Carta delle penalità e della Idoneità territoriale (tavv. G7.1 e G7.2) e descritte nella Relazione geologico-tecnica del luglio 2008, a firma del geol. Claudio Sanacori a pag. 25-26; tali aree presentano un livello di criticità, dal punto di vista geotecnico, idraulico e geomorfologico e l'idoneità territoriale va subordinata all'esecuzione di più dettagliate indagini che mettano in evidenza i rischi presenti e gli eventuali sistemi di mitigazione;*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



- *Nell'area indicata con la classe 4 e compresa tra la via Palombarese ed il fosso di S. Lucia, prima di ogni ipotesi di pianificazione attuativa, si dovranno prevedere interventi di regimazione del fosso ed opere idrauliche che permettano di garantire il deflusso senza esondazione per una piena con un tempo di ritorno almeno duecentennale;*
- *Nelle aree comprese nelle classi da 1 a 3, l'edificazione dovrà essere subordinata all'esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche specifiche, tese a ricostruire la stratigrafia geotecnica di dettaglio del sottosuolo ed a individuare la tipologia fondazionale più idonea, nonché ad individuare eventuali situazioni di rischio molto localizzate;*
- *In tutte le aree dovrà essere mantenuta una distanza dalle scarpate, sia a monte che a valle, pari al doppio dell'altezza della scarpata stessa, fino ad un distanza massima di 30 m;*
- *E' vietata l'intubazione, a fini edificatori, del fosso di Monte Gentile e del fosso dei Mancini, entrambi affluenti del fosso di S. Lucia; nei tratti già intubati si dovrà mantenere inedificata una fascia di almeno 10 m per lato partendo dall'asse del canale sotterraneo;*
- *Nell'area alluvionale del fosso dei Mancini e del fosso di Monte Gentile, delimitata da una linea di colore rosso nella carta Zonizzazione "Variante Hinterland delle zone B ". loc. S. Lucia (tav. 6b var) edizione del dicembre 2007, e comunque nel tratto non intubato, dovrà essere mantenuta una fascia inedificata di 10 m per lato a partire dalla sponda del fosso; le edificazioni al di fuori di tale fascia dovranno essere effettuate prive di piani interrati e con un piano di calpestio posizionato almeno 1 m al di sopra dell'attuale piano campagna e comunque ad una quota che sia compatibile con una piena con tempo di ritorno almeno duecentennale; a tal riguardo l'Amministrazione comunale dovrà far predisporre una verifica idraulica prima del rilascio di ogni ulteriore autorizzazione all'edificazione e far effettuare se necessario lavori di adeguamento delle sezioni idrauliche e degli attraversamenti;*
- *Sulla base della relazione idraulica citata, dovrà essere verificata anche la sezione idraulica dei tratti intubati del fosso di Monte Gentile e del fosso dei Mancini e, se necessario, dovranno essere adeguate le sezioni del canale interrato;*
- *E' inedificabile l'area bordata di rosso e tratteggio interno rosso riportata nella carta Zonizzazione "Variante Hinterland delle zone B ". loc. Tor Lupara (tav. 6a Var) edizione del dicembre 2007, in quanto caratterizzata da ripide scarpate, come si evince dal sopralluogo effettuato e dalla cartografia su base aerofotogrammetria della carta citata;*
- *La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico.*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Prescrizioni vegetazionali (generali)

- *Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr Coriolano Valeriani;*
- *Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
- *Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;*
- *Siano salvaguardate tutte le formazioni boscate;*
- *Tutti gli elementi di vegetazione lineare , siepi , filari arborei , vegetazione lungo i fossi, dovrà , per quanto possibile , essere salvaguardata;*
- *Nell'area ove sono previsti insediamenti di tipo artigianale ed industriale si dovrà provvedere all'impianto di quinte arboree svolgenti funzioni di mascheratura e di assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;*
- *Nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;*
- *Durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli , al fine di preservare meglio la componente edifica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;*
- *L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;*
- *Nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;*
- *Dovrà essere salvaguardata la funzione drenante dei fossi e migliorata la qualità biologica complessiva delle sponde dei fossi mediante l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica;*

Prescrizioni vegetazionali (specifiche)

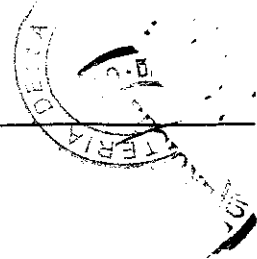
ZONA TOR LUPARA

- *Sottozona 1 :verificare l'opportunità di salvaguardia degli ulivi più rappresentativi anche mediante espianto e successivo reimpianto;*
- *Sottozona 2 : Il Sito i è inserito in una zonizzazione di PRG Cf — Zone edificabili con intervento unitario, dovranno essere salvaguardati gli esemplari arborei più rappresentativi (vetusti) e i nuclei arborei presenti;*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

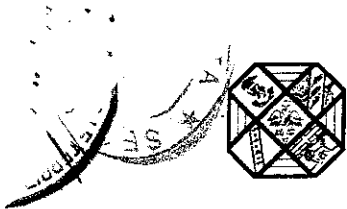


- Sottozona 3 : Il sito 1 si trova all'interno di una zonizzazione di PRG F7 — area edificabile con indice 0,34 mq/mq, essendo presente in area limitrofa una formazione boscata, dovranno essere posti in atto tutti gli accorgimenti necessari per evitare ogni tipo di impatto sulla vegetazione arborea;
- Sottozona 6 : Il sito 3 si trova in parte all'interno di una zonizzazione di PRG B3/10 con indice di 0,41 mq/mq, confina con un'area boscata che ricopre territori acclivi denominati " spallette di S. Margherita", si dovrà pertanto evitare ogni tipo di impatto sulla formazione arborea anche durante la fase di cantiere;
- Sottozona 7 : il sito 1 si trova all'interno di una zonizzazione di PRG B3/2 con indice di 0,41 mq/mq, sono presenti essenze arboree costituite da ligustri e pini che andrebbero tutelate; il sito 2 si trova in parte all'interno di PRG Cf - zone edificabili con intervento unitario, l'area confina con il bosco delle spallette di S. Margherita che andrà salvaguardato anche durante la fase di cantiere, è presente un esemplare vetusto di *Quercus pubescens* che dovrà essere tutelato.
- Sottozona 10: il sito 1 è inserito in una zonizzazione di PRG CPR 4 e PRG F4, sono presenti piante di roverella vetuste, di grandi dimensioni che vanno assolutamente tutelate, inoltre vista la vicinanza con una formazione boscata andranno evitati impatti anche durante la fase di cantiere — il sito 2 si trova all'interno di una zonizzazione di PRG CPR 4 e PRG F4, vista la presenza di bosco ai confini dell'area interessata dalla zonizzazione si dovranno prevedere interventi per evitare impatti sul bosco, anche in fase di cantierizzazione.

ZONA SANTA LUCIA

- Sottozona 1: sito 4 si trova all'interno di una zonizzazione PRG B3/1 con indice 0,21 mq/mq sono presenti esemplari di olivo meritevoli di tutela, pertanto si suggerisce, laddove possibile, la salvaguardia degli esemplari più rappresentativi inserendoli nell'arredo del verde — Anche per il sito 5 valgono le stesse prescrizioni.
- Sottozona 4 : sito 1 si trova all'interno di una zonizzazione di PRG CPR 5 e PRG F3, si propone la tutela di parte dell'uliveto. sito 2, si propone la tutela di parte dell'uliveto — sito 3, si propone la tutela di parte dell'uliveto.
- Sottozona 5 : sito 3 si trova all'interno di una zonizzazione B4/9 con indice 0,21mq/mq, sono presenti essenze di *Quercus pubescens* che andranno assolutamente tutelate, evitando danneggiamenti soprattutto in fase di cantierizzazione — sito 4 si trova all'interno di una zonizzazione di PRG CPR 6 con indice 0,21 mq/mq, è presente un fosso che dovrà essere salvaguardato al fine di non pregiudicarne la funzione idraulica.
- Sottozona 6 : sito 1 si trova all'interno di una zonizzazione di PRG CPR 11 con indice 0,21 mq/mq sono presenti essenze forestali che vanno tutelate inserendole nell'arredo del verde.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ZONA ex GUIDONIA

- **Sottozona 1:** sito 1 si trova all'interno di una zonizzazione di PRG CF/271 e F6, è presente un fosso che dovrà essere salvaguardato al fine di non pregiudicarne la funzione idraulica.

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto della legislazione e delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii.

Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente.

Il materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06, D.Lgs. 4/2008, dall'art. 23 della L.R. 26/2007 e dalla D.G.R. Lazio 8 16/06.

(...)

ATTESTAZIONI E DICHIARAZIONI

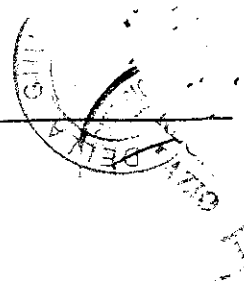
Nota del responsabile dell'Area "Pianificazione del Territorio" del Comune di Fonte Nuova in merito alla richiesta di pareri preventivi sulla Variante in esame.

In considerazione del fatto che la Variante si pone come essenzialmente normativa, l'A.C. dichiara che per l'elaborazione dei nuovi elaborati grafici è stata utilizzata la base del P.R.G. di Mentana e del Comune di Guidonia, così come modificati da tutte le Varianti e i Piani Particolareggiati approvati ed in esame. Pertanto l'istanza in oggetto è stata trasmessa senza i preventivi pareri espressi dagli Enti competenti, e solo successivamente di fatto la Variante ha acquisito le necessarie autorizzazioni endoprocedimentali previste per legge e tali da consentire l'istruttoria.

DATI GENERALI

Il Comune di FONTE NUOVA, come già esposto, è nato dalla somma di parti del territorio di due comuni; il Comune di Mentana ed il Comune di Guidonia Montecelio. Si è costituito il 15 ottobre 2001, a seguito di un referendum popolare avvenuto nel 1999, e riconosciuto dalla Regione Lazio con L.R. n. 25 del 5 Ottobre 1999.

Si sviluppa su un territorio prevalentemente pianeggiante, alternato a versanti collinari, ricopre una superficie territoriale pari a 2015 Ha, per una popolazione



residente pari a circa 25.091 abitanti secondo l'ultimo censimento Istat.

E' sito nelle immediate vicinanze di Roma, ragione principale del suo notevole sviluppo, confinante ad est con il comune di Roma, a sud-ovest con il Guidonia Montecelio e Sant'Angelo Romano ed a nord con il comune di Mentana.

La principale caratteristica è di essersi urbanisticamente sviluppato soltanto negli ultimi cinquanta anni, come l'insieme degli agglomerati periferici del Comune di Guidonia Montecelio e Mentana. La struttura insediativa pertanto manca di un nucleo antico originario.

Le località oggetto della presente Variante, località *Tor Lupara* in direzione nord-est, e località *Santa Lucia* in direzione sud, sono nate e si sono sviluppate lungo due importanti arterie stradali, rispettivamente lungo la Via Nomentana e la Via Palombarese.

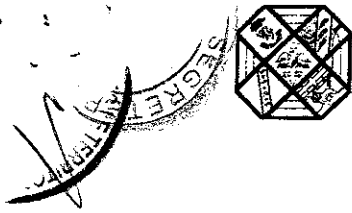
VIABILITÀ ED INFRASTRUTTURE

La viabilità principale esistente, di categoria sovracomunale, si dispone lungo le direttrici est ovest, suddividendo idealmente il territorio in settori. Si riconoscono, da nord a sud, la Autostrada A1 Milano-Napoli (Autostrada del Sole), in direzione sud est l'Autostrada A24 Roma-L'Aquila, in direzione sud il G.R.A. di Roma, mentre in direzione da est a ovest, la S.P.22a Via Nomentana e la S.P. 23 a Via Palombarese.

Le modifiche introdotte dalla presente Variante al sistema infrastrutturale sono in larga massima aggiornamenti allo stato di fatto di previsioni comunali e provinciali, già approvate, di viabilità già esistente, modesti adeguamenti rispetto alle previsioni di P.R.G. per l'impossibilità a realizzare i tracciati.

La nuova viabilità prevede la realizzazione di:

- Adeguamento viabilità esistente provinciale Palombarese, in località *Santa Lucia*;
- Viabilità di progetto provinciale Palombarese Bis, in località *Santa Lucia*;
- Viabilità di progetto provinciale Via Nomentana Bis, in località *Tor Lupara*;
- Realizzazione di nuovi svincoli e rotatorie di viabilità locale;
- Potenziamento ed adeguamento di Via S. Lucia, arteria di collegamento fra le località *Tor Lupara e Santa Lucia* in direzione nord-sud;
- Adeguamenti della viabilità locale, in località monte San Salvatoreto e Casale Monte Gentile;
- Adeguamenti della viabilità locale, Via Molise, Via Marche, ed in località Quarto di Monte Gentile.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

OGGETTI E CRITERI INFORMATIVI DELLA VARIANTE

Dalla Delibera di adozione, nonché dalla relazione tecnica, redatta dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale, si desumono l'iter procedurale seguito nonché gli scopi della Variante in esame.

Come suddetto il comune di Fonte Nuova è costituito dalla somma di parti di territorio ricadenti nel Comune di Mentana e nel Comune di Guidonia Montecelio ed è dunque attualmente disciplinato da due P.R.G. distinti, con normative differenti applicate a zone omogenee simili.

La motivazione principale che ha portato a redigere la Variante è stata dunque quella di creare un "testo normativo unico", uno strumento unitario operante su tutto il territorio, unificando la normativa urbanistica attuale.

Il punto di partenza è stata la revisione della normativa che disciplina le Zone B, per ridefinirne le procedure d'attuazione, passando dalla pianificazione tramite strumento attuativo alla pianificazione diretta.

Successivamente l'A.C. ha deciso di estendere la Variante, oltre che alla normativa delle Zone B, rivedendo anche gli articoli che disciplinano le Zone di Espansione CPR, e le zone destinate a servizi; da qui il nome attribuito di "Variante all'Hinterland delle Zone B".

Il testo normativo è stato poi aggiornato per le sopravvenute disposizioni e legislazioni regionali o statali (L.R. n. 38/1999 e L.R. n. 15/2004 abrogata dalla L.R. n. 6/2008, D.P.R. 380/2001), dotandosi al contempo di nuovi elaborati grafici, unici per tutto il territorio interessato, aggiornati allo stato territoriale attuale.

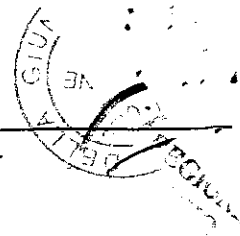
Il primo passo è stato dunque quello di redigere una "*Variante essenzialmente normativa*" con lo scopo di:

- Unificare la normativa urbanistica vigente costituendo un "testo unico", aggiornandolo al contempo alle sopravvenute legislazioni regionali e statali;
- Definire le procedure per l'attuazione degli interventi edificatori nelle Zone B, di fatto di difficile attuazione in quanto zone, allo stato attuale, parzialmente edificate;
- Aggiornare gli elaborati cartografici, attraverso la graficizzazione delle osservazioni accolte o parzialmente accolte in sede definitiva di approvazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



regionale del P.R.G. del Comune di Mentana nel 1996, le quali non erano mai state cartografate ufficialmente. Inoltre si è colta l'occasione per passare da una base cartografica disegnata a mano ad un'altra digitalizzata e georeferenziata, aggiornata alle ortofoto del 2003;

- Inserire e perimetrare alcune varianti zonizzative, le quali riguardano interventi, di rilevanza pubblica, oggetto di Permesso di costruire in deroga, ai sensi del D.P.R. 380/01, già approvati o in corso di istruttoria (Nomentana Hospital, Suore della Misericordia, Chiesa di S. Lucia), ed ai sensi D.P.R. 327/2001 (Caserma dei Carabinieri ed un Istituto Superiore)
- Adeguare il sistema infrastrutturale sia allo stato attuale dei luoghi, sia alle previsioni di viabilità comunale e sovra comunale, approvate o in itinere.

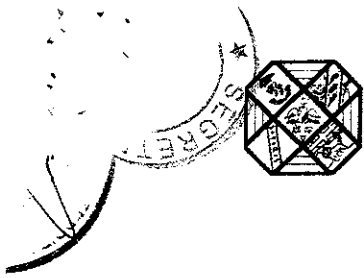
Pertanto la Variante in esame non si configura come "essenzialmente normativa", così come proposto dall'A.C., bensì come anche una variante zonizzativa parziale. Al riguardo è stata predisposta una verifica degli standard calata sulle effettive necessità della popolazione, con meccanismi di recupero ed acquisizione delle aree destinate a servizi, attuando il principio della perequazione urbanistica.

La graficizzazione della nuova zonizzazione riguarda le tre principali aree urbane:

- Località *Tor Lupara* – Ex Comune di Mentana (Elaborati A)
- Località *Santa Lucia* – Ex Comune di Mentana (Elaborati B)
- Località *Tor Lupara* – Ex Comune di Guidonia Montecelio (Elaborati C)

La zonizzazione interessa dunque solo il tessuto urbanizzato del territorio comunale, rinviando lo studio dell'intero territorio comunale ad un successivo livello di pianificazione tramite l'elaborazione di una Variante Generale. La presente zonizzazione dunque ha sostanzialmente le stesse perimetrazioni di quelle contenute nella Variante Generale del 1996, e del P.R.G. di Guidonia Montecelio, fatta eccezione, come già esposto, per la graficizzazione delle osservazioni accolte nella Variante del 1996, qualche caso di adeguamento per nuove previsioni di viabilità, o a meno di adeguamenti cartografici e dimensionali per la realtà topografica esistente, e per le varianti zonizzative puntuali relative a progetti approvati o in itinere.

Nell'iter procedurale di Adozione l'A.C. ha infine proposto un nuovo adeguamento normativo della presente Variante, ed il conseguente aggiornamento degli elaborati grafici, a seguito degli emendamenti fatti con la Delibera di Adozione n. 82 del 28.12.2006 ed a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con Deliberazione di C.C. n. 47 del 02.10.2007.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ZONIZZAZIONI E PROPOSTE DI MODIFICA

La Variante in esame e' stata cosi' elaborata, riguardo le tre principali aree urbane:

ZONE B (Località Tor Lupara e Santa Lucia nel territorio ex Mentana)

La Variante Generale al P.R.G. del 1996 prevedeva per le Zone B l'obbligo di una pianificazione urbanistica attuativa tramite P.U.A., di iniziativa pubblica o privata, quale atto propedeutico all'edificazione.

Detto strumento attuativo doveva comprendere uno studio preliminare esteso a tutti i comprensori omogenei ricompresi in ogni singola sottozona, limitatamente ai lotti liberi e/o non saturi, al fine di verificare le cubature, sulla base delle costruzioni esistenti, calcolando in tal modo l'effettiva volumetria insediabile, nel rispetto dell'indice territoriale e con il limite della cubatura residenziale residua.

Nel percorso di **adeguamento normativo** effettuato con la presente Variante, data la difficoltà nel trovare un accordo unitario sulla pianificazione, in quanto nella realtà tali aree sono zone parzialmente compromesse, quasi totalmente urbanizzate, nonché caratterizzate da eccessivi frazionamenti, l'A.C. **propone la soppressione dell'obbligo di attuazione tramite il Piano urbanistico preventivo, sostituendo l'attuazione tramite edificazione diretta, con l'attribuzione dell'indice di utilizzazione fondiario previsto per ciascuna zona su lotti non utilizzati.** In queste zone è prevista l'estensione dell'indice di zona a fini edificatori anche sulle aree destinate a viabilità pubblica e parcheggi previa cessione gratuita delle stesse al patrimonio comunale.

A seguito degli emendamenti è stato anche introdotto per l'edificabilità il parametro del 100% di residenziale, lasciando facoltativamente la possibilità di realizzare una percentuale massima pari al 20% di non residenziale, in sostituzione della percentuale del 70% residenziale e del 30% non residenziale stabilita dal precedente Piano.

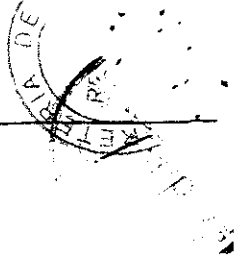
Negli elaborati grafici allegati sono state perimetrare le parti libere di alcune zone B3 e B4 "soggette a determinazioni prescrittive", come si evince dalle relative legende.

Al riguardo si anticipa una modifica d'ufficio che verrà riportata successivamente nelle specifiche modifiche alle N.T.A., al fine di assicurare una certa uniformità agli interventi, data la conformazione territoriale di tali aree. Si introduce all'art. 32, la seguente frase: *"...Per le aree ricadenti in zone B che non risultino perimetrare nelle tavole di Piano con la definizione "Aree soggette a determinazioni prescrittive", ove non risultino rispettati i parametri di densità territoriale delle Zone B*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



del D.M. 1444/68, l'attuazione dovrà avvenire attraverso planovolumetrici convenzionati, i quali ricomprendano il calcolo degli abitanti insediabili sull'intera area perimetrata e la conseguente quantità di aree a standard, da destinare a parcheggi pubblici (2,5 mq/ab) e a verde (9 mq/ab), in tutto il comparto, con indicazione delle aree da cedere da parte dei lotti di proprietà".

ZONE CPR (Località Tor Lupara e Santa Lucia nel territorio ex Mentana)

Le Zone CPR - Completamento ed espansione sono vasti comprensori da attuarsi tramite P.U.A., al cui interno sono previste destinazioni residenziali e non residenziali, seppur in modo non prescrittivo per quanto riguarda la localizzazione. Le modifiche introdotte dalla Variante, relativamente ad alcuni di essi, riguardano dunque una diversa zonizzazione interna, della parte destinata a standard (fermo restando le quantità) e della parte destinata a residenziale. La motivazione è legata all'accoglimento di osservazioni o per esigenze territoriali e funzionali.

Inoltre l'indice volumetrico, originariamente stabilito dal vigente Piano pari a 0,60 mc/mq, viene trasformato in indice di utilizzazione pari a 0,21 mq/mq, tenendo conto di tutte le forme in franchigia di volumi tecnici e sottotetti non abitabili, con un parametro incrementale del 10% della superficie calpestabile lorda.

Infine, con emendamenti di D.C.C. n 82/2006, sono state modificate le percentuali di edificabilità previste, passando dall'attuale 70% residenziale e 30% non residenziale, al parametro 80% residenziale e 20% non residenziale.

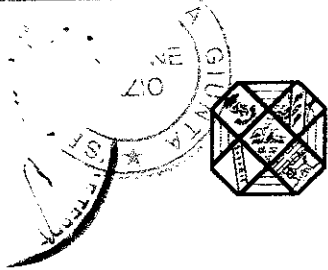
ZONE Cf (Località Tor Lupara e Santa Lucia nel territorio ex Mentana, e Località Tor Lupara nel territorio ex Guidonia)

In sede di elaborazione sono stati definiti nuovi ambiti, le Zone Cf - Zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi.

Tali aree, individuate sia nel territorio di Mentana che di Guidonia Montecelio, sono zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a servizi pubblici, per lo più parcheggi e verde, non ancora acquisite al patrimonio comunale, ove non esiste atto d'obbligo o atto di cessione, pertanto con vincolo decaduto.

Come suddetto l'obiettivo ed il principio regolatore che l'A.C. ha cercato di perseguire, è quello della perequazione urbanistica, la quale offre la possibilità per l'ente locale di acquisire le aree pubbliche a costo zero, e di evitare l'indennizzo per la reiterazione dei vincoli espropriativi decaduti.

Sono identificate progressivamente con apposita sigla, e trasformate per il 25% del loro totale in Zone C, con indice di tipo estensivo (l'indice di Utilizzazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Territoriale attribuito è pari a 0,15mq/mq), e cessione gratuita obbligatoria del restante 75% da destinare a servizi pubblici.

Data l'alta frammentazione nonché le dimensioni alquanto modeste di alcune aree, l'art. 33 Bis prevede l'accorpamento di più zone Cf ai fini del raggiungimento di una superficie territoriale che permetta un indice di utilizzazione fondiario idoneo all'edificazione.

Dall'ultima relazione allegata all'istanza sono stati desunti i seguenti dati richiesti al fine di verificare il peso e la quantità globale di tali aree insediative:

NUOVE AREE Cf			
LOCALITA'	I.F. Variante (0,5 mq/mq - 0,15 mq/mq)	Superficie Territoriale (mq)	Cubatura max residenziale (100%)
Tor Lupara	(Lotto fond. 25% di Tot.)	39.076,9	19.538
Santa Lucia	(Lotto fond. 25% di Tot.)	25.835,19	12.918
Guidonia	(Lotto fond. 25% di Tot.)	33.246,92	16.623
Totale		98.159	49.080

In fase di adozione della Variante l'A.C., con D.C.C. n. 82/2006, ha inserito, nel caso di aree di modeste estensioni, il limite di 4.000 mq, oltre il quale è obbligatorio procedere ad una pianificazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata, prevedendo l'accorpamento della cubatura su uno dei lotti, al fine di concentrare le volumetrie stesse con la cessione diretta all'A.C. di tutte le restanti aree.

Inoltre la norma prevede per tali ambiti la destinazione a Verde Privato, qualora non si proceda all'attuazione entro tre anni dall'approvazione della presente Variante.

L'A.C. infine propone l'attuazione per parti della stessa zona omogenea. Al riguardo questa ipotesi non si ritiene condivisibile, trattandosi di zone inedificate che necessitano di una pur modesta pianificazione attuativa.

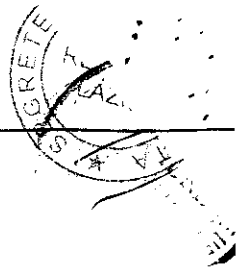


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



Per quanto suddetto si anticipa una modifica d'ufficio che elimini l'ultima parte del 3° comma dell'art. 33 bis che riporta come segue: "...E' consentita l'attuazione anche per parti della stessa zona omogenea Cf seguendo la struttura della proprietà".

ZONE Cru (Località Tor Lupara nel territorio ex Mentana)

La Variante prevede inoltre, in località *Tor Lupara*, l'individuazione di tre **Zone Cru- Zone soggette a riqualificazione urbana**, siglate progressivamente, la cui perimetrazione è stata effettuata in modo puramente indicativo. Sono ambiti piuttosto degradati, situati lungo la Via Nomentana e all'incrocio della stessa con Via IV Novembre, di parti centrali del tessuto urbano, al cui interno potranno essere promossi interventi complessi di riqualificazione urbana, finalizzati a dotare le aree di servizi pubblici.

L'attuazione, su proposta di intervento da parte di soggetti sia privati che pubblici, avverrà tramite la presentazione di Piani Integrati, ai sensi della L.R. n. 22/97, e di concerto con la Pubblica Amministrazione potrà essere prevista una quota parte di edilizia residenziale.

Località Tor Lupara nel territorio ex Guidonia

Per quanto riguarda il territorio ex Guidonia, sono stati riportati i perimetri dei Piani Attuativi e delle Varianti vigenti (Variante n. 6 e Variante Speciale L.R. 28/80), in cui permangono gli stessi contenuti normativi e gli stessi indici.

Le uniche modifiche introdotte dalla Variante in esame riguardano, come suddetto, la trasformazione di tutte le zone a servizi pubblici, con vincolo ormai decaduto, in zone Cf, e l'adeguamento della zonizzazione di Piano con l'inserimento di alcuni progetti che hanno interessato viabilità e servizi pubblici e che hanno comportato una contestuale adozione di Variante ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i. Tali progetti sono già approvati, o in corso di approvazione da parte della Regione Lazio.

A questo proposito, è stato introdotto il tracciato della Nomentana Bis con relative rotonde, già in fase di realizzazione, ed è stata modificata la zonizzazione da zona agricola di alcune aree a zona a servizi pubblici, su cui insiste un progetto di Scuola Pubblica superiore (approvato dalla provincia di Roma), e un progetto per la realizzazione di una Caserma dei Carabinieri, approvato dall'A.C., con contestuale adozione di Variante urbanistica, (in trasmissione per il parere di competenza a questa Direzione Regionale).



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Per concludere sul territorio di Guidonia, ad eccezione delle modifiche introdotte in seguito alle osservazioni, non sono state apportate modifiche sostanziali oltre a quelle sopra descritte.

VARIAZIONE VOLUMETRICHE

A seguito delle modifiche alle N.T.A. proposte, si assiste ad un aumento della cubatura complessiva, nello specifico in relazione:

- alla possibilità per le zone B di edificare con il parametro 100% di edilizia residenziale, e lasciando il 20% ad uso facoltativo per il non residenziale;
- alla diversa proporzione delle percentuali nelle zone CPR, che come abbiamo visto passano dal previsto parametro del 70% all'80% di residenziale;
- all'incremento determinato nelle zone Cf, le quali, dall'originaria destinazione a servizi pubblici, nell'assumere una destinazione parzialmente residenziale introducono nuova cubatura.

I dati relativi alle previsioni di incremento di edificabilità possono essere così sintetizzati, secondo quanto stabilito dall'articolo 4 della Legge Regionale n. 72/1975:

➤ **Abitanti attuali 27.000 x 30% (incremento annuale) = 8.100 ab**

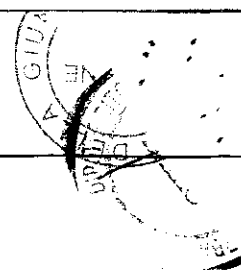
TOTALE INCREMENTO EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

ZONA	Resid. Cubatura	Residenz. SUL. Residenz.	Incremento abitanti	Incremento max ammissibile			
				Abitanti attuali	incremento 3% annuo nei 10 anni		
	mc	mq	n°				
Zone B	100%	147.196	66.907	1.472	27.000	810	8.100
Zone CPR	80%	16.591	7.541	166			
Zone Cf	100%	49.080	22.309	491			
		212.866	96.757	2.129		2129 <	8.100



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio



Con la presente Variante le previsioni di incremento intervenute equivalgono ad un numero di nuovi abitanti pari **2.129**, rispetto ad una previsione globale decennale di 8.100 abitanti, tenendo conto del trend di crescita pari al 3% annuo.

CONFRONTO TRA QUANTITA' NON ATTUATE E CUBATURE RESIDUE INDICATE NELLA TAV. 7 DEL P.R.G. Di Mentana e Guidonia

Dati da Tav. 7 del P.R.G vigente

Dati Variante Hinterland Zone B

ZONA B

	Sottozone	Superficie territoriale	Superficie territoriale Residua	Cubatura max. resid.	mc. res. residua	Superficie Territoriale Residua	Indice resid.	mc. res.
Tor Lupara	B2	17.480	2.200	21.535	2.710	2.200	1,76	3.872
Tor Lupara	B3	404.003	170.835	373.302	157.852	170.835	1,32	225.502
Santa Lucia	B3	353.921	108.796	327.023	100.527	108.796	1,32	143.611
Tor Lupara	B4	163.981	37.428	68.873	15.720	37.428	0,66	24.702
Santa Lucia	B4	291.578	109.658	122.463	46.057	109.658	0,66	72.374

Superficie Territoriale

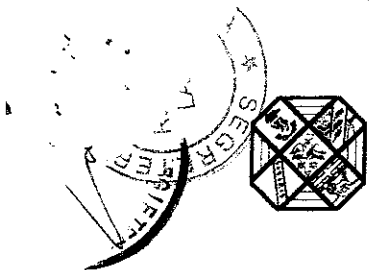
ZONA CPR

Tor Lupara	445.492	-	187.107	187.107	396.470	0,66	147.435
Santa. Lucia	209.399	-	95.547	95.547	300.364	0,66	151.809

ZONA CF

Tor Lupara	-	-	-	-	39.076,9	0,50	19.538,45
Santa Lucia	-	-	-	-	25.835,19	0,50	12.917,6
Guidonia	-	-	-	-	33.246,92	0,50	16.623,46

TOTALI 605.520 < 818.384,51



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

L'incremento dell'edificazione residenziale previsto dalla Variante in esame, rispetto alle previsioni di PRG, è dunque pari a 212.864,5 mc.

VERIFICA STANDARD

L'A.C. ha prodotto, in corso di istruttoria, delle tabelle riepilogative, tenuto conto dell'incremento volumetrico e della diminuzione degli standard, a seguito delle modifiche intercorse in sede di adozione e di controdeduzione, e a dimostrazione dell'esistenza comunque di standard globalmente sufficienti.

Il D.M. 1444 del 2 aprile 1968 fissa, per gli insediamenti residenziali, la dotazione minima di 18 mq/ab insediato o da insediare da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo seguente:

- 4,50 mq Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2,00 mq Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- 9,00 mq Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- 2,50 mq Aree per parcheggi pubblici (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765/67).

Dalla relazione tecnica, in seguito integrata dall'A.C., sono stati riassunti i seguenti dati, relativi alla dotazione di standard:

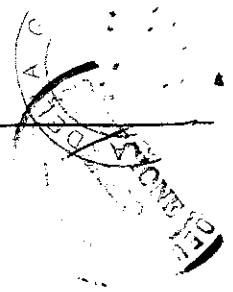
AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI			
	Aree previste mq	Abitanti previsti	Aree da prevedere mq - (18 mq/ab)
Tor lupara		27.000 (ab. Attuali)	
S. Lucia		2.129 (incremento)	
Guidonia			
TOTALE	589.149	Tot. 29.129	524.322

589.149 > 524.322



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



PARAMETRI URBANISTICI

E' stata predisposta una tabella, di seguito riportata, di conversione degli indici, per tutte le zone di P.R.G. interessate, dopo aver riportato il parametro della volumetria insediabile (cubatura) al parametro della superficie mediante la divisione per l'altezza convenzionale di ml. 3,20;

➤ **Indice di Edificabilità (mc/mq) : 3,20 = Indice di utilizzazione (mq/mq)**
mc/mq 3,00 : 3,20 = mq/mq 0,9375

Legenda

IE **Indice di edificabilità**

If **Indice fondiario**

If Va **Indice fondiario variato**
(per incremento del 10% dovuto a superfici utili di accessori e volumi tecnici)

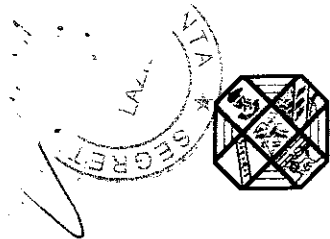
IU **Indice di Utilizzazione**

Sul **Superficie Utile Lorda**
(da cui sono esclusi i muri e le tamponature perimetrali)

Su Va **Superficie utile Lorda Variata**
(per incremento del 10% dovuto a superfici utili di accessori e volumi tecnici)

Art. N.T.A.

Zona	Indice volumetrico				Indice di superficie variato				Fond. / Terr.
	IE	If mc/mq	If Va mc/mq	If tot mc/mq	IU	Su mq/mq	Su Va mq/mq	If tot mq/mq	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
32 Da B1/1 a b1/15 S.L.	mc/mq	1,32	-	1,32	SUL/mq	0,4125	-	0,41	F
32 Da B1/1 a b1/5 T.L.	mc/mq	0,30	-	0,30	SUL/mq	0,0937	-	0,09	F
32 Da B1/6 a b1/36 T.L.	mc/mq	1,32	-	1,32	SUL/mq	0,4125	-	0,41	F
32 Da B1/37 a b1/64 T.L.	mc/mq	1,76	-	1,76	SUL/mq	0,5500	-	0,55	F
32 Da B1/65 a b1/68 T.L.	mc/mq	2,20	-	2,20	SUL/mq	0,6875	-	0,69	F
32 B2	mc/mq	1,76	-	1,76	SUL/mq	0,5500	-	0,55	F



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio

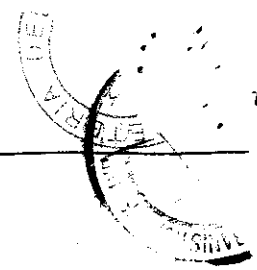
32	B3	mc/mq	1,32	-	1,32	SUL/mq	0,4125		0,41	<i>F</i>
32	B4	mc/mq	0,60	0,060	0,66	SUL/mq	0,1875	0,0187	0,21	<i>F</i>
33	Zona CPR	mc/mq	0,60	0,060	0,66	SUL/mq	0,1875	0,0187	0,21	<i>T</i>
33bis	Zona Cf	mc/mq	0,50	-	0,50	SUL/mq	0,1562	0	0,15	<i>T</i>
36 c. B	Zona D, tipo b	mc/mq	1,50	-	1,50	SUL/mq	0,47		0,47	<i>T</i>
38	Zona E1	mc/mq	0,02	0	0,02		0,0062	0	0,0062	
			0,01	0,001	0,011	SUL/mq	0,0031	0,0003	0,0034	<i>T</i>
39 c.A	Zona E2	mc/mq	0,04	0	0,04		0,0125	0	0,0125	
			0,03	0,003	0,033	SUL/mq	0,0093	0,0009	0,0100	<i>T</i>
39 c.B	Zona E2	mc/mq	0,04	0	0,04		0,0125	0	0,0125	
			0,03	0,003	0,033	SUL/mq	0,0093	0,0009	0,0100	<i>T</i>
34 c.A	Zona F7	mc/mq	1,00	-	1,00	SUL/mq	0,3125	0	0,3125	<i>T</i>
34 c.B	Zona F8	mc/mq	1,00	-	1,00	SUL/mq	0,3125	0	0,3125	<i>T</i>
34 c.C	Zona F11	mc/mq	0,60	0,060	0,66	SUL/mq	0,1875	0,0187	0,20	<i>T</i>
35 c.1	Zona F9	mc/mq	0,01	-	0,01	SUL/mq	0,0031	-	0,0031	<i>T</i>
Ex Guidonia L.R. 28/80	Perimetrazione A	mc/mq	0,55	-	0,55	SUL/mq	0,1718	-	0,17	<i>F</i>
Ex Guidonia L.R. 28/80	Perimetrazione B	mc/mq	1,00	0	1,00	SUL/mq	0,3125	0	0,31	<i>F</i>
Ex Guidonia L.R. 28/80	Perimetrazione C	mc/mq	0,80	0	0,80	SUL/mq	0,2500	0	0,25	<i>F</i>
Ex Guidonia Var. PRG	Zona C	mc/mq	1,44	0	1,44	SUL/mq	0,4500	0	0,45	<i>F</i>

Il criterio adottato nell'operare la conversione è stato quello di accorpate tutte le superfici derivanti da tutte le forme di cubatura con esclusione dei locali sottotetto, con altezza da 0-2,20ml anche se collegati all'appartamento sottostante, privi di qualsiasi tramezzatura interna ed impianti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



Inoltre si è introdotto nel regime di conversione un parametro incrementale pari al 10% della superficie lorda totale, per le zone B4 e le zone CPR. Tale incremento è stato ritenuto ammissibile.

MODIFICHE ALLE NTA

Le **modifiche alle N.T.A.** proposte attengono principalmente, come sopra esposto, ai parametri urbanistici (*sostituzione degli indici urbanistici tradizionali, riferiti alla cubatura espressa in mc/mq, con quelli riferiti alla superfici utili lorde in espresse in mq/mq*), soprattutto per adeguare il testo normativo alle sopravvenute disposizioni legislative (D.P.R. 380/2001, Legge Regionale n. 15/2004, Legge Regionale n. 6/2008 *Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.*)

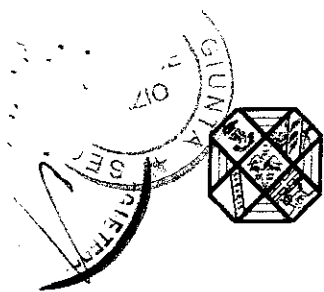
Conseguentemente ciò ha comportato la modifica ed integrazione di numerosi articoli, in particolare gli articoli che disciplinano le Zone di Completamento B e le Zone di Espansione CPR.

Ne sono stati inoltre inseriti dei nuovi a disciplina delle zone connesse alla cessione gratuita per servizi a fronte di previsioni edificatorie (**Zone Cf**), e delle zone ove si prevedono interventi di riqualificazione urbana (**Zone Cru**).

A seguito dell'adeguamento normativo, le proposte di Variante sono riassunte dalla tabella riportata di seguito, dove sono indicati gli articoli vigenti e quelli aggiornati con emendamenti e controdeduzioni approvati con Deliberazione di C.C. n. 47 del 21.10.2007. L'A.C. ha ritenuto opportuno apportare delle modifiche agli atti adottati, e dall'analisi effettuata dal presente Ufficio le stesse sono state ritenute per lo più modifiche ammissibili.

Le N.T.A. utilizzate a base della Variante normativa sono quelle vigenti nel territorio ex Mentana, fatta eccezione per due articoli, l'art. 32bis -Zona Bg Edilizia attuale, e l'art. 33bis Zona C Espansione residenziale - Sottozona C3g, i quali invece disciplinano gli ambiti ricadenti nella parte ex Guidonia, e sono stati integrati nel testo normativo proposto.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Le modifiche alle N.T.A. vengono dunque sintetizzate come di seguito:

Articolo 5 – L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art. 5 - EDIFICI ESISTENTI

Vigente

Variazioni adottate con deliberazione di C.C. n° 47/2007

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida, se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti Norme.

In alternativa possono fare solo manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiare la destinazione d'uso originale. Qualora si tratti di edifici utilizzati ad uso produttivo e commerciale anteriormente all'adozione del Piano l'area di pertinenza dell'edificio anche se in contrasto con le nuove destinazioni di zona, può essere utilizzata con le norme specifiche delle zone produttive e commerciali corrispondenti all'attività svolta fino alla cessazione di tale attività.

Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e/o **Permesso di Costruire** e quest'ultima sia ancora valida, se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti Norme.

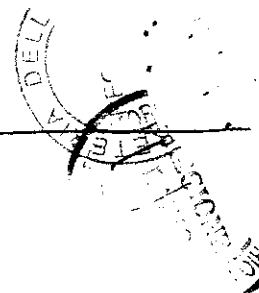
In alternativa possono fare solo manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiare la destinazione d'uso originale. **Qualora si tratti di edifici utilizzati ad uso produttivo e commerciale anteriormente all'adozione del Piano l'area di pertinenza dell'edificio anche se in contrasto con le nuove destinazioni di zona, può essere utilizzata con le norme specifiche delle zone produttive e commerciali.**

Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito. Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono edilizio, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni ora riportate nel T.U. dell'edilizia DPR 380/01 e s.m. e i.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



Articolo 6 - L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo e la nuova numerazione, come di seguito riportato:

Art. 6 - GRANDEZZE URBANISTICHE ED EDILIZIE

Vigente

Variazioni adottate con deliberazione di C.C.
n° 47/2007

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 applica l'indice 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 primari.

4) Superficie per opere di urbanizzazione

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

1) Superficie territoriale (ST): Per superficie territoriale si intende la misura in mq della superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico.

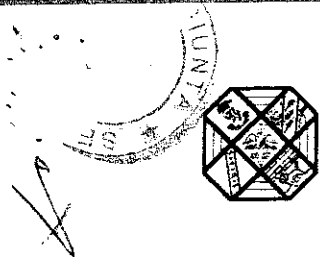
Alla superficie territoriale si applica l'Indice di utilizzazione territoriale IUT.

2) Superficie fondiaria (SF): la superficie fondiaria misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto urbano o all'appezzamento agricolo da asseverare alla costruzione.

Alla superficie fondiaria si applica l'Indice di utilizzazione fondiaria IUF.

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 primari.

4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

secondaria (S2) : E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 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 costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mq/ha);

9) Indice di Utilizzazione fondiaria (UF) : esprime in metri quadrati la massima superficie costruibile per ogni mq di Superficie Fondiaria SF (mq/ha);

10) Superficie utile (SU): la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici 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 utile, da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i

attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 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 Utilizzazione Territoriale (IT) : esprime in metri quadrati la massima superficie calpestabile lorda (SCL) costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mq/mq);

7) Indice di Utilizzazione Fondiaria (IF) : esprime in metri quadrati la massima superficie calpestabile lorda (SCL) costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq);

8) Superficie Utile Lorda (SUL): misura in mq la somma delle superfici, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso salve le esclusioni di cui al successivo art. 8.

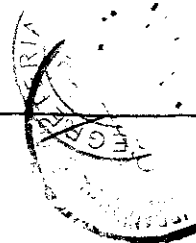
9) Superficie Calpestabile Lorda (SCL): misura in mq la somma delle superfici delle unità immobiliari al netto dei muri perimetrali, degli spazi e scale condominiali o comuni e al lordo delle tramezzature interne.

10) Superficie Coperta (SC) : area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline fino ad una sporgenza massima di mt. 1,50;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario.

11) Superficie coperta (SC) : area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline.

12) Rapporto massimo di copertura (Q) : Rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate.

13) Distanza tra fabbricati (DF) : La distanza minima ammessa tra i perimetri delle superficie coperte dagli edifici.

14) 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.

15) Distanza dal ciglio stradale (DS) : è la minima distanza ammessa tra il ciglio della sede stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 4,50;

16) 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 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.

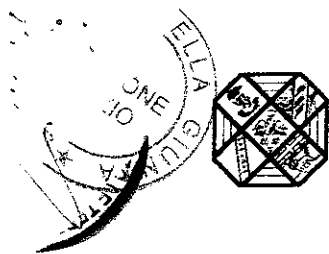
11) Rapporto massimo di copertura (Q) : Rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate.

12) Distanza tra fabbricati (DF) : La distanza minima ammessa tra i perimetri delle superficie coperte dagli edifici.

13) Distanza dai confini (DC) : La minima distanza ammessa tra il perimetro delle parti interrato e della superficie coperta degli edifici - di cui al punto 10 - e i confini del lotto.

14) Distanza dal ciglio stradale (DS) : è la minima distanza ammessa tra il ciglio della sede stradale carrabile e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 4,50;

15) 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 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. Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 35%, le altezze, anziché alla linea di gronda vanno misurate a due terzi della pendenza. Qualora sul tetto siano realizzati abbaini con dimensioni superiori a quanto normato al successivo art. 8, l'altezza dell'edificio sarà misurata fino all'intersezione dell'imposta della copertura di cui l'abbaino fa parte, anche in caso di falde con pendenza minore del 35%. Non sono considerati nell'altezza massima i parapetti pieni, gli



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

elementi decorativi a giorno e i torrini delle scale e degli ascensori.

16) Altezza massima dei muri di recinzione : deve essere inferiore a mt. 0,80 con la possibilità di realizzare su questi muri una recinzione trasparente fino a mt. 2,00.

17) Isolato: costituisce l'unità base del tessuto urbano e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da diverse destinazioni di PRG.

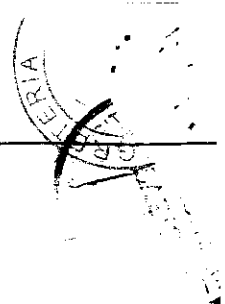
18) Unità Edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi - dal punto di vista spaziale, statico e funzionale - come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

19) Unità Immobiliare: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.



REGIONE LAZIO

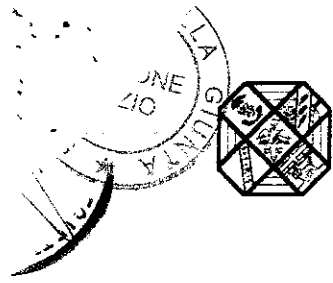
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



Articolo 7 – L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art. 7- APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Vigente	Variazioni adottate con deliberazione di C.C. n° 47/2007
<p>Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti Norme.</p> <p>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 dalle norme di zona del P.R.G.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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; come di seguito indicato, le aree latitanti e fronteggianti un unico tratto di strada o di corso d'acqua vanno considerate come unico lotto.</p> <p>Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.</p> <p>Le modifiche alle proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del Prg del Comune di Mentana del 1980, non influiscono</p>	<p>Gli Indici di Utilizzazione Territoriale si applicano nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti Norme.</p> <p>Gli Indici di Utilizzazione Fondiaria, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili, nei casi di intervento edilizio diretto fissati dalle norme di zona del P.R.G.</p> <p>Nei casi di pianificazione urbanistica attuativa, la Superficie Calpestable Lorda 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.</p> <p>Gli indici fondiari dei territori soggetti al Piano Urbanistico Attuativo vengono determinati e definiti dallo stesso Piano Urbanistico Attuativo, nel rispetto della superficie calpestable lorda massima determinata con l'applicazione dell'indice territoriale.</p> <p>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.</p> <p>Le modifiche alle proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PRG del Comune di Mentana del 1980 e della data di</p>



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio

<p>sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.</p> <p>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.</p> <p>Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti e dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.</p>	<p>adozione del PRG di Guidonia non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.</p> <p>Pertanto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici attuali, esclude, salvo i casi di ricostruzione e restauro, il successivo rilascio di Permessi di costruire sulle superfici stesse.</p> <p>Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti e dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.</p>
---	---

Articolo 8 - L'amministrazione comunale propone l'aggiornamento dell'intero articolo come di seguito riportato:

Art8 - COMPUTO ED UTILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI LORDE	
Vigente	Variazioni adottate con deliberazione di C.C. n° 47/2007
<p>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 con una misura minima convenzionale di metri lineari 3,20.</p> <p>Per l'ultimo piano a sottotetto dell'edificio, l'altezza lorda si misura dal pavimento alla quota media dell'intradosso di copertura.</p> <p>Non sono computabili ai fini del calcolo del volume i sottotetti la cui altezza massima interna, misurata dal pavimento all'intradosso del colmo di copertura, sia inferiore a mt 2,20. Nei locali</p>	<p>E' esclusa dal conteggio della SCL la superficie di:</p> <p>a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni. La superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SCL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale del massimo ingombro dei piani sovrastanti. La predetta esclusione opera esclusivamente nel caso in cui i suddetti spazi ricadano al di fuori delle singole unità abitative e ne costituiscano necessari percorsi distributivi alle singole unità immobiliari dell'edificio, in quanto spazi condominiali. Si specifica che nel caso</p>



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



sottotetto ricavati al di sopra dell'altezza massima come sopra misurata, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici anche i locali soffitta.

L'aerazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto, quanto trattasi di stenditoi, con chiusure trasparenti ricavate nella falda del tetto o con abbaini, purché limitati al 20% della lunghezza del fronte della falda cui appartengono e di profondità non superiore a mt 1,50.

Nel computo della superficie lorda devono essere inclusi tutti i locali realizzati fuori terra nonché quelli seminterrati eventualmente destinati a residenze, uffici ed attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici.

Lo zoccolo dell'edificio, quando non vi siano locali sottostanti e non sia superiore a 100cm misurati tra il pavimento del piano terra e la superficie del terreno circostante, non viene computato nelle cubature.

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 tre lati; mentre per i ricoveri in agricolo a porticato purché aperti su 4 lati;
- b) I balconi e le logge rientranti aventi una profondità inferiore a mt 2,50, mentre vengono computati quelli aventi una profondità superiore per la parte eccedente la profondità di mt 2,50;
- 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

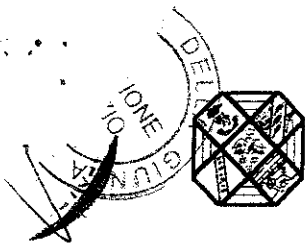
di scale interne continue, la superficie va calcolata sulla sua proiezione una sola volta.

- b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura ove consentiti dalle N.T.A. generali e/o attuative.

A maggior chiarimento si precisa che debbono intendersi "volumi tecnici" i volumi occorrenti per contenere: l'extracorsa degli ascensori, il vano scala, le canne fumarie e di ventilazione, i lavatoi con superficie complessiva utile inferiore a mq. 5 e limitatamente a uno solo di questi per ogni corpo di fabbrica.

Non sono invece da considerarsi come "volumi tecnici" i sottotetti, gli stenditoi coperti, i lavatoi con superficie utile maggiore di 5 mq, le soffitte e le cantine. Si precisa inoltre che i volumi tecnici non possono essere alloggiati in corpi di fabbrica separati dall'edificio principale a meno di conteggiare la relativa superficie utile lorda agli effetti dei limiti imposti dalle norme urbanistiche. I volumi tecnici dovranno essere commisurati, in equa proporzione, alle caratteristiche e alle entità degli edifici cui gli stessi si riferiscono e che la soluzione architettonica di detti volumi non dovrà costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi e terrazzi coperti purché di profondità non superiore a m. 2,50, altane, porticati al piano-terra (purché aperti in misura non inferiore al 60% del loro perimetro e di superficie non superiore al 25% della superficie afferente all'immobile, incluso la parte conteggiata al 60% relativa ai locali accessori e non residenziali (escluso quella dei portici che si



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

ventilazione ed i locali per la caldaia e deposito del combustibile relativi all'impianto di riscaldamento o di condizionamento;

- d) I piani interrati o seminterrati destinati a garage a servizio dell'edificio per la sola parte sotto la quota del terreno circostante, purché la superficie di tali piani interrati non sia superiore a quella che deriva dal perimetro della superficie coperta, maggiorato sui diversi lati con una dimensione massima di mt 1,50;
- e) Le scale all'aperto purché l'edificio sia servito da un'altra scala ed ogni scala serva una superficie utile inferiore a 350 mq.

vanno a progettare).

- d) locali completamente interrati (almeno tre lati completamente entro terra nel caso di accesso carrabile ai garages) o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) pertinenziali delle unità edilizie o immobiliari;
- e) coperture per parcheggi pertinenziali a raso in misura non eccedente lo standard minimo di legge e/o le norme di P.R.G. vigenti al momento della realizzazione;
- f) il locale sottotetto da 0 mt. a 2,20 mt. (falda-colmo intradosso) non va messo in superficie (non cuba) anche se collegato con l'appartamento sottostante. Pertanto non sono computabili ai fini del calcolo della superficie i sottotetti la cui altezza massima interna, misurata dall'intradosso del colmo di copertura sia inferiore a metri 2,20 con inclinata massima 35% della falda e che siano privi di qualsiasi tramezzatura, impianti idrici e termici. Qualora negli spazi sottotetto ricavati come sopra, venissero localizzati locali accessori quali lavatoi, stenditoi, ecc., andrà inserita nel calcolo della superficie la quantità ricavata dalla proiezione dell'altezza di mt. 1,80 sul solaio del piano sottotetto. In questo caso potranno essere consentite installazioni di impianti e pagati gli oneri concessori relativi. In detti locali, per garantire il contenimento dei consumi energetici ed evitare dispersioni termiche, è consentita l'installazione di elementi radianti. L'aerazione e l'illuminazione di tali locali potranno essere realizzate con asole ricavate nella copertura, solo quando trattasi di locali stenditoi, e con chiusure trasparenti ricavate nella falda del tetto o



REGIONE LAZIO

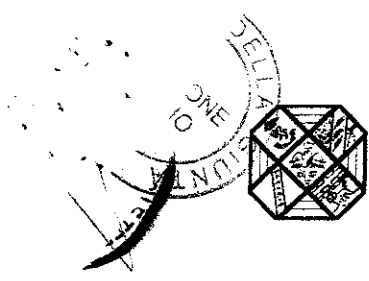
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



	<p>con abbaini, purché limitati complessivamente al 33% della lunghezza del fronte della falda cui appartengono e di profondità non superiore a mt. 2,50 netti (profondità) o mediante lucernai orizzontali nel caso di coperture piane. Nel caso degli abbaini la superficie risultante dalla proiezione a terra, internamente al locale, dovrà essere inserita interamente nel conteggio della superficie anche se la proiezione ricade sulla parte di falda con altezza utile inferiore a mt. 1,80. Si specifica che nel caso di sottotetto non abitabile compreso tra le falde 0 mt. - 2,20 mt. privo di impianti e tramezzature, l'illuminazione può essere garantita a mezzo di abbaini senza che la proiezione di essi rientri nella superficie utile.</p> <p>g) soppalchi con altezza massima utile di m 1,60;</p> <p>h) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore e fino a 100 cm di spessore, qualora siano osservate le prescrizioni dell'art. 2, comma 2°, della Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 15 recante disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici;</p> <p>i) le scale all'aperto e di sicurezza;</p> <p>l) coperture realizzate in strutture leggere lignee o metalliche verniciate aperte su tutti i lati e di altezza non superiore a m 3,00.</p>
--	---

Articolo 9 – L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art. 9 - DESTINAZIONI D'USO



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio

Vigente	Variazioni adottate con deliberazione di C.C. n° 47/2007
<p>La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.</p> <p>Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione, sempre nel rispetto delle presenti Norme; in caso contrario viene annullata la concessione e perseguito l'abuso edilizio ai sensi della legge 10/77 e s.m.</p>	<p>La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.</p> <p>Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuovo Permesso di costruire, sempre nel rispetto delle presenti Norme; in caso contrario viene annullato il Permesso di costruire e perseguito l'abuso edilizio ai sensi del DPR 380/01 e s.m. e i.</p>

Articolo 10 – L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo come di seguito riportato:

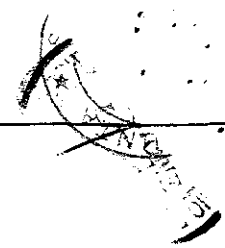
Art. 10 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Vigente	Variazioni adottate con deliberazione di C.C. n° 47/2007
<p>Le finalità del P.R.G sono realizzate nel tempo attraverso un Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 72/75 oppure ai sensi della legge regionale n. 35/78 e dell'art. 13 della legge n. 10/77 qualora il Comune di Mentana ne venisse obbligato.</p> <p>Il P.P.A. è il principale mezzo di gestione del Piano Regolatore Generale ed è destinato a promuovere e a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il Bilancio del Comune.</p> <p>Il P.P.A. prevede:</p> <p>a) l'indicazione delle aree per le quali</p>	<p>Le finalità del P.R.G sono realizzate nel tempo attraverso un Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 72/75 oppure ai sensi della legge regionale n. 35/78 e dell'art. 13 della legge n. 10/77 qualora il Comune di Mentana ne venisse obbligato.</p> <p>Il P.P.A. è il principale mezzo di gestione del Piano Regolatore Generale ed è destinato a promuovere e a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il Bilancio del Comune.</p> <p>Il P.P.A. prevede:</p> <p>a) l'indicazione delle aree per le quali</p>



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



elaborare e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale, nonché l'eventuale necessità del progetto plano-volumetrico;

b) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è richiesto, o è fatto esplicito invito di elaborare, e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;

c) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in relazione ai paragrafi a) e b) e la determinazione delle spese occorrenti;

d) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare, anche in relazione ai singoli interventi e alla quota che invece graverà sugli operatori pubblici;

f) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente e riuniti in consorzi devono presentare la istanza di concessione agli effetti dell'art. 13 comma 6 della legge 28.1.77 n. 10;

g) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione i piani di cui alla Legge n. 167 del 18.4.62, 865/71 del 1978.

elaborare e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale, nonché l'eventuale necessità del progetto plano-volumetrico;

b) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è richiesto, o è fatto esplicito invito di elaborare, e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;

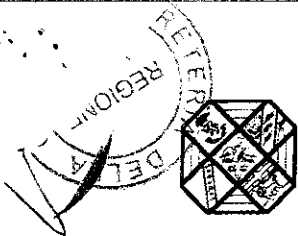
c) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in relazione ai paragrafi a) e b) e la determinazione delle spese occorrenti;

d) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare, anche con la valorizzazione dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;

e) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del Programma, anche in relazione ai singoli interventi e alla quota che invece graverà sugli operatori pubblici;

f) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente e riuniti in consorzi devono presentare la istanza di Permesso di Costruire agli effetti dell'art. 13 comma 6 della legge 28.1.77 n. 10;

g) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione i piani di cui alla Legge n. 167 del 18.4.62, 865/71 del 1978.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Articolo 12 – L'amministrazione comunale propone le integrazioni all'articolo come di seguito riportato:

Art. 12 – INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Vigente

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie, dalle N.T.A. e dal P.P.A. e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il PRG e il progetto edilizio; tali zone sono individuate nelle planimetrie di zonizzazione (tavv. 5 e 6) con un perimetro tratteggiato formato da una serie di pallini per indicare che le zonizzazioni all'interno del perimetro sono prescrittive sia per quanto riguarda le quantità che le localizzazioni.

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

- a) Piani Particolareggiati (P.P.) di esecuzione di cui all'art. 13 della legge 17.08.1942 n. 1150;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n.865;
- d) Piani di recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero edilizio ed urbanistico di cui al Titolo IV della legge 457 del 1978.

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

- e) Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) di cui all'art. 8 della legge 6.7.1967 n. 765, ovvero art. 28 della legge 17.8.1942 n. 1150;

Variazioni adottate con deliberazione di C.C. n° 47/2007

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie dello Strumento Urbanistico Generale e dalle N.T.A. e dal P.P.A. e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto edilizio; **tali zone sono individuate nelle planimetrie di zonizzazione con un perimetro** per indicare che le zonizzazioni all'interno del perimetro sono prescrittive per quanto riguarda le quantità.

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

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

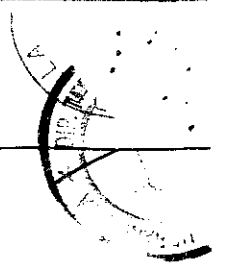
I P.U.A. di iniziativa privata sono:

- e) Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) di cui all'Art. 8 della legge 6.7.67 n. 765, ovvero art. 28 della legge 17.8.42 n. 1150.
- f) Piani di Recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero per i casi previsti dall'Art. 30 della



REGIONE LAZIO

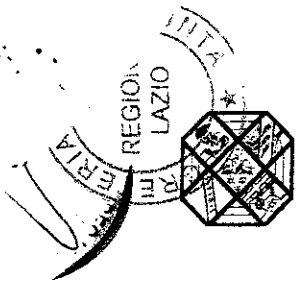
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



<p>f) Piani di Recupero (P.d.R.) nelle zone di recupero per i casi previsti dall'art. 30 della Legge 457 del 5.8.1978 ed ai sensi del Titolo IV di detta Legge.</p>	<p>Legge 457 del 5.8.78 ed ai sensi del Titolo IV di detta Legge.</p> <p>g) Piani integrati.</p> <p>Ciascun Piano Urbanistico Attuativo, ad eccezione dei PdR e dei Piani Integrati, dovrà estendersi all'intera superficie delimitata nella planimetria di PRG. Inoltre si specifica che sulla proposta di eventuali Piani Integrati, presentati ai sensi delle leggi vigenti, terminata l'istruttoria da parte dell'ufficio, il Consiglio Comunale si deve pronunciare entro 90 gg.</p>
---	---

Articolo 13 – L'amministrazione comunale propone le variazioni al 1° comma ed al punto 5) del 2° comma come di seguito riportato:

Art. 13 – IL PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.)	
Vigente	Variazioni adottate con deliberazione di C.C. n° 47/2007
<p>Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13, 14, 15, 16, 17 della Legge 17.8.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>Il Piano Particolareggiato, tra l'altro, deve prevedere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la delimitazione del perimetro della zona interessata; 2) l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali cure ai fini della difesa del suolo e della 	<p>Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13, 14, 15, 16, 17 della Legge 17.8.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>Il Consiglio Comunale può adottare Piani Particolareggiati che comprendono anche più zone omogenee o anche parti di territorio per le quali non sono stati previsti dal PRG interventi di Pianificazione Urbanistica Attuativa.</p> <p>Il Piano Particolareggiato, tra l'altro, deve prevedere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la delimitazione del perimetro della zona interessata; 2) l'individuazione delle aree da sottoporre a



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio

<p>tutela dell'ambiente;</p> <p>3)l'individuazione degli immobili già espropriati o da richiedere in cessione gratuita tramite convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42, al fine di:</p> <p>a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;</p> <p>b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;</p> <p>c) favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso convenzioni.</p> <p>4) la previsione delle destinazioni d'uso delle singole aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planivolumetrica degli edifici;</p> <p>5) l'individuazione delle unità d'intervento da attuare mediante piani convenzionati e quelle da attuare mediante concessione edilizia singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relative.</p>	<p>speciali cure ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente;</p> <p>3)l'individuazione degli immobili già espropriati o da richiedere in cessione gratuita tramite convenzione ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42, al fine di:</p> <p>a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;</p> <p>b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;</p> <p>c) favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso convenzioni.</p> <p>4) la previsione delle destinazioni d'uso delle singole aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planivolumetrica degli edifici;</p> <p>5) l'individuazione delle unità d'intervento da attuare mediante piani convenzionati e quelle da attuare mediante Permesso di Costruire singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relative.</p>
--	--

Articolo 14 – L'amministrazione comunale propone l'aggiornamento dell'intero articolo, come di seguito riportato:

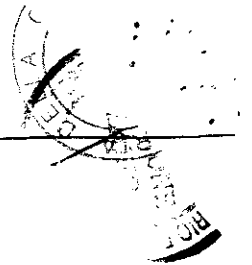
Art.14 – II PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.C.)

Vigente	Variazioni adottate con deliberazione di C.C. n° 47/2007
Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge n. 765 del 6.8.67 (ovvero dell'art. 28 della legge 1150/42), la lottizzazione dei terreni a scopo	Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge n. 765 del 6.8.67 (ovvero dell'art. 28 della legge 1150/42), la lottizzazione dei terreni a scopo



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



edilizio per i casi previsti ai successivi articoli delle presenti Norme, può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune.

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

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

Tale convenzione dovrà inoltre prevedere:

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

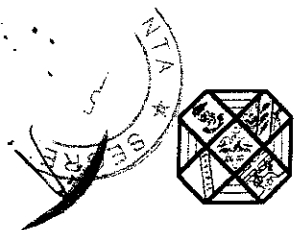
Alla convenzione devono essere allegati:

edilizio per i casi previsti ai successivi articoli delle presenti Norme, può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del Comune.

La proposta di Piano deve essere presentata dalla totalità dei proprietari delle aree incluse nell'area urbanistica soggetta a PUA. In alternativa, previa dichiarazione da parte del Comune della volontà di istituire il comparto, può essere presentata dai proprietari delle aree, purché, riuniti in consorzio, rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore delle aree interne al perimetro del P.L.C. per poi conseguire la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree dei proprietari non aderenti da parte del consorzio stesso. Ove il consorzio non proceda a detta espropriazione nel termine stabilito dal comune, il Comune può procedere all'espropriazione delle aree dei proprietari non aderenti o all'espropriazione dell'intero comparto.

Il Piano di Lottizzazione presentato dai proprietari o dal consorzio deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, al momento della stipula, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie come stabilite dal P.R.G.; qualora le aree per le opere di urbanizzazione S1 siano al di fuori della proprietà di lottizzazione questa dovrà versare al Comune le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal P.R.G. come relative alla specifica lottizzazione;
- 2) l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione nonché alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Una planimetria catastale indicante le aree da cedersi e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;
- nel caso in cui l'unità di intervento comprenda diverse proprietà, queste devono costituire un consorzio e stipulare la convenzione in forma di soggetto giuridico unico le proprietà interessate.

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

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

Il Piano di lottizzazione deve contenere:

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

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

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) estratto della tavola geologica e del piano dei

- 3) assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie che non devono mai essere inferiori alle somme previste dalle tabelle parametriche comunali.

Gli elaborati di Piano devono contenere:

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

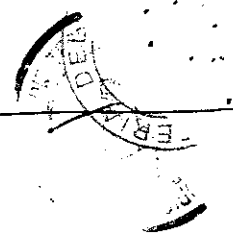
In particolare devono essere presentati i seguenti elaborati tecnici:

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) estratto della tavola geologica e del piano dei vincoli del P.R.G.;
- 3) schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 4) la sagoma d'impianto degli edifici con l'indicazione delle quote d'imposta ed di quella di copertura;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, la SUL, la SCL e gli indici di Utilizzazione territoriale e fondiaria o in alternativa la SUL e la SCL attribuita ad ogni singolo lotto;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



vincoli del P.R.G.;

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

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

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

- 6) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 7) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

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

Tale convenzione dovrà inoltre prevedere:

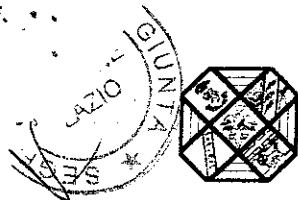
- 1) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;
- 2) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 3) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

All'atto della stipula della convenzione devono essere allegati:

- Una planimetria con il frazionamento catastale indicante le aree che vengono cedute e con le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;

La convenzione da trascriversi a cura e spese del proprietario o del Consorzio.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

	P.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Articolo 19 – L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art. 19 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Vigente

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

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

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

Sono soggetti a concessione edilizia:

- interventi per opere di urbanizzazioni;
- interventi di nuova costruzione;
- interventi di demolizione e ricostruzione sullo

Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007

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

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

Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano, il rilascio del **permesso di costruire** potrà essere subordinato alla presentazione di uno studio planivolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.

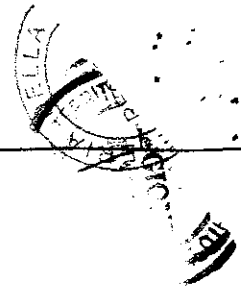
Sono soggetti a **Permesso di Costruire**:

- interventi per opere di urbanizzazioni;
- interventi di nuova costruzione;
- interventi di demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



stesso lotto;

- interventi di ristrutturazione sempreché non rientrino tra quelli previsti dall'art. 26 legge 47/85;

- ogni altro intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli interventi soggetti ad autorizzazione;

- opere di pubblico interesse con esclusione delle opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali ai sensi della legislazione vigente.

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

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro;
- interventi di risanamento conservativo;
- interventi di demolizione se non connessi alla ricostruzione;
- scavi;
- interventi autonomi relativi ad aree scoperte;
- interventi per manufatti provvisori non fissati nel suolo;
- opere ed interventi relativi allo smaltimento dei liquami e dei fanghi da effettuarsi nelle zone individuate dalla Regione ai sensi della legge 5.3.1982 n. 62;
- intervento di variazione della destinazione d'uso.

- interventi di ristrutturazione con esclusione di tutti gli interventi, anche tra quelli sopra riportati, che ricadano in particolari situazioni normate dal DPR 380/01 e s.m. e i. per i quali è prevista la presentazione di Denuncia Inizio Attività in sostituzione del Permesso di Costruire e alle condizioni stabilite nello stesso Decreto;

- ogni altro intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli interventi soggetti a Denuncia Inizio Attività, come normato dal citato DPR 380/01 e s.m. e i.;

- opere di pubblico interesse con esclusione delle opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali ai sensi della legislazione vigente.

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

Sono soggetti a Denuncia Inizio Attività i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro;
- interventi di risanamento conservativo;
- interventi di demolizione se non connessi alla ricostruzione;
- scavi;
- interventi autonomi relativi ad aree scoperte;
- interventi per manufatti provvisori non fissati nel suolo;
- opere ed interventi relativi allo smaltimento dei liquami e dei fanghi da effettuarsi nelle zone individuate dalla Regione ai sensi della legge 5.3.1982 n. 62;
- intervento di variazione della destinazione d'uso.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Sono soggette a semplice comunicazione all'Autorità Comunale competente le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati con il Regolamento Edilizio non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, ne aumentano delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nella Ministeriale 2/4/1968, pubblicati nella Gazzetta Ufficiale n.97 del 16/4/1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne all'edificio. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso di immobili vincolati ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497, purché le modifiche non riguardino l'esterno delle costruzioni (ex art. 7 legge 1497/39, art. 15 R.D. 3.6.1940 n. 1357, art. 1 legge 431/85).

Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni o comunicazioni i cambi di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria purché senza opere; gli interventi di manutenzione ordinaria; le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

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

I suddetti interventi non possono comportare aumento di superficie utile lorda e sono comunque soggetti alle condizioni dettate da DPR 380/01 e s.m. e i.;

Sono soggette a semplice comunicazione all'Autorità Comunale competente le opere elencate all'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.e i.;

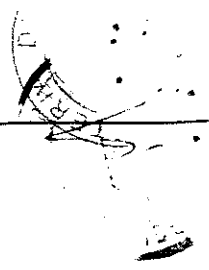
Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne all'edificio. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso di immobili vincolati ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497, purché le modifiche non riguardino l'esterno delle costruzioni (ex art. 7 legge 1497/39, art. 15 R.D. 3.6.1940 n. 1357, art. 1 legge 431/85).

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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



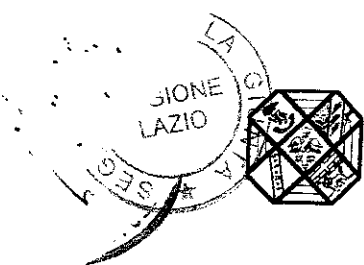
--	--

Articolo 21 - L'amministrazione comunale propone le variazioni al 4° e 5° punto come di seguito riportato:

Art. 21 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Vigente	Variazioni adottate con deliberazione di C.C. n° 47/2007
<p>(.....omissis)</p> <p>4) Demolizione e ricostruzione. In caso di demolizione, la ricostruzione può avvenire esclusivamente nella totale rispondenza alle specifiche norme di P.R.G. per la zona nella quale ricade il fabbricato da demolire e quindi sempre che tali norme prevedano l'edificazione ed alle condizioni e nelle quantità definite da dette norme. Fanno eccezione a quanto descritto al comma precedente i fabbricati ricadenti in zone con vincolo di inedificabilità o in fasce di rispetto stradale (distacchi); per tali fabbricati è ammessa la sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio (nel quale il volume, la superficie utile lorda e la superficie coperta non superino quelle originarie) semprechè il nuovo edificio possa essere realizzato esternamente alle zone vincolate su altra parte dell'area alla quale afferisce;</p> <p>(.....omissis)</p> <p>Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione che siano previsti direttamente dal P.R.G. o in presenza di Piano Particolareggiato è richiesta la concessione edilizia, il cui rilascio è</p>	<p>(.....omissis)</p> <p>4) Demolizione e ricostruzione. In caso di demolizione, la ricostruzione può avvenire esclusivamente nella totale rispondenza alle specifiche norme di P.R.G. per la zona nella quale ricade il fabbricato da demolire e quindi sempre che tali norme prevedano l'edificazione ed alle condizioni e nelle quantità definite da dette norme. Fanno eccezione a quanto descritto al comma precedente i fabbricati ricadenti in zone con vincolo di inedificabilità o in fasce di rispetto stradale (distacchi); per tali fabbricati è ammessa la sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio (nel quale il volume, la superficie utile lorda e la superficie coperta non superino quelle originarie) semprechè il nuovo edificio possa essere realizzato esternamente alle zone vincolate su altra parte dell'area alla quale afferisce. Nel caso di intervento di ristrutturazione per demolizione e ricostruzione si farà riferimento a quanto normato dal DPR 380/01 e s.m. e i.</p> <p>(.....omissis)</p> <p>Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione che siano previsti direttamente dal P.R.G. o in presenza di Piano Particolareggiato è richiesto il Permesso di Costruire, il cui rilascio</p>





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

<p>condizionato alla presentazione di una domanda contenente la descrizione delle opere da eseguire e corredata da fotografie dell'edificio. Nelle zone A, per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinato al nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.</p>	<p>è condizionato alla presentazione di una domanda contenente la descrizione delle opere da eseguire e corredata da fotografie dell'edificio, salvo i casi per i quali il DPR 380/01 preveda il ricorso alla Denuncia Inizio Attività. Nelle zone A, per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti, il rilascio del permesso di costruire o l'eventuale presentazione di DIA, sono subordinati al nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.</p>
---	--

Articolo 22 bis – L'amministrazione comunale propone l'integrazione alle N.T.A. istituendo un nuovo articolo come di seguito riportato:

Art. 22 bis – PRESENTAZIONE SUPPORTI INFORMATICI

Vigente	Variazioni adottate con deliberazione di C.C. n° 47/2007
	<p>E' fatto obbligo di presentare, per la richiesta di permessi di costruire, elaborati grafici su supporto informatico (CD o DVD) acquisiti in formato raster, oltre a quello cartaceo. La dimensione massima degli elaborati non deve superare il formato A0. Analogamente andrà inserita nel CD o DVD la documentazione fotografica.</p>

Articolo 23 – L'amministrazione comunale propone l'integrazione all'articolo come di seguito riportato:

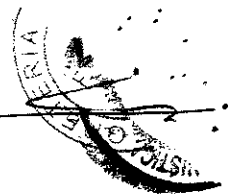
Art. 23 – DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Vigente	Variazioni adottate con deliberazione di C.C. n° 47/2007
<p>Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, vanno mantenuti nelle condizioni di</p>	<p>Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, vanno mantenuti nelle condizioni di</p>



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di condizionare il rilascio, di autorizzazioni e concessioni edilizie per interventi su edifici esistenti, alla esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di oggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi ecc.). Resta comunque la facoltà del Sindaco di imporre la esecuzione di dette opere alle proprietà interessate, quando a suo insindacabile giudizio vi siano particolari condizioni di degrado dell'ambiente urbano.

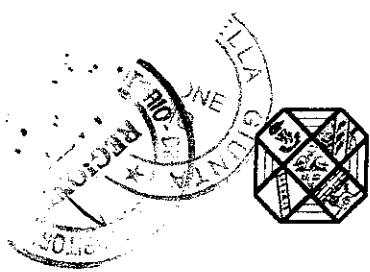
decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Comune ha facoltà di condizionare il rilascio, di Permessi e autorizzazioni edilizie nonché la decorrenza dei termini per le DIA, per interventi su edifici esistenti, alla esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di oggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi ecc.). Resta comunque la facoltà del Sindaco di imporre la esecuzione di dette opere alle proprietà interessate, quando a suo insindacabile giudizio vi siano particolari condizioni di degrado dell'ambiente urbano.

Analogamente nei progetti presentati dovranno essere evidenziati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato deflusso delle acque meteoriche. In particolare dovranno prevedersi opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche ed essere facilmente accessibili dall'esterno.

In tutte le zone ogni trasformazione del territorio deve prevedere interventi aventi l'obiettivo di evitare franosità, smottamenti e fenomeni di erosione superficiale nei terreni in pendenza nonché di assicurare un rapido allontanamento delle acque saturanti nei terreni in pianura. Ove le condizioni orografiche lo richiedano, vanno eseguiti idonei interventi di difesa idrogeologica e adeguate sistemazioni idraulico-agrarie.

Tra i numerosi interventi possibili si porta l'esempio delle classiche sistemazioni collinari (cigionamenti, terrazzamenti, banchine, ecc.) con i relativi accorgimenti antiruscamento in collina e degli interventi di smaltimento delle acque in eccesso (affossature a cielo aperto, baulature, ecc.) in pianura.)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio

Articolo 26 – L'amministrazione comunale propone l'integrazione all'articolo, come di seguito riportato:

Art. 26 – CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Vigente	Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007
(.....omissis) - <u>I parcheggi pubblici della rete stradale</u> di cui ai punti precedenti sono riportati nelle tavole di Piano. (.....omissis)	(.....omissis) - <u>I parcheggi pubblici della rete stradale</u> di cui ai punti precedenti sono riportati nelle tavole di Piano. Sono comunque vigenti tutte le norme contenute nel vigente codice della strada che prevalgono sulle precedenti classificazioni, qualora modificate. (.....omissis)

--	--

Articolo 28 – L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art. 28 – VERDE PUBBLICO (F1, F2, F3, F4)

Vigente	Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007
(.....omissis)	(.....omissis)



b) Parchi urbani (Zona F2)

Le zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere e alla realizzazione delle relative attrezzature.

(.....omissis)

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq;

Parcheggi di urbanizzazione primaria già reperiti dal P.R.G.

b) H = altezza massima = 4,50.

(.....omissis)

c) Verde per arredo urbano (Zona F3)

Le zone F3 sono aree pubbliche destinate alla conservazione di spazi liberi latitanti le principali strade o all'interno delle piazze.

In queste zone, da arredare con manufatti pubblici per la sosta dei pedoni, sono consentiti unicamente impianti per la distribuzione del carburante e chioschi per la piccola rivendita con dimensione superiore a (4,00 x 4,00)mt.

d) Verde pubblico sportivo (zona F4)

Tali zone sono destinate a gioco, allo sport e al tempo libero, e cioè agli impianti ricreativi e sportivi. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- U.T., indice di utilizzazione fondiaria, sia per gli impianti coperti che scoperti: 0,30

b) Parchi urbani (Zona F2)

Le zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere e alla realizzazione delle relative attrezzature.

(.....omissis)

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

a) U_f - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq;

b) **Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/ 31 mq di SUL;**

Parcheggi di urbanizzazione primaria già reperiti dal P.R.G.

c) H = altezza massima = 4,50.

(.....omissis)

c) Verde per arredo urbano (Zona F3)

Le zone F3 sono aree pubbliche destinate alla conservazione di spazi liberi latitanti le principali strade o all'interno delle piazze.

In queste zone, da arredare con manufatti pubblici per la sosta dei pedoni, sono consentiti unicamente impianti per la distribuzione del carburante e chioschi per la piccola rivendita nel rispetto delle distanze previste dal codice della strada;

d) Verde pubblico sportivo (zona F4)

Tali zone sono destinate a gioco, allo sport e al tempo libero, e cioè agli impianti ricreativi e sportivi.

In tali zone ove non sia intervenuto un piano Particolareggiato con previsione specifiche, il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- U.T., indice di utilizzazione fondiaria, sia per



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

<p>mq/mq (per il calcio l'indice elevato a 0,60 mq/mq);</p> <ul style="list-style-type: none">- altezza massima delle costruzioni: 10 mq per ogni 100 mc;- parcheggi di urbanizzazione primaria sono reperiti nella misura di un posto macchina ogni quattro degli impianti;- distanze dai confini degli impianti scoperti: ml 5;- distanze tra costruzioni in ragione del rapporto 1/1 tra altezza e distanza;- distanza delle strade: mt 5 salvo eventuali fasce di rispetto riportate negli elaborati di piano.	<p>gli impianti coperti che scoperti: 0,30 mq/mq (per il calcio l'indice elevato a 0,60 mq/mq);</p> <ul style="list-style-type: none">- altezza massima delle costruzioni mt. 10;- parcheggi inerenti le costruzioni: 10 mq per ogni 31 mq di SUL;- parcheggi di urbanizzazione primaria sono reperiti nella misura di un posto macchina ogni quattro utenti degli impianti;- distanze dai confini degli impianti scoperti: ml 5;- distanze tra costruzioni in ragione del rapporto 1/1 tra altezza e distanza;- distanza delle strade: mt 5 salvo eventuali fasce di rispetto riportate negli elaborati di piano.
--	---

Articolo 29 – L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

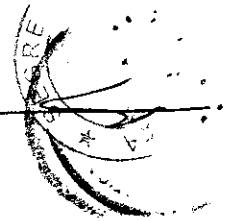
Art. 29 – ZONE PER SERVIZI PUBBLICI (zona F5)

Vigente	Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007
<p>(.....omissis)</p> <p>In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (ad es. vedi D.M. del 18.12.75 per edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:</p> <ul style="list-style-type: none">a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;b) parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/100mc. <p>(.....omissis)</p>	<p>(.....omissis)</p> <p>In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (ad es. vedi D.M. del 18.12.75 per edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:</p> <ul style="list-style-type: none">a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;b) parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/31 mq di SUL, più i parcheggi di urbanizzazione primaria reperiti nel P.R.G.;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

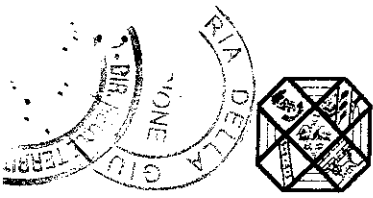


(.....omissis)

Articolo 30 - L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art. 30 - DESTINAZIONI D'USO	
Vigente	Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007
<p>(.....omissis)</p> <p>Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente collegate. Da queste zone sono pertanto esclusi: grandi magazzini, depositi all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq di superficie <i>utile</i>, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 db), non abbiano comunque un carattere molesto e nocivo a giudizio discrezionale dell'amministrazione comunale, e non rappresentino una superficie <i>Su</i> complessiva superiore al 20% della <i>Su</i> dell'intero intervento, per il quale si richiede il rilascio della concessione.</p> <p>Come previsto nei successivi articoli del presente Capo III, le zone residenziali si dividono in zone di completamento e di espansione. Nelle zone residenziali di completamento e di espansione le attività di commercio al dettaglio e le attività terziarie, sono ammesse nella misura massima indicata nei successivi articoli.</p> <p>Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti zone omogenee:</p>	<p>(.....omissis)</p> <p>Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente collegate. Da queste zone sono pertanto esclusi: grandi magazzini, depositi all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq di superficie calpestabile lorda, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 db), non abbiano comunque un carattere molesto e nocivo e non rappresentino una <i>SUL</i> complessiva superiore al 20% della <i>SUL</i> dell'intero intervento, sia nel caso di nuova edificazione che negli interventi su edilizia esistente per il quale si richiede il rilascio della concessione.</p> <p>Come previsto nei successivi articoli del presente Capo III, le zone residenziali si dividono in zone di completamento e di espansione. Le attività di commercio al dettaglio e le attività terziarie, sono ammesse nella misura massima indicata nei successivi articoli.</p> <p>Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti zone omogenee: A. Zone del territorio sulle quali sorgono edifici</p>





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio

<p>A. Zone del territorio sulle quali sorgono edifici di carattere storico ed ambientale e le loro aree di pertinenza;</p> <p>B. Zone del territorio urbanizzate e pressoché edificate a prevalente destinazione residenziale;</p> <p>C. Zone del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali su aree parzialmente urbanizzate e inedificate.</p> <p>(.....omissis)</p>	<p>di carattere storico ed ambientale e le loro aree di pertinenza;</p> <p>B. Zone del territorio urbanizzate e pressoché edificate a prevalente destinazione residenziale;</p> <p>C. Zone del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali su aree urbane e parzialmente inedificate, o su aree non urbanizzate e inedificate.</p> <p>(.....omissis)</p>
--	--

Articolo 32 – L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

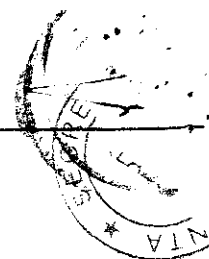
Art. 32 – ZONE DI COMPLETAMENTO B – ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Vigente	Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007
<p>Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo.</p> <p>Nelle zone B possono essere ammessi negli edifici residenziali, secondo le percentuali indicate nelle singole sottozone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa; - Uffici pubblici o privati; - Ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni; - Negozi o altre attrezzature commerciali con 	<p>Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo.</p> <p>Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali, secondo le percentuali indicate nelle singole sottozone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa; - Uffici pubblici e privati; - Ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni; - Negozi o altre attrezzature commerciali



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



<p>una superficie inferiore a 200mq;</p> <p>- Ambulatori, farmacie, ecc.</p> <p>Nelle zone B possono essere altresì ammesse, previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residences e strutture a carattere ricreativo. Nelle zone B la cessione gratuita di aree per i parcheggi, per le nuove strade e per gli ampliamenti di quelle esistenti consente di applicare anche su tali aree l'indice fondiario delle rispettive sottozone e di trasferire tali cubature sul lotto edificabile.</p> <p>Nei comparti definiti come zone B2, B3, e B4 così come zonizzati nelle cartografie scala 1:2000 ed identificati e numerati nelle tabelle allegata alla Relazione Generale, l'edificazione deve essere preceduta da una pianificazione urbanistica attuativa (P.U.A.).</p> <p>Tale P.U.A. deve essere relativa a tutti i lotti liberi ed ai lotti già edificati purché in maniera inferiore a quanto comporterebbe l'applicazione dell'indice della zona nella quale ricadono.</p> <p>Pertanto il P.U.A. deve comprendere uno studio preliminare esteso all'intero comparto come sopra definito, con il quale vanno identificate le cubature già esistenti nel comparto sulla base delle concessioni rilasciate.</p> <p>Verrà così determinata l'effettiva volumetria ancora realizzabile nel comparto (nel rispetto dell'indice territoriale); volumetria che dovrà essere, in ogni caso, contenuta entro il limite di "cubatura residua" fissato per ciascuna sottozona nelle tabelle allegata alla Relazione.</p> <p>Nella redazione dei P.U.A. delle zone B2 B3 e B4 il reperimento delle aree per gli standars sarà limitato a quelli compresi dalla Legge 847/64 tra le urbanizzazioni primarie e cioè parcheggi pubblici (2,5 mq/ab) e spazi di verde attrezzato. Per tutte le zone di tipo B2, B3 e B4 nelle quali sono già esistenti edifici, qualora la cubatura ancora realizzabile sia inferiore o uguale al 20%</p>	<p>ai sensi delle normative regionali vigenti;</p> <p>- Ambulatori, farmacie, ecc.;</p> <p>Nelle zone B possono essere altresì ammesse, previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residences e strutture a carattere ricreativo. Nelle zone B la cessione gratuita di aree per i parcheggi, per le nuove strade e per gli ampliamenti di quelle esistenti consente di applicare anche su tali aree l'indice fondiario delle rispettive sottozone e di trasferire tali cubature sul lotto edificabile.</p> <p>Le zone B si dividono in sottozone B1, B2, B3, B4.</p> <p>Nei comparti definiti come zone B2, B3, e B4 così come zonizzati nelle cartografie di Piano ed identificati e numerati, l'edificazione è consentita tramite intervento diretto sui lotti liberi e sui lotti già edificati con l'applicazione dell'indice della zona nella quale ricadono con l'esclusione delle aree la cui edificabilità massima consentita sia già stata utilizzata per la realizzazione di fabbricati esistenti. A tal fine alla richiesta del Permesso di Costruire dovrà essere allegata una Perizia Giurata in cui il professionista dichiara che la cubatura che il lotto esprime (oggi la sua utilizzazione fondiaria) non è mai stata completamente utilizzata e asservita a nessuna costruzione esistente allegando visura storica fin dalla data di adozione della Variante Generale del Comune di Mentana (1993) e alla data di adozione del PRG del Comune di Guidonia.</p> <p>Nelle aree B2 B3 e B4 può essere utilizzato l'indice di Utilizzazione Fondiaria stabilito per le singole sottozone esclusivamente previa individuazione planimetrica e successivo atto di cessione gratuita, prima del rilascio del Permesso di costruire, di una superficie da destinarsi a parcheggi e/o a verde pari a 5 mq ogni 25 mq di superficie utile lorda.</p> <p>Non è consentita la monetizzazione di aree in</p>
--	---



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

di quella totale insediabile nella singola sottozona elencata e numerata nelle tavole di dimensionamento (Tav. 07), si potrà procedere al rilascio di concessione edilizie singole senza la preventiva redazione di un P.U.A. La verifica asseverata delle condizioni di cui sopra dovrà essere allegata all'istanza di concessione edilizia.

Nell'ambito di tali sottozone il Piano si attua con i seguenti parametri:

a) - **Sottozona B1**

Queste sottozone sono completamente urbanizzate e pressoché edificate, in attuazione dei parametri urbanistici del PRG approvato nel 1980.

In tali zone:

- sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente;
- sono consentite nuove edificazioni con la riconferma dei parametri urbanistici del PRG approvato nel 1980 su aree libere interne alle sottozone B1, con l'esclusione delle aree la cui cubatura consentita sia già stata utilizzata per la realizzazione di fabbricati esistenti e con l'esclusione di tutte quelle aree che nel PRG approvato nel 1980, nei piani attuativi approvati definitivamente e in atti amministrativi oggetto di convenzione siano destinate a servizi pubblici che, pertanto, vengono destinate dalla presente Variante Generale a parcheggi pubblici.

Gli indici delle sottozone B1 ai fini della edificazione sui lotti liberi come limitato al comma precedente sono quelli fondiari fissati dal PRG approvato nel 1980 per le singole sottozone e pertanto, con riferimento alle sottozone perimetrali, numerate ed elencate nei tre elaborati Tav. 07 "Quantificazione delle previsioni di Piano", relativi rispettivamente a "Mentana e Castelchiodato", "S. Lucia" e "Tor

luogo della cessione gratuita prevista dalle presenti norme e dagli elaborati grafici.

Nelle suddette zone B1, B2, B3 e B4 è possibile edificare con destinazione residenziale al 100% della SCL complessiva disponibile, è facoltativo destinare il 20% della SCL complessiva disponibile a destinazioni non residenziali.

Nell'ambito di tali sottozone il Piano si attua con i seguenti parametri:

a) - **Sottozona B1**

Queste sottozone sono completamente urbanizzate e pressoché edificate, in attuazione dei parametri urbanistici del PRG approvato nel 1980.

In tali zone:

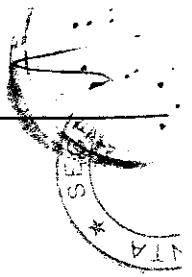
- sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente;
- sono consentite nuove edificazioni con l'esclusione delle aree la cui SCL consentita sia già stata utilizzata per la realizzazione di fabbricati esistenti.

Gli indici delle sottozone B1 ai fini della edificazione sui lotti liberi come limitato al comma precedente sono quelli fondiari fissati dal P.R.G. approvato nel 1980 per le singole sottozone e pertanto, con riferimento alle sottozone perimetrale e numerate sono così definiti:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



Lupara" sono così definiti:

(.....omissis)

" Santa Lucia"

da B1/1 a B1/15 i.f. = 1,32 mc/mq

altezza massima 7,50

" Tor Lupara"

da B1/1 a B1/5 i.f. = 0,30 mc/mq

altezza massima 10,50

da B1/6 a B1/36 i.f. = 1,32 mc/mq

altezza massima 7,50

da B1/37 a B1/64 i.f. = 1,76 mc/mq

altezza massima 13,50

da B1/65 a B1/68 i.f. = 2,20 mc/mq

altezza massima 16,50

- per gli edifici coperti a terrazzo, esistenti alla data di adozione del presente PRG ed aventi un numero di piani fuori terra inferiore a quelli di almeno due edifici confinanti, è consentito contemplare gli edifici, sino alla realizzazione del terzo piano fuori terra, purché la sopraelevazione insista esclusivamente sul lastro solare della parte edificata esistente.

b) - Sottozona B2

Queste sottozone sono completamente urbanizzate, parzialmente edificate e identificate con le caratteristiche delle zone B come definito

(.....omissis)

" Santa Lucia"

da B1/1 a B1/15 i.u. = 0,41 mq/mq

altezza massima 7,50

B1A.....i.u. = 0,16 mq/mq;

" Tor Lupara"

da B1/1 a B1/5 i.u. = 0,09 mq/mq

altezza massima 10,50

da B1/6 a B1/36 i.u. = 1,41 mq/mq

altezza massima 7,50

da B1/37 a B1/64 i.u. = 0,55 mq/mq

altezza massima 13,50

da B1/65 a B1/68 i.u. = 0,69 mq/mq

altezza massima 16,50

B1A e B1Bi.u. = 0,10 mq/mq

altezza massima 10,50

- per gli edifici costruiti in aderenza ad altri edifici su entrambi i lati, esistenti alla data di adozione della Variante del P.R.G. di Mentana del 1993 ed aventi un numero di piani fuori terra inferiore a quelli dei due edifici confinanti, è consentito completare gli edifici, sino alla realizzazione del terzo piano fuori terra, purché la sopraelevazione insista esclusivamente perimetro della parte edificata esistente anche in deroga all'indice di zona vigente;

b) - Sottozona B2

Queste sottozone sono completamente urbanizzate, parzialmente edificate.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

dal D.M. 1444 del 2.4.1968.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti, con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,76 mc/mq, altezza massima 13,00 mt, numero di piani massimo = 4, distacco dalle strade 5,00 mt o secondo allineamento degli edifici preesistenti distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto.

Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento.

Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc residenziali.

c) - Sottozona B3

L'attuazione è prevista tramite P.U.A. con indice di fabbricabilità territoriale di 1,32 mc/mq, altezza massima 10,00 mt, numero di piani massimo = 3, distacco dalle strade 5,00 mt, o secondo l'allineamento degli edifici preesistenti, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto.

Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento.

Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc residenziali.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti, con le limitazioni previste nei paragrafi precedenti, con indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq /mq, altezza massima 13,00 mt, numero di piani massimo = 4, distacco dalle strade 5,00 mt o secondo allineamento degli edifici preesistenti distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto.

Negli edifici sono **facoltativamente** ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 20% della SCL realizzabile per ciascun intervento.

Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 31 mq di SUL residenziali, oltre alle aree pubbliche da cedersi gratuitamente con le modalità indicate nel precedente paragrafo.

c) - Sottozona B3

Ricadono in questa sottozona aree urbanizzate e parzialmente edificate dove, a causa della presenza di numerosi edifici esistenti, molti dei quali condonati, risulta ormai inattuabile l'edificazione tramite strumento attuativo.

L'attuazione è prevista tramite intervento diretto, con le limitazioni previste nel precedente paragrafo, con indice di utilizzazione fondiaria di 0,41 mq/mq, altezza massima 10,00 mt, numero di piani massimo = 3, distacco dalle strade 5,00 mt, o secondo l'allineamento degli edifici preesistenti, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto.

Negli edifici sono **facoltativamente** ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 20% della SCL realizzabile per ciascun intervento.

Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



d) - Sottozona B4

Queste sottozone sono ormai urbanizzate, parzialmente edificate, ma non hanno le caratteristiche delle zone B definite dal D.M. 1444 del 2.4.1968.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,60 mc/mq, altezza massima 7,00 mt, numero di piani massimo = 2, distacco dalle strade 5,00 mt o secondo l'allineamento degli edifici preesistenti, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto.

Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento.

Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc residenziali.

parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 31 mq di SUL residenziali, oltre alle aree pubbliche da cedersi gratuitamente con le modalità indicate nel precedente paragrafo.

d) - Sottozona B4

Queste sottozone sono ormai urbanizzate, parzialmente edificate, dove, a causa della presenza di numerosi edifici esistenti, molti dei quali condonati, risulta ormai inattuabile l'edificazione tramite strumento attuativo. L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con le limitazioni previste nel precedente paragrafo, con indice di utilizzazione fondiaria di 0,20 mq/mq, altezza massima 7,00 mt, numero di piani massimo = 2, distacco dalle strade 5,00 mt o secondo l'allineamento degli edifici preesistenti, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto.

Negli edifici sono facoltativamente ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 20% della SCL realizzabile per ciascun intervento.

Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 31 mq di SUL residenziali, oltre alle aree pubbliche da cedersi gratuitamente con le modalità indicate nel precedente paragrafo.

Articolo 32bis - L'amministrazione comunale propone l'integrazione alla NTA come di seguito riportato per la parte di territorio comunale che era ricompresa nel Comune di Guidonia Montecelio:

Art. 32bis - ZONA Bg EDILIZIA ATTUALE	
Vigente	Variations adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

(.....omissis)

- Sottozona B₃ (100 ab/ha)

La sottozona B₃ è indicata nella planimetria fondamentale di Piano in scala 1:5.000 con il simbolo seguente:



Tale sottozona riguarda aree, edificate solo parzialmente o anche quasi completamente con tipi edilizi estensivi; in essa è consentita la costruzione di edifici isolati di carattere residenziale contornati da spazi liberi sistemati a giardino con la seguente disciplina:

- la superficie copribile non deve superare $\frac{1}{4}$ dell'area del lotto che non può essere inferiore a 800 mq.
- l'altezza massima non deve superare i mt. 7,50 della quota del terreno. La stessa altezza può essere raggiunta anche da costruzioni esistenti.
- Sono ammessi i volumi tecnici strettamente necessari e comunque aventi una superficie non superiore ad un sesto della superficie coperta ed un'altezza lorda non superiore a quella prevista al paragrafo 5 comma 4 dell'art.5.
- I distacchi dal filo stradale e dai confini del lotto devono essere pari a 4,5 mt, salva l'obbligatorietà del rapporto 1/1 fra distacchi e altezze dei fabbricati.
- L'indice di edificabilità, riferito alla superficie del lotto escluse anche le strade secondarie, non può essere superiore a 1,44mq/mq.
- Lo stesso indice di fabbricabilità sarà applicato per eventuali lotti non accorpabili per costruzioni esistenti.
- Sono proibite le costruzioni accessorie ad

- Sottozona Bg3 (100 ab/ha)

Questa sottozona riguarda aree ricadenti nel territorio ex Comune di Guidonia, attuate con tipi edilizi estensivi; in tali aree è consentita la costruzione di edifici isolati di carattere residenziale contornati da spazi liberi sistemati a giardino con la seguente disciplina:

- la superficie copribile non deve superare $\frac{1}{4}$ dell'area del lotto che non può essere inferiore a 800 mq.
- L'altezza massima non deve superare i mt. 7,50 della quota del terreno. La stessa altezza può essere raggiunta anche da costruzioni esistenti.
- Sono ammessi i volumi tecnici, come precedentemente specificati, strettamente necessari e comunque aventi una superficie non superiore ad un sesto della superficie coperta ed un'altezza lorda non superiore a quella massima prevista dalle presenti norme.
- I distacchi dal filo stradale e dai confini del lotto devono essere pari a 4,5 mt. Salvo l'obbligatorietà del rapporto 1/1 fra distacchi e altezze dei fabbricati.
- L'indice di Utilizzazione fondiaria, riferito alla superficie del lotto escluse anche le strade secondarie, non può essere superiore a 0,49 mq/mq.
- Lo stesso indice di Utilizzazione fondiaria sarà applicato per eventuali lotti non accorpabili per costruzioni esistenti.
- Sono proibite le costruzioni accessorie ad eccezione dei soli corpi scala che servano a distribuire ai piani superiori;

I Piani Particolareggiati che comprendono le suddette zone determinano la rete viaria secondaria della sottozona con un'organica distribuzione dei lotti. Per quanto non

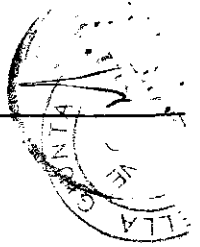


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



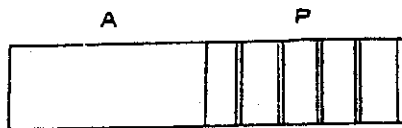
eccezione di scale che servano a dare al piano superiore purché esse rimangano libere e non vengano racchiuse strutture di qualsiasi tipo.

I Piani Particolareggiati di esecuzione determineranno la rete viaria secondaria della sottozona ed eventualmente una nuova più organica distribuzione dei lotti.

Le costruzioni esistenti che superassero i limiti stabiliti dalle presenti NORME potranno essere restaurate e trasformate mantenendo l'attuale cubatura purché la domanda della relativa licenza contenga la documentazione sulla consistenza attuale e, comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente.

- Sottozona mista B_M

La sottozona B_M è indicata nella planimetria fondamentale di Piano in scala 1:5.000 con il simbolo seguente:



Tale sottozona riguarda aree edificate o edificate parzialmente che il P.R.G. destina ad assumere la funzione di centro attraverso l'inserimento di attrezzature commerciali ricreative e di svago, di uffici nonché di residenze.

I Piani Particolareggiati nel rispetto dei dati della tabella B precisano le destinazioni di cui al comma 1, la tipologia edilizia e le altezze.

Dalla data di approvazione del P.R.G. e fino all'approvazione in assenza di previsioni plano volumetriche, i piani particolareggiati di esecuzione possono consentire nuove costruzioni e trasformazioni interne o esterne degli edifici

esplicitato in caso di indicazioni di indici di cubatura all'interno di eventuali Piani Attuativi e/o Varianti speciali, vale sempre la trasformazione $I_f (mc/mq)/3,20 = I_{sup.} (mq/mq)$.

Le costruzioni esistenti che superano i limiti stabiliti dalle presenti norme potranno essere restaurate e trasformate mantenendo la superficie utile lorda esistente purché la domanda della relativa licenza contenga la documentazione sulla consistenza attuale, allegando alla richiesta di permesso di costruire tutta la documentazione necessaria stabilita dal DPR 380/01 e rispettando i limiti imposti in caso di demolizione e ricostruzione e cioè mantenimento della stessa volumetria e sagoma. In caso di ristrutturazione che porti ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, la costruzione dovrà rientrare nei limiti imposti dalle presenti norme.

- Sottozona mista B_M

Tale sottozona riguarda aree edificate o edificate parzialmente che lo Strumento Urbanistico Generale destina ad assumere la funzione di centro attraverso l'inserimento di attrezzature commerciali ricreative e di svago, di uffici nonché di residenze.

I Piani Particolareggiati nel rispetto dei dati della tabella B precisano le destinazioni suddette, la tipologia edilizia e le altezze.

Inoltre all'interno dei Piani particolareggiati che racchiudono le aree di cui alla presente sottozona, sono precisati tutti i limiti e le possibilità di intervento a cui si rimanda per l'attuazione dei previsti interventi edilizi. Qualora non fossero riportate alcune indicazioni si fa riferimento ai seguenti limiti generali:

a) - l'indice di utilizzazione fondiaria massima consentita riferita alla superficie del lotto, escluse



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

esistenti con i seguenti limiti:

a) - l'indice di fabbricabilità massimo consentito riferito alla superficie del lotto, escluse anche le opere di urbanizzazione secondarie eventualmente necessarie al servizio dei lotti anche se non segnate nel Prg, è di 3,5 mc/mq così ripartito:

3/5 riservato alle abitazioni vere e proprie.

2/5 riservato ai servizi strettamente connessi con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi, delle abitazioni, studi professionali ecc.) e alle attrezzature elencate al precedente comma 1;

b) - Oltre alle superfici di cui al punto 9 dell'art. 5 per ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento destinate alle attrezzature non residenziali, di cui al precedente comma 1, dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq di area, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio. In conformità a quanto previsto al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968, tali 80 mq. di superficie potranno essere ridotti alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

c) - l'altezza massima non deve superare i 17,50 mt.;

d) - Gli spazi liberi che non siano quelli del precedente punto b), dovranno essere sistemati a giardino salvo eventuale creazione di viali d'accesso e di rampe per i locali del piano seminterrato;

e) - Il distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, deve essere delimitato da recinzioni trasparenti o arboree, poggianti su sostegno non trasparente non più alto di mt. 1,00. La recinzione di ogni isolato deve essere di unico tipo concordato tra i vari fabbricati limitrofi e approvato dall'Amministrazione Comunale.

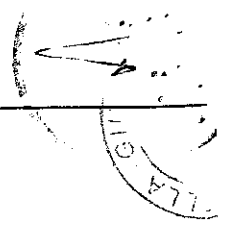
anche le strade secondarie eventualmente necessarie al servizio dei lotti anche se non segnate nel Prg, è di 1,14 mq/mq così ripartito: 3/5 riservato alle abitazioni vere e proprie. 2/5 riservato ai servizi strettamente connessi con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi, delle abitazioni, studi professionali ecc.) e alle attrezzature elencate al precedente comma;

b) - Oltre alle superfici per il parcheggio delle autovetture, riservate al di fuori della rete stradale, almeno in ragione di 1mq. ogni 12,5 mq. lordi costruiti fuori terra e a quelle previste dall'art. 18 della L. 6/8/1967, n° 765 e s. m. e i., per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento destinate alle attrezzature non residenziali, di cui al precedente comma 1, dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq. di area, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio. In conformità a quanto previsto al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968, tali 80 mq. di superficie potranno essere ridotti alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

c) - l'altezza massima non deve superare i 17,50 mt.;

d) - Gli spazi liberi che non siano quelli del precedente punto b), dovranno essere sistemati a giardino salvo eventuale creazione di viali d'accesso e di rampe per i locali del piano seminterrato;

e) - Il distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, deve essere delimitato da recinzioni trasparenti o arboree, poggianti su sostegno non trasparente non più alto di mt. 1,00. La recinzione



<p>f) Sono vietate costruzioni accessorie.</p> <p>g) E' consentita oltre l'altezza massima di cui alla lettera C, la costruzione dei volumi tecnici cui al paragrafo 5 comma 3 e 4 dell'art. 5.</p> <p>h) Non sono ammessi utilizzazioni residenziali nel sottotetto o in mansarde dove peraltro potranno essere inseriti i volumi tecnici strettamente necessari.</p> <p>i) - Le costruzioni esistenti che superassero i limiti ammessi dal precedente articolo potranno essere restaurate e trasformate mantenendo l'attuale cubatura purché la domanda della relativa licenza contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale e comunque preceda la demolizione del manufatto esistente.</p> <p>l) - sala restando l'obbligatorietà del rapporto 1/1 tra distacchi e altezze dei fabbricati, i distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori a mt 9 e dal filo stradale a mt. 6,50.</p>	<p>di ogni isolato deve essere di unico tipo concordato tra i vari fabbricati limitrofi e approvato dall'Amministrazione Comunale.</p> <p>f) Sono vietate costruzioni accessorie;</p> <p>g) E' consentita oltre l'altezza massima la costruzione dei volumi tecnici come specificato nelle presenti norme;</p> <p>h) Non sono ammesse destinazioni residenziali nel sottotetto o in mansarde per le quali varranno le limitazioni specificate nel corpo delle presenti norme;</p> <p>i) - Le costruzioni esistenti che superano i limiti stabiliti dalle presenti norme potranno essere restaurate e trasformate mantenendo la superficie utile lorda esistente purché la domanda della relativa licenza contenga la documentazione sulla consistenza attuale, allegando alla richiesta di permesso di costruire tutta la documentazione necessaria stabilita dal DPR 380/01 e rispettando i limiti imposti in caso di demolizione e ricostruzione e cioè mantenimento della stessa volumetria e sagoma. In caso di ristrutturazione che porti ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, la costruzione dovrà rientrare nei limiti imposti dalle presenti norme.</p> <p>l) - Fermo restando l'obbligatorietà del rapporto 1/1 tra distacchi e altezze dei fabbricati, i distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori a mt 9 e dal filo stradale a mt. 6,50; Per quanto non esplicitato in caso di indicazioni di indici di cubatura all'interno di eventuali Piani Attuativi e/o Varianti speciali, vale sempre la trasformazione $I_f (mc/mq)/3,20 = I \text{ sup. } (mq/mq)$.</p>
---	---





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Articolo 33 - L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art 33 - ZONE CPR DI COMPLETAMENTO ED ESPANZIONE - Zone inedificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, seppur con parametri urbanistici inferiori a quelli previsti per le zone B dall'art.2 D.M. 1444 2.4.68 e zone inedificate e non urbanizzate.

Vigente

Sono definite zone CPR quelle destinate a nuovi insediamenti residenziali (art. 2 D.M. 1444 del 2 aprile 1968), seppur limitrofe al centro abitato, in edificate e senza le reti stradale e le reti tecnologiche realizzate al loro interno.

Il PRG indica i comprensori CPR che dovranno essere attuati attraverso i P.U.A. (Piani Particolareggiati assistiti da convenzione o Piani di Lottizzazione Convenzionata).

I nuclei costituenti i nuovi insediamenti devono avere carattere unitario nella organizzazione degli spazi pubblici e essere integrati e multifunzionali nella distribuzione delle attività, secondo le indicazioni che di seguito vengono formulate.

In sede di redazione dei P.U.A., le destinazioni previste dalla planimetria fondamentale di P.R.G., all'interno dei comprensori sono prescrittive, per quanto riguarda il dimensionamento, mentre per quanto riguarda la localizzazione dei servizi pubblici, questa va definita in sede di P.U.A. ferme restando l'accorpamento e la dimensione totale di dette aree.

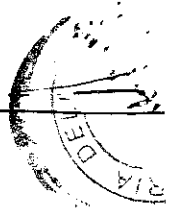
Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007

Sono definite zone CPR quelle destinate a nuovi insediamenti residenziali (art. 2 D.M. 1444 del 2 aprile 1968), seppur limitrofe al centro abitato, inedificate e senza le reti stradali e le reti tecnologiche realizzate al loro interno.

Il P.R.G. indica i comprensori CPR che dovranno essere attuati attraverso i PUA (Piani Particolareggiati assistiti da convenzione o Piani di Lottizzazione Convenzionata).

I nuclei costituenti i nuovi insediamenti devono avere carattere unitario nella organizzazione degli spazi pubblici e essere integrati e multifunzionali nella distribuzione delle attività, secondo le indicazioni che di seguito vengono formulate.

In sede di redazione dei P.U.A. le destinazioni previste dalla planimetria fondamentale di P.R.G., all'interno dei comprensori sono prescrittive, per quanto riguarda il dimensionamento mentre per quanto riguarda la localizzazione dei servizi pubblici, questa va definita in sede di P.U.A. ferme restando l'accorpamento e la dimensione totale di dette aree. **Una diversa distribuzione delle aree con relativa disaggregazione che si rendesse necessaria per esigenze tecniche geologiche e/o di convenienza funzionale per la pubblica amministrazione può essere eccezionalmente ammessa previa presentazione di adeguata motivazione tecnica e/o funzionale da approvare in sede di Consiglio comunale, senza che ciò comporti variante urbanistica al previsto CPR.**



Per attuare le previsioni dei P.U.A. il proprietario delle aree o il Consorzio ricadenti all'interno del CPR1 sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28 della legge n. 1150/42 e dall'art. 21 della legge regionale n. 35/78.

L'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,6 mc/mq è

estesa alla superficie interna al perimetro indicato nelle planimetrie di piano.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche nella misura di 18 mq/ab sono quelle indicate per ciascun CPR:

- aree per parcheggi pubblici;
- aree per giardini pubblici;
- aree per servizi pubblici.

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

- L'altezza massima è di 13,00 mt per quattro piani abitabili;
- I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti da P.U.A. che dovrà inoltre indicare le sagome di ingombro e la quota d'imposta degli edifici;
- La superficie dei parcheggi privati è di 10 mq di superficie ogni 100mc di cubatura edificata edificati.

Il CPR prevede per l'intervento privato:

A) Le aree fondiari a destinazione d'uso prevalentemente residenziale nella misura del 70% della cubatura complessiva, mentre il restante 30% parte è destinato ad uso non

Per attuare le previsioni dei PUA il proprietario delle aree o il Consorzio ricadenti all'interno dei CPR sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28 della legge n. 1150/42 e dall'art. 21 della legge regionale n.35/78.

L'indice di utilizzazione territoriale è di 0,21 mq/mq esteso alla superficie interna al perimetro indicato nelle planimetrie di piano, ad eccezione del CPR 4 S. Lucia e del CPR 12 S. Lucia dove è ammesso l'indice di utilizzazione territoriale di 0,41 mq/mq. Nel CPR 14 S. Lucia i servizi sono ridotti fino al 50% del comparto, condizione, questa, che sarà definita in sede di redazione del P.U.A.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche nella misura minima di 18 mq/ab sono quelle indicate per ciascun CPR:

- aree per parcheggi pubblici;
- aree per giardini pubblici;
- aree per servizi pubblici.

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

- L'altezza massima è di 13,00 mt per quattro piani abitabili;
- I distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà inoltre indicare le sagome di ingombro e la quota d'imposta degli edifici;
- La superficie dei parcheggi privati è di 10 mq ogni 31 mq di SUL edificata.

Il CPR prevede per l'intervento privato:

A) Le aree fondiari a destinazione d'uso residenziale nella misura del 80% della SCL complessiva, mentre è obbligatorio destinarne una parte ad uso



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

<p>residenziale per servizi alla residenza, quali negozi inferiori a mt 200, uffici, studi professionali, magazzini, laboratori, ricovero attrezzi agricoli, deposito di prodotti agricoli.</p> <p>B) Le aree fondiari a destinazione d'uso prevalentemente non residenziale nella misura del 70% della cubatura (con destinazioni indicate al precedente par. A), mentre il restante 30% a destinazione residenziale.</p> <p>Inoltre lo standards dei parcheggi di uso pubblico per le cubature non residenziali è il seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aree pubbliche o di uso pubblico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde. 	<p>non residenziale per servizi alla residenza, quali negozi , uffici, studi professionali, magazzini, laboratori, ricovero attrezzi agricoli, deposito di prodotti agricoli, con un minimo del 20% del totale della SCL realizzabile. La destinazione "non residenziale", a discrezione del lottizzante, può essere utilizzata fino ad un massimo del 70% dell'intera superficie ammissibile. La suddetta normativa di cui al paragrafo (A), è valida per tutti i CPR del territorio comunale.</p> <p>Inoltre lo standards dei parcheggi di uso pubblico per le cubature non residenziali è il seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aree pubbliche o di uso pubblico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde.
--	---

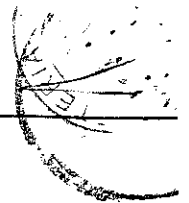
Articolo 33 bis – L'amministrazione comunale propone l'integrazione alle N.T.A., in riferimento anche alle sottozone C3g ricadenti nel territorio ex Guidonia, istituendo il nuovo articolo come di seguito riportato:

Art. 33 bis - ZONA C ESPANSIONE RESIDENZIALE	
Vigente	Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007
	<p>Sottozona Cf - <u>Zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi</u></p> <p>Le aree ricadenti in questa sottozona, numerate con indice progressivo, sono aree di espansione residenziale con lotti fondiari concentrati sul 25% della sup. territoriale.</p> <p>Per queste aree è prevista la destinazione residenziale esclusivamente previa cessione</p>



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



gratuita al Comune del rimanente 75% della superficie complessiva che sarà destinata a servizi pubblici, parcheggi pubblici e verde attrezzato. L'attuazione avverrà mediante intervento diretto con Indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,15 mq/mq. da concentrarsi sul fondo pari a 25% della Superficie territoriale, risultante dal distacco della parte di superficie pari al 75% della superficie complessiva che sarà ceduto gratuitamente al Comune.

E' ammesso l'accorpamento di più zone Cf ai fini del raggiungimento di una superficie territoriale che permetta un indice di utilizzazione fondiario idoneo all'edificazione. In tal caso l'edificazione può essere concentrata interamente in una singola zona Cf sempreché questa sia pari al 25% del totale delle zone Cf coinvolte nell'accorpamento. Ai fini del raggiungimento della superficie territoriale idonea all'edificazione, i singoli proprietari possono associarsi tra loro con atto idoneo dal quale risulti la quota parte (25% della sup. totale dei lotti) di superficie da destinare all'edificazione residenziale e la rimanente parte (75% della sup. totale dei lotti) da cedere gratuitamente al comune. E' consentita l'attuazione anche per parti della stessa zona omogenea Cf seguendo la struttura della proprietà. E' inserito il limite di 4.000 mq, oltre il quale è obbligatorio procedere ad una pianificazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata. Per tutte le aree Cf è obbligatorio allegare alla richiesta di Permesso di Costruire un progetto di sistemazione dell'area cedenda, da realizzare a cura del privato, a scomputo degli oneri concessori. Analogamente, per tutte le aree Cf è obbligatoria l'attuazione entro tre anni dall'approvazione della presente Variante, oltre il quale decade la destinazione dell'area che diventerà "verde privato". Prima del rilascio del permesso di costruire e della stipula delle convenzioni, in caso di piano



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Sottozona C3g – Densità comprensoriale 50 abitanti per ettaro indicata nella planimetria fondamentale di Piano in scala 1:5000 con il simbolo seguente:

Attuativo dovrà essere stipulato atto di cessione gratuita dell'area pari al 75% della superficie territoriale.

I rimanenti parametri urbanistici da applicare in queste zone sono:

altezza massima 13,00 mt;

numero di piani massimo = 4;

distacco dalle strade 5,00 mt o secondo allineamento degli edifici preesistenti;

distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto.

All'interno di dette zone Cf, si specifica che per le zone che sono già oggetto di atto d'obbligo unilaterale o di atto di cessione gratuita al Comune, automaticamente decade la destinazione Cf e ritorna la destinazione dell'originario servizio pubblico.

Sottozona Cru - Zone soggette a riqualificazione Urbana

Queste zone riguardano parti centrali di tessuto urbano nelle cui aree potranno essere promossi interventi complessi di riqualificazione urbana che contemplino la realizzazione obbligatoria di parcheggi interrati e interventi di arredo urbano.

Le proposte di intervento potranno essere presentate anche da parte di soggetti privati e realizzati tramite piani Integrati all'interno dei quali, di concerto con l'amministrazione, potrà essere prevista una quota parte di edilizia residenziale a fronte della realizzazione degli interventi previsti e della cessione gratuita di aree pubbliche. L'Iter procedurale di detti Piani seguirà i dettami delle norme nazionali e regionali vigenti. Dette aree sono individuate con perimetro dal valore soltanto indicativo, dell'area che potrà essere oggetto di intervento unitario. Si specificano che ai fini delle



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



- altezza massima delle ostruzioni: ml. 11,50

destinazioni di zona valgono quelle indicate con appositi retini e che il perimetro è solo indicativo dell'area che può essere oggetto di PRU. L'eventuale proposta di PRU dovrà essere unitaria.

La promozione di interventi di riqualificazione urbana deve riguardare anche parti congestionate e degradate site lungo la Via Palombarese a S. Lucia e Via Nomentana a Tor Lupara e zone del tessuto urbano che necessitano di riqualificazione site nelle zone B1 e B2 dei centri urbani di S. Lucia e Tor Lupara, sempre tramite proposte pubbliche o private tramite la presentazione di Piani Integrati.

Sottozona C3g - Densità comprensoriale 50 ab/ha indicata nella planimetria di piano in scala 1:5000 :

- altezza massima delle costruzioni: ml. 11,50

La suddette sottozona è stata oggetto di piani attuativi ai quali si rimanda per tutte le norme e i limiti imposti. Per quanto non esplicitato in caso di indicazioni di indici di cubatura all'interno di eventuali Piani Attuativi e/o Varianti speciali, vale sempre la trasformazione $I_f (mc/mq)/3,20 = I \text{ sup. } (mq/mq)$.

Articolo 34 - L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art. 34 - ZONE PER SERVIZI PRIVATI D'INTERESSE LOCALE (F7, F8, F11)

Vigente	Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007
(.....omissis)	(.....omissis)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

A) - Sottozona per servizi privati esistenti (F7)

Nella sottozona F7 sono consentite:

- le destinazioni d'uso per servizi privati, quali uffici, attività commerciali, ricreative, culturali, sportive, per il culto;
- le nuove edificazioni su aree libere o per interventi di ristrutturazione attraverso l'intervento diretto secondo i seguenti parametri: l'indice di fabbricabilità fondiaria 1,0 mc/mq, l'altezza massima mt. 13,00, il distacco dai confini mt. 5,00, il distacco dalla sede stradale secondo l'allineamento degli edifici esistenti, o in assenza di mt. 5,00, la superficie dei parcheggi pubblici o di uso pubblico pari al 60% della superficie utile lorda degli edifici privati, quella del verde pubblico o di uso pubblico pari al 20% della suddetta superficie e quella dei parcheggi privati pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione.

B) - Sottozona destinata ad attività turistico-ricettive (F8)

Si tratta di sottozone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse.

Nella zona F8 sono consentite:

- le destinazioni d'uso per servizi privati, sono le seguenti: alberghi, pensioni motels, attrezzature per il culto, per la cultura, per lo spettacolo, per il tempo libero, per lo sport, convivenze, ecc.

Dette sottozone, sono previste all'interno di ambiti di completamento ad integrazione di servizi ricettivi privati già esistenti si attuano per intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria 1,00 mc/mq;
- le cubature esistenti devono essere conteggiate nel calcolo della cubatura consentita;

A) - Sottozona per servizi privati esistenti (F7)

Nella sottozona F7 sono consentite:

- le destinazioni d'uso per servizi privati, quali uffici, attività commerciali, ricreative, culturali, sportive, per il culto;
- le nuove edificazioni su aree libere o per interventi di ristrutturazione attraverso l'intervento diretto secondo i seguenti parametri: **l'indice di Utilizzazione fondiaria 0,34 mq./mq**, l'altezza massima mt. 13,00, il distacco dai confini mt. 5,00, il distacco dalla sede stradale secondo l'allineamento degli edifici esistenti, o in assenza di mt. 5,00, la superficie dei parcheggi pubblici o di uso pubblico pari al 60% della superficie utile lorda degli edifici privati, quella del verde pubblico o di uso pubblico pari al 20% della suddetta superficie e **quella dei parcheggi privati pari a 10 mq. ogni 31 mq. di SUL**;

B) - Sottozona destinata ad attività turistico-ricettive (F8)

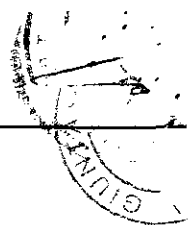
Si tratta di sottozone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse.

Nella zona F8 sono consentite:

- le destinazioni d'uso per servizi privati, sono le seguenti: alberghi, pensioni motels, attrezzature per il culto, per la cultura, per lo spettacolo, per il tempo libero, per lo sport, convivenze, ecc.

Dette sottozone, sono previste all'interno di ambiti di completamento ad integrazione di servizi ricettivi privati già esistenti si attuano per intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- **l'indice di Utilizzazione fondiaria 0,34 mq/mq**;
- **le superfici calpestabili lorde esistenti** devono essere conteggiate nel calcolo della SCL consentita;
- l'altezza massima mt. 16,00, fatta eccezione per i volumi tecnici;



- l'altezza massima mt. 16,00, fatta eccezione per i volumi tecnici;
- l'altezza massima mt. 16,00, fatta eccezione per i volumi tecnici;
- il distacco dai confini 8,00 mt.;
- il distacco dal filo stradale 5,00 mt.;
- il distacco minimo tra edifici all'interno di un unico lotto 10,00 mt.;
- aree pubbliche o di uso pubblico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde;
- aree per parcheggi privati pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione

C) - Sottozona per servizi privati di interesse generale (F11)

Si tratta di sottozone che per la localizzazione e l'attuale utilizzazione sono predisposte ad accogliere funzioni non strettamente connesse con la residenza, ma di interesse urbano sia comunale che sovracomunale.

Le sottozone F11 si attuano attraverso il PUA esteso a perimetro indicato dalla zonizzazione del P.R.G. con un tratteggio con pallini; in sede di redazione del PUA le destinazioni previste all'interno di tale perimetro sono prescrittive, sia per quanto riguarda le localizzazioni che il dimensionamento.

Per attuare le previsioni del PUA il proprietario delle aree o il consorzio ricadenti all'interno della sottozona F11 sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28 della legge n. 1150/42 e dell'art. 21 della legge regionale n° 35/78.

L'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,60 mc/mq è esteso alla superficie interna al perimetro indicato nelle planimetrie di piano.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono quelle indicate per parco urbano e servizi pubblici.

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

- il distacco dai confini 8,00 mt.;
- il distacco dal filo stradale 5,00 mt.;
- il distacco minimo tra edifici all'interno di un unico lotto 10,00 mt.;

- aree pubbliche o di uso pubblico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde;
- aree per parcheggi privati pari a 10 mq ogni 31 mq di SCL edificata.

C) - Sottozona per servizi privati di interesse generale (F11)

Si tratta di sottozone che per la localizzazione e l'attuale utilizzazione sono predisposte ad accogliere funzioni non strettamente connesse con la residenza, ma di interesse urbano sia comunale che sovracomunale.

Le sottozone F11 si attuano attraverso il PUA esteso a perimetro indicato dalla zonizzazione del P.R.G. con un tratteggio con pallini; in sede di redazione del PUA le destinazioni previste all'interno di tale perimetro sono prescrittive, sia per quanto riguarda le localizzazioni che il dimensionamento.

Per attuare le previsioni del PUA il proprietario delle aree o il consorzio ricadenti all'interno della sottozona F11 sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28 della legge n. 1150/42 e dell'art. 21 della legge regionale n° 35/78.

L'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,21 mq/mq è esteso alla superficie interna al perimetro indicato nelle planimetrie di piano.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono quelle indicate per parco urbano e servizi pubblici.

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

- l'altezza massima è di mt. 13,00 per quattro piani;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- l'altezza massima è di mt. 13,00 per quattro piani;
- le destinazioni d'uso, nella misura del 70% della cubatura complessiva, sono così stabilite: attrezzature sanitarie, scolastiche, alberghiere, commerciali con punti vendita non superiori a mt. 400, ricreative, per lo spettacolo, per la formazione, uffici in genere di medie dimensioni con unità immobiliari non superiori a mt 400; mentre il restante 30% della cubatura è da destinare a residenza.
- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal PUA che dovrà inoltre indicare le sagome di ingombro e la quota d'imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di mt. 10 ogni 100 mc di cubatura edificata;
- la superficie dei parcheggi pubblici o di uso pubblico è pari al 60% della superficie utile lorda degli edifici privati a destinazione non residenziale; mentre il restante 20% è da destinare a spazi pubblici.

In particolare in località Tor Lupara denominata Madonna delle Rose, nella zona F11, inserita nel CPR12, è localizzato un edificio pubblico destinato a funzioni universitarie; pertanto, in tale zona, contrariamente a quanto sopra indicato, sono consentite unicamente le destinazioni d'uso connesse con le funzioni universitarie, quali quelle per la formazione, la ricerca, le residenze collettive, lo sport, la cultura.

- le destinazioni d'uso, nella misura del 70% della SCL complessiva, sono così stabilite: attrezzature sanitarie, scolastiche, alberghiere, commerciali con punti vendita non superiori a mt. 400, ricreative, per lo spettacolo, per la formazione, uffici in genere di medie dimensioni con unità immobiliari non superiori a mt 400; mentre il restante 30% della SCL è da destinare a residenza.
- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal PUA che dovrà inoltre indicare le sagome di ingombro e la quota d'imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di mt. 10 ogni 31 mq di SCL edificata;
- la superficie dei parcheggi pubblici o di uso pubblico è pari al 60% della superficie utile lorda degli edifici privati a destinazione non residenziale; mentre il restante 20% è da destinare a spazi pubblici.

In particolare in località Tor Lupara denominata Madonna delle Rose, nella zona F11, inserita nel CPR12, è localizzato un edificio pubblico destinato a funzioni universitarie; pertanto, in tale zona, contrariamente a quanto sopra indicato, sono consentite unicamente le destinazioni d'uso connesse con le funzioni universitarie, quali quelle per la formazione, la ricerca, le residenze collettive, lo sport, la cultura.

Articolo 35 – L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art. 35 – ZONE A VERDE PRIVATO: F9, F10

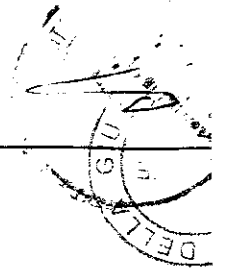
Vigente – Comune di Mentana (F9-F10)

Variazioni adottate con deliberazione C.C. n°



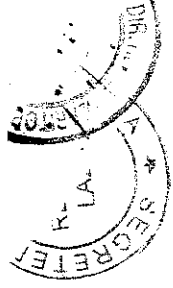
REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



	47/2007
<p>1) Verde privato (F9)</p> <p>Si tratta di sottozona per le quali l'utilizzo degli indici fondiari specifici dell'area è stato completato o zone di tipo agricolo di dimensioni e ubicazione urbane tali da non comportare possibile utilizzazione produttiva e che quindi hanno indice di cubatura residenziale di 0,01 mc/mq salvo cubature esistenti.</p> <p>Nelle zone a verde privato sono consentite oltre alle utilizzazioni ad agricolo, coltivazioni in serra, giardino privato, ed orto, anche l'installazione di impianti sportivi scoperti di uso esclusivamente privato.</p> <p>E' consentita l'ubicazione nelle zone a verde privato volumetrie di pertinenza di aree edificabili confinanti se appartenenti allo stesso proprietario e se tale traslazione di cubatura è resa necessaria da motivi di economie nelle urbanizzazioni o situazioni orografiche.</p> <p>Tutte le aree rimaste scoperte a seguito della utilizzazione degli indici urbanistici relativi, sono automaticamente assimilati a zone a verde privato con la conseguente applicazione di questo articolo salvo prescrizioni specifiche di vincolo espresso da rispetto della viabilità, distanza tra gli edifici, ecc.</p> <p>2) Verde privato sportivo (F10)</p> <p>Dette zone sono utilizzate e vincolate all'uso di impianti sportivi di proprietà privata per uso privato e/o pubblico.</p> <p>Sono consentite le realizzazioni di servizi igienici, di spogliatoi e di deposito di materiale di attrezzatura.</p> <p>Eventuali attrezzature a bar sono consentite in precario.</p> <p>Tali impianti si realizzano applicando gli indici previsti al par. c) dell'art. 28 per gli impianti sportivi pubblici.</p>	<p>1) Verde privato (F9)</p> <p>Si tratta di sottozona per le quali l'utilizzo degli indici fondiari specifici dell'area è stato completato o zone di tipo agricolo di dimensioni e ubicazione urbane tali da non comportare possibile utilizzazione produttiva e che quindi hanno indice di Utilizzazione fondiaria residenziale di 0,0034 mq/mq, salvo SCL esistenti.</p> <p>Nelle zone a verde privato sono consentite oltre alle utilizzazioni ad agricolo, coltivazioni in serra, giardino privato, ed orto, anche l'installazione di impianti sportivi scoperti di uso esclusivamente privato.</p> <p>E' consentita l'ubicazione nelle zone a verde privato di Superfici Calpestabili Lorde di pertinenza di aree edificabili confinanti se appartenenti allo stesso proprietario e se tale traslazione di SCL è resa necessaria da motivi di economie nelle urbanizzazioni o situazioni orografiche.</p> <p>Tutte le aree rimaste scoperte a seguito della utilizzazione degli indici urbanistici relativi, sono automaticamente assimilati a zone a verde privato con la conseguente applicazione di questo articolo salvo prescrizioni specifiche di vincolo espresso da rispetto della viabilità, distanza tra gli edifici, ecc.</p> <p>2) Verde privato sportivo (F10)</p> <p>Dette zone sono utilizzate e vincolate all'uso di impianti sportivi di proprietà privata per uso privato e/o pubblico.</p> <p>Sono consentite le realizzazioni di servizi igienici, di spogliatoi e di deposito di materiale di attrezzatura.</p> <p>Eventuali attrezzature a bar sono consentite in precario.</p> <p>Tali impianti si realizzano applicando gli indici previsti al par. d) dell'art. 28 per gli impianti</p>





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Vigente - Comune di Guidonia (F5)

6) F5 Servizi Privati

Le aree comprese in questa sottozona sono destinate alla realizzazione di attrezzature private dei seguenti tipi:

- a. scolastiche;
- b. culturali;
- c. religiose;
- d. sanitarie;
- e. assistenziali;
- f. commerciali;
- g. sportive e ricreative;
- h. turistiche e ricettive

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 2,00 mc/mq. Sono ammesse residenze fino ad un massimo del 20% della cubatura totale ammessa. Per le zone dei servizi privati superiori ai due ettari è necessario un Progetto Planivolumetrico di lottizzazione oggetto di convenzione.

Tale progetto dovrà essere redatto in conformità alle presenti NORME e a quanto stabilito, per le singole destinazioni, dal D.M. 2 aprile 1968.

La convenzione dovrà contenere gli oneri previsti dall'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967 nr. 765.

sportivi pubblici.

3) F5g Servizi Privati

Le aree comprese in questa sottozona sono destinate alla realizzazione di attrezzature private dei seguenti tipi:

- a. scolastiche;
- b. culturali;
- c. religiose;
- d. sanitarie;
- e. assistenziali;
- f. commerciali;
- g. sportive e ricreative;
- h. turistiche e ricettive

L'indice di Utilizzazione fondiaria è di 0,60 mq/mq. Sono ammesse residenze fino ad un massimo del 20% della SCL totale ammessa.

Per le zone dei servizi privati superiori ai due ettari è necessario un Progetto Planivolumetrico di lottizzazione oggetto di convenzione.

Tale progetto dovrà essere redatto in conformità alle presenti NORME e a quanto stabilito, per le singole destinazioni, dal D.M. 2 aprile 1968.

La convenzione dovrà contenere quanto previsto dalle presenti norme per i Piani Attuativi.

Articolo 36 - L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art. 36 - ZONA ARTIGIANALE (D)

Vigente

Variazioni adottate con deliberazione C.C. n°

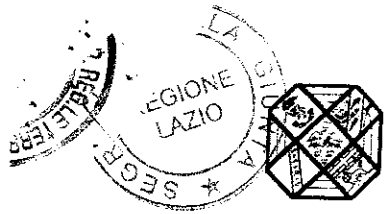


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



	47/2007
<p>(.....omissis)</p> <p>A) - <u>Aree di tipo "a" per insediamenti artigianali</u></p> <p>(.....omissis)</p> <p>Qualora il richiedente non rivesta la qualità di imprenditore, la concessione edilizia potrà ugualmente essere rilasciata, ma essa rimarrà sospensivamente condizionato alla presentazione da parte dell'interessato di idoneo contratto stipulato con soggetto abilitato (imprenditore individuale o società) per l'utilizzazione conforme dell'edificio; i lavori non potranno avere inizio prima della presentazione del contratto; i termini di validità del permesso di costruire decorrono, comunque, dalla data del rilascio della concessione stessa.</p> <p>Gli edifici artigianali possono sorgere su appezzamenti di terreno aventi una superficie minima di mq. 1.250 ed una superficie massima di mq. 5.000.</p> <p>La superficie utile lorda complessiva degli edifici non dovrà superare la misura di mq. 0,40 per ogni metro quadrato del lotto nel quale ricade l'edificio stesso previsto dal piano attuativo.</p> <p>B) - <u>Aree di tipo "b" per insediamenti di servizio a supporto delle attività produttive</u></p> <p>(.....omissis)</p> <p>L'indice di fabbricabilità territoriale riferito alle aree del presente paragrafo non deve superare 1,50 mc/mq; gli spazi pubblici, con l'esclusione delle sedi viarie, saranno dimensionati in ragione di non meno di 0,80 mq per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui almeno mq. 0,60 per parcheggi.</p>	<p>(.....omissis)</p> <p>A) - <u>Aree di tipo "a" per insediamenti artigianali</u></p> <p>(.....omissis)</p> <p>Qualora il richiedente non rivesta la qualità di imprenditore, il Permesso di Costruire potrà ugualmente essere rilasciato, ma esso rimarrà sospensivamente condizionato alla presentazione da parte dell'interessato di idoneo contratto stipulato con soggetto abilitato (imprenditore individuale o società) per l'utilizzazione conforme dell'edificio; i lavori non potranno avere inizio prima della presentazione del contratto; i termini di validità del permesso di costruire decorrono, comunque, dalla data del rilascio del Permesso stesso.</p> <p>Gli edifici artigianali possono sorgere su appezzamenti di terreno aventi una superficie minima di mq. 1.250 ed una superficie massima di mq. 5.000.</p> <p>La superficie calpestabile lorda complessiva degli edifici non dovrà superare la misura di mq. 0,40 per ogni metro quadrato del lotto nel quale ricade l'edificio stesso previsto dal piano attuativo.</p> <p>B) - <u>Aree di tipo "b" per insediamenti di servizio a supporto delle attività produttive</u></p> <p>(.....omissis)</p> <p>L'indice di Utilizzazione territoriale riferito alle aree del presente paragrafo non deve superare 0,51 mq/mq; gli spazi pubblici, con l'esclusione delle sedi viarie, saranno dimensionati in ragione di non meno di 0,80 mq per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui almeno mq. 0,60 per parcheggi.</p>



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio

<p>(.....omissis)</p> <p>Nell'ambito della superficie massima lorda edificabile è altresì consentita la realizzazione di alloggi di servizio non oltre il limite del 5% della superficie utile lorda del singolo edificio.</p> <p>Nelle aree di tipo "b" definite in sede di redazione di piani attuativi, nel caso in cui venga effettuata attraverso atto pubblico la cessione gratuita al Comune di aree in misura non inferiore al 20% della superficie di proprietà, sarà possibile il recupero delle superfici utili lorde originariamente ad esse afferenti, all'interno delle aree residue, da parte dei proprietari che avranno effettuato la cessione, incrementando le superfici utili lorde edificabili di un ulteriore 20% con destinazioni ad attività artigianali.</p> <p>(.....omissis)</p>	<p>(.....omissis)</p> <p>Nell'ambito della superficie massima lorda edificabile è altresì consentita la realizzazione di alloggi di servizio non oltre il limite del 5% della superficie calpestabile lorda del singolo edificio.</p> <p>Nelle aree di tipo "b" definite in sede di redazione di piani attuativi, nel caso in cui venga effettuata attraverso atto pubblico la cessione gratuita al Comune di aree in misura non inferiore al 20% della superficie di proprietà, sarà possibile il recupero delle superfici calpestabili lorde originariamente ad esse afferenti, all'interno delle aree residue, da parte dei proprietari che avranno effettuato la cessione, incrementando le superfici calpestabili lorde edificabili di un ulteriore 20% con destinazioni ad attività artigianali.</p> <p>(.....omissis)</p>
---	---

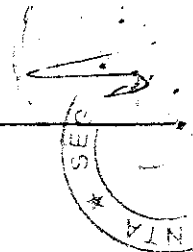
Articolo 37 – L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art.37 – ZONE AGRICOLE – Norme generali	
Vigente	Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007
<p>(.....omissis)</p> <p>Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti, potrà essere richiesta su parere della Commissione edilizia la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il</p>	<p>(.....omissis)</p> <p>Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti, potrà essere richiesta su parere della Commissione formata da Dottori Agronomi per l'esame di eventuali PUA, la messa a</p>



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



<p>più corretto inserimenti di tali manufatti nel paesaggio circostante.</p> <p>(.....omissis)</p>	<p>dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimenti di tali manufatti nel paesaggio circostante.</p> <p>Le norme regionali e nazionali che regolano l'edificazione in zona agricola, prevalgono sulle presenti norme, ad eccezioni di norme e parametri più restrittive. In quest'ultimo caso si applicheranno gli indici e parametri contenuti nelle presenti NTA.</p> <p>(.....omissis)</p>
--	---

Articolo 38 - L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art.38 - ZONE AGRICOLE Speciali (E1)	
Vigente	Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007
<p>Nelle zone agricole speciali E1, di elevato pregio ambientale il piano si attua per intervento diretto.</p> <p>In detti territori sono compresi i boschi radi e quelli di normale densità, ed inoltre quelle coltivazioni agricole che, per i loro caratteri, contribuiscono a determinare le qualità ambientali dei luoghi.</p> <p>In detta zona è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la possibilità di costruire nuovi edifici con indice di fabbricabilità massimo pari a 0,03 mc/mq di cui 0,02 mc/mq da destinare a costruzioni per annessi agricoli e 0,01 mc/mq per la residenza.</p> <p>L' altezza massima degli edifici non deve superare mt. 6,50.</p> <p>Inoltre deve essere normalmente esclusa l'apertura di nuove strade e l'allargamento di quelle esistenti se non giustificate da ragioni tecniche.</p>	<p>Nelle zone agricole speciali E1, di elevato pregio ambientale il piano si attua per intervento diretto.</p> <p>In detti territori sono compresi i boschi radi e quelli di normale densità, ed inoltre quelle coltivazioni agricole che, per i loro caratteri, contribuiscono a determinare le qualità ambientali dei luoghi.</p> <p>In detta zona è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la possibilità di costruire nuovi edifici con indice di Utilizzazione fondiaria massimo pari a 0,010 mq/mq di cui 0,007 mq/mq da destinare a costruzioni per annessi agricoli e 0,003 mq/mq per la residenza.</p> <p>L' altezza massima degli edifici non deve superare mt. 6,50.</p> <p>Inoltre deve essere normalmente esclusa l'apertura di nuove strade e l'allargamento di quelle esistenti se non giustificate da ragioni tecniche.</p>





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

--	--

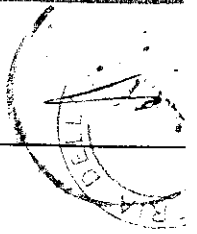
Articolo 39 – L'amministrazione comunale propone le variazioni all'articolo, come di seguito riportato:

Art.39 – ZONE AGRICOLE NORMALI (E2). Norme specifiche per tipo di intervento	
Vigente	Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007
<p>Nelle zone agricole normali E2 il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 37 secondo i seguenti criteri:</p> <p><u>A. Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del P.R.G.</u></p> <p>A.1. Costruzioni di cui all'art. 37 lett. a). Nel caso di demolizione dei fabbricati di servizio esistenti o di nuova edificazione si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi in rapporto alla superficie del fondo rilevabile alla data di adozione del presente P.R.G.</p> <p>a) indice di fabbricabilità fondiaria = 0,07 mc/mq, di cui almeno 0,04 mc/mq dovrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;</p> <p>(.....omissis)</p> <p><u>B. Aziende agricole di nuova formazione ed aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sprovviste di fabbricati residenziali.</u></p> <p>(.....omissis)</p>	<p>Nelle zone agricole normali E2 il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 37 secondo i seguenti criteri:</p> <p><u>A. Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del P.R.G.</u></p> <p>A.1. Costruzioni di cui all'art. 37 lett. a). Nel caso di demolizione dei fabbricati di servizio esistenti o di nuova edificazione si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi in rapporto alla superficie del fondo rilevabile alla data di adozione del presente P.R.G.</p> <p>a) indice di Utilizzazione fondiaria = 0,024 mq/mq, di cui almeno 0,014 mq/mq dovrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;</p> <p>(.....omissis)</p> <p><u>B. Aziende agricole di nuova formazione ed aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sprovviste di fabbricati residenziali.</u></p> <p>(.....omissis)</p> <p>L'intervento edificatorio è ammesso, solo nel caso</p>



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



<p>L'intervento edificatorio è ammesso, solo nel caso in cui la superficie del fondo raggiunga il minimo di mq 10.000, secondo i seguenti parametri e criteri:</p> <p>a) indice di fabbricabilità fondiaria residenziale = 0,03 mc/mq;</p> <p>b) indice di fabbricabilità fondiaria per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'art. 37 lettera b) = 0,04 mc/mq;</p> <p>c) (.....omissis)</p> <p>In ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria complessiva (edifici esistenti più edifici di progetto) non potrà superare la quantità di cui alla precedente lettera b) nel caso sia prevista per la medesima azienda agricola anche la nuova edificazione di fabbricati di servizio. (.....omissis)</p>	<p>in cui la superficie del fondo raggiunga il minimo di mq 10.000, secondo i seguenti parametri e criteri:</p> <p>a) indice di Utilizzazione fondiaria residenziale = 0,010 mq/mq;</p> <p>b) indice di Utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'art. 37 lettera b) = 0,014 mq/mq;</p> <p>c) (.....omissis)</p> <p>In ogni caso l'indice di Utilizzazione fondiaria complessiva (edifici esistenti più edifici di progetto) non potrà superare la quantità di cui alla precedente lettera b) nel caso sia prevista per la medesima azienda agricola anche la nuova edificazione di fabbricati di servizio. (.....omissis)</p>
---	---

Articolo 39 bis – L'amministrazione comunale propone l'integrazione alle N.T.A. istituendo il nuovo articolo, come di seguito riportato:

Art. 39 bis – NORME VARIE

Vigente

Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007

In tutte le zone, laddove sono previsti destinazioni non residenziali che possano prevedere la necessità di un angolo refezione per il personale lavorativo è consentito realizzarlo all'interno dei locali ufficio oppure dei locali commerciali, con relativi impianti occorrenti.

Articolo 43 – L'amministrazione comunale propone l'integrazione alle N.T.A. istituendo il nuovo articolo come, di seguito riportato:

Art. 43 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI IN CORSO DI ESECUZIONE

Vigente

Variazioni adottate con deliberazione C.C. n°



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

	47/2007
	<p>Per le zone B2, B3 e B4 fino all'approvazione definitiva della presente variante è obbligatorio procedere alla formazione di piani Urbanistici attuativi con la normativa approvata in sede di Variante generale. In corso di realizzazione potranno procedere il loro iter autorizzativo seguendo le norme vigenti anteriormente all'approvazione del presente Strumento Urbanistico Attuativo.</p> <p>Dopo l'approvazione definitiva delle presenti norme, nel caso di P.U.A. già convenzionati riguardanti le sole zone B2 B3 e B4, potranno essere applicati ai lotti corrispondenti i parametri e gli indici di cui alle presenti norme.</p> <p>Per le zone oggetto di richiesta di Permesso di Costruire (Nomentana Hospital, Suore della Misericordia, Chiesa di S. Lucia) in deroga, ai sensi del Dpr 380/01 e s.m. e i., già approvate dal Commissario straordinario e/o in corso di istruttoria, valgono gli indici e i parametri contenuti nei progetti presentati in Comune con richiesta di concessione in deroga, fatta salva la verifica degli Standard di legge.</p> <p>Il Comune potrà obbligare a modificare il progetto presentato per verificare gli Standard di legge.</p> <p>Nei CPR già approvati e in quelli in corso di esecuzione, dopo l'approvazione della presente Variante dovranno essere applicate tutte le norme e i parametri delle NTA all'Hinterland delle zone B, direttamente sui lotti già predisposti dai singoli PUA a condizione che le norme non contrastino con le NTA dei singoli Piani di Lottizzazione e previa verifica asseverata redatta da un tecnico, del mantenimento del rispetto dei minimi degli standard e dei servizi pubblici.</p>



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



Articolo 44 – L'amministrazione comunale propone l'integrazione alle N.T.A. istituendo il nuovo articolo, come di seguito riportato:

Art.44 – RIFERIMENTI A NORMATIVE STATALI E REGIONALI	
Vigente	Variazioni adottate con deliberazione C.C. n° 47/2007
	Tutti i richiami contenuti nelle presenti N.T.A. a leggi e disposizioni Statali e Regionali in materia, che alla data dell'adozione della presente variante siano state totalmente o parzialmente abrogate o variate, si intendono prive di qualunque efficacia e sostituite dalle prevalenti nuove disposizioni intervenute.

CONSIDERAZIONI

ASPETTI DI NATURA PAESISTICA: AREE VINCOLATE

Con D.G.R. n. 556 del 25/07/07 è stato adottato il P.T.P.R., deliberazione integrata e modificata dalla D.G.R. n. 1025 del 21/12/07 (pubblicazione intervenuta ai sensi della L.R. n. 24/98 art. 23 comma 2).

Il territorio comunale di Fonte Nuova oggetto della presente Variante risulta solo marginalmente sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/04.

Ricognizione delle aree tutelate per legge

(art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04)

Per la parte di territorio ricadente in località Santa Lucia risulta marginalmente sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n.24/98, per la presenza del Fosso di S. Lucia (sigla identificativa c058_0175).

Al riguardo le nuove previsioni insediative identificabili con le zone Cf, le quali sostituiscono le originarie aree a servizi, introducendo possibilità edificatorie, devono essere stralciate in quanto incompatibili con la tutela del Corso d'acqua.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

L'A. C. provvederà infine alla graficizzazione, nella Tav. 6aVar- "Zonizzazione di S.Lucia", della fascia di rispetto del Fosso.

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04)

Si rileva che per la parte di territorio in località Tor Lupara ex Mentana ed ex Guidonia risulta essere individuato un bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, con relativa fascia di rispetto di 100 metri (art.13 co. 3 lett. a l.r. 24/98), lungo la Via Nomentana (sigla identificativa tl_0328).

Sono individuati inoltre, alcuni beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, con relativa fascia di rispetto di 100 metri (art.13 co. 3 lett. a l.r. 24/98), ubicati in maniera diffusa sul territorio, per la presenza di siti archeologici (sigla identificativa tp058_1158, tp058_1157, tp058_1156, tp058_1923, tp058_1921).

Gli interventi di qualsiasi tipo, qualora ricadenti in area sottoposta a tutela archeologica, saranno sottoposti a preventivo parere della competente Soprintendenza archeologica.

L'A. C. provvederà alla graficizzazione nella Tav. 6aVar- "Zonizzazione di Tor Lupara" della fascia di rispetto del tracciato stradale.

In ogni caso andranno rispettate le prescrizioni inerenti il divieto di trasformazione dei luoghi in ottemperanza della L.R. 24/98 e ss.mm.ii., in relazione alle aree di interesse archeologico e alle aree di tutela dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acque pubbliche, come stabilito dagli artt. 6 e 7 della citata L.R., e le relative valutazioni di conformità e compatibilità verranno effettuate nei successivi atti di pianificazione, considerati sulla base di un esame comparativo più dettagliato effettuato tra le aree tutelate, e la normativa che le disciplina, e le previsioni zonizzative puntuali dello strumento urbanistico di che trattasi.

ASPETTI URBANISTICI

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte si ritiene che le zonizzazioni proposte siano condivisibili ad esclusione delle situazioni già rappresentate. Le proposte di modifica da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L.765/67 sono tali da non comportare variazioni da mutare la struttura della stessa Variante ed i relativi criteri d'impostazione. Le suddette modifiche sono finalizzate esclusivamente a garantire una maggiore salvaguardia del territorio e la sua compatibilità con gli interventi proposti.

- Le zonizzazioni proposte risultano ammissibili in quanto, come già detto, vanno a interessare le aree urbanizzate, come indicate dagli strumenti

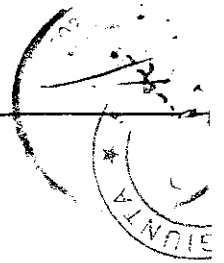


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



urbanistici vigenti, senza effettuare nuove perimetrazioni.

Sono stralciate dall'edificazione e ricondotte alla destinazione agricola le aree ritenute "**inedificabili**" dal parere geologico rilasciato dalla competente Direzione Regionale Ambiente (art. 89 D.P.R. n. 380/01 e D.G.R. n. 2649/99). Vanno altresì sottoposte a pianificazione attuativa per una più dettagliata verifica delle condizioni geologiche e della loro idoneità territoriale le aree che nel parere sono individuate "in verde scuro e indicate con la classe 4" nella *Carta delle penalità e delle Idoneità territoriale* (Tavv. G7.1 e G7.2). Così per le restanti prescrizioni contenute nel sopraccitato parere. E' **inedificabile** e pertanto deve essere classificata agricola, l'area bordata in rosso e tratteggiata interno rosso riportata nella Tav. Zonizzazione "*Variante Hinterland delle zone B*" Loc. Tor Lupara (Tav. 6aVar) edizione dicembre 2007.

- Per quanto riguarda le Sottozone Cf - Zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi, l'A.C., come già evidenziato, si è avvalsa del sistema della perequazione urbanistica per acquisire le aree pubbliche gravate da vincoli preordinati all'esproprio ormai decaduti e trasferire i diritti edificatori. La norma fissata, l'art. 33bis, è di natura generica, data l'alta frammentarietà e disomogeneità, in alcuni casi, delle suddette aree, e vista anche la natura *principalmente normativa* della presente Variante. L'A.C. infatti non ha fissato nello specifico un vero e proprio iter procedurale, ma ha solamente definito l'ambito di applicazione ed attribuito un unico indice di edificabilità (espresso in mq/mq), senza considerare i lotti per omogeneità e classi di appartenenza, e rinviando solo in alcuni casi ad una preventiva pianificazione attuativa.
- Gli interventi definiti come di Cru - Zona di riqualificazione urbana risultano ammissibili in considerazione delle finalità e degli ambiti a cui si riferiscono, seppur il Cru 3, situato fra Via IV Novembre e la Via Nomentana appare di non congrue dimensioni territoriali. Tali ambiti, perimetrati in modo puramente indicativo, dovranno attuarsi con Piani Integrati ai sensi della L.R. 22/97, poiché necessitano di interventi fortemente qualificanti per il reperimento degli standard e volti, per la partecipazione sia pubblica che dei privati, ad azioni di recupero, cessione e realizzazione di opere pubbliche e standard.
- Appare impropria la nuova zonizzazione proposta nel territorio ex Guidonia-Tav.6cVar- riguardante, come suddetto, una zona agricola che assumerà la destinazione di Zona F4- Servizi Pubblici (art. 12 NTA del PRG di Guidonia), sulla quale sono previsti due progetti (una Scuola Pubblica Superiore e una Caserma dei Carabinieri), in quanto non contemplata nel nuovo testo normativo. Pertanto la stessa dovrà essere ricondotta alla



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

destinazione prevista dalle nuove N.T.A., nello specifico art. 29 - Zone per servizi pubblici (F5).

Relativamente alla viabilità generale, occorre rilevare che per quella esistente, la variante, nel confermare i tracciati, ne potenzia in alcuni casi le interazioni con nuovi e modesti collegamenti, mentre per quella di progetto, la variante ripropone le principali reti infrastrutturali in itinere o già approvate.

Occorre altresì evidenziare che alcune tabelle riportate nella relazione tecnica che accompagna la Variante, e la relazione aggiornata con successiva deliberazione di C.C. n. 47/2007, appaiono non esaustive e incomplete, ed in qualche punto erronee, in quanto non sono state redatte tenendo conto delle modifiche introdotte a seguito degli emendamenti. Le stesse riguardano il dimensionamento della Variante e la verifica degli standard. Al riguardo la presente relazione istruttoria tiene conto invece delle tabelle dimensionali prodotte dall'A.C. successivamente, così come richiesto da questo Ufficio, acquisite con nota prot. n. 43952 del 10.03.2009.

MODIFICHE ALLE NTA

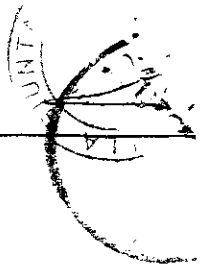
La normativa proposta, risulta essenzialmente redatta in modo corretto. Comunque l'A.C. in sede di controdeduzioni verificherà la rispondenza dell'applicazione dei nuovi indici proposti, nei limiti e parametri contenuti nella Circolare Regionale - *Indirizzi e criteri generali da seguire nella formazione dei Regolamenti Edilizi Comunali* - prot. n. 45/REC del 03.12.1999.

Al fine di recepire il contenuto dei pareri endoprocedimentali acquisiti e formulati dalle Direzioni Regionali nonché di recepire la vigente legislazione regionale in materia, le norme stesse devono essere integrate come di seguito:

Art. 6 – Grandezze urbanistiche ed edilizie

Viene introdotta la modifica d'Ufficio alla fine del punto 15) Altezza Massima degli edifici, come di seguito riportato : “... *L'altezza degli edifici sarà comunque contenuta nell'altezza massima riferita alle singole zone omogenee*”.

Art. 12 – Intervento urbanistico attuativo



Viene introdotta la correzione d'Ufficio all'ultimo comma, come di seguito riportato : *"... Pertanto tutti gli strumenti di iniziativa privata presentati ai sensi delle leggi vigenti, completi nella documentazione, con istruttoria terminata da parte dell'ufficio, devono essere sottoposti all'approvazione del consiglio comunale entro 90 giorni, fermo restando l'acquisizione dei pareri obbligatori"*.

Art. 32 – Zone di completamento B – Zone edificate a prevalente destinazione residenziale

Viene introdotta la modifica d'Ufficio alla fine del 4° comma, come di seguito riportato : *"... L'A.C. al riguardo adotterà un registro degli atti d'obbligo e di asservimento delle aree pertinenziali degli edifici esistenti e degli edifici da realizzare"*.

Viene introdotta la modifica d'Ufficio alla fine del 5° comma, come di seguito riportato : *"... Per le aree ricadenti in zone B, che non risultino perimetrare nelle tavole di Piano con la definizione "Aree soggette a determinazioni prescrittive", ove non risultino rispettati i parametri di densità territoriale delle Zone B del D.M. 1444/68, l'attuazione dovrà avvenire attraverso Piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che ricomprendano il calcolo degli abitanti insediabili sull'intera area perimetrata e la conseguente quantità di aree a standard, da destinare a parcheggi pubblici (2,5 mq/ab) e a verde (9 mq/ab), con l'indicazione delle aree da cedere da parte dei lotti di proprietà"*.

Art. 33 – Zone CPR di completamento ed espansione

Viene stralciata l'ultima parte del 4° comma, a seguito della necessità di dare uniformità agli interventi pianificatori, la quale riporta come segue: *"Una diversa distribuzione delle aree con relativa disaggregazione che si rendesse necessaria per esigenze tecniche geologiche e/o di convenienza funzionale per la pubblica amministrazione può essere eccezionalmente ammessa previa presentazione di adeguata motivazione tecnica e/o funzionale da approvare in sede di Consiglio comunale, senza che ciò comporti variante urbanistica al previsto CPR."*

Viene inoltre introdotta la modifica d'Ufficio al seguente comma, come di seguito riportato : *"... Il CPR prevede per l'intervento privato: A) Le aree fondiari a destinazione d'uso residenziale nella misura del 80% della SCL complessiva, mentre è obbligatorio destinarne una parte ad uso non residenziale per servizi alla persona,*





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

intendendo ad esempio asili nido, case di riposo per anziani, etc., non esplicitamente previsti nel vigente PRG, il quale classifica esclusivamente le strutture attualmente esistenti, e per servizi alla residenza, quali negozi, uffici, studi professionali, magazzini, laboratori, ricovero attrezzi agricoli, deposito di prodotti agricoli, con un minimo del 20% del totale della SCL realizzabile.

La destinazione d'uso prevalentemente "non residenziale", a discrezione del lottizzante, può essere utilizzata fino ad un massimo del 70% dell'intera superficie ammissibile. La suddetta normativa di cui al paragrafo (A), è valida per tutti i CPR del territorio comunale..."

Art. 33 bis – Zona C Espansione residenziale - Sottozona Cf-Zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi

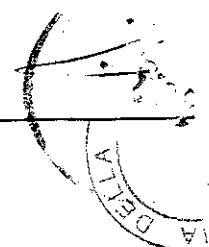
Al fine di garantire una maggiore uniformità territoriale degli interventi, dall'articolo viene stralciata la seguente frase: "... E' consentita l'attuazione anche per parti della stessa zona omogenea Cf seguendo la struttura della proprietà."

Art. 35– Zone a Verde Privato: F9, F10

Viene introdotta la modifica d'Ufficio all'ultimo comma, relativamente alle sottozona F5g Servizi Privati, sul parametro relativo alla percentuale della residenza: "...
3) F5g Servizi Privati - Le aree comprese in questa sottozona sono destinate alla realizzazione di attrezzature private dei seguenti tipi:

- a. scolastiche;
- b. culturali;
- c. religiose;
- d. sanitarie;
- e. assistenziali;
- f. commerciali;
- g. sportive e ricreative;
- h. turistiche e ricettive

L'indice di Utilizzazione fondiaria è di 0,60 mq/mq. Sono ammesse residenze fino ad un massimo del 10% della SCL totale ammessa. Per le zone dei servizi privati superiori ai due ettari è necessario un Progetto Planivolumetrico di lottizzazione oggetto di convenzione. Tale progetto dovrà essere redatto in conformità alle presenti NORME e a quanto stabilito, per le singole destinazioni, dal D.M. 2 aprile 1968. La



convenzione dovrà contenere quanto previsto dalle presenti norme per i Piani Attuativi.”

Tale comma inoltre deve essere stralciato dall'articolo 35 e reintrodotta, così modificato, all'articolo che disciplina le Zone destinate ai Servizi Privati.

Art. 38- Zone Agricole Speciali (E1)

Trattandosi di “boschi ed aree le cui caratteristiche contribuiscono a determinare le qualità ambientali dei luoghi”, la normativa deve essere integrata applicando le norme di tutela paesaggistica, secondo quanto disposto dalla L.R. 24/98.

Art. 39- Zone Agricole Normali (E2)

Il riferimento normativo per l'edificazione in assenza di PUOCG è costituito dalla L.R. n. 38/99. La normativa deve essere integrata, in merito agli indici e parametri degli interventi edilizi, secondo quanto disposto dal Capo II – Edificazione in Zona Agricola, della L.R. n. 38/99.

Art. 41 – Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi

Si introduce l'integrazione alla normativa relativa agli Usi civici, come prescritto dal parere rilasciato ai sensi dell'art. 7 L.R. n. 59/95, come segue: “...Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927. Qualora sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale, o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di concessione edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge Regionale n. 6 del 27/01/2005. Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge Regionale n. 6 del 07.01.2005."

OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione della Delibera di Adozione della Variante, n. 82 del 28.11.2006, risultano pervenute, nei successivi n. 30 giorni dalla data del 10.02.2007 (giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio) e cioè entro il 12/03/2007, **n. 97 osservazioni nei termini.**

N°	Nome	Protocollo	Data
1	ACEA ATO 2 Spa	6407	26-03-07
2	Evangelista Eligio	6895	29-03-07
3	Soc. DELF immobili Costruzioni srl	6952	30-03-07
4	Virgili Anna e Pretonari Maria Teresa	7248	04-04-07
5	Moncelsi A., Guerrieri Veronica, Sabrina, Leandro	7529	05-04-07
6	Santacroce Massimo, Vespa Natascia	7530	05-04-07
7	Geom. Ceci Primo in rappresentanza di vari	7541	05-04-07
8	Virgili Ferruccio e Luigino	7545	05-04-07
9	Virgili Sabrina	7546	05-04-07
10	Blasi Roberto	7552	06-04-07
11	Marcolini Giuseppe e Lidia	7552	06-04-07
12	Gagliardi Teodoro	7555	06-04-07
13	Masiello Silvia	7515	06-04-07
14	Mariani Adalgiso e Natale	7620	06-04-07
15	Antonelli Filiberto	7691	06-04-07
16	Buccioni Antonio	7712	06-04-07
17	Domenicone Alberto	7713	06-04-07
18	Domenicone M., Marchetti C., Manoni C.	7714	06-04-07
19	Pelone Arcangelo Lino e Remo	7715	06-04-07
20	Orazi Marco, Ciampanella Franco	7742	10-04-07
21	Costantini Angelo	7746	10-04-07
22	Veneri Valter, Boccio Maria Rita	7746	10-04-07
23	Tommasi Giuseppe, Walter e Tatiana	7769	10-04-07
24	De Benedictis Ines	7772	10-04-07

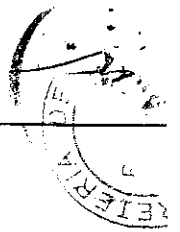


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



N°	Nome	Protocollo	Data
25	Istituto Suore di Gesù Redentore	7773	10-04-07
26	Virgili F., L., Di Gennaro L., Lubrano R.	7775	10-04-07
27	Benacquista Franco	7776	10-04-07
28	Boccioni Leandro	7778	10-04-07
29	Boccioni Massimo, Maria, e Milena, Virgili A., Pretonari M.T.	7779	10-04-07
30	Ciancamerla Luigi e Arnaldo	7790	10-04-07
31	Ruggeri Mario e Francesca	7792	10-04-07
32	Pedica Maria	7803	10-04-07
32bis	Pedica Maria	8105	12-04-07
33	Virgili F., L., Di Gennaro L., Lubrano L.	7808	10-04-07
34	Comitato cittadini per Fonte Nuova	7826	10-04-07
35	Evangelista Luca, Cesetti Roscini Pia	7842	10-04-07
36	Soc. DEMAR	7843	10-04-07
37	Rosari Mario e Dante	7844	10-04-07
38	Soc. TORREDIL	7846	11-04-07
39	Sirci Alvaro	7817	11-04-07
40	Massi Statilia	7849	11-04-07
41	Spitoni Francesco	7869	11-04-07
42	Fiorentino Giuseppe	7873	11-04-07
43	D'Ambrosio Saverio	7874	11-04-07
44	Evangelista Pietro	7875	11-04-07
45	Evangelista Antonio e Sergio	7876	11-04-07
46	Virgili Anna, Pretonari M.T.	7877	11-04-07
47	Cicconi Stefano, Mario e Maria Grazia	7880	11-04-07
48	Di Marco Maria in Di Filippo	7884	11-04-07
49	Vannicola L., Vannicola M.N., Agostini Valerio, e Agostini Daniele	7891	11-04-07
50	Lucente Olga, Lucente Nino, Tummolo Michele	7895	11-04-07
51	Luciani Edoardo	7898	11-04-07
52	Croccia Michele	7901	11-04-07
53	Loguercio Giuseppe	7902	11-04-07
54	Di Marco Massimiliano	7905	11-04-07
55	Di Claudio Angiolina	7907	11-04-07
56	Cardarelli Clara	7910	11-04-07
57	Rossi Luciano	7914	11-04-07
58	Cicarelli Americo	7914	11-04-07
59	Russo Francesco (Soc. Immobiliare Russo spa)	7917	11-04-07
60	Borgia Francesco (Giada Costruzioni srl)	7921	11-04-07



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

N°	Nome	Protocollo	Data
61	Mercuri Luigi	7929	11-04-07
62	Serani Roberto	7932	11-04-07
63	Saladini Nazzeno, Saladini Luigia Concetta	7934	11-04-07
64	Maccari Luigi	7937	11-04-07
65	AGAMAR IMMOBILIARE srl	7942	11-04-07
66	Sgalipa Luigi e Di Marcoberardino Nadia	7950	11-04-07
67	Tiberi Clemente	7951	11-04-07
68	Alibrandi Pasquale	7952	11-04-07
69	Renzetti Giovanni	7965	11-04-07
70	Ciarocchi Luciana	7966	11-04-07
71	Meschini S., Meschini L., Meschini C., Capretti V., Meschini L.	7970	11-04-07
72	Serafini A., Di Michele M., Di Vona D., Evangelista S., Falasca M.	7971	11-04-07
73	FONTEDEL srl	7972	11-04-07
74	Masiello Silvana	7973	11-04-07
75	Gruppo Politico AN	8020	11-04-07
76	Spitoni Francesco	8021	12-04-07
77	D'Antoni C., Traini F., Riccioni L., Di Buò G., Spurio G.M.	8022	12-04-07
78	D'Alessandro C., Di Carlo M., Di Carlo M., Mastrogiovanni F.	8023	12-04-07
79	Cristofanelli Angelo	8029	12-04-07
80	Capomagi Stefano e Ceccarelli Sante	8030	12-04-07
81	Sisti Claudio	8049	12-04-07
82	Sisti Claudio	8051	12-04-07
83	Proprietari Aree Via 1°maggio e XXIV maggio	8057	12-04-07
84	Volpe Adele	8058	12-04-07
85	Toppeta Pietro	8059	12-04-07
86	Rughetti Angelo	8061	12-04-07
87	Soc. s.c. Costruzioni	8064	12-04-07
88	Poli Quinto e Vannozzi Lucia	8065	12-04-07
89	Cittadini residenti in Via Cuoco	8071	12-04-07
90	Evangelista Franco Eligio Emanuela	8093	12-04-07
91	Eredi Sisti Ugo, Ada, Bruno, Rolando, Sciannella Rolando	8095	12-04-07
92	Grasselli Ennio	8097	12-04-07
93	Deysine Diner -Rappr. Ordine Canonici Regolari di S. Agostino	8099	12-04-07
94	Blasi Mario	8100	12-04-07



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

N°	Nome	Protocollo	Data
95	Evangelista Sergio	8103	12-04-07
96	Di Carlo Liberato Mario, Di Carlo Marilena, Di Carlo Mario, Di Legge Ida Maria	8122	12-04-07
97	Responsabile Settore Urbanistica Arch. Maia	8124	12-04-07

Tali osservazioni sono state oggetto di controdeduzioni con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 02.10.2007.

Questo Ufficio dopo aver analizzato le conseguenze qualitative e quantitative delle stesse nei confronti del Piano e valutate le controdeduzioni del Comune, il quale ne ha complessivamente respinte n. 46 (Quarantasei), ne ha accolte n. 13 (Tredici), ne ha accolte parzialmente n. 39 (Trentanove), ritiene di poter esprimere un giudizio raggruppando le stesse, così come sintetizzate dalla scrivente Direzione Regionale:

Le n. 46 osservazioni sotto elencate sono respinte in conformità al parere Comunale che si condivide per gli aspetti che non risultino in contrasto con il contenuto della presente istruttoria.

N°	Nome	Esito
2	Evangelista Eligio	Respinta
5	Monceli A., Guerrieri Veronica, Sabrina, Leandro	Respinta
6	Santacroce Massimo, Vespa Natascia	Respinta
8	Virgili Ferruccio e Luigino	Respinta
9	Virgili Sabrina	Respinta
11	Marcolini Giuseppe e Lidia	Respinta
13	Masiello Silvia	Respinta
15	Antonelli Filiberto	Respinta
23	Tommasi Giuseppe, Walter e Tatiana	Respinta
27	Benacquista Franco	Respinta
28	Boccioni Leandro	Respinta
29	Boccioni Massimo, Maria, e Milena, Virgili A., Pretonari M.T.	Respinta
30	Ciancamerla Luigi e Arnaldo	Respinta
31	Ruggeri Mario e Francesca	Respinta
32	Pedica Maria	Respinta
32bis	Pedica Maria	Respinta
33	Virgili F., L., Di Gennaro L., Lubrano L.	Respinta
35	Evangelista Luca, Cesetti Roscini Pia	Respinta
38	Soc. TORREDIL	Respinta
43	D'Ambrosio Saverio	Respinta
44	Evangelista Pietro	Respinta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

N°	Nome	Esito
47	Cicconi Stefano, Mario e Maria Grazia	Respinta
50	Lucente Olga, Lucente Nino, Tummolo Michele	Respinta
51	Luciani Edoardo	Respinta
52	Croccia Michele	Respinta
53	Loguercio Giuseppe	Respinta
54	Di Marco Massimiliano	Respinta
55	Di Claudio Angiolina	Respinta
56	Cardarelli Clara	Respinta
58	Cicarelli Americo	Respinta
67	Tiberi Clemente	Respinta
68	Alibrandi Pasquale	Respinta
71	Meschini S., Meschini L., Meschini C., Capretti V., Meschini L.	Respinta
77	D'Antoni C., Traini F., Riccioni L., Di Buò G., Spurio G.M.	Respinta
78	D'Alessandro C., Di Carlo M., Di Carlo M., Mastrogiovanni F.	Respinta
81	Sisti Claudio	Respinta
82	Sisti Claudio	Respinta
83	Proprietari Aree Via 1° maggio e XXIV maggio	Respinta
86	Rughetti Angelo	Respinta
87	Soc. s.c. Costruzioni	Respinta
89	Cittadini residenti in Via Cuoco	Respinta
90	Evangelista Franco Eligio Emanuela	Respinta
91	Eredi Sisti Ugo, Ada, Bruno, Rolando, Sciannella Rolando	Respinta
93	Deysine Diner -Rappr. Ordine Canonici Regolari di S. Agostino	Respinta
94	Blasi Mario	Respinta
96	Di Carlo Liberato Mario, Di Carlo Marilena, Di Carlo Mario, Di Legge Ida Maria	Respinta

Per quanto attiene le n. 13 osservazioni sotto elencate, accolte dall'Amministrazione Comunale, questo Ufficio dopo averle esaminate, ritiene che possano essere accolte, limitatamente agli aspetti non in contrasto con la presente relazione istruttoria.

N°	Nome	Esito
1	ACEA ATO 2 Spa	Accolta
20	Orazi Marco, Ciamparella Franco	Accolta
25	Istituto Suore di Gesù Redentore	Accolta
26	Virgili F., L., Di Gennaro L., Lubrano R.	Accolta

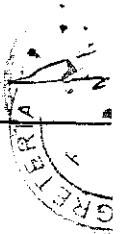


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



N°	Nome	Esito
36	Soc. DEMAR	Accolta
42	Fiorentino Giuseppe	Accolta
48	Di Marco Maria in Di Filippo	Accolta
59	Russo Francesco (Soc. Immobiliare Russo spa)	Accolta
63	Saladini Nazzareno, Saladini Luigia Concetta	Accolta
70	Ciarocchi Luciana	Accolta
84	Volpe Adele	Accolta
85	Toppeta Pietro	Accolta
97	Responsabile Settore Urbanistica Arch. Maia	Accolta

Per quanto attiene le n. 39 osservazioni sotto elencate, parzialmente accolte dall'Amministrazione Comunale, questo Ufficio dopo averle esaminate, ritiene che possano essere accolte, limitatamente agli aspetti non in contrasto con la presente relazione istruttoria.

N°	Nome	Esito
3	Soc. DELF immobili Costruzioni srl	Parz. Accolta
4	Virgili Anna e Pretonari Maria Teresa	Parz. Accolta
7	Geom. Ceci Primo in rappresentanza di vari	Parz. Accolta
10	Blasi Roberto	Parz. Accolta
12	Gagliardi Teodoro	Parz. Accolta
14	Mariani Adalgiso e Natale	Parz. Accolta
16	Buccioni Antonio	Parz. Accolta
17	Domenicone Alberto	Parz. Accolta
18	Domenicone M., Marchetti C., Manoni C.	Parz. Accolta
19	Pelone Arcangelo Lino e Remo	Parz. Accolta
21	Costantini Angelo	Parz. Accolta
22	Veneri Valter, Boccio Maria Rita	Parz. Accolta
24	De Benedictis Ines	Parz. Accolta
34	Comitato cittadini per Fonte Nuova	Parz. Accolta
37	Rosari Mario e Dante	Parz. Accolta
39	Sirci Alvaro	Parz. Accolta
40	Massi Statilia	Parz. Accolta
41	Spitoni Francesco	Parz. Accolta
45	Evangelista Antonio e Sergio	Parz. Accolta
46	Virgili Anna, Pretonari M.T.	Parz. Accolta
49	Vannicola L., Vannicola M.N., Agostini Valerio, e Agostini Daniele	Parz. Accolta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

N°	Nome	Esito
57	Rossi Luciano	Parz. Accolta
60	Borgia Francesco (Giada Costruzioni srl)	Parz. Accolta
61	Mercuri Luigi	Parz. Accolta
62	Serani Roberto	Parz. Accolta
66	Sgalipa Luigi e Di Marcoberardino Nadia	Parz. Accolta
64	Maccari Luigi	Parz. Accolta
65	AGAMAR IMMOBILIARE srl	Parz. Accolta
69	Renzetti Giovanni	Parz. Accolta
72	Serafini A., Di Michele M., Di Vona D., Evangelista S., Falasca M.	Parz. Accolta
73	FONTEDIL srl	Parz. Accolta
74	Masiello Silvana	Parz. Accolta
75	Gruppo Politico AN	Parz. Accolta
76	Spitoni Francesco	Parz. Accolta
79	Cristofanelli Angelo	Parz. Accolta
80	Capomagi Stefano e Ceccarelli Sante	Parz. Accolta
88	Poli Quinto e Vannozzi Lucia	Parz. Accolta
92	Grasselli Ennio	Parz. Accolta
95	Evangelista Sergio	Parz. Accolta

OSSERVAZIONI FUORI TERMINE PRESENTATE ALLA REGIONE

Risultano inoltre pervenute alla Regione e al Comune le seguenti ulteriori osservazioni:

- Sig. PIETRO EVANGELISTA

Il richiedente, aveva già presentato osservazione al Comune, la quale è stata respinta, ed è proprietario di un'area ricadente nell'ex comune di Guidonia. La precedente strumentazione urbanistica classificava una porzione della particella 11 di proprietà come zona agricola ed in parte come verde pubblico. L'osservante lamenta che tale porzione è rimasta con destinazione agricola, stretta tra la previsione pubblica e previsione residenziali, e chiede di poter cedere sue proprietà nella proporzione corrispondente a quanto stabilito dalla destinazione Cf, configurandosi dunque come un lotto intercluso.

PARERE

Le motivazioni dell'osservante risultano urbanisticamente condivisibili, la variante però non prevede modifiche alle destinazioni urbanistiche se non per la



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

viabilità e per i due specifici interventi di rilevanza pubblica già esaminati.
Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

L'A.C. in sede di controdeduzioni al voto regionale verificherà il contenuto delle osservazioni accolte con la presente relazione, stralciando quelle eventualmente in contrasto.

Tutto ciò premesso e considerato il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la Variante all'Hinterland delle Zone B del P.R.G. vigente, adottata con Delibera del Consiglio Comunale. n. 82 del 28.12.2006, sia meritevole di approvazione, con le riportate modifiche, integrazioni e prescrizioni, introdotte d'Ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765; inoltre, si ritiene che l'Amministrazione comunale, nell'attuazione dei programmi di trasformazione edilizia, si dovrà fare carico della programmazione e della realizzazione di una viabilità, congruamente inserita in un sistema infrastrutturale generale e che, in sede d'eventuale elaborazione d'un prossimo strumento urbanistico generale, dovrà tenere in debita considerazione, per il dimensionamento generale del Piano, gli incrementi demografici previsti dalla presente Variante urbanistica.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. *Lucio Ferrini*)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. *Daniele Iacovone*)

