



COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO
Provincia di Roma

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 3

Del 06-02-2014

Oggetto: ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO AREA LIMITROFA AL CASELLO AUTOSTRADALE DI CASTELNUOVO DI PORTO

L'anno duemilaquattordici il giorno sei del mese di febbraio alle ore 16:00, presso questa Sede Municipale, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

FABIO STEFONI	P	BONI RENZO	P
ALFONSO PEDICINO	P	MAGNANINI MARIO	P
ERNESTO BALLINI	P	MONTAGNA CRISTINA	P
MARIA LUISA MARCHETTI	P	FAUSTINI UGO A.	P
FABIO FERRAMONDO	P	BALDELLI NICOLA	A
DOMENICO CAUCCI	P	GOBBI MASSIMILIANO	A
EMILIANO ROSSI	P	CANTONI GIANLUCA	A
MICHELE ROSSINI	P	PARADISI ALESSANDRA	P
GIANFRANCO FARAOTTI	P		

ne risultano presenti n. 14 e assenti n. 3.

Assume la presidenza il Consigliere ERNESTO BALLINI in qualità di PRESIDENTE assistito dal Segretario Comunale Dott. MARIO ROGATO

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a discutere l'argomento all'ordine del giorno.

Verbale n. 3

Alle ore 18.26 riprende il Consiglio Comunale previo appello da parte del Segretario Comunale, risultano:

Presenti 13 Assenti 4 (Faustini, Gobbi, Baldelli e Cantoni)

Il Sindaco illustra la proposta di seguito riportata,

IL RESPONSABILE DELL'Ufficio Speciale Strategico Temporaneo per la Programmazione , Gestione Territoriale e attività produttive

PREMESSO che:

- *Il PRG di Castelnuovo di Porto veniva approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2803 del 18.07.1975;*
- *Con Determina dirigenziale n. 290 del 30.09.2011 si approvava un Avviso pubblico per il conferimento incarico a professionisti per la redazione di uno studio con relativa perimetrazione per stabilire la reale vocazione delle aree limitrofe al casello autostradale di Castelnuovo di Porto;*
- *Con Determina dirigenziale n. 335 del 26.10.2011 si affidava l'incarico professionale all'Arch. Maurizio Battisti per la redazione di uno studio con relativa perimetrazione per stabilire la reale vocazione delle aree limitrofe al casello autostradale di Castelnuovo di Porto;*
- *In data 09.02.2012, con nota assunta al protocollo di questo Ente in pari data con il numero 2045, l'Arch. Maurizio Battisti trasmetteva gli elaborati relativi allo studio con relativa perimetrazione per stabilire la reale vocazione delle aree limitrofe al casello autostradale di Castelnuovo di Porto, come di seguito specificate:*
 - *Tavola n. 1 Relazione tecnica*
 - *Tavola n. 2 Inquadramento territoriale dell'Area di studio e analisi degli strumenti sovradimensionati; tecnica*
 - *Tavola n. 3 Programmi in corso – Assi infrastrutturali, aree con osservazioni al PTP accolte (DCR n. 41 del 31.07.2007) proposte di intervento in adesione al programma integrato di sviluppo della Valle del Tevere e della Sabina su base CTR;*
 - *Tavola n. 4 Individuazione delle aree suscettibili di trasformazione urbanistica su base CTR e su base catastale*
- *Con Delibera di C.C. n. 9 del 2 Aprile 2012 il Comune di Castelnuovo di Porto approvava le "Linee programmatiche per la pianificazione URBANISTICA" 4) ACCORDI DI PROGRAMMA CON COMPENSAZIONE;*
- *Con Delibera di C.C. n. 10 del 2 Aprile 2012 il Comune di Castelnuovo di Porto deliberava un "Atto di indirizzo sulla reale vocazione delle aree limitrofe al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto";*
- *Nel predetto Atto d'indirizzo, l'Amministrazione stabiliva che le aree limitrofe al casello autostradale di Castelnuovo di Porto, già oggetto di apposito studio e perimetrazione, hanno perduto la loro vocazione agricola e che pertanto è opportuno procedere alla loro variazione urbanistica per destinarle ad aree a Servizi Privati produttivi di livello territoriale;*
- *Con P.D. n. 260 del 06.08.2012 veniva approvato l'avviso pubblico ed il relativo disciplinare che successivamente, in esecuzione della L.R. 06.08.2012 n. 12, veniva modificato con il P.D. n. 351 del 19.10.2012.*

VISTO che:

- In data 22.10.2012 l'Amministrazione comunale di Castelnuovo di Porto pubblicava un Avviso pubblico per l'acquisizione di proposte di manifestazione di interesse alla concertazione per Programmi Integrati di Sviluppo dell' "Area limitrofa al casello autostradale di Castelnuovo di Porto" ai sensi della L.R. n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i., della L. n. 179 del 17.02.1992 e della L.R. n. 22 del 26.06.1997;
- L'Avviso era finalizzato a promuovere la presentazione, entro 30 giorni dalla data di pubblicazione, da parte di soggetti interessati, di proposte per realizzare investimenti produttivi per l'insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate nell'art. 1, comma 1, lettera i) del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160, di manifestazioni di interesse in linea con l'Atto di Indirizzo di cui alla Delibera di C.C. n. 10 del 02.04.2012, favorendo così lo sviluppo locale della vasta area limitrofa al casello autostradale di Castelnuovo di Porto, in conformità agli indirizzi programmatici assunti dal comune stesso con le Delibere di C.C. n. 9 e 10 del 02.04.2012 in coerenza con la pianificazione territoriale vigente. Le manifestazioni d'interesse contemplate dall'Avviso pubblico riguardavano iniziative aventi natura, finalità e destinazione privatistica, congrue sotto il profilo urbanistico-ambientale, che contenessero proposte di interventi aventi rilevanti elementi di interesse pubblico, da attuarsi attraverso forme di compensazione da perfezionarsi attraverso procedure negoziali di natura urbanistica, annoverabili nella fattispecie all'interno dei Programmi Integrati di Intervento (di seguito PR.INT.) ex L. 179/1992 e L.R. 22/1997. L'Avviso poi era anche volto alla realizzazione di opere pubbliche, con le modalità ed i tempi indicati dal Comune. In tal senso le opere pubbliche di compensazione, da realizzarsi sia nell'ambito di intervento oggetto dell'Avviso, sia in tutto il territorio comunale, avevano ed avranno lo scopo di migliorare l'assetto urbanistico, nonché la realizzazione di infrastrutture al servizio dei nuclei urbani. I progetti dovevano anche contenere interventi pubblici e privati tra loro funzionalmente collegati, concepiti in modo da rispondere agli indirizzi di sviluppo e miglioramento delle dotazioni del territorio;
- A seguito della pubblicazione, pervenivano all'Amministrazione n. 6 manifestazioni d'interesse riguardanti i comprensori oggetto di bando. Nelle manifestazioni d'interesse pervenute, i proponenti si impegnavano, nel rispetto di modi e tempi stabiliti dal Comune, a predisporre proposte progettuali che contemplassero investimenti economici per lo sviluppo di attività commerciali, direzionali, terziarie e turistico-ricettive, nel rispetto degli obiettivi programmatici riportati nell'Avviso pubblico del 22/10/2012, nonché la previsione di tutte le opere pubbliche previste dall'Amministrazione comunale. Tutti i proponenti si impegnarono, inoltre, a progettare e finanziare opere pubbliche nelle modalità di cui al punto 3.2 dell'Avviso Pubblico. Le manifestazioni d'interesse pervenute, in numero di 6, erano:
 - 1) Proposta presentata da Euro Costruzioni S.r.L., Geracitano Antonio, Mondati Luciano, Tonelli Bruna, Mondati Aldo, Agricola Santa Lucia S.r.l., Rosa S.r.l., Allegrini Osvaldo, Rossi Domenico, Rossi Alessia, Rossi Elena, Scriponi Luciano, Scriponi Saverio, Tiber Uno S.r.l., Allegrini Luigina, riguardante aree per una superficie territoriale (ST) complessiva di mq **212.939** site nel comparto 1 e 2;
 - 2) Proposta presentata dalla Soc. Colfiorito 75 S.p.A. riguardante aree per una ST complessiva di mq **67.691** site nel comparto 2;
 - 3) Proposta presentata da Generali Costruzioni Industriali S.p.A. riguardante aree per una ST complessiva di mq **75.214** site nel comparto 3;
 - 4) Proposta presentata da Rinaldi Rina riguardante aree per una ST complessiva di mq **110.163** site nel comparto 3;
 - 5) Proposta presentata da Rinaldi Marisa riguardante aree per una ST complessiva di mq **103.680** site nel comparto 3,
 - 6) Proposta presentata da Imperiale Barbara, Mezzano Carlo riguardante aree per una ST complessiva di mq **15.757** site nel comparto 3.
 Complessivamente le aree, per le quali era stata presentata specifica manifestazione d'interesse, hanno una superficie pari a mq **585.444**, articolata come specificato nella scheda di sintesi di seguito riportata, contenente i dati complessivi delle manifestazioni d'interesse presentate;

Aspetti urbanistici		
Superficie territoriale complessiva	mq	585.444

<i>Destinazione urbanistica attuale</i>	Zona di PRG	E "area agricola"
<i>Destinazione d'uso richiesta</i>	F	Commerciale
		Servizi privati terziari
		Turistico-ricettivo
<i>I.F.T. delle proposte</i>	mq/mq	0,40
<i>SUL complessiva delle proposte</i>	mq	234177,6
<i>Volumetria complessiva delle proposte</i>	m ³	936.402,24
<i>Rapporto max di copertura</i>	% sup. coperta	40%
Aspetti economico-finanziari		
<i>Contributo straordinario complessivo</i>	€	7.234.414,53
Ricadute occupazionali complessive		
<i>Per la realizzazione</i>	Addetti per 4 anni	1753
<i>Per l'esercizio</i>	Addetti	3355

- in data 19.12.2012, protocollo n. 18669, il Responsabile dell'Area pro tempore, Geom. Gregorio Rocchi, redigeva una Relazione dalla quale si evince che lo sviluppo dell'area si poteva attuare secondo tre possibili ipotesi:
 - **Ipotesi A**
 - Una prima ipotesi in cui si proceda con la Variante Urbanistica considerando esclusivamente le aree per le quali è stata presentata manifestazione d'interesse (proposta Rinaldi Rina, Rinaldi Marisa, Imperiale e Mezzano); tale ipotesi di attuazione da parte dei privati proponenti, legittima sotto un profilo istituzionale, genererebbe tuttavia una Variante urbanistica, per il comparto 3 "ovest", di estensione limitata, in grado di produrre solo in parte effetti significativi e di articolata dotazione infrastrutturale dell'ambito territoriale limitrofo al casello autostradale.
 - **Ipotesi B**
 - Una seconda ipotesi in cui l'A.C. in via autoritativa includa nella Variante urbanistica tutte le altre aree per le quali non è stata presentata all'A.C. manifestazione d'interesse, e rimandando l'attuazione attraverso il ricorso a strumenti d'iniziativa pubblica (Piani Particolareggiati). Questa ipotesi, pur essa legittima sotto il profilo istituzionale, potrebbe presentare delle criticità durante l'attuazione della Variante stessa considerata l'indisponibilità da parte dei proprietari/attuatori a partecipare, nell'ottica di partenariato pubblico-privato, alle scelte strategiche poste in essere dall'A.C. che riguardano la realizzazione di opere infrastrutturali, da prevedersi anche con il finanziamento dei soggetti che partecipano alla Variante stessa. Anche la strada alternativa di ricorrere all'espropriazione di dette aree risulta non praticabile per gli ingenti indennizzi che l'A.C. dovrebbe corrispondere agli attuali proprietari.
 - **Ipotesi C**
 - Una terza ipotesi, intermedia tra le due precedenti, in cui l'A.C. proceda con la Variante Urbanistica considerando le aree per le quali è stata presentata manifestazione d'interesse (proposta Rinaldi Rina, Rinaldi Marisa, Imperiale e Mezzano) ed includendo in via autoritativa esclusivamente le aree, per le quali non è stata presentata manifestazione d'interesse ma comunque ricadenti nel comparto 3 "ovest", necessarie per un'ideale ed omogenea infrastrutturazione dello stesso comparto finalizzata ad un suo articolato e completo sviluppo (circa 5 ha). Questa terza soluzione, in prima analisi, appare sotto un profilo tecnico la più idonea rispetto al quadro che si è manifestato a seguito della presentazione delle manifestazioni d'interesse, qualora permanga la volontà da parte dell'A.C. di procedere con la Variante urbanistica non solo nel comparto 1 e 2, ma anche nel comparto 3, settore ovest.
 - Questa ipotesi appare senza dubbio la più opportuna sotto il profilo urbanistico; tale ipotesi consente di lasciare l'attuazione all'iniziativa privata attraverso il ricorso al comparto edificatorio che prevede la costituzione di un Consorzio obbligatorio che per

essere costituito necessita almeno del 75% di adesione da parte delle proprietà fondiarie interessate. Il perimetro individuato nella tavola allegata pertanto contiene al suo interno aree oggetto di manifestazione di interesse in misura superiore al 75% dell'area individuata complessivamente per l'ipotesi di comparto 3 "ovest"; è pertanto possibile ipotizzare la formazione di un Consorzio tra i proprietari che hanno manifestato interesse nello stesso comparto, che diventerà quindi il Soggetto attuatore.

CONSIDERATO che:

- *L'Amministrazione intende procedere secondo quella che è stata denominata "Ipotesi C" in quanto questa ipotesi appare senza dubbio la più opportuna sotto il profilo urbanistico, così come esplicitato al punto precedente;*
- *ai sensi dell'articolo 1, comma 1, della LR 36/87 e s.m.i., "... i programmi integrati di intervento di cui alla legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della regione) ..." sono considerati piani attuativi dello strumento urbanistico generale;*
- *ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della LR 22/97 e s.m.i., Il programma integrato costituisce piano attuativo dello strumento urbanistico generale;*
- *ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della citata legge regionale, il programma integrato consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano;*
- *ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della citata legge regionale, il programma integrato può essere localizzato soltanto sul territorio di comuni provvisti di strumento urbanistico generale approvato e può interessare immobili pubblici e/o privati. La sua realizzazione può avvenire anche attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e/o privati, con rispettivi apporti di risorse finanziarie;*
- *ai sensi dell'articolo 2, comma 4, della citata legge regionale, il programma integrato può comprendere anche zone agricole contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici, escluse quelle di pregio ambientale.*

DATO ATTO che:

- *ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della LR 22/97 e s.m.i., il comune adotta i programmi integrati, presentati da soggetti pubblici o privati, entro il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione, ovvero di novanta giorni, qualora siano in variante allo strumento urbanistico generale. Il comune può subordinare l'avvio dei programmi in variante ad un preventivo atto di indirizzo da assumersi con deliberazione di Consiglio."*
- *ai sensi dell'articolo 4, comma 3, della LR 22/97 e s.m.i., in sede di approvazione dei programmi integrati difforni dallo strumento urbanistico generale approvato e vigente, la Regione può introdurre modifiche che non comportino sostanziali innovazioni, ovvero che non mutino le caratteristiche essenziali del programma ed i criteri di impostazione dello stesso;*

CONSIDERATO che, in adempimento dell'articolo 10, comma 3, del Disciplinare allegato all'Avviso Pubblico del 22.10.2012, i proponenti trasmettevano gli elaborati progettuali definitivi, così come richiesto nel citato Avviso pubblico, come di seguito specificati:

ELABORATI GRAFICI

- D 1 *Inquadramento territoriale*
- D 2 *Planimetria catastale e proprietà*
- D 3a *PRG Vigente*
- D 3b *PRG Variante*
- D 4 *Zonizzazione*
- D 5a *Comparto 1 A (Zonizzazione e progetto)*
- D 5b *Comparto 3 A1 (Zonizzazione e progetto)*
- D 5c *Comparto 3 B (Zonizzazione e progetto)*

- D 5d Comparto 3 C1 – 3 C2 (Zonizzazione e progetto)
- D 6 Schema rete fognaria
- D 7 Aree in cessione e rete stradale
- D 8 Particolari Urbanizzazioni
- D 9 Planivolumetrico

ELABORATI AMMINISTRATIVI

- A 1 Relazione tecnica
- A 2 Norme tecniche di attuazione
- A 3 Bozza di convenzione

dall'Arch. Armando Domenico Cuccarese, con studio tecnico in Corso Garibaldi n. 51 – 75026 Rotondella (MT), iscritto all'Ordine degli Architetti di Matera con il numero 356, indicato anche come referente per le comunicazioni relative all'indirizzo: Via Tiberina Km. 18 – 00065 Fiano Romano (RM) – mail: progettazione@eurocostruzioniroma.it, armandodomenico.cuccarese@archiworldpec.it, Ing. Pietro Inferreta, con studio tecnico in Via Medici n. 96 – 98076 Sant'Agata Militello (ME), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Messina con il numero 3251, Ing. Gian Piero Salè, con studio tecnico in Castelnuovo di Porto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il numero 10120;

VISTO:

- l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico, allegata alla presente;

PRESO ATTO dell'allegato schema di convenzione urbanistica;

VISTO:

- la legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. 36/87 e s.m.i.;
- la L. 179/92 e s.m.i.;
- la L.R. 22/97 e s.m.i.;
- la L.R. 38/99 e s.m.i.;
- il DPR 380/01 e s.m.i.;
- il T.U. del 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

VISTO il parere di regolarità tecnica

PROPONE DI DELIBERARE

Per quanto in narrativa espresso:

1. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della LR 22/97 e s.m.i., gli elaborati progettuali definitivi, del PR.INT. delle "aree limitrofe al casello autostradale di Castelnuovo di Porto Casello", redatti dall'Arch. Armando Domenico Cuccarese, con studio tecnico in Corso Garibaldi n. 51 – 75026 Rotondella (MT), iscritto all'Ordine degli Architetti di Matera con il numero 356, Ing. Pietro Inferreta, con studio tecnico in Via Medici n. 96 – 98076 Sant'Agata Militello (ME), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Messina con il numero 3251, Ing. Gian Piero Salè, con studio tecnico in Castelnuovo di Porto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il numero 10120, che si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI

- D 1 Inquadramento territoriale
- D 2 Planimetria catastale e proprietà
- D 3a PRG Vigente
- D 3b PRG Variante

- D 4 Zonizzazione
 - D 5a Comparto 1 A (Zonizzazione e progetto)
 - D 5b Comparto 3 A1 (Zonizzazione e progetto)
 - D 5c Comparto 3 B (Zonizzazione e progetto)
 - D 5d Comparto 3 C1 – 3 C2 (Zonizzazione e progetto)
 - D 6 Schema rete fognaria
 - D 7 Aree in cessione e rete stradale
 - D 8 Particolari Urbanizzazioni
 - D 9 Planivolumetrico
- ELABORATI AMMINISTRATIVI*
- A 1 Relazione tecnica
 - A 2 Norme tecniche di attuazione
 - A 3 Bozza di convenzione

2. **DI APPROVARE**, il relativo schema di Convenzione;
3. **DI DARE ATTO** che si provvederà a trasmettere il presente PR.INT. adottato agli Enti interessati e si procederà all'ottenimento dei necessari pareri ai fini del perfezionamento dell'iter amministrativo in parola;
4. **DI DICHIARARE** la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del TUEL 267/2000.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della Legge n. 241/1990, c.m.i. dalla Legge n. 15/2005, il presente provvedimento è impugnabile nel termine di giorni 60 dalla pubblicazione, davanti all'Autorità giurisdizionale amministrativa. Nel termine di giorni 30 dalla pubblicazione è proponibile ricorso alla stessa Autorità amministrativa che lo ha emanato.

Il Sindaco relaziona quanto segue: *“vorrei illustrare questa proposta in maniera meno tecnica e più politica. Quando ci siamo insediati nel 2009 abbiamo appreso che Provincia Attiva aveva fatto un bando proponendosi quale soggetto attuatore per pianificare l'area oggetto di questo programma. Come amministrazione abbiamo pensato di far propria l'idea di una nuova pianificazione urbanistica dell'area. Avevamo due obiettivi, 1) realizzare un'area attività produttive in senso stretto, 2) dare massima pubblicità all'iniziativa. Chiaramente questo ha portato via un po' di tempo. Intanto bisognava verificare se c'era un interesse e nello stesso tempo predisporre un bando a cui potevano aderire i proprietari e con una compensazione a favore del Comune. Era importante verificare questo perché se non c'era un vero interesse sarebbe rimasta una variante ferma e morta. Altra cosa importante che potesse diventare una risorsa anche per le casse comunali. Abbiamo fatto questo studio di fattibilità che ci ha portati al convincimento di andare avanti col bando, fatto il bando e dopo l'istruttoria tecnica soprattutto riguardo alle infrastrutture oggi siamo qui per approvare questo programma. Se vedete l'attenzione che abbiamo dato nelle linee programmatiche a questo punto è al primo posto proprio perché oggi c'è la necessità di creare nel nostro territorio posti di lavoro. Oggi il vero grande problema è il lavoro. Abbiamo*

avuto la fortuna di avere il Casello autostradale che è un punto nevralgico dove gli imprenditori credo abbiano posto la loro attenzione. Abbiamo fatto uno studio e si parla di 2/3000 posti di lavoro a completezza della variante. Si parla, carta alla mano, di un contributo ordinario di 438.000 euro, contributo ordinario su costi di costruzione di 4.237.000,00. L'amministrazione si è preoccupata oltre che di questi numeri anche di dare una senso alla zona attività produttive. Credo che comunque sia una cosa fondamentale partire dalla capacità che avrà il Comune di riqualificare tutte le strutture mancanti su Castelnuovo. Invito i consiglieri ad intervenire per un confronto. Mi auguro che questa delibera venga approvata perché penso che sia fondamentale per il futuro di Castelnuovo.”

Interviene il **consigliere Paradisi**: *“Anche in questo caso è un’occasione persa, avevamo chiesto la convocazione della commissione urbanistica che c’è stata negata. L’amministrazione dopo cinque anni ha fatto un’accelerazione alla fine, perché di questo sviluppo della Valle del Tevere se ne parla da 4 anni, arriva in corsa alla fine e pretende di non condividere nulla di questa proposta. Faccio il discorso che ho fatto prima che induce poi in un errore di valutazione perché se uno non può vedere le carte, come noi non siamo stati messi in condizione di vedere le carte perché i dischetti li abbiamo avuti ieri sera, è difficile entrare nel merito di una discussione, uno può fare un discorso di carattere generale. Noi non siamo stati messi in condizione di lavorare, questo lo voglio evidenziare e si capisce infatti l’assenza degli altri consiglieri di minoranza che con me hanno protocollato questa richiesta di convocazione della commissione urbanistica. Io quindi non posso entrare nel merito delle tavole perché non ho avuto la possibilità di visionarle. Posso però vedere delle cose macroscopiche che secondo me andavano risolte, ripeto, in commissione, non mi è stata data questa opportunità, lo devo fare perciò in Consiglio comunale. Sono tre cose che non capisco di questa proposta, la prima è che nella relazione viene detto che si ritiene conforme lo strumento che questo intervento è fattibile e lineare perché si ritiene compatibile, leggo esattamente dalla relazione tecnica, i tecnici al punto 9 dicono, modifica della normativa paesistica, leggo l’ultima parte, “... le circostanze ormai consolidate dell’area oggetto di intervento rendono non sostenibili e immotivate le classificazioni attuali definite dal PTPR adottato, in quanto l’art. 22 delle NTA del PTPR adottato per “Paesaggio naturale agrario” intende – costituito dalle porzioni di territorio che conservano i caratteri tradizionali propri del paesaggio agrario, e sono caratterizzati anche dalla presenza di componenti naturali di elevato valore paesistico. Tali paesaggi sono prevalentemente costituiti da vasti territori a conduzione agricola collocati in aree naturali protette o nelle unità geografiche delle zone costiere e delle valli fluviali -; Alla luce di quanto sopra espresso, ritenuta la procedura non in contrasto con le disposizioni legislative della Regione Lazio in merito alla pianificazione territoriale ed alla tutela del paesaggio, si può verosimilmente*

ritenere compatibile la proposta di variante al PRG e PTP vigenti e al PTPR adottato.” Cos'è che non è proprio chiaro? Per il PTPR queste due zone dove si va a fare l'intervento sono classificate paesaggio agrario di valore e paesaggio naturale agrario. Ora che lo dica il tecnico comunale che questo intervento si può ritenere compatibile con questa classificazione francamente mi sembra insufficiente, ci vorrà un parere dell'autorità preposta ecco questi atti dovevano essere acquisiti prima della delibera consiliare perché altrimenti qui è un'affermazione assolutamente discrezionale e non corroborato da nessuno strumento. Non so perché questo non sia stato acquisito. Approvare una delibera sulla base di una dichiarazione di un tecnico francamente non mi sembra possibile. Non è che un tecnico comunale decide su un piano che non dipende dalla sua competenza.

Questa proposta così come fatta è in contrasto con il PTPR quindi a mio avviso non è legittima.

L'altra questione è sull'aspetto dei pareri dell'autorità di bacino, è vero che queste zone, almeno da quello che è scritto, sono zone caratterizzate da costante rischio naturale di esondazione delle acque del fiume inedificabile assoluto, poi invece c'è una zona B che dice zona caratterizzata da consolidata urbanizzazione e destinata prioritariamente all'edificazione da PRG comunali e soggetta a costante rischio di esondazione delle acque del fiume Tevere edificazione consentita a certe condizioni. Quindi queste zone sono classificate secondo queste due indicazioni. Probabilmente ci sarà qualche errore. Ecco anche su questo bisognerebbe fare chiarezza. Quindi occorrerebbe acquisire i pareri per togliere ogni dubbio su questo. L'ultima cosa che rimane è la scelta sulle ipotesi B e C di perseguire il punto C anche su questo bisognerebbe avere un chiarimento”.

Interviene il Presidente: *“invito il tecnico ad avvicinarsi. Non voglio fare l'avvocato del tecnico, se io fossi stato il tecnico del Comune mi sarei anche offeso. Quando parla della Commissione, si parla solo di rinvii che è l'unica cosa che aiuta a non far nulla. Con riguardo a questa delibera voglio evidenziare che la delibera n. 10/2012 era stata portata in Commissione urbanistica alla quale, probabilmente per impegni professionali, il consigliere Paradisi era assente, infatti nel testo cita: “acquisito il parere favorevole della commissione urbanistica”, quindi questo è un argomento che è già andato in commissione urbanistica. Ricordo il redattore di quella fase, l'arch. Battisti, spiegò in modo molto chiaro che cosa si stava facendo. Allora continuare a dire di rinviare vuol dire non lavorare, noi invece vogliamo lavorare. Poi essendo anche questa una variante urbanistica avrà 30 giorni di pubblicazione e 30 giorni per le osservazioni e si presenterà tutta la documentazione mancante ,dopo di che si chiude e si manda in Regione. Preciso che non è zona esondazione pertanto non ci vogliono i previsti pareri perché la zona esondazione è dall'altra parte dell'autostrada. Durante la fase delle osservazioni se ci sono delle cose da aggiustare allora si possono fare*

gli aggiustamenti ma oggi dopo un iter di due anni, da quando l'arch. Battisti ha avuto il primo incarico di identificare la zona vocazionale intorno al casello autostradale, credo che ormai siamo arrivati al dunque e quindi è superfluo continuare a fare riunioni o commissioni. Pertanto chiedo, essendo questo il punto di partenza, di votare la presente delibera.

Interviene il **Sindaco**: *“c'è una spiegazione perché i pareri vengono rilasciati dopo. Primo perché nessun tecnico rilascia un parere se non si approva qualcosa; secondo perché la Regione esprime il parere successivamente alle osservazioni in modo da poter proporre delle modifiche. Quindi è chiaro che il parere della Regione Lazio in termini di vincoli paesaggistici, archeologici etc. vengono dati dopo. Una volta finito tutto l'iter si manda in Regione che farà le controdeduzioni. Qui c'è una volontà politica che anche tu hai espresso più di una volta nei vari articoli che hai scritto facendo riferimento alla creazione dei posti di lavoro. Abbiamo fatto tutto alla luce del sole, con un bando pubblico abbiamo proceduto alla perimetrazione dell'area, c'è uno studio di fattibilità che non ha fatto nessun altro Comune. Evidenzio che non è zona esondazione e nel caso contrario la Regione Lazio non lo approverebbe. Invito pertanto a votare questo Piano perché questo è il futuro di Castelnuovo.*

Interviene il Responsabile dell'Area Urbanistica **arch. Olivo**: *“poche cose, molto tecniche. Un passaggio fondamentale è che la Regione Lazio, come tutti gli altri enti che si esprimeranno su questo atto, non si esprimono se non hanno la delibera di adozione e questo è un passaggio obbligato per prendere in esame il documento. In rispetto delle procedure penso che la mancanza di vocazione nasce da una constatazione che per carità è stata anche verificata in via ufficiosa attraverso confronti con la Regione e la Provincia ma penso che sia evidente a tutti che quella che nasce come una zona agricola, si ritrova schiacciata tra un sedime stradale, la ferrovia, un paese limitrofo che è già tutto sviluppato dal punto di vista artigianale e industriale etc. abbia perso quella che è la consistenza rurale e vernacolare del paesaggio. Da questo punto di vista è chiaro che ogni documento anche urbanistico nasce da delle valutazioni e quindi è verosimile perché a fronte di verifiche anche ufficiose fatte con gli enti preposti in qualche maniera, in questo momento, è ancora una nostra valutazione che però sarà oggetto di verifica non solo in Regione ma anche in Provincia e tutti gli altri enti che dovranno esprimersi su questo atto. Quindi non a caso tutti gli strumenti urbanistici hanno una doppia fase, noi in questo momento stiamo adottando poi al di là di tutte le osservazioni che potranno esprimere i cittadini che verranno prese in esame di volta in volta, la Regione entra nel merito di queste cose. Non è che la Regione prende solo atto di questo documento ma si esprime, così anche la Provincia preposta al controllo soprattutto da quando è stato approvato il PTPG. Cioè tutto questo è legato allo sviluppo armonico del*

territorio. E' ovvio che essendo in Italia un prodotto urbanistico impiega qualche anno e, al di là della lentezza della procedura, è fatto di molte garanzie per tutti i cittadini. Prima si parlava di conferenza di servizi cioè sono tutti meccanismi che servono a mettere intorno a un tavolo tutti gli enti preposti a far sì che si esprimano.

Interviene il consigliere Paradisi: *“Questa vocazione che attualmente per il PTPR è quella che le ho detto pocanzi cioè vocazione paesaggio naturale agrario e paesaggio agrario di valore, lei come fa a dire che la vocazione non è più quella? Questo non lo può decidere lei, io parlo dei presupposti sui quali si chiede di deliberare. Lei su che base dice questo? Sulla base di una sua valutazione che dovrà essere corroborata da dei pareri, questi pareri ad oggi non ci sono. La seconda domanda è, sulla zona di bacino, siccome ho visto qua, a meno che non ci sia un errore, nella zona che viene definita, queste sono zona A e zona B, le volevo chiedere se questa è corretta perché se è corretta manca pure il parere di bacino.*

Interviene il Presidente: *“Vorrei risponderti sulla prima parte. Vorrei ricordare che c'è stato un incarico ad un architetto, l'arch. Battisti che ha fatto uno studio di fattibilità sul territorio arrivando ad una conclusione e noi su quella conclusione abbiamo già approvato la delibera quella che ho citato prima la n. 10 del 02/04/2012, approvata all'unanimità dei presenti. Quindi quel passaggio è già stato fatto, anche se poi ci saranno delle rilevazioni da parte della Regione. Noi abbiamo fatto fare una valutazione su quel territorio, considerando che c'è l'autostrada, la zona industriale su Monterotondo, una su Capena, una su Fiano l'atra su Riano, quindi tutto un contesto e poi c'è un casello su Castelnuovo di Porto se quella zona, non la zona esondabile, la parte verso Castelnuovo dove c'è il casello era fattibile creare le condizioni per una zona F. Quindi quello è un lavoro già fatto. Per quanto riguarda la seconda parte è più tecnica e non vorrei entrarci”.*

Interviene l'arch. Olivo: *“Io sinceramente credo di averle già risposto. La Regione non è un'entità astratta ma è fatti di tecnici come me che danno delle valutazioni tecniche come le do io quindi chiediamo anche i numeri per poterlo fare. Ma a prescindere da quello nasce da tutte valutazioni sulla fattibilità, io ho una valenza amministrativa in questo contesto poi ci sono i progettisti che hanno fatto il lavoro ed hanno fatto una serie di analisi ma dal punto di vista procedurale l'iter è questo, io non so in quale altro modo spiegarlo. Sarà un problema mio che non riesco a spiegarlo ma il meccanismo dell'urbanistica è fatto così: c'è un'adozione formale, perché questo è il punto di partenza attraverso il quale si possono trasmettere agli enti le varie documentazioni etc. e solo dopo questa adozione formale scatta un meccanismo di valutazione specifica della proposta.*

Interviene il **consigliere Paradisi**: *“Io ricontesto il modo in cui è stata presentata la proposta di delibera. La proposta di delibera è basata su dei presupposti sbagliati perché se uno mi dice che la ricognizione regionale stabilisce una cosa che non dice, perché io mi sono andata a leggere la delibera regionale, io dico che la delibera è impostata male mi può dire un'altra cosa, mi può dare dei presupposti diversi ma non mi può dire che secondo la ricognizione che fa la Regione questa area può essere trattata in maniera diversa da quella che è presa dal PTPR, perché quello lo dice soltanto per quanto riguardava il periodo che intercorreva tra l'approvazione della delibera regionale e l'adozione del PTPR, quindi i presupposti della relazione sono sbagliati”*.

Interviene l'**arch. Olivo**: *“non sono sbagliati, come diceva Birindelli per le altre questioni. Un conto è l'aspetto normativo e un conto è quello che abbiamo avuto nei confronti dei relatori o dei referenti che stanno nell'ambito della Regione, certo è che al di là di quello che è scritto e normato c'è sempre una componente interpretativa che la legge ha e quindi su quello noi ci siamo basati per procedere.”*

Interviene il tecnico **Arch. Cuccarese**: *“nella relazione dell'individuazione che la fa Regione di quell'area. Su quella situazione ad oggi sono state fatte delle osservazioni anche da parte del Comune e alcune di quelle aree facenti parte del piano sono già state stralciate e abbassate come livello di tutela come prime osservazioni al PTPR fatte nel 2007. Quindi stanno ancora in valutazione le altre osservazioni, c'è stata una ulteriore delibera da parte della Regione che non si vedono nelle norme tecniche se uno le legge. Il punto è questo nella relazione generale del piano presentato ci sono tutti questi passaggi quindi c'è una delibera della Regione Lazio che abbassa tutte le zone del vecchio PTP4 a livello minimo di tutela e permette, se ci sono determinate condizioni, le varianti ai PRG. Una situazione come quella di Castelnuovo di Porto dove si è in una area limitrofa ad aree già urbanizzate e all'interno del perimetro già ci sono aree che hanno avuto un abbassamento del livello di tutela sulle prime osservazioni del 2006 c'è la possibilità di avere la variante urbanistica. Per arrivare alla variante urbanistica bisogna fare questa procedura che è stata fatta da questa amministrazione comunale, quindi deliberare un perimetro all'interno del quale fare un piano, adottarlo dopo di che la Regione è in grado di approvare il piano adottato andando contestualmente in conferenza dei servizi in variante al PTPR. Questa è la procedura urbanistica ed è il sistema che è stato adottato a Castelnuovo”*.

Interviene il **consigliere Paradisi**: *“Ho capito quello che dice lei. Però quello che è scritto qua è una cosa diversa cioè che questo si ritiene conforme al PTPR invece non è conforme*

al PTPR adottato perché se lei va a vedere le norme tecniche doveva mettere a corredo della proposta un altro tipo di secondo me è sbagliata la relazione”.

Interviene il Sindaco: “le osservazioni verranno sciolte nella conferenza dei servizi questo è il concetto. Poi se tu dici che se si scriveva meglio, si citavano le leggi o si prendeva anche “la Treccani” è un altro ragionamento io ti dico che su questo nella sostanza la Regione si è già espressa parzialmente per quell’area chiaramente per esprimersi sull’altra parte di area bisogna adottare il piano e andare in conferenza dei servizi. Dopo se i vincoli sono così pesanti il documento non passa se sono più leggeri si supereranno. Ritorno al discorso di prima la vocazione dell’area è stata superata dallo studio di fattibilità che ha valutato l’aspetto di questi vincoli. Ora bisogna capire solo una cosa, proprio dal punto di vista pratico, secondo voi quell’area è un’area agro-pastorale? Avete mai visto i caselli con le pecore? Capena che sta facendo un’ulteriore variante della zona. Siamo circondati e noi stiamo a guardare? Deve essere un’area di attività produttive, facciamola più bella possibile, ecocompatibile con i fotovoltaici quello che vogliamo ma credo che oggi l’esigenza lavoro sia importante. Dopo di che la Regione Lazio in conferenza dei servizi affronterà ogni aspetto. L’importante che il Consiglio comunale abbia la volontà politica di fare le cose. E’ chiaro ci saranno tutti i filtri: osservazioni, controdeduzioni etc. e non dobbiamo essere preoccupati di niente poiché ci sono gli enti preposti a salvaguardare ogni aspetto. Voglio evidenziare che i tecnici hanno fatto un buon lavoro e soprattutto questa amministrazione ha fatto un buon lavoro nella massima trasparenza, perché non abbiamo fatto una variante d’imperio che poteva anche essere fatta con le nuove norme regionali, abbiamo fatto un bando, e mi dispiace per gli imprenditori, portati avanti per 4 anni, perché nel 2009 si andava in deroga con Provincia Attiva e si votava e la Provincia avrebbe fatto il soggetto attuatore avendo il risultato che non è quello di oggi, sarebbe stato un risultato minimale che non serviva né ai cittadini né a Castelnuovo”.

Interviene il Presidente: “Dico quello che ho detto prima per la legge 28/80. Credo che questi argomenti debbono avere l’unanimità del Consiglio perché si possa dire finalmente di aver fatto qualcosa che porta ricchezza a Castelnuovo. In questo momento di grave crisi, ma da sempre sarebbe stato un grosso vantaggio, ma soprattutto oggi noi che abbiamo il vantaggio di partire da zero perché stiamo partendo in questo momento rispetto ad altri comuni che stanno subendo la disoccupazione per tutta una serie di problemi, per esempio Fiano un paese di circa 7/8 mila abitanti è diventato di 20 mila abitanti è chiaro che sta subendo la disoccupazione, ma se noi riusciamo a frenare la parte abitativa incrementando la parte produttiva potremmo creare delle forti occupazioni soprattutto a Castelnuovo di Porto. Quindi con questa prospettiva credo che dovremmo uscire da qui dicendo che Noi

Consiglio Comunale e non Noi Maggioranza abbiamo dato una svolta a Castelnuovo. Vorrei che questo fosse detto ma per farlo ci vuole l'unanimità dei voti”.

Interviene **il consigliere Paradisi**: *“Torno purtroppo su un punto che non viene compreso in questo Consiglio comunale. Qui la legge è un'opzione. La legge prevede determinate procedure, prevede che le cose che si scrivono debbano essere coerenti con la realtà, non si possono perseguire strumenti diversi da quelli che la legge prevede, finalità che non sono quelle previste e quando si dice che si costruisce una deliberazione sulla base di considerazioni che non sono corrette, io non le posso accettare. Io posso essere la persona più propensa allo sviluppo della valle del Tevere, mi sono battuta in passato per tirar fuori le zone di esondazione di Castelnuovo quando erano state ingiustamente classificate come zone A completamente inedificabili, contro l'inclusione delle zone di Monterotondo in zone edificabili ad condizionim, mi sono trovata anche sola in queste battaglie con l'autorità di bacino, il Ministero dei LL.PP. l'ho fatto seguendo le leggi tanto è vero che se Castelnuovo ha avuto la possibilità di stralciare la sua zona è stato grazie al mio lavoro e questo è nero su bianco. Però agisco secondo la legge. Ora se un tecnico mi scrive nella sua relazione delle cose che non stanno né in cielo né in terra, io non posso votare questo e mi dispiace perché, ripeto ancora una volta, se noi fossimo andati in commissione urbanistica probabilmente alcune situazione, e nei tempi perché questa cosa sta qui a languire da 4 anni, noi le avremmo risolte in altro modo. Ripeto così come viene proposta la deliberazione per me non è possibile approvarla e mi dispiace perché sono convinta della vocazione di sviluppo della Valle del Tevere, questo è il mio rammarico. Io credo che questa proposta debba essere riformulata e ribadisco il mio accordo per lo sviluppo della zona.”*

Interviene **il consigliere Caucci** auspicando che su temi di particolare e comune interesse l'atteggiamento dell'opposizione sia di tipo costruttivo piuttosto che meramente ostruzionistico.

Interviene **il consigliere Ferramondo** sostenendo che l'iniziativa riguardante la sistemazione dell'area limitrofa al casello ed oggetto della presente deliberazione riguarda l'intera comunità di Castelnuovo di Porto. Riguarda i presenti in quanto cittadini, in quanto amministratori, in quanto persone che vivono su questo territorio ed hanno l'obbligo di portare avanti un'idea di sviluppo dello stesso che assicuri benessere alle future generazioni. Pertanto biasima la circostanza che la discussione in essere possa costituire l'occasione per dividersi piuttosto che marciare uniti, per non disperdere un'occasione unica ed irripetibile per il territorio di Castelnuovo di Porto. Anche in considerazione del fatto che quello di cui si discute sono elementi e valutazioni di natura tecnica e non politica da prendere per buone

ovvero da sconfessare ove in possesso, i presenti, di conoscenze altrettanto specialistiche quanto quelle espresse dei tecnici all'uopo incaricati. Esprime il proprio rincrescimento in relazione al fatto che occasioni così importanti di confronto che dovrebbero essere alimentate solo ed esclusivamente dallo spirito di servizio a favore della comunità, costituiscano invece momento di contrapposizione per interessi di parte. Atteggiamento non condivisibile e tanto più riprovevole quando ci si nasconde dietro argomenti di natura burocratica, con interpretazione della legge in modo formalistico tale da eludere il nucleo vero delle questioni e cioè quello che sta più a cuore ai cittadini disinteressandosi alla realtà concreta delle cose e i bisogni veri della comunità di riferimento.

Interviene **il consigliere Caucci** dicendo al consigliere Paradisi che essendo stata sindaco per 4 anni avrebbe potuto fare lei questa delibera invece così non è stato. Riferendosi inoltre alla richiesta di convocare commissioni evidenzia che quando vengono convocate la dottoressa è spesso assente.

Interviene **il consigliere Paradisi**: *“sei una persona poco informata, te l’ho detto prima. Quando io ho fatto le battaglie per la Valle del Tevere tu non c’eri come non c’erano tutti gli altri che sono qua oggi. Se tu oggi stai parlando di questo lo devi a me. Seconda cosa quando si parla di commissioni, alle commissioni urbanistiche sono sempre venuta quindi non so di che cosa stiamo parlando. Quando le date sono concordate sono sempre venuta. Se le fanno approfittando della mia assenza per lavoro all’estero ma usciamo da questo dibattito che non interessa a nessuno. Io sto dicendo che non ci è stata data la possibilità di andare a fondo e di esaminare questa materia nella commissione preposto e questo è un fatto. Non l’avete voluto fare voi non siamo noi che non abbiamo contribuito. Detto questo io ribadisco e voglio che venga verbalizzato io sono per fare di tutto per sviluppare la Valle del Tevere perché era una mia linea politica di cui sono ancora convinta perché penso che la pianificazione di quell’area è fondamentale per evitare che vengano invece pianificate sovracomunali e decise altre destinazioni. Questo è assodato. L’esame degli atti così come sono, anche se non ho potuto approfondire quanto avrei voluto perché i tempi con cui mi sono stati gli atti non sono congrui, mi fanno desumere che la proposta di deliberazione è carente perché sembrerebbe da quello che ho potuto studiare in una giornata, che la presunta compatibilità al PTPR dedotta dal Tecnico non è suffragata dai fatti cioè che questa sia in contrasto con il PTPR. A mio avviso questa delibera si basa su delle relazioni che non sono conformi.*

Interviene **il Sindaco**: *“Ripeto la commissione è stata fatta. Sei tu che non c’eri. Quando si convoca una commissione non possiamo pensare agli impegni di ognuno dei componenti, la*

commissione urbanistica è formata da diverse persone, anche tecnici esterni, quindi ognuno decide di partecipare dando la giusta priorità ai propri impegni. Quindi è nostra ferma convinzione oggi andare avanti.”

Non essendovi ulteriori interventi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto della lettura della proposta fatta dal Presidente,
acquisito il parere favorevoli di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, apposto in calce alla proposta di delibera e di seguito riportato,

**Il Responsabile dell'Ufficio Strategico
Programmazione – Gestione Territoriale ed Attività Produttive**

Visto l'art. 49 comma 1 del D. Lgs/2000;

Vista la precedente proposta di Deliberazione. Riscontratane la regolarità Tecnica;

Esprime il seguente parere

La precedente proposta di Deliberazione è regolare dal punto di vista TECNICO

**Il Responsabile del Servizio
F.to Arch. Aldo Olivo**

Il presidente chiede se ci sono dichiarazioni di voto,

Interviene **il consigliere Paradisi**: *“Premesso il proprio favore allo sviluppo della Valle del Tevere, si ribadisce purtroppo in questa sede la contestazione sulla procedura seguita dall'Amministrazione che non ha permesso il compiuto esame della proposta sottoposta al Consiglio comunale irritualmente senza previo esame della commissione urbanistica. Sollecitata da tutti i gruppi consiliari di minoranza alla stregua di una nuova deliberazione la proposta di deliberazione perché così come è formulata appare in contrasto con le previsioni del PTPR che per legge è sovraordinato agli strumenti urbanistici comunali. In base alle previsioni del PTPR infatti le zone in questione sono aree classificate come paesaggio agrario di valore e parte come paesaggio naturale agrario e se così fosse non è possibile procedere alla variante così come proposta dall'Amministrazione. L'atto pertanto appare destituito di ogni parvenza di illegittimità per tale motivo, mio malgrado, devo annunciare voto contrario.*

Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti 13 Assenti 4 (Faustini, Gobbi, Baldelli e Cantoni)

Favorevoli 12

Contrari 1 (Paradisi)

Astenuti nessuno

DELIBERA

Per quanto in narrativa espresso:

5. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della LR 22/97 e s.m.i., gli elaborati progettuali definitivi, del PR.INT. delle "aree limitrofe al casello autostradale di Castelnuovo di Porto Casello", redatti dall'Arch. Armando Domenico Cuccarese, con studio tecnico in Corso Garibaldi n. 51 – 75026 Rotondella (MT), iscritto all'Ordine degli Architetti di Matera con il numero 356, Ing. Pietro Inferreta, con studio tecnico in Via Medici n. 96 – 98076 Sant'Agata Militello (ME), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Messina con il numero 3251, Ing. Gian Piero Salè, con studio tecnico in Castelnuovo di Porto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il numero 10120, che si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI

- D 1 Inquadramento territoriale
- D 2 Planimetria catastale e proprietà
- D 3a PRG Vigente
- D 3b PRG Variante
- D 4 Zonizzazione
- D 5a Comparto 1 A (Zonizzazione e progetto)
- D 5b Comparto 3 A1 (Zonizzazione e progetto)
- D 5c Comparto 3 B (Zonizzazione e progetto)
- D 5d Comparto 3 C1 – 3 C2 (Zonizzazione e progetto)
- D 6 Schema rete fognaria
- D 7 Aree in cessione e rete stradale
- D 8 Particolari Urbanizzazioni
- D 9 Planivolumetrico

ELABORATI AMMINISTRATIVI

- A 1 Relazione tecnica
- A 2 Norme tecniche di attuazione
- A 3 Bozza di convenzione

6. **DI APPROVARE**, il relativo schema di Convenzione;
7. **DI DARE ATTO** che si provvederà a trasmettere il presente PR.INT. adottato agli Enti interessati e si procederà all'ottenimento dei necessari pareri ai fini del perfezionamento dell'iter amministrativo in parola;

Con separata votazione che dà il seguente risultato:

Presenti 13 Assenti 4 (Faustini, Gobbi, Baldelli e Cantoni)

Favorevoli 12

Contrari 1 (Paradisi)

Astenuti nessuno

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del TUEL 267/2000.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della Legge n. 241/1990, c.m.i. dalla Legge n. 15/2005, il presente provvedimento è impugnabile nel termine di giorni 60 dalla pubblicazione, davanti all'Autorità giurisdizionale amministrativa. Nel termine di giorni 30 dalla pubblicazione è proponibile ricorso alla stessa Autorità amministrativa che lo ha emanato.

Alle ore 19.30 la seduta è conclusa.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
F.to ERNESTO BALLINI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to MARIO ROGATO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Registrazione n. 319

del 10-03-2014

Della suesesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del Comune di Castelnuovo di Porto sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo web www.castelnuovodiporto.rm.it per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00.
Lì 10-03-2014

IL MESSO COMUNALE
F.to NICOLA PENNACCHIONI

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 06-02-2014

- ❑ Perchè dichiarata immediatamente eseguibile con le modalità previste dall'art.134, comma 4 della Legge n.267/00.
- ❑ Per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.134, della Legge n.267/00.

Lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to MARIO ROGATO

Per copia conforme all'originale.

Castelnuovo di Porto, lì

IL SEGRETARIO COMUNALE

Repertorio n.
Raccolta n.

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

PROGRAMMA INTEGRATO DI SVILUPPO dell'Area limitrofa al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto

PROGETTO Prot. n.

L'anno il giorno..... del mese di..... in Via
avanti a me, notaio in, con studio in Via,
iscritto al Collegio Notarile di questa città,

sono comparsi

il sig.nato a il domiciliato per la carica presso la Casa
Comunale di, in qualità di del Comune di
CASTELNUOVO DI PORTO che qui interviene in nome e per conto dello stesso
Comune, allo scopo autorizzato con la delibera di C.C. n.... .. del ..con la quale è
stato approvato il seguente schema di convenzione urbanistica, nel seguito del
presente atto denominato semplicemente "Comune"

e

i sig.ri

ALLEGRI NI LUIGINA nata a MONTEROTONDO (RM.) il 20 Luglio 1957, ivi residente in
Via SALARIA n° 55 ncf LLG LGN 67L60 F611R

EURO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Roma Via A. BAIAMONTI n° 10 P.I.
05475851001

GERACITANO ANTONIO nato a GUARDAVALLE (CZ) il 23 Febbraio 1958, residente in
ANZIO (RM.) Via CIPRIANI n° 72 ncf GRC NCN 58B23 E239K

MONDATI ALBERTO nato a MONTEROTONDO il 14 Aprile 1961, residente in
CASTELNUOVO DI PORTO (RM.) Via TIBERINA Km 13,300 ncf MND LRT 61D14 F611A

AGRICOLA SANTA LUCIA SNC con sede in CASTELNUOVO DI PORTO (RM.) Via
Tiberina Km 13,300, ncf 06261530585

MONDATI LUCIANO, nato a CASTELNUOVO DI PORTO , prov. RM il 18 Gennaio
1949, e residente in CASTELNUOVO DI PORTO, prov RM, via S.P. TIBERINA n.civ. 12

ALLEGRI NI OSVALDO nato a MONTEROTONDO (RM) il 08/10/1954 , ivi residente in
Via SALARIA n° 51 ncf LLGSLD54R08F611Q

ROSA S.R.L. con sede in 00060 FORMELLO (RM) V.le Giappone Snc - Nucleo D- E
Subcomparto D – Località Le Rughe - Codice Fiscale e Partita Iva 06047921009

ROSSI DOMENICO nato a CASTELNUOVO DI PORTO RM. il 26 Aprile 1938, residente
in CASTELNUOVO DI PORTO RM. Via Tiberina n° 11 ncf RSS DNC 38D26 C237Z

SCRIPONI LUCIANO nato a CAPENA RM. Il 3 Maggio 1943 residente in CAPENA RM.

Via Capena n° 32 ncf SCR LCN 43E03 B649Q
SCRIPONI SAVERIO nato a CAPENA RM. Il 12 Maggio 1930 residente in CAPENA RM.
Via Capena n° 32 ncf SCR SVR 30E12 B649A
TIBER UNO SRL con sede in FIANO ROMANO (RM.) Via TIBERINA Kn. 18 + 00 P.I.
09742941009
GENERALI COSTRUZIONI INDUSTRIALI S.p.A. "GE.CO.IN. S.p.A." con sede in Roma
Via AFFILE n° 55 ncf 04265291007
STESIM IMMOBILIARE SRL con sede in Roma, Via Tuscolana n° 2170 ncf 06388071000
RINALDI MARISA nata a Roma il 25 Novembre 1949 residente in CASTELNUOVO DI
PORTO Loc. PONTE STORTO ncf RNL MRS 49S65 H501C
RINALDI RINA nata a Roma il 18 Novembre 1942 residente in CASTELNUOVO DI
PORTO via TIBERINA Km 12,800 ncf RNL RNI 42S58 H501H

Premesso

- A. che il Comune, con la delibera di **C.C. n. 10 del 02.04.2012**, ha approvato il documento generale delle linee di indirizzo del Programma Integrato di Sviluppo dell'Area limitrofa al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto.
- B. che con tale delibera il Consiglio Comunale di CASTELNUOVO DI PORTO dava mandato al Servizio 2° Urbanistica Opere Pubbliche SUAP di predisporre tutti gli atti per il rapido cambiamento Urbanistico della destinazione delle aree inserite all'interno della perimetrazione oggetto di tale delibera.
- C. che Responsabile del Servizio 2° Urbanistica Opere Pubbliche SUAP in data 19 Novembre 2012 emetteva il Disciplinare del Programma Integrato di Sviluppo dell'Area limitrofa al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto con P. D. e conseguente avviso pubblico pubblicato in data 19 Novembre 2012;
- D. che il progetto generale definitivo, come esplicitato nel Programma di Integrato di Sviluppo dell'Area limitrofa al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto da intendersi quale strumento attuativo del Programma stesso, si articola nei seguenti settori di intervento individuati nel Documento Generale di indirizzo:
1. Commerciale: Piccole – Medie – Grandi strutture di vendita
 2. Terziarie: Produzione e fornitura di servizi complementari dei settori primari;
 3. Servizi; Servizi Pubblici, alle persone, direzionale privato ecc.
 4. Turistico - Ricettive; Alberghiere, extra-alberghiere, ostelli
 5. Produttive; Artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini, logistica;
- E. che i sotto elencati proponenti

ALLEGRINI LUIGINA, EURO COSTRUZIONI S.R.L., GERACITANO ANTONIO, MONDATI ALBERTO, AGRICOLA SANTA LUCIA SNC, MONDATI LUCIANO, ALLEGRINI OSVALDO, ROSA S.R.L. , ROSSI DOMENICO, SCRIPONI LUCIANO, SCRIPONI SAVERIO, TIBER UNO SRL, GENERALI COSTRUZIONI INDUSTRIALI S.p.A. "GE.CO.IN. S.p.A.", STESIM IMMOBILIARE SRL, RINALDI MARISA, RINALDI RINA

F. ha presentato al Comune di CASTELNUOVO DI PORTO, tramite, una proposta per la realizzazione di un PROGRAMMA INTEGRATO per la realizzazione di alcuni complessi edificatori relativi all' insediamento di attività elencate alla precedente Lett. D sulle aree di proprietà così distinte catastalmente:

G. che con Delibera di C.C. n. ... del Il Comune di CASTELNUOVO DI PORTO ha adottato il progetto di Programma Integrato in variante al Piano Regolatore Generale proposto dai sopraelencati proprietari proponenti;

H. che con Delibera di C.C. n. ... del Il Comune di CASTELNUOVO DI PORTO ha approvato lo Schema Tipo di Convenzione tra il Comune ed i Soggetti Proponenti relativamente agli interventi proposti;

I. che con Delibera di C.C. n. del è stato preso atto dell'avvenuta pubblicazione del progetto ai sensi di legge e che non sono state presentate osservazioni (nel caso di presentazione di osservazioni, citare la delibera di controdeduzioni).

Considerato

che in data il progetto/i per la realizzazione di proposto/i dei Proponenti, è / sono stato/i esaminato/i in Conferenza di Servizi tenutasi presso la sede della Giunta Regionale del Lazio, che ha concluso positivamente i propri lavori in data

che in data è stato firmato dal Sindaco del Comune di CASTELNUOVO DI PORTO e dal Presidente della Regione Lazio, l'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del Dlgs del 18.08.2000 n. 267, relativamente all'intervento denominato " Programma Integrato di Sviluppo dell'Area limitrofa al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto – Ditta/ Soc..... Progetto/i per la realizzazione di, in variante al PRG vigente del Comune di CASTELNUOVO DI PORTO e che lo stesso è stato ratificato con delibera di C.C. n. del

che i Soggetti Proponenti hanno la disponibilità delle aree e degli immobili contraddistinti nel catasto comunale al Foglio n. ... part.lle, della superficie complessiva di mq, giusto atto del notaio....., del..... rep. n..... raccolta n. e che gli stessi Soggetti Proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni ed obblighi contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso

tra i Soggetti proponenti (di seguito), titolare della proposta di e l'Amministrazione Comunale di

si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1

Le premesse e il progetto allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. del, agli atti dell'Amministrazione Comunale, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione,

Art. 2

1) Le proprietà, come in atto rappresentate, si obbligano a realizzare, al fine di eseguire compiutamente ed armonicamente l'intero programma, le opere come di seguito previste:

- a) tutti i fabbricati di edilizia industriale e direzionale annessi, nonché gli impianti, le opere e le attrezzature connesse;
- b) tutti i parcheggi pertinenziali, nei limiti minimi previsti dalle normative vigenti;
- c) tutte le urbanizzazioni primarie relative alla viabilità, alla rete fognante (acque bianche e nere), idrica ed elettrica, alla pubblica illuminazione;
- d) tutte le urbanizzazioni secondarie relative al verde pubblico ed ai parcheggi programmati all'interno del comparto di attuazione del programma.

e) tutte le opere compensative convenute

2) Le proprietà, come in atto rappresentate, si impegnano a vincolare all'uso pubblico:

- a) tutte le aree destinate a standards urbanistici;
- b) tutte le opere e le aree occorrenti alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie, conformemente agli elaborati progettuali;

3) Le proprietà, come in atto rappresentate, inoltre, si impegnano a:

- a) richiedere i permessi a costruire per la realizzazione degli interventi previsti nel programma; i relativi progetti dovranno rispettare tutti i parametri edilizi già indicati negli elaborati tecnici della proposta di Programma Integrato; per quanto non espressamente previsto si rinvia alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., nonché delle Norme del regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene;
- b) presentare specifici progetti per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie; questi saranno preventivamente autorizzati dai competenti Uffici Comunali;

4) Il "Comune di CASTELNUOVO DI PORTO", come in atto rappresentato, si obbliga a:

- a) rilasciare i permessi a costruire e/o varianti in corso d'opera e/o altra documentazione e certificazione che venga richiesta dalla proprietà entro i termini legislativamente previsti al momento della richiesta; costituiscono motivo di proroga nel termine di ultimazione, come di seguito definito i ritardi nel rilascio dei permessi a costruire e/o varianti in corso d'opera;
- b) segnalare tempestivamente le eventuali modifiche alle opere a rete che si dovessero rendere necessarie per sopravvenute esigenze;

Art. 3

Le proprietà si obbligano in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, agli obblighi assunti nel presente atto; pertanto in caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari, con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno alcuna efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proprietari non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione delle stesse.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquisiscenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima

con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune finalizzati allo scopo e conformi alla stessa.

Art. 4

Il costo degli interventi pubblici da realizzarsi a carico dei soggetti proponenti sono suddivisi nel modo seguente:

a) Euro (diconsi Euro)
mediante lo scomputo degli oneri concessori determinati in
applicazione dell'art. 3 della L. 10/77

b) Euro(diconsi
.....) quali risorse aggiuntive dei soggetti privati
proponenti, **così calcolata, Edificazione richiesta mc.**
..... / **0,40 mq/mq = mq.** **area necessaria.**
Mq.* **Euro/mq = Euro**

In particolare dette risorse aggiuntive sono così suddivise:

a) Euro(diconsi **Euro**
.....) da realizzarsi a cura dei proponenti
secondo le disposizioni vigenti in materia di opere e lavori
pubblici.

Resta inteso che eventuali maggiori importi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie realizzate a scomputo degli oneri concessori, faranno carico alle proprietà senza che le medesime abbiano nulla a pretendere dall'Amministrazione Comunale.

Art. 5

Le proprietà si impegnano a garantire gli importi dovuti ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L. 10/77, da utilizzare nella loro interezza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con polizza fidejussoria assicurativa della durata di anni uno, rinnovabile di anno in anno, previa decurtazione del valore delle opere eseguite nell'anno precedente così come determinato dal conteggio della Direzione dei Lavori e trasmessi per conoscenza al Comune.

Eventuali rettifiche al conteggio da parte del comune, che dovranno essere comunicate entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla loro ricezione, costituiranno aumento o riduzione della successiva polizza fidejussoria assicurativa.

Le proprietà si impegnano a garantire gli importi relativi alla provvista finanziaria di cui alle risorse aggiuntive del soggetto privato proponente con polizza fidejussoria assicurativa per il valore di stima indicato all'art. 4 per la durata di **anni 10 (diconsi dieci).**

Art. 6

Le proprietà, come in atto rappresentate, si impegna a completare l'intero programma, compresa la realizzazione di tutti i servizi (urbanizzazioni primaria)

progettualmente previsti, nell'arco temporale di anni 10 (diconsi dieci), a decorrere dalla ratifica da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo di Programma.

La progettazione e l'esecuzione dei lavori per le opere di urbanizzazione primaria e standards urbanistici dovranno essere effettuate nel rispetto dei dettami del D.Leg.vo n. 163/2006 e del D.P.R. n. 207/2010 e sotto la sorveglianza degli organi tecnici dell'Amministrazione comunale, il collaudo dei lavori è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico all'uopo incaricato dall'Amministrazione comunale.

Le spese relative saranno a carico dei proponenti.

Sono fatti salvi i ritardi che dovessero verificarsi per eventi non imputabili alla proprietà e che, segnalati per tempo al comune, costituiscono motivo di proroga.

La realizzazione e la conseguente cessione delle opere di urbanizzazione è prevista in 36 (trentasei) mesi dalla data del rilascio dei relativi permessi a costruire.

Art. 7

La proprietà si impegna a corrispondere una penale, ove il ritardo nel completamento del Programma superasse i mesi tre, di Euro 500,00 (cinquecento virgola zero) per ogni settimana di ritardo o frazione di essa oltre detto limite.

Art. 8

Tutte le spese inerenti il presente atto, comprese registrazione e trascrizione sono a carico della proprietà.

Art .9

La presente convenzione definisce e regola tutte le intese tra le parti (Comune di CASTELNUOVO DI PORTO e le Proprietà).

La validità operativa della Convenzione è subordinata al perfezionamento degli atti deliberativi del Comune di CASTELNUOVO DI PORTO e della Regione Lazio con riferimento ai Programmi Integrati.

Le Parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari ad effettuare la formalità di trascrizione del presente atto, con esonero dello stesso da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Art 10

In caso di inadempienza da parte della Proprietà alla sottoscrizione della presente Convenzione, l'Amministrazione Comunale, previa messa in mora, non rilascerà i Permessi di Costruire necessari per dare attuazione all'intervento in premessa.

Art 11

Qualsiasi controversia tra le parti, di natura tecnica, amministrativa, civile o giuridica dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o risoluzione della presente convenzione, qualora non fosse possibile l'accordo bonario, sarà risolta da una terna arbitrale composta da un magistrato nominato dal Tribunale competente del territorio con funzione di presidente e da due arbitri nominati dalle parti.

il presente atto, scritto parte da persona di mia fiducia e parte da me e da me letto ai presenti che lo approvano, dispensandomi dalla lettura di allegati occupa pagine fin qui di fogli.

lì

per le Proprietà,

per il Comune

.....

il Notaio

.....

REGIONALITÀ DI ROMA
 Provincia di Roma
PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE CASALNUOVO

1.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

2.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

3.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

4.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

5.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

6.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

7.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

8.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

9.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

10.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

1.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

2.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

3.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

4.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

5.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

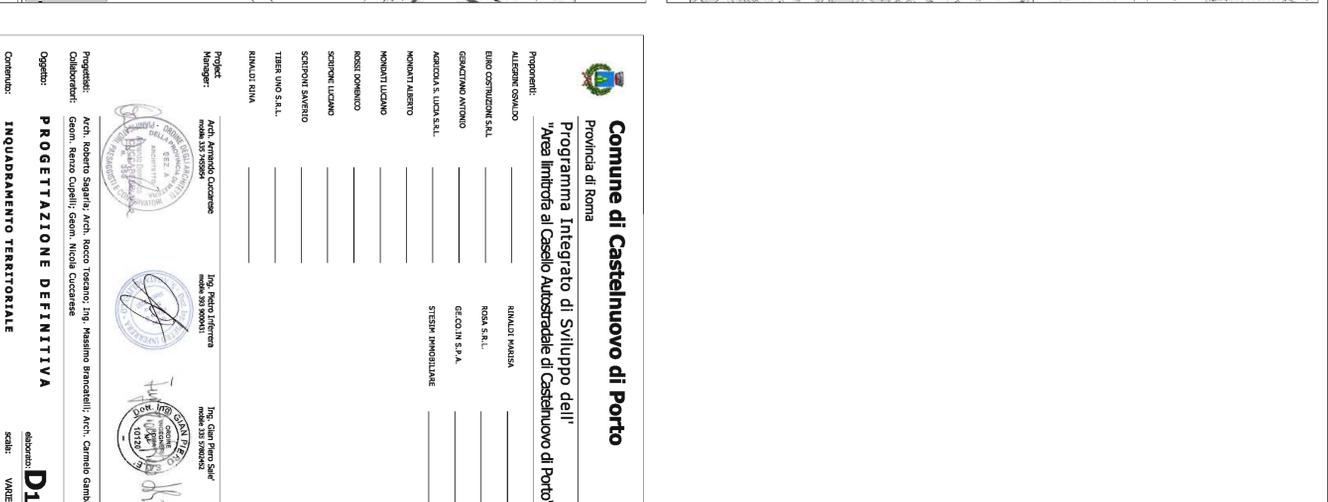
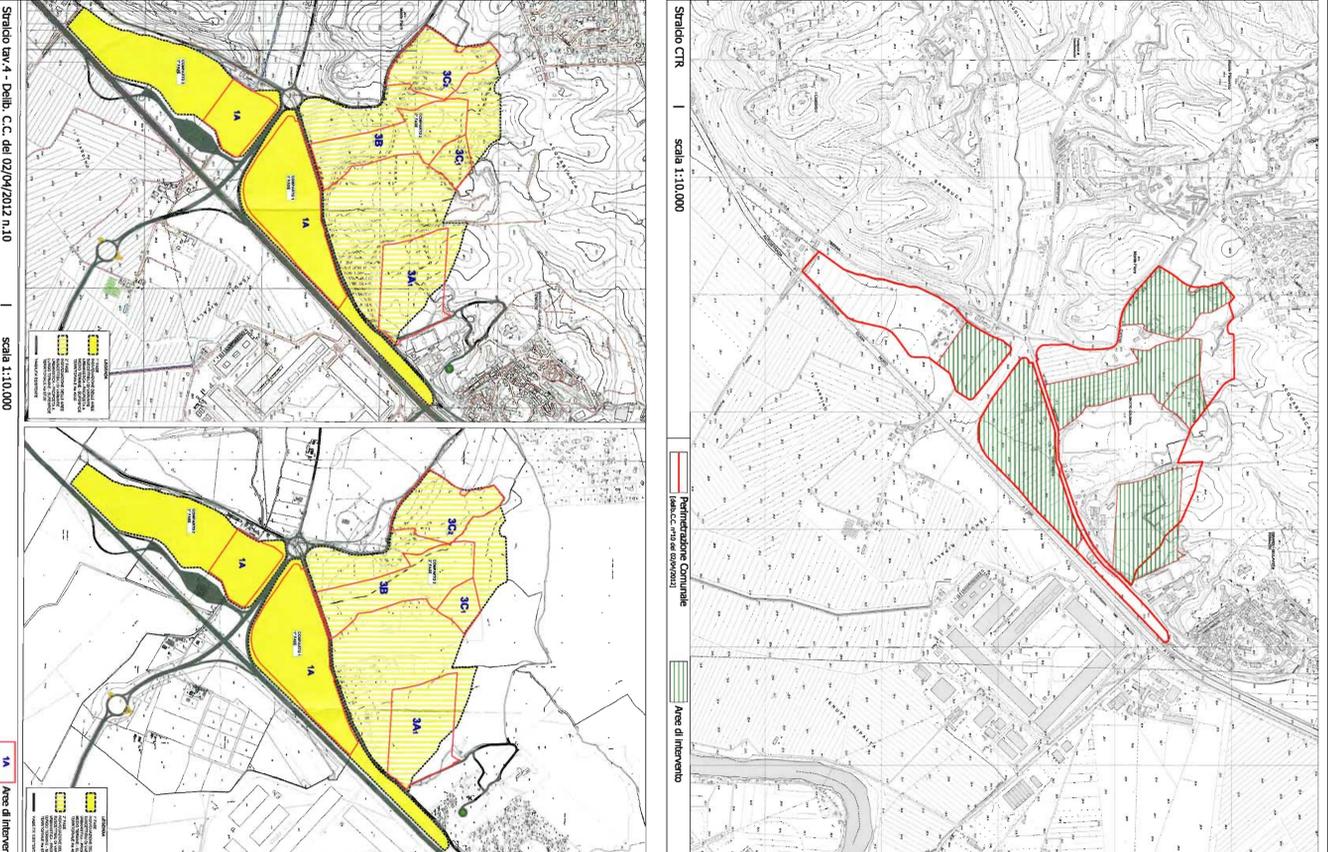
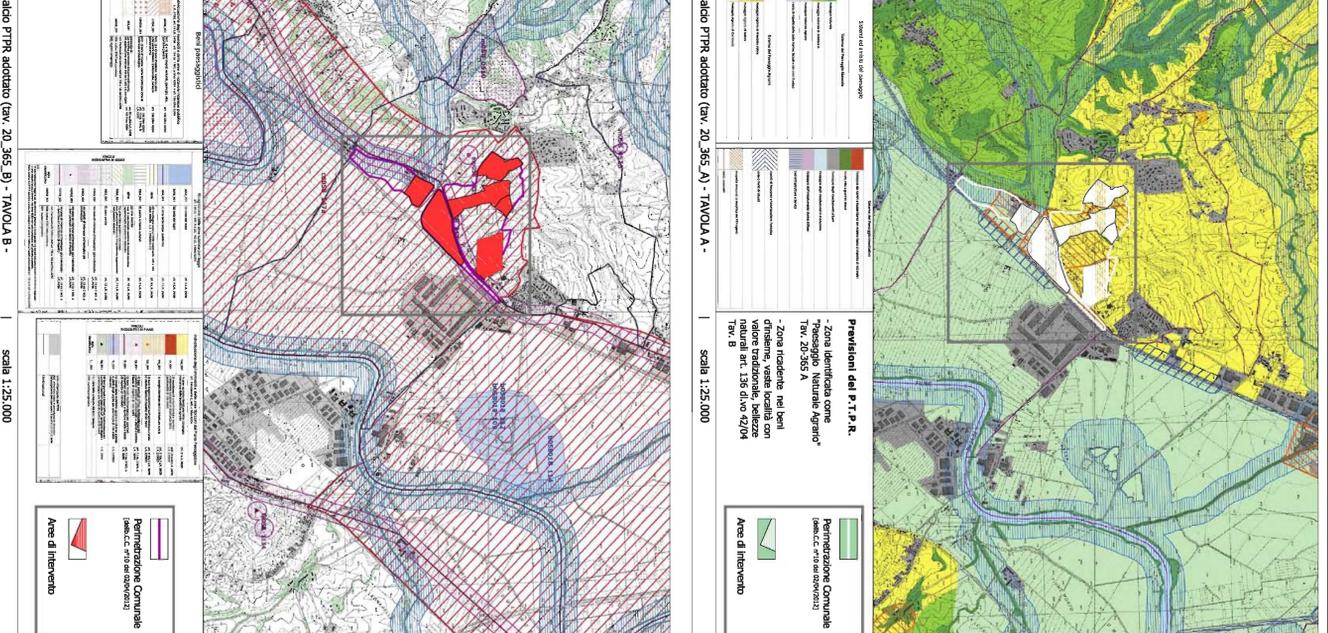
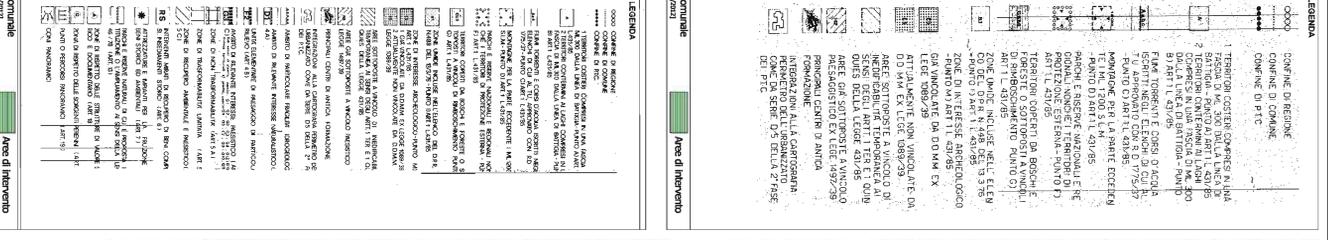
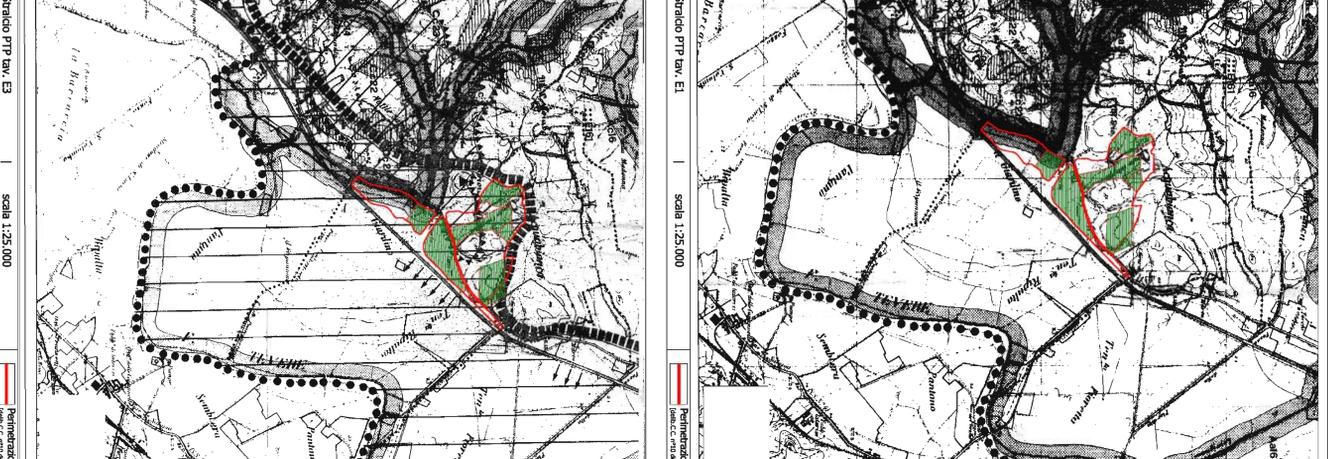
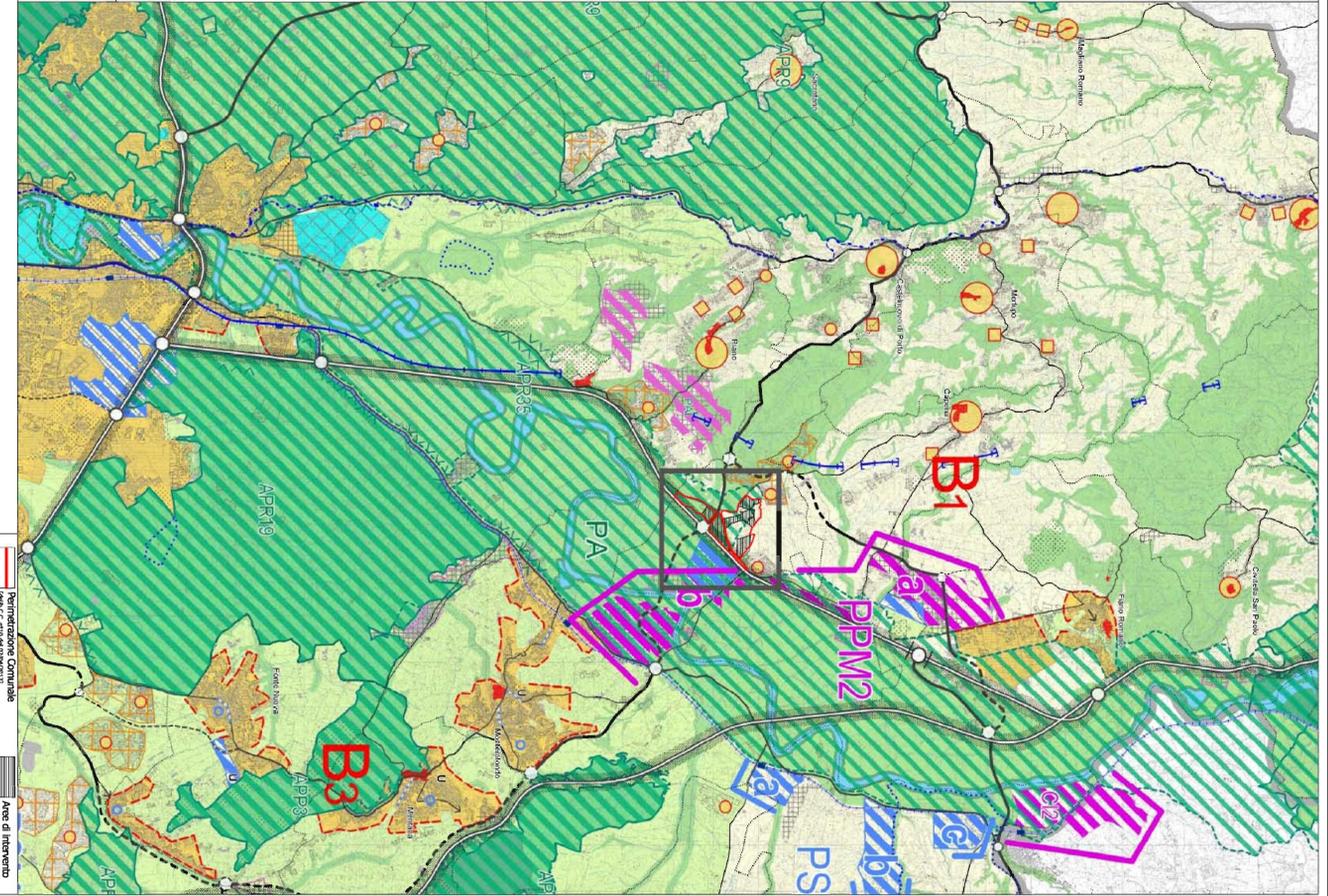
6.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

7.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

8.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

9.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012

10.1 SISTEMA REGIONALE SPAZIALE
 Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale Provinciale n. 10 del 12/01/2012



Comune di Castelnovo di Porto
 Provincia di Roma
 Programma Integrato di Sviluppo dell' "Aree limitrofe al Casello Autostradale di Castelnovo di Porto"

Proprietari:
 ALCEM S.p.A.
 EURO COSTRUZIONI S.R.L.
 GIACINTINI ANTONIO
 GIACINTINI LUCA S.R.L.
 KENDANT ALBERTO
 KENDANT LUCIANO
 KENDANT DOMENICO
 SCORPONI LUCIANO
 SCORPONI EMERIO
 TERSI SIND S.R.L.
 RIMALDI ROMA

Proprietari:
 RIMALDI MARISA
 ROSA S.R.L.
 EF.CO IN S.P.A.
 STEIN IMMOBILIARE

Progetto:
 Arch. Roberto Segarini, Arch. Marco Torosani, Ing. Massimo Brancatelli, Arch. Carmelo Gambiuro
 Collaboratori:
 Gianni Nanni, Corrado Nanni, Corrado Nanni

Obiettivo:
PROGETTAZIONE DEFINITIVA

Redazione:
D1

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scale:
 1:10,000

Aut. Approvazione Comunale
 Delibera n. 10 del 02/09/2012

Aut. Approvazione Regionale
 Delibera n. 10 del 12/01/2012

Aut. Approvazione Provinciale
 Delibera n. 10 del 12/01/2012

ELENCO PROPRIETÀ OGGETTO DELLA PROPOSTA DI ZONIZZAZIONE

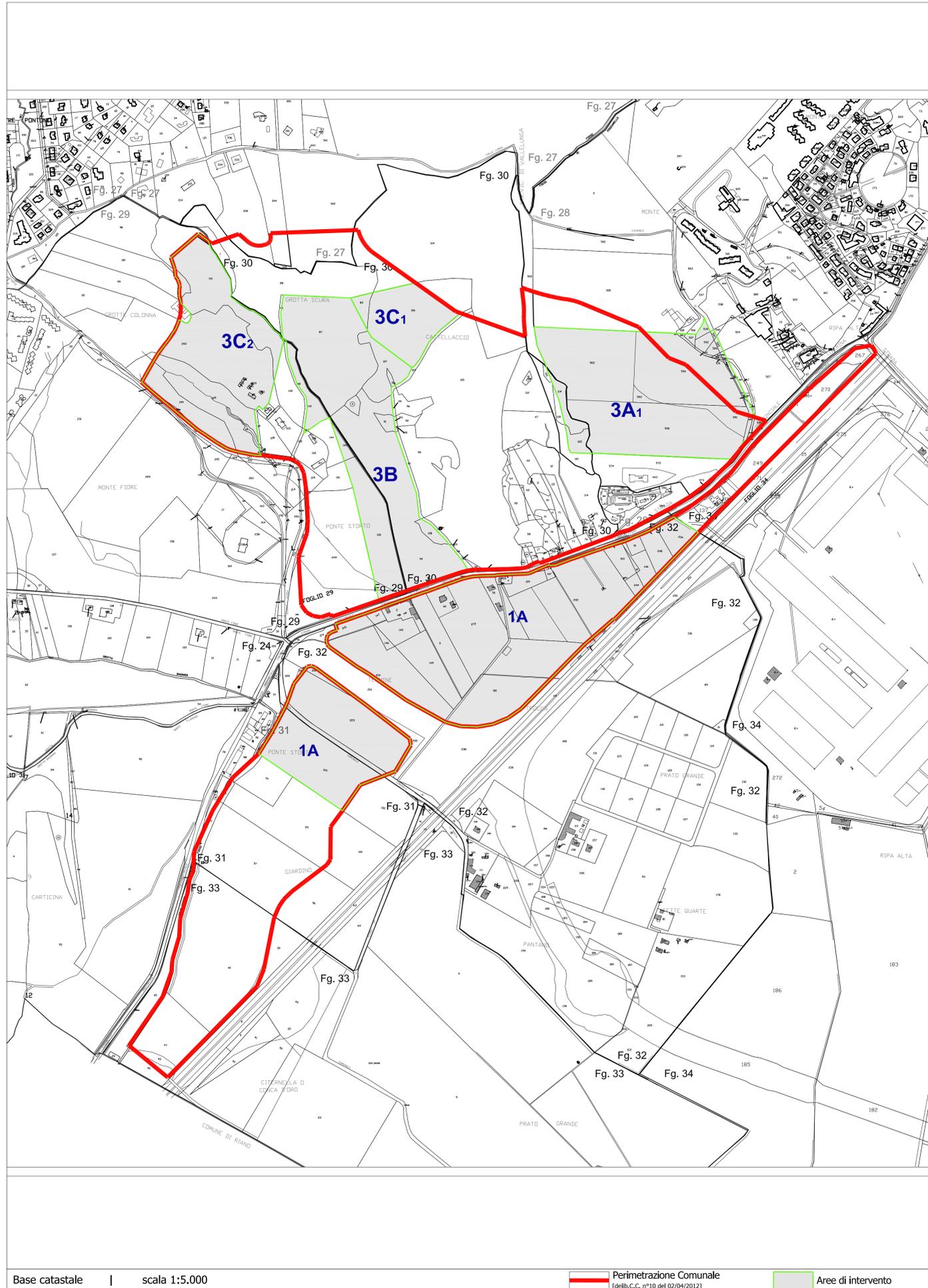
COMPARTO 1A				
Proprietà	foglio	particella	categoria catastale	superficie reale interna al perimetro di zonizzazione
ALLEGRI LUGINA	32	218	SEMINATIVO	1 301 mq
EURO COSTRUZIONI SRL	32	236	SEMINATIVO	25 377 mq
TIBER UNO SRL	31	106	SEMINATIVO	25 539 mq
	32	146	SEMINATIVO	500 mq
	32	147	SEMINATIVO	1 073 mq
	32	215	SEMINATIVO	2 660 mq
ALLEGRI OSVALDO	32	219	SEMINATIVO	19 783 mq
ROSA SRL	32	255	E. U.	4 759 mq
	32	256	E. U.	500 mq
	32	264	SEMINATIVO	8 791 mq
	32	268	SEMINATIVO	8 718 mq
MONDATI LUCIANO	32	153	E. U.	2 874 mq
	32	154	E. U.	106 mq
TIBER UNO SRL	32	272	SEMINATIVO	22 070 mq
	32	107	FAB. RUR.	471 mq
EURO COSTRUZIONI SRL	32	109	SEM. ARB.	2 762 mq
	32	181	SEMINATIVO	28 482 mq
	32	242	SEMINATIVO	35 322 mq
MONDATI ALBERTO	32	78	E. U.	2 400 mq
AGRICOLA SANTA LUCIA	32	96	SEMINATIVO	2 825 mq
GERACITANO ANTONIO	32	103	SEM. ARB.	2 937 mq
	32	244	SEMINATIVO	1 213 mq
	32	25	ORTO	270 mq
ROSSI DOMENICO	32	91	ORTO	1 090 mq
	32	146	ORTO	3 776 mq
	32	248	ORTO	3 945 mq
SCRIPONI LUCIANO	32	234	SEMINATIVO	4 115 mq
SCRIPONI SAVERIO				
TOTALI				213 659 mq 212 884 mq

COMPARTO 3A1				
Proprietà	foglio	particella	categoria catastale	superficie reale interna al perimetro di zonizzazione
	28	507	SEMINATIVO	420 mq
	28	509	REL. STRADA	274 mq
	28	520	SEMINATIVO	476 mq
	28	522	PASCOLO	90 mq
	28	525	SEMINATIVO	262 mq
	28	526	SEMINATIVO	580 mq
	28	528	SEMINATIVO	100 mq
	28	529	SEMINATIVO	62 mq
	28	530	SEMINATIVO	500 mq
	28	531	SEMINATIVO	133 mq
	28	532	SEMINATIVO	52 mq
STESIM IMMOBILIARE SRL	28	534	PASCOLO	62 mq
	28	535	PASCOLO	700 mq
	28	539	SEMINATIVO	610 mq
	28	541	SEMINATIVO	147 mq
	28	542	SEMINATIVO	1 095 mq
	28	544	REL. STRADA	180 mq
	28	545	REL. STRADA	94 mq
	28	546	REL. STRADA	48 mq
	28	548	REL. STRADA	304 mq
	28	550	SEMINATIVO	168 mq
	28	593	SEMINATIVO	930 mq
	28	594	SEMINATIVO	27 970 mq
	28	562	SEMINATIVO	29 098 mq
	28	591	SEMINATIVO	4 146 mq
GE.CO.IN. SPA	28	592	SEMINATIVO	36 534 mq
	30	119	PASCOLO	3 085 mq
	30	122	SEMINATIVO	2 318 mq
TOTALI				110 438 mq 110 309 mq

COMPARTO 3B				
Proprietà	foglio	particella	categoria catastale	superficie reale interna al perimetro di zonizzazione
Rinaldi Rina	29	106	SEMINATIVO	46 mq
Rinaldi Rina	29	143	SEMINATIVO	4 555 mq
Rinaldi Rina	29	145	SEMINATIVO	1 265 mq
Rinaldi Rina	29	150	SEMINATIVO	17 890 mq
Rinaldi Rina	30	4	PASCOLO	910 mq
Rinaldi Rina	30	87	SEMINATIVO	35 306 mq
Rinaldi Rina	30	91	PASCOLO	1 230 mq
Rinaldi Rina	30	94	SEMINATIVO	38 058 mq
Rinaldi Rina	30	100	SEMINATIVO	348 mq
Rinaldi Rina	30	107	SEMINATIVO	7 785 mq
Rinaldi Rina	30	108	SEMINATIVO	1 600 mq
TOTALI				108 983 mq 110 161 mq

COMPARTO 3C1-3C2				
Proprietà	foglio	particella	categoria catastale	superficie reale interna al perimetro di zonizzazione
Rinaldi Marisa	29	98	seminativo	807 mq
Rinaldi Marisa	29	111	urbano	120 mq
Rinaldi Marisa	29	112	urbano	42 mq
Rinaldi Marisa	29	113	urbano	45 mq
Rinaldi Marisa	29	121	seminativo	785 mq
Rinaldi Marisa	29	125	seminativo	70 mq
Rinaldi Marisa	29	199 p.te	seminativo	9 916 mq
Rinaldi Marisa	29	200	seminativo	197 mq
Rinaldi Marisa	29	201	seminativo	20 mq
Rinaldi Marisa	29	202	seminativo	50 mq
Rinaldi Marisa	29	209	seminativo	16 531 mq
Rinaldi Marisa	29	210	seminativo	130 mq
Rinaldi Marisa	29	239	urbano	15 mq
Rinaldi Marisa	29	240	urbano	38 mq
Rinaldi Marisa	29	241	urbano	34 mq
Rinaldi Marisa	29	242 p.te	seminativo	31 008 mq
Rinaldi Marisa	29	251 p.te	pascolo	20 029 mq
Rinaldi Marisa	29	252	urbano	98 mq
Rinaldi Marisa	30	89	seminativo	1 380 mq
Rinaldi Marisa	30	106 p.te	seminativo	22 384 mq
TOTALI				103 680 mq 103 418 mq

RIEPILOGO GENERALE		
COMPARTO 1A + COMPARTO 3A1 + COMPARTO 3B + COMPARTO 3C1-3C2	CATASTALE	REALE
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE	536 760 mq	
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE REALE		536 772 mq



Base catastale | scala 1:5.000

Perimetrazione Comunale (delib.C.C. n°10 del 02/04/2012) | Aree di intervento

Comune di Castelnuovo di Porto
 Provincia di Roma
Programma Integrato di Sviluppo dell' "Area limitrofa al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto"

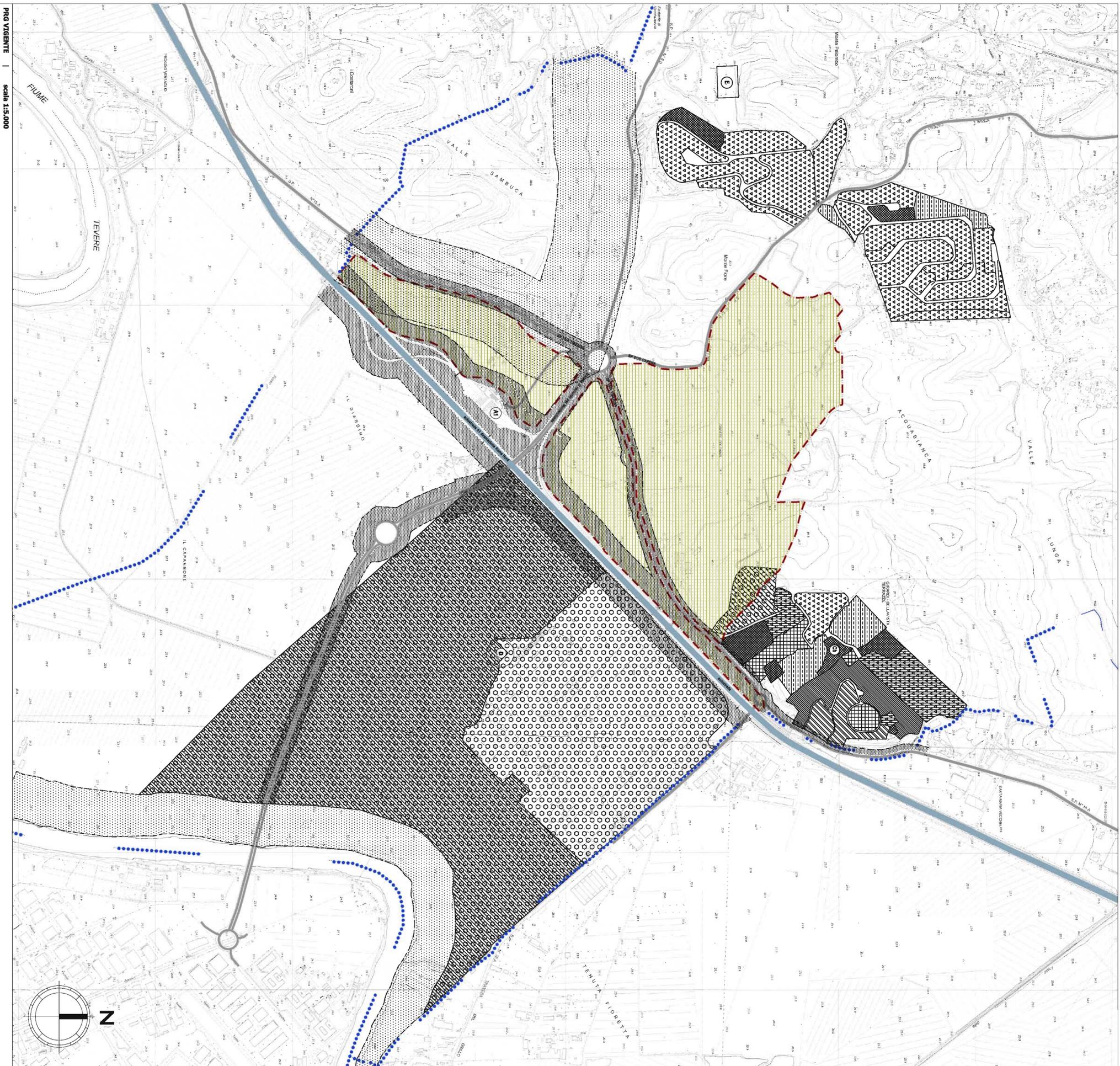
Proponenti:
 ALLEGRI OSVALDO _____ RINALDI MARISA _____
 EURO COSTRUZIONI S.R.L. _____ ROSA S.R.L. _____
 GERACITANO ANTONIO _____ GE.CO.IN S.P.A. _____
 AGRICOLA S. LUCIA S.R.L. _____ STESIM IMMOBILIARE _____
 MONDATI ALBERTO _____
 MONDATI LUCIANO _____
 ROSSI DOMENICO _____
 SCRIPONI LUCIANO _____
 SCRIPONI SAVERIO _____
 TIBER UNO S.R.L. _____
 RINALDI RINA _____

Project Manager:
 Arch. Armando Cuccarese mobile 335 7455854 | Ing. Pietro Infererra mobile 393 9000431 | Ing. Gian Piero Sale' mobile 335 57802452

Progettisti: Arch. Roberto Sagaria; Arch. Rocco Toscano; Ing. Massimo Brancatelli; Arch. Carmelo Gambadauro
 Collaboratori: Geom. Renzo Cupelli; Geom. Nicola Cuccarese

Oggetto: **PROGETTAZIONE DEFINITIVA** | elaborato: **D2**
 Contenuto: **PLANIMETRIA CATASTALE E PROPRIETA'** | scala: 1:5000

cod.commissa: documento | codice elaborato | revisione | data emissione
 Inquadramento urbanistico.dwg | marzo 13



PRG VIGENTE | scala 1:15.000

LEGENDA PRG VIGENTE

..... Limiti territorio comunale

ZONIZZAZIONE

- Zona B1 (Residenziale)
- Zona B2 (Residenziale)
- Zona C (Residenziale di Espansione)
- Zona C (edilizia abitativa in PRG)
- Zona D (ex Protezione Civile)
- Zona D
- Zona F1 (Servizi Pubblici)
- Zona F2 (Servizi Privati)
- Zona G (Verde Pubblico)
- Chiesa
- D Depuratore
- E Elipporto

VIABILITA'

- A1 Casello autostradale
- Viabilità esistente

FASCE DI RISPETTO

- Stradali
- Corsi d'acqua

INDIVIDUAZIONE AREE DI INTERVENTO

- Perimetrazione Comunale (Prel. C.C. n° 18 del 20/02/2012)
- Aree suscettibili di variante urbanistica (Prel. adottato nel 22/12/2012 in programma integrato di sviluppo)

Comune di Castelnuovo di Porto

Provincia di Roma
Programma Integrato di Sviluppo dell' "Area limitrofa al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto"

Proponente:	ALBENI CONSALZO	RISALDI MARISA
EMO COSTRUZIONI S.R.L.	ROSA S.R.L.	
DECAZIANO ANTONIO	GE.CO.IN S.P.A.	
AGRICOLA S. LUCA S.R.L.	STESI IMMOBILIARE	
MONDINI ALBERTO		
MONDINI LUIGIANO		
ROSSI DOMENICO		
SCARONI LUIGIANO		
SCARONI SVEREJO		
TIBERI LINO S.R.L.		
SINIGLI SIVA		

Project Manager: **Arch. Armando Cucchiara** (n. 33/00008)
 Project Manager: **Ing. Piero Invernizzi** (n. 30/00001)
 Project Manager: **Ing. Gian Piero Sella** (n. 223/20002)

Progettisti: **Arch. Roberto Spariti**, **Arch. Marco Toscani**, **Ing. Massimo Brancatelli**, **Arch. Carmelo Gambiasso**
 Collaboratori: **Geom. Renato Ciuffelli**, **Geom. Nicola Cucchiara**

Oggetto: **PROGETTAZIONE DEFINITIVA**
 Committente: **PRG VIGENTE**

elaborato: **D3a**
 scala: 1:15.000
 data emissione: _____
 numero 13



Superficie Terreno (numero S1)	mq	538.722,00
Indice fabbricabile territoriale (i - SUI ST)	mq/mq	0,40
Superficie Utile Lorda Max Ammissibile	mq	214.708,80
Superficie Utile Lorda ESISTENTE (A)	mq	1.241,00
Superficie Utile Lorda IN PROGETTO (B)	mq	213.467,80
Superficie Utile Lorda TOTALE (A+B)	mq	214.708,80

DESTINAZIONI	SUI	
Produttivo (Industriale, Artigianale)	mq	57.259,50
Produttivo (Commerciabile/Residenziale/Turistico/Recreativo/Servizi)	mq	156.949,20
TOTALE SUI	mq	214.208,80

DESTINAZIONE	Previsioni di Piano URBANISTICA	
Superficie Terreno per Insediamenti Produttivi a carattere Industriale ed Artigianale	mq	144.399,00
Indice fabbricabile territoriale	mq/mq	0,40
Superficie Utile Lorda max realizzabile	mq	57.759,60

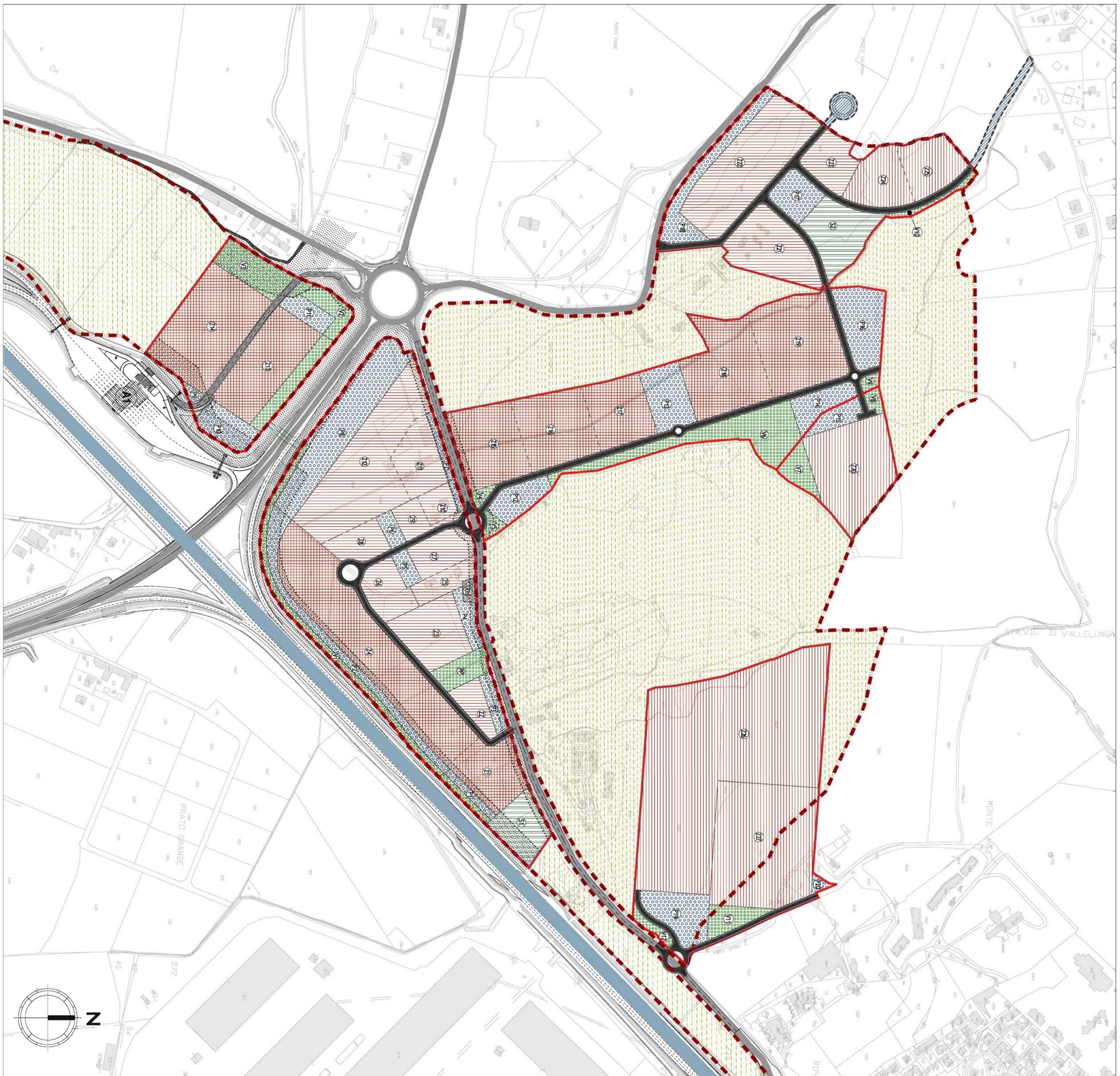
Superficie per spazi pubblici, verde e parcheggi art.5 n.10 1° D.M. n. 1444 del 02/04/89 (10% della SUI)	mq	14.439,90
--	----	-----------

Superficie Terreno per Insediamenti Produttivi a carattere Industriale, Turistico e Recreativo	mq	392.273,00
Indice fabbricabile territoriale	mq/mq	0,40
Superficie Utile Lorda max realizzabile	mq	156.949,20

Superficie Utile Lorda di fabbricati da realizzare	mq	156.949,20
Superficie per parcheggi industriali, commerciali, ai sensi art.5 n.10 2° D.M. 02/04/89 (0,40 mq/mq U.L.M. 50%)	mq	62.779,68
Superficie per servizi collettivi e verde ai sensi art.9 n.10 2° D.M. 02/04/89 (0,40 mq/mq)	mq	62.779,68
TOTALE STANDARD MINIMI DA CEDERE	mq	139.999,26

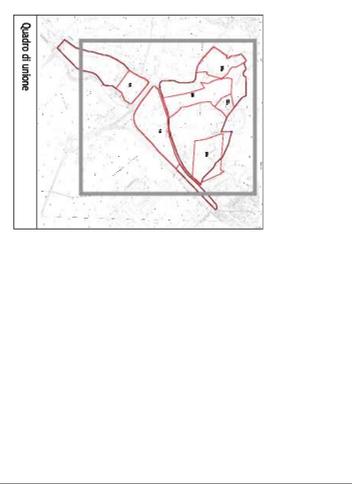
ZONE	SUPERFICI	TOTALI
LOTTO 21	mq	8.550
LOTTO 22	mq	3.207
LOTTO 23	mq	9.052
LOTTO 24	mq	29.924
LOTTO 25	mq	3.429
LOTTO 26	mq	5.331
LOTTO 27	mq	4.188
LOTTO 28	mq	2.839
LOTTO 29	mq	2.410
LOTTO 30	mq	6.634
LOTTO 31	mq	23.792
LOTTO 32	mq	13.714
LOTTO 33	mq	12.215
LOTTO 34	mq	12.168
LOTTO 35	mq	9.171
LOTTO 36	mq	15.455
LOTTO 37	mq	17.148
LOTTO 38	mq	17.182
LOTTO 39	mq	20.170
LOTTO 224	mq	5.473
LOTTO 224	mq	7.040
LOTTO 225	mq	7.044
LOTTO 226	mq	67.425
LOTTO 227	mq	28.751
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE	mq	382.237

SERVIZI E ATTREZZATURE	VERDE	PARCHeggi	VIABILITA'
Servizio Pubblico S1	Verde pubblico V1	Parcheggio pubblico P1	STRADE COMPARTO 1
Piazza e percorsi pedonale PP	Verde pubblico V2	Parcheggio pubblico P2	STRADE COMPARTO 2
	Verde pubblico V3	Parcheggio pubblico P3	STRADE COMPARTO 3
	Verde pubblico V4	Parcheggio pubblico P4	STRADE COMPARTO 3C1
	Verde pubblico V5	Parcheggio pubblico P5	STRADE COMPARTO 3C2
	Verde pubblico V6	Parcheggio pubblico P6	
	Verde pubblico V7	Parcheggio pubblico P7	
	Verde pubblico V8	Parcheggio pubblico P8	
	Verde pubblico V9	Parcheggio pubblico P9	
	Verde pubblico V10	Parcheggio pubblico P10	
	Verde pubblico V11		
	Verde pubblico V12		
TOTALE VERDE PUBBLICO	mq	mq	mq
	6.227	1.107	6.936
	8.667	6.857	6.385
	3.273	2.009	8.725
TOTALE SERVIZI PUBBLICI	mq	mq	mq
	18.167	1.405	5.73
		1.740	8.333
		15.579	
		4.229	
		2.430	
		3.849	
		3.745	
		2.383	
		4.072	
		6.589	
		6.180	
		564	
TOTALE PARCHeggi PUBBLICI	mq	mq	mq
	79.789	140.576	
TOTALE STANDARD PUBBLICI	mq	mq	mq
	27.989		
TOTALE STRADE	mq	mq	mq
	636.772		



Legenda

- Perimetrazione Comunale (seal.c.c. n.10/2007)
- Aree suscettibili di variante urbanistica di futura attuazione
- Perimetrazione Sub-Comparti
- Insediamenti produttivi**
- Lato Fondiario
- Insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale
- Insediamenti produttivi a carattere commerciale, terziario e turistico-recreativo
- Insediamenti produttivi a carattere misto commerciale, terziario-recreativo, industriale ed artigianale
- Aree per servizi generali**
- Verde pubblico
- Piazze e percorsi pedonali
- Servizi pubblici
- Parcheggi pubblica
- Viabilità / fasce di rispetto**
- Viabilità di Piano
- Viabilità esistente
- Autostada A1 dir. Rom Nord
- Casello Autostradale
- Viabilità esterna al perimetro in proprietà Provincia di Roma
- Fasce di rispetto
- Area di proprietà Provincia di Roma



Comune di Castelnuovo di Porto
 Provincia di Roma

Programma Integrato di Sviluppo dell' "Area limitrofa al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto"

Progettista: **ALBERTINI COSTANTINO**
 ELENCO OPERAZIONI S.p.A.
 GEOMETRI ANTONIO
 ANGELO S. LUCA S.p.A.
 MONETTI ALBERTO
 NONIANTONIO
 ROSSI DOMENICO
 SCARDINO LUIGIANO
 SCARDINO SANDRO
 TRINI LINO S.p.A.
 STUDIO ENA

Project Manager: **Arch. Antonio Cucchiarelli**
 Arch. Roberto Sgarbi
 Arch. Massimo Bracciotti
 Arch. Carmelo Giambardino

Project: **Arch. Roberto Sgarbi**
 Arch. Massimo Bracciotti
 Arch. Carmelo Giambardino

Project: **Arch. Roberto Sgarbi**
 Arch. Massimo Bracciotti
 Arch. Carmelo Giambardino

Project: **Arch. Roberto Sgarbi**
 Arch. Massimo Bracciotti
 Arch. Carmelo Giambardino

PROGETTAZIONE DEFINITIVA

Scale: 1:2.000

Completato: _____

Aut. Comunale: _____

Aut. Provinciale: _____

Aut. Regionale: _____

Aut. Nazionale: _____



COMPARTO 3A1

TABELLA (A) (Dati di progetto)

Superficie Terreno intervento (ST)	mq	110.909,00
Indice Fabbricabilità Terreno (It - SULST)	mq/mq	0,40
Superficie Utile Lorda Max ammissibile	mq	44.123,60
Superficie Utile Lorda ESISTENTE (A)	mq	-
Superficie Utile Lorda IN PROGETTO (B)	mq	44.123,60
Superficie Utile Lorda TOTALE (A+B)	mq	44.123,60

TABELLA (B) (Destinazioni d'uso)

DESTINAZIONI	SUL
Prodotto Industriale, Artigianale	mq
Prodotto Commerciale/Terzario/Turistico-Ricettivo/Servizi	mq
TOTALE SUL	mq
	44.123,60

TABELLA (C) (Standard Urbanistici)

DESTINAZIONE	Previsioni di Piano VARIANTE URBANISTICA
Superficie Terreno per insediamenti Produttivi a carattere Industriale ed Artigianale	mq
Indice Fabbricabilità Terreno	mq/mq
Superficie Utile Lorda max insediabile	mq
	44.123,60

TABELLA (D) (Standard Urbanistici)

DESTINAZIONE	Previsioni di Piano VARIANTE URBANISTICA
Superficie per spazi pubblici, verde e parcheggi art. 5 p.to 1 D.M. n. 1444 del 02/04/68 (10% della ST)	mq
	11.030,90

TABELLA (E) (Standard Urbanistici)

DESTINAZIONE	Previsioni di Piano VARIANTE URBANISTICA
Superficie Utile Lorda max insediabile	mq
	44.123,60

TABELLA (F) (Standard Urbanistici)

AREE COMPARTI EDIFICABILI FONDIARIA	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE MQ	TOTALI
LOTTO Z26	67.425	
LOTTO Z27	28.751	
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE MQ	96.176	

TABELLA (G) (Standard Urbanistici)

AREE STANDARD PUBBLICI IN CESSIONE	MQ	TOTALI
VERDE	2.917	
Verde pubblico V11	1.107	
Verde pubblico V12	1.810	
TOTALE VERDE PUBBLICO MQ	4.024	
PARK	564	
Parcheggio pubblico P19	564	
Parcheggio pubblico P20	564	
TOTALE PARCHeggi PUBBLICI MQ	6.744	
TOTALE STANDARD PUBBLICI MQ	10.768	
STRADA COMP. 3A1	3.365	
TOTALE STRADE MQ	3.365	
TOTALE GENERALE COMPARTO 3A1 MQ	110.309	

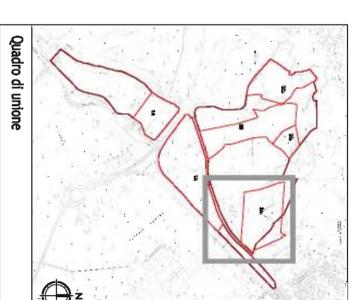
RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA EDIFICABILE PER LOTTI

Indice Fondiario MEDIO mq/mq	Superficie Utile Lorda Max ammissibile COMPARTO 1A	LOTTO	SUPERFICIE UTILE LORDA EDIFICABILE PER LOTTI
0,468	44.123,60	LOTTO Z26	30.881 mq
		LOTTO Z27	13.168 mq
		TOTALE	44.049 mq

TABELLE (STANDARD E SUPERFICIE DI PROGETTO)

Legenda

- Perimetrazione sub-comparto
- Lotto edificabile per insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale
- Lotto edificabile per insediamenti produttivi a carattere commerciale, terziario e turistico-ricettivo
- Lotto edificabile per insediamenti produttivi a carattere misto commerciale, terziario, turistico-ricettivo, industriale ed artigianale
- Lotto edificabile-servizi pubblici
- Area di massimo ingombro dei fabbricati
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici
- Altro sub-comparto



Comune di Castelnuovo di Porto
 Provincia di Roma

Programma Integrato di Sviluppo dell' "Area limitrofa al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto"

Proprietari:

AUSONI OSVALDO	RINALDI MARISA
ELMO COSTRUZIONI S.R.L.	ROSA S.R.L.
GERCIANO ANTONIO	GE.CO.IM S.P.A.
AGRICOLA S. LUCA S.R.L.	STEM IMMOBILIARE
MONDANI ALBERTO	
MONDANI LUIGIANO	
ROSSI DOMENICO	
SCIPIONI LUIGIANO	
SCIPIONI SVERIO	
TIBERI UNO S.R.L.	
RINALDI RINA	

Project Manager:

Arch. Armando Cuccherese modello 335 7503584	Ing. Pietro Inferera modello 335 5900031	Ing. Gian Piero Sale modello 335 5902022
---	---	---

Progettisti: Arch. Roberto Sagrati, Arch. Rocca Tracano, Ing. Massimo Brancatelli, Arch. Carmelo Gambardaro
Collaboratori: Geom. Renzo Cuppelli, Geom. Nicola Cuccherese

Oggetto: **PROGETTAZIONE DEFINITIVA**
SUB-COMPARTO 3A1 (Zonizzazione e Progetto)

Contenuto: elaborato: **D5b**
 scala: 1:1.000
 numero 13



COMPARTO 3B

TABELLA A (dati di progetto)	
Superficie Terreno Intervento (ST)	mq 110.161,00
Indice Fabbricabilità Terreno (ft - S.U./S.T)	mq/mq 0,40
Superficie Utile Lorda Max ammissibile	mq 44.064,40
Superficie Utile Lorda ESISTENTE (A)	mq -
Superficie Utile Lorda IN PROGETTO (B)	mq 44.064,40
Superficie Utile Lorda TOTALE (A+B)	mq 44.064,40

TABELLA (B) (Destinazione d'uso)	
DESTINAZIONI	SUL
Produttivo Industriale, Artigianale	mq -
Produttivo Commerciale/Terziario/Turistico/Ricettivo/Servizi	mq 44.064,40
TOTALE SUL	mq 44.064,40

TABELLA (C) (Standard Urbanistici)	
DESTINAZIONE	Previsioni al Piano VARIANTE URBANISTICA
Superficie Terreno per insediamenti Produttivi a carattere Industriale ed Artigianale	mq -
Indice Fabbricabilità Terreno	mq/mq 0,40
Superficie Utile Lorda max insediabile	mq -
Superficie per spazi pubblici, verde e parcheggi art 5 p.to 1 D.M. n. 1444 del 02/04/88 (10% della ST)	mq -
DOTAZIONE MINIMA D.M. 1444/88	-

DESTINAZIONE	
Superficie Terreno per insediamenti Produttivi a carattere Commerciale, Terziario e Turistico/Ricettivo	mq 110.161,00
Indice Fabbricabilità Terreno	mq/mq 0,40
Superficie Utile Lorda max insediabile	mq 44.064,40
DOTAZIONE MINIMA D.M. 1444/88	-
Superficie Utile Lorda di fabbricati da realizzare	mq 44.064,40
Superficie parcheggio perennata commerciale ai sensi art.5 l.c.2/D.M. 02/04/88 (0,40 mq/mq) (MINIMO 50%)	mq 17.625,76
Superficie per servizi collettivi e verde ai sensi art.5 p.to 2 D.M. 02/04/88 (0,40 mq/mq)	mq 17.625,76
TOTALE STANDARD MINIMI DA CEDERE	mq 35.315,92

TABELLA (D) (Superfici di Progetto)		
ZONE	SUPERFICI	TOTALI
AREE COMPARTI EDIFICABILI	LOTTO Z15	mq 12.215
	LOTTO Z16	mq 12.168
	LOTTO Z17	mq 9.171
	LOTTO Z18	mq 13.455
	LOTTO Z19	mq 11.126
	TOTALE SUPERFICIE FONDAZIA EDIFICABILE	mq 68.135
AREE STANDARD PUBBLICI IN CESSIONE	VERDE	mq 707
	Verde pubblico V4	mq 857
	Verde pubblico V5	mq 11.779
	Verde pubblico V6	mq 1.179
	TOTALE VERDE PUBBLICO	mq 13.815
	PARCHeggi	mq 3.818
	Parcheggio pubblico P12	mq 6.149
	Parcheggio pubblico P13	mq 3.745
	Parcheggio pubblico P14	mq 7.542
	Parcheggio pubblico P16	mq 21.288
	TOTALE PARCHeggi PUBBLICI	mq 35.252
	STRADA COMP 3B	mq 8.752
	TOTALE STRADE	mq 8.752
	TOTALE GENERALE COMPARTO 3B	mq 110.161

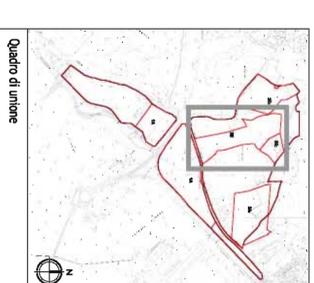
RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA EDIFICABILE PER LOTTI			
Indice Fondario MEDIO mq/mq	Superficie Utile Lorda Max ammissibile COMPARTO 1A	LOTTO	SUPERFICIE UTILE LORDA EDIFICABILE PER LOTTI
0,666	44.064,40	LOTTO Z15	mq 8.135
		LOTTO Z16	mq 8.104
		LOTTO Z17	mq 6.108
		LOTTO Z18	mq 10.293
		LOTTO Z19	mq 11.421
		TOTALE	mq 44.061

TABELLE (STANDARD E SUPERFICI DI PROGETTO)			
Indice Fondario MEDIO mq/mq	Superficie Utile Lorda Max ammissibile COMPARTO 1A	LOTTO	SUPERFICIE UTILE LORDA EDIFICABILE PER LOTTI
0,666	44.064,40	LOTTO Z15	mq 8.135
		LOTTO Z16	mq 8.104
		LOTTO Z17	mq 6.108
		LOTTO Z18	mq 10.293
		LOTTO Z19	mq 11.421
		TOTALE	mq 44.061



Legenda

- Perimetrazione sub-comparto
- Lotto edificabile per insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale
- Lotto edificabile per insediamenti produttivi a carattere commerciale, terziario e turistico-ricettivo
- Lotto edificabile per insediamenti produttivi a carattere commerciale, terziario, turistico-ricettivo, industriale ed artigianale
- Lotto edificabile servizi pubblici
- Area di massimo ingombro dei fabbricati
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici
- Altro Sub-comparto



Comune di Castelnuovo di Porto

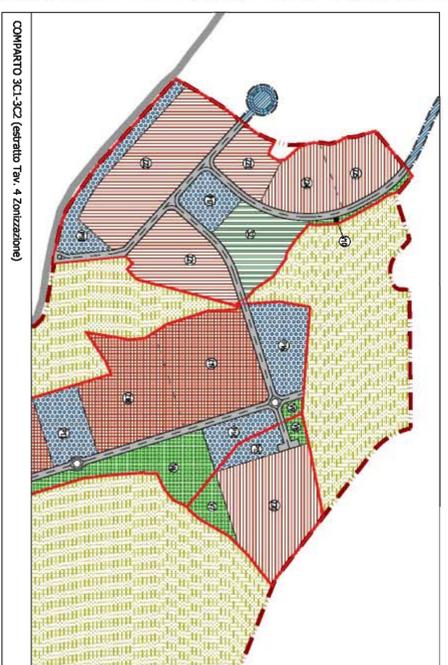
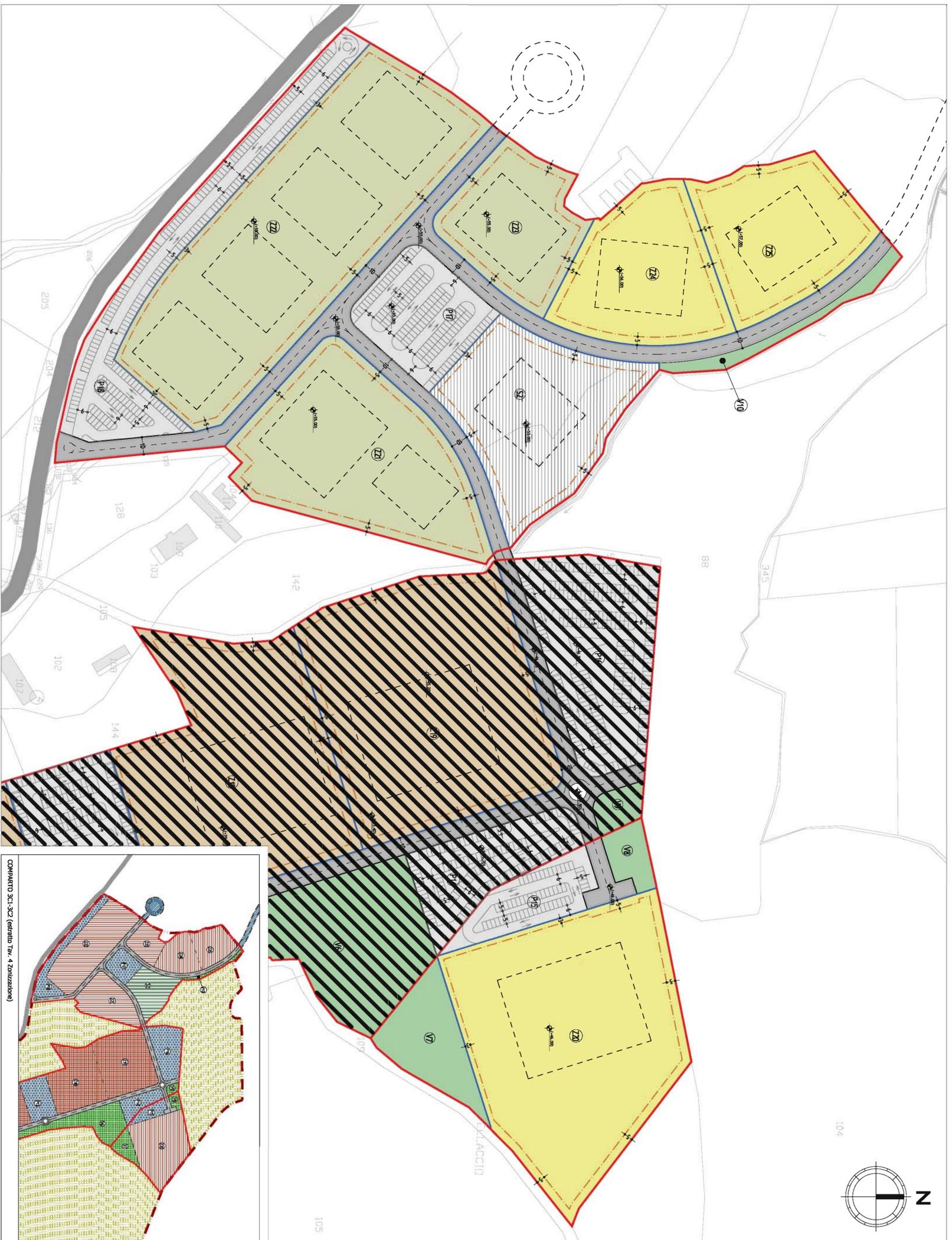
Programma Integrato di Sviluppo dell'
"Area Infiltrata al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto"

Proponenti:	ALBERTI DOMENICO	RINALDI MARISA
	RIKO COSTRUZIONI S.R.L.	ROSA S.R.L.
	GRACIANO ANTONIO	GE.CO.M. S.P.A.
	AGRICOLA S. LUCA S.R.L.	STESI IMMOBILIARE
	MONDANI ALBERTO	
	MONDANI LUIGIANO	
	ROSSI DOMENICO	
	SCRIPONI LUIGIANO	
	SCRIPONI SAVERIO	
	TIBER UNO S.R.L.	
	RINALDI RITA	

Project Manager: Arch. Antonio Cucchiarelli
 Ing. Pietro Jafferri
 mod. 33 7/2004

Project Manager: Ing. Pietro Jafferri
 mod. 33 7/2004
 Ing. Gian Piero Sili
 mod. 33 7/2004

Progettisti: Arch. Roberto Saporiti, Arch. Rocco Torsano, Ing. Massimo Brancatelli, Arch. Carmelo Gambarduro
 Collaboratori: Geom. Renzo Capelli, Geom. Nicola Cucchiarelli
 Oggetto: **PROGETTAZIONE DEFINITIVA**
SUB-COMPARTO 3B
(Zonizzazione e Progetto)
 Contorno: scala: 1:1.000
 data emissione: marzo 15



COMPARTO 3C1-3C2

TABELLA (A) (dati di progetto)	
Superficie Terreno intervento (ST)	mq 103.418,00
Indice fabbricabilità Terreno (I _T - SU/ST)	mq/mq 0,40
Superficie Utile Lorda Max ammissibile	mq 41.367,20
Superficie Utile Lorda ESISTENTE (A)	mq
Superficie Utile Lorda IN PROGETTO (B)	mq 41.367,20
Superficie Utile Lorda TOTALE (A+B)	mq 41.367,20

TABELLA (B) (destinazioni d'uso)

DESTINAZIONI	SUL
Produttivo (Industriale, Artigianale)	mq 13.536,00
Produttivo (Commerciale/Trasporti/Ricettivo/Servizi)	mq 27.731,20
TOTALE SUL	mq 41.367,20

TABELLA (C) (Standard Urbanistici)

DESTINAZIONE	Previsioni di Piano URBANISTICA
Superficie Terreno per insediamenti produttivi a carattere Industriale ed Artigianale	mq 34.090,00
Indice Fabbricabilità Terreno	mq/mq 0,40
Superficie Utile Lorda max insediabile	mq 13.536,00

TABELLA (D) (Superfici di Progetto)

DESTINAZIONE	Previsioni di Piano URBANISTICA	DOTAZIONE MINIMA D.M. 1444/68
Superficie Terreno per insediamenti Produttivi a carattere Commerciale, Turistico-Ricettivo	mq 69.328,00	
Indice Fabbricabilità Terreno	mq/mq 0,40	
Superficie Utile Lorda max insediabile	mq 27.731,20	
TOTALE STANDARD MINIMI DA CEDERE	mq 25.593,96	

TABELLA (E) (Superfici di Progetto)

AREE COMPARTI EDIFICABILI FONDIARIA	SUPERFICI	TOTALI
LOTTO Z20	mq 17.162	
LOTTO Z21	mq 11.283	
LOTTO Z22	mq 20.170	
LOTTO Z23	mq 5.473	
LOTTO Z24	mq 7.040	
LOTTO Z25	mq 7.044	
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE MQ	mq 68.212	

AREE STANDARD PUBBLICI IN CESSIONE

VERDE	SERVIZI	PARK
Verde pubblico V7	Servizio Pubblico S3	Parcheggio pubblico P15
Verde pubblico V8		Parcheggio pubblico P16
Verde pubblico V9		Parcheggio pubblico P18
TOTALE VERDE PUBBLICO MQ	mq 8.687	mq 13.000
TOTALE SERVIZI PUBBLICI MQ	mq 8.687	
TOTALE STANDARD PUBBLICI MQ	mq 17.374	mq 26.300

REPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA EDIFICABILE PER LOTTI

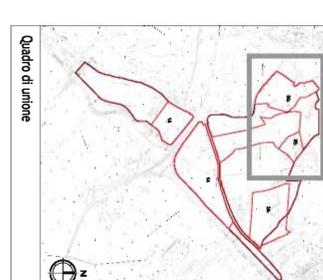
Indice Fondiario MEDIO mq/mq	Superficie Utile Lorda Max ammissibile COMPARTO 1A	LOTTO	SUPERFICIE UTILE LORDA EDIFICABILE PER LOTTI
0,506	41.367,20	LOTTO Z20	10.418 mq
		LOTTO Z21	6.844 mq
		LOTTO Z22	12.223 mq
		LOTTO Z23	3.517 mq
		LOTTO Z24	4.266 mq
TOTALE	41.368 mq		

TABELLE (STANDARD E SUPERFICI DI PROGETTO)

AREE STANDARD PUBBLICI IN CESSIONE	TOTALE STANDARD PUBBLICI MQ	TOTALE STRADE MQ	TOTALE GENERALE COMPARTO 3C1-3C2 MQ
VIA BIL TA'	mq 573	mq 8.333	mq 8.906
STRADA COMP 3C1	mq 573	mq 8.333	mq 8.906
STRADA COMP 3C2	mq 573	mq 8.333	mq 8.906
TOTALE STANDARD PUBBLICI MQ	mq 1.720	mq 16.666	mq 18.386

Legenda

- Perimetrazione sub-comparto
- Lotto edificabile per insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale
- Lotto edificabile per insediamenti produttivi a carattere commerciale, terziario e turistico-ricettivo
- Lotto edificabile per insediamenti produttivi a carattere misto commerciale, terziario, turistico-ricettivo, industriale ed artigianale
- Lotto edificabile-servizi pubblici
- Area di massimo ingombro dei fabbricati
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici
- Altro Sub-comparto



Comune di Castelnuovo di Porto

Provincia di Roma
 Programma Integrato di Sviluppo dell'
 "Area limitrofa ai Caselli Autostradali di Castelnuovo di Porto"

Proprietari:

ALESANI ORLANDO	RINALDI MARISA
EMO COSTANZINI S.R.L.	ROSA S.R.L.
GENACINO ANDRÒ	GE.CO. IN. S.P.A.
ARCCOLA S. LUCA S.R.L.	STESIN IMMOBILIARE
MONATI ALBERTO	
MONATI LUIGINO	
ROSSI DOMENICO	
SESPINI LUIGINO	
SCARFONI SAMERIO	
TIBERI UNO S.R.L.	
RINALDI RINA	

Project Manager: Ing. Gian Piero Sallè
 mod. 355 3700002

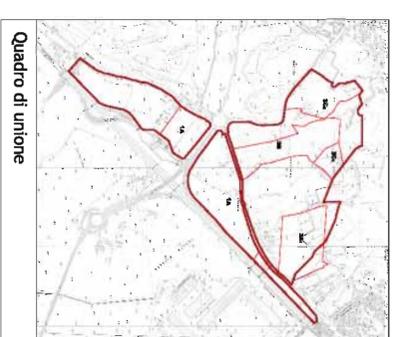
Arch. Armando Cucconese
 mod. 355 3500001

Arch. Roberto Segna, **Arch. Rocco Toscano**, **Ing. Massimo Brancatelli**, **Arch. Carmelo Gambabatturo**, **Geom. Renzo Cupelli**, **Geom. Nicola Cucconese**

PROGETTAZIONE DEFINITIVA
SUB-COMPARTO 3C1-3C2
 (zonizzazione e progetto)

scale: 1:1.000

DSD
 data indirizzo: _____
 via: 06 13 7 4000



Quadro di unione



Comune di Castelnuovo di Porto

Provincia di Roma

Programma Integrato di Sviluppo dell' "Area limitrofa al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto"

Proprietari:	ALEFRANI OSVALDO	RINALDI MARISA
	ELINO COSTRUZIONI S.R.L.	ROSA S.R.L.
	GERACIANTO ANTONIO	GE.CO.IN. S.P.A.
	AERCOUVA S. LUCCA S.R.L.	STESIM IMMOBILIARE
	MONIANTI ALBERTO	
	MONIANTI LUCIANO	
	ROSSI DOMENICO	
	SCRIPONI LUCIANO	
	SCRIPONI SAVERIO	
	TIBER UNO S.R.L.	
	RINALDI RINA	

Project Manager: Arch. Armando Ciocarrese mobile 335 795844 Ing. Pietro Infrerera mobile 393 900491 Ing. Gian Piero Sale mobile 335 5780242



Progettisti: Arch. Roberto Sagarra; Arch. Rocco Toscano; Ing. Massimo Baracelli; Arch. Carmelo Gambaduro
 Collaboratori: Geom. Renzo Cupelli; Geom. Nicola Ciocarrese

Oggetto: **PROGETTAZIONE DEFINITIVA**

Contenuto: **PLANIVOLUMETRICO** elaborato: **D9** scala: 1:5.000

cod.commissione: documento: codice elaborato: revisione: data emissione: marzo 13

fw_9_planivolumetrico.dwg

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Sommario

1.	OBIETTIVI DEL PROGRAMMA E BENEFICI PER LA COMUNITA'	5
2.	TITOLI DI PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	10
3.	SITUAZIONE URBANISTICA	11
4.	VINCOLI	12
5.	VIABILITA' PUBBLICA.....	14
6.	PARCHEGGI.....	14
7.	TUTELA DEL VERDE	15
8.	STANDARD PUBBLICI E STRADE.....	16
9.	MODIFICA DELLA NORMATIVA PAESISTICA	19
10.	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO.....	21
11.	ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO RELATIVAMENTE A SUOLO, ACQUA E ARIA (ecosostenibilità).....	23
12.	OPERE DI URBANIZZAZIONE	24
13.	QUADRO ECONOMICO.....	25
14.	ELENCO ELABORATI	26

PREMESSA

Il Comune di Castelnuovo di Porto in data 03 marzo 2011 emanava un avviso pubblico per *“L’affidamento di incarico a professionisti per la redazione di uno studio con relativa perimetrazione per stabilire la reale vocazione delle aree limitrofe al casello autostradale di Castelnuovo di Porto”*.

Con P.D. n. 335 del 05 ottobre 2011 l’incarico per la redazione di tale studio veniva conferito all’Arch. Maurizio Battisti.

Con successiva Delibera C.C. n° 9 del 2 Aprile 2012 il comune approvava le linee programmatiche per la pianificazione urbanistica e con Delibera C.C n° 10 del 2 aprile 2012 approvava l’ **“Atto di indirizzo sulla reale vocazione delle aree limitrofe al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto ”** contenente la perimetrazione delle aree suscettibili di variante urbanistica per un totale di circa 103 ettari ¹.

Attraverso l’avviso pubblico del 22 Ottobre 2012 l’Amministrazione Comunale ha invitato i soggetti, che intendessero realizzare investimenti produttivi per l’insediamento di impianti, a manifestare il proprio interesse in linea con l’Atto di Indirizzo di cui alla richiamata D.C.C. n° 10 del 2 Aprile 2012.

Il termine previsto per la presentazione delle proposte era stato stabilito nella data del 22 Ottobre 2012.

Veniva successivamente stabilita la data del 18 gennaio 2013, termine prorogato al 02 Aprile 2013, per la presentazione dei progetti definitivi.

I sottoelencati proponenti, di cui al successivo punto 2), aderiscono all’avviso pubblico presentando un progetto unitario di quattro sub-comparti (1A, 3A1, 3B, 3C1/3C2) per una superficie totale di 53,67 ha.

Nell’ambito del Piano unitario, ferme restando quelle opere correlate alle urbanizzazioni primarie, s’individuano i sub-comparti d’immediata attuazione, dando ai proponenti la possibilità di intervenire autonomamente, nel rispetto degli indici generali di piano.

Su molte delle aree, per un totale di circa 15 ettari facente parte oggi del presente piano, erano già stati presentati dei progetti che prevedevano la trasformazione a servizi. Infatti con avviso pubblico del 21/01/2008 è stato avviato il Programma Integrato di Sviluppo della Valle del Tevere e della Sabina promosso da Provinciattiva Spa al fine di promuovere un nuovo dinamismo nel quadrante nord-est della Provincia di Roma rendendo sinergiche le potenzialità delle aree della Sabina e della Valle del Tevere con il confinante territorio della provincia di Rieti. In linea con gli intenti e gli obiettivi del Programma all’interno della rete in esame, sono stati presentati tre progetti complessi:

1. Proposta di realizzazione di un complesso immobiliare a servizi (alberghiero, commerciale, uffici);

¹ La perimetrazione comunale, come da Delibera C.C n. 10 del 2 aprile 2012, computa una superficie complessiva di 107 ha e comprende anche le aree oggetto di esproprio di Anas e Autostrade.

2. Proposta di realizzazione di un Autohotel e servizi (struttura ricettiva, negozi e servizi, ristorante/bar, albergo);
3. Proposta di realizzazione di un complesso edilizio polifunzionale (uffici ed esercizi di vicinato, albergo, medie strutture di vendita).

Per l'esame dei progetti è stata convocata una "Conferenza di Servizi Istruttoria" conclusasi in data 16/12/2010 dalla quale è emerso che il progetto "necessita di variante urbanistica da zona agricola a zona produttiva" poiché "al momento della presentazione il progetto risultava in parziale conformità con il P.R.G. allora vigente, ma la stessa amministrazione con D.C.C. n. 38 del 18/11/2008 revocò la Variante del 23/12/2003 portando il progetto a trovarsi in una situazione di difformità al P.R.G.. Il progetto allo stato attuale necessita di deliberazione di infrastrutturalità".

Nella stessa conferenza, è altresì emerso che il progetto, interessando un'area considerata strategica per il comune di Castelnuovo, debba essere inserito in un disegno più ampio e strategico di sviluppo economico della zona che garantisca un assetto urbanistico razionale e corrispondente alle effettive esigenze del territorio.

I lavori della conferenza si sono conclusi con la acclarata necessità di un atto di indirizzo dell'Amministrazione Comunale volto a definire la reale vocazione strategica e le modalità di attuazione dei procedimenti in essere.

Come ricordato nello studio svolto dall'Architetto Maurizio Battisti, l'area d'intervento è compresa all'interno di un più vasto ambito territoriale, situato nel quadrante Nord-Est della provincia di Roma formato dai Comuni di Castelnuovo di Porto, Monterotondo, Capena, Fiano Romano.

Questo territorio, che geograficamente rappresenta la porta Nord di Roma, collegato alla capitale attraverso la diramazione dell'autostrada A1, diramazione Roma Nord-Settebagni-GRA, la via Tiberina, la via Salaria e la linea Metropolitana FM1 Fara Sabina-Fiumicino, ha visto, ormai da anni, affiancarsi alle tradizionali attività agricole un notevole sviluppo sia dal punto di vista produttivo, con le aree industriali di Monterotondo e Fiano Romano, sia dal punto di vista residenziale/direzionale e commerciale, con il forte incremento demografico dei comuni sopra menzionati e con la realizzazione di un vero e proprio asse attrezzato lungo la via Tiberina.

L'insediamento di alcune aziende di livello internazionale come Nissan e Mercedes con i loro centri logistici e di alcuni centri commerciali come l'Arca e il Tiberinus di Capena, il centro Feronia di Fiano Romano hanno fatto da volano per l'insediamento di attività di commercio e servizi, come mobilifici, rivendite autoveicoli, banche, ristoranti, che a partire dall'uscita autostradale di Fiano Romano fino a raggiungere quella di Castelnuovo Di Porto, si alternano a piccole aziende agricole e a residui di terreni incolti.

All'interno di questo scenario, al fine di favorire uno sviluppo più organico e potenziare le dotazioni infrastrutturali del territorio, è stato messo in atto da parte della Regione Lazio, di concerto con l'ANAS e la Società Autostrade, un piano d'interventi sulla viabilità che ha visto l'ampliamento a tre corsie della diramazione dell'autostrada del sole A1, lungo la tratta Fiano Romano-Settebagni-GRA, l'apertura del nuovo svincolo autostradale di Castelnuovo di Porto, la

realizzazione della bretella di collegamento tra l'area industriale di Monterotondo e il nuovo casello autostradale. Questa serie d'interventi che hanno come fulcro il nuovo svincolo autostradale hanno di fatto collocato l'area d'intervento al centro di un territorio con forti prospettive di sviluppo, crocevia di una viabilità sovracomunale di primaria importanza collegato direttamente a Roma con l'autostrada.

1. OBIETTIVI DEL PROGRAMMA E BENEFICI PER LA COMUNITA'

– Obiettivi dell'Amministrazione

Castelnuovo di Porto è un comune di circa 9.000 abitanti ubicato a nord di Roma. Il territorio è si estende su una superficie di 30,81 km² e si estende da ovest dal confine con il comune di Magliano Romano e Sacrofano, a est fino al confine con Monterotondo sul Tevere passando dai paesaggi collinari fino alla pianura fluviale risultando molto dinamico dal punto di vista paesaggistico.

L'Amministrazione Comunale ha dimostrato un forte interesse affinché siano intraprese iniziative di trasformazione territoriale nel rispetto del paesaggio naturale. In tale ottica, nell'intento di attuare concrete azioni di sviluppo, aveva già evidenziato negli atti amministrativi, vedi l'approvazione del nuovo P.R.G, alcune scelte fondamentali di indirizzo diversificandole per zone del territorio, andando a privilegiare:

- ✓ Lo sviluppo delle attività agricole tradizionali, agricole biologiche e agricole turistiche nelle colline interne a ridosso del "Parco di Veio";
- ✓ Le attività legate al turismo culturale per il "Centro Storico" e le aree limitrofe;
- ✓ Le attività produttive e di servizio nelle aree a ridosso della Via Tiberina e del casello Autostradale;

In attuazione di quanto espresso sinora, l'Amministrazione Comunale, con le delibere n°9 del 02 Aprile 2012 e n°10 del 02 Aprile 2012, ha posto in essere alcune scelte di indirizzo programmatiche che individuano la sede per le attività produttive e di servizio nelle aree a ridosso della Tiberina e del casello autostradale, in una zona che ormai ha perso in maniera irreversibile la propria vocazione agricola prestandosi a divenire occasione di sviluppo ed infrastrutturazione territoriale.

– Obiettivi e finalità privata

I proponenti si rifanno come spirito d'iniziativa al Decreto Legge 06 dicembre 2011, n. 201 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici ed in particolare:

Art.31 comma 2

2. Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali.

Al Decreto Legge 24 gennaio 2012, n. 1 recante "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività":

Art. 1 comma 1 lettera a) e b)

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 3 del Decreto Legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, in attuazione del principio di libertà di iniziativa economica sancito dall'articolo 41 della Costituzione e del principio di concorrenza sancito dal Trattato dell'Unione europea, sono abrogate, dalla data di entrata in vigore dei decreti di cui al comma 3 del presente articolo e secondo le previsioni del presente articolo:
 - a) Le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze, nulla osta o preventivi atti di assenso dell'amministrazione comunque denominati per l'avvio di un'attività economica non giustificati da un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario nel rispetto del principio di proporzionalità;
 - b) Le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autorizzativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti.

I proponenti si rendono disponibili ad attuare azioni di sviluppo locale concertate con la Pubblica Amministrazione. In modo particolare, per quanto riguarda le aree di proprietà dei proponenti, gli stessi s'impegnano, predisponendo la presente proposta progettuale riguardante investimenti economici per lo sviluppo di attività produttive e di servizi, ad osservare gli obiettivi programmatici che hanno determinato la pubblicazione del sopra citato Avviso Pubblico, nonché la previsione delle opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale riterrà prevedere.

Il progetto si riferisce ad un intervento imprenditoriale a carattere privatistico di interesse pubblico in linea con le finalità di cui all'Avviso Pubblico.

Da parte dei proponenti, vi è quindi lo stimolo a proporre una diversa utilizzazione dell'area dettata oltre che dall'opportunità di sviluppo della Location, dall'improponibile utilizzazione

della stessa come area agricola, vista l'evidente compromissione del contesto urbano circostante, che è evidenza le seguenti criticità:

- ✓ Nuovo svincolo autostradale;
- ✓ Nuova rotatoria su Via Tiberina;
- ✓ Nuovo piano industriale dalla parte opposta dell'autostrada;
- ✓ Presenza d'insediamenti di tipo commerciale, produttivo e servizi nelle aree limitrofe.

Obiettivo dei proponenti è di trasformare i terreni di proprietà configurando il tutto in un'ottica di contributo nel migliorare le condizioni generali del territorio, in particolare sotto l'aspetto:

- ✓ Imprenditoriale;
- ✓ Occupazionale;
- ✓ Infrastrutturale;
- ✓ Economico;
- ✓ Attrazione turistica dei luoghi;
- ✓ Benessere ambientale;
- ✓ Attrazione di capitali economici;

La destinazione richiesta per l'area oggetto dell'intervento si rifà al D.P.R. n°160 del 07 settembre 2010 art.1 lettera i) e j) o meglio definiti come:

“Attività Produttive”

Le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del Decreto Legge.

(escluse l'insediamento delle attività delle industrie insalubri di cui all'elenco del D.M. 5/09/1994, sia di prima sia di seconda classe)

“Impianti Produttivi”

I fabbricati, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e servizi

(esclusi i fabbricati e gli impianti per l'insediamento delle industrie insalubri di cui all'elenco del D.M. 5/09/1994, sia di prima sia di seconda classe)

I proponenti si rendono disponibili ad attuare azioni di sviluppo locale concertate con la Pubblica Amministrazione.

I due convergenti interessi e obiettivi tra i proponenti e l'Amministrazione Comunale trovano concreta soddisfazione nell'attuazione del presente Programma Integrato.

Dal canto suo l'Amministrazione Comunale, oltre a soddisfare gli obiettivi di sviluppo del territorio, rivolti ad uniformare in modo omogeneo le iniziative già intraprese lungo l'asse della via Tiberina ottiene, sotto forma di contributo straordinario, la realizzazione di opere di interesse pubblico finanziabili con il contributo straordinario offerto dai proponenti.

I proponenti, dal canto loro, ottengono la possibilità di perseguire il proprio obiettivo di sviluppo e di crescita aziendale.

– Benefici per l'Amministrazione Comunale

Sull'attuazione dei comparti oggetto della presente proposta in termini di benefici per l'Amministrazione Comunale e della comunità è possibile stimare sia i benefici diretti (immediati e costanti), sia indiretti.

Benefici diretti (immediati)

I benefici diretti immediati, ovvero quelli che produrranno un ritorno finanziario immediatamente esigibile per il Comune di Castelnuovo di Porto sono:

- a) Contributo straordinario pari al costo dell'Urbanizzazione primaria e secondaria, secondo gli importi comunali ² per un totale di € 6.160.186,00; (la SUL per il calcolo del contributo straordinario è pari alla SUL max ammissibile 214.708,80, dedotta la SUL dell'area industriale del PRG vigente mq 15.350,00 per un totale di mq 214.708,80-15.356,00 = mq 199.358,80) .
- b) Contributo ordinario sui permessi di costruire riferito al costo di costruzione ³ , ipotizzando un costo di costruzione per insediamenti produttivi (commerciale e servizi) pari a 450 €/mq per la SUL max ammissibile pari a mq 156.949, per un totale di € 4.237.628,00

I benefici finanziari immediati diretti ammonteranno ad **€ 10.397.814,00**

A tale somma deve aggiungersi il valore di tutte le opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate per la connessione dei nuovi insediamenti al sistema infrastrutturale territoriale, che saranno a cura e spese dei proponenti. Il valore per la realizzazione di tali opere è stato stimato in **€ 11.100.000,00**

² Gli importi relativi al "contributo ordinario di urbanizzazione" sono stati calcolati sommando, nel rispetto delle tariffe comunali (ipotizzando funzioni con n. di addetti compreso tra 16 e 50):

- UP1 = parametro K1 pari a 4,03 euro per i mq coperti utili di SUL 199.358,80 mq = € 803.415,00
- UP2 = parametro k2 pari a 1,18 per i mq della superficie d'insediamento 498.397,00 mq = € 588.108,00
- Us = parametro Ks pari a 0,88 per i mq della superficie d'insediamento 498.397,00 mq = € 438.589,00
- Uc = parametro Kc pari a 5,43 per i mc di costruzione SUL x h 4 m (virtuale per altezze interpiano superiori a 4 m)
199.358,80 mq x h 4 m x 5,43 € = € 4.330.073,00

³ Gli importi relativi al "contributo ordinario sul permesso di costruire" sono stati calcolati secondo il seguente parametro indicato dall'UTC: mq di SUL massima moltiplicato per € 450 (quantificazione unitaria di costruzione). Alla cifra determinata si applica l'aliquota media pari al 6% ottenendo così un valore dato da:
mq 156.949 x 450 € x 6% = € 4.237.628,00

Benefici Diretti (costanti)

I benefici diretti costanti, ovvero quelli che produrranno un ritorno finanziario periodico (annuale), sono:

- a) Introiti da IMU (Imposta Municipale Unica) relative alle aree inserite nella Variante di PRG, applicabili direttamente subito dopo l'approvazione della variante urbanistica per la superficie oggetto del presente Programma Integrato e cioè di 53,67 ha
- b) Introiti da IMU relativi alla realizzazione di nuove unità immobiliari con funzioni direzionali-terziarie e commerciali oltre a quelle con funzioni artigianali-produttive.

Benefici Indiretti

Oltre ai benefici diretti quantificati in termini finanziari è possibile individuare ulteriori benefici indiretti in quanto ricadenti sulla collettività.

Nello specifico la proposta genererebbe un notevole aumento occupazionale sia stabile (relativamente all'apertura delle nuove attività), sia temporaneo (relativamente alla durata del cantiere).

In termini di ricaduta occupazionale si stima l'impiego di circa **2000 addetti** in forma stabile.

2. TITOLI DI PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comparto 1A

- Soc. Euro Costruzioni S.r.L. in qualità di proprietario dell'area distinta al C.T. al Fg. 32 P.lla 107, 109, 181, 242;
- Sig. Geracitano Antonio in qualità di proprietario dell'area distinta al C.T. al Fg. 32 P.lla 103, 244;
- Sig. Mondati Luciano in qualità di proprietario dell'area distinta al C.T. al Fg. 32 P.lla 153, 154;
- Mondati Alberto in qualità di proprietari dell'area distinta al C.T. dal Fg. 32 P.lla 78;
- Soc. Agricola S. Lucia in qualità di proprietario dell'area distinta al C.T. dal Fg. 32 P.lla 96;
- Soc. Rosa S.r.L., in qualità di proponente e Sig. Allegrini Osvaldo, in qualità di proprietario dell'area distinta al C.T. al Fg. 32 P.lla 146, 147, 215, 219, 255, 256, 264, 268;
- Sig Rossi Domenico, in qualità di proprietari dell'area distinta al C.T. al Fg. 32 P.lla 25, 91, 146, 248;
- Sig.ri Scriponi Luciano, Scriponi Saverio in qualità di proprietari dell'area distinta al C.T. dal Fg. 32 P.lla 234;
- Soc. Tiber Uno S.r.L. in qualità di proprietario dell'area distinta al C.T. dal Fg. 31 P.lla 106; dell'area distinta al C.T. dal Fg. 32 P.lla 272;
- Euro Costruzioni S.r.L., in qualità di proponente e Sig.ra Allegrini Luigina e Allegrini Osvaldo, in qualità di proprietari dell'area distinta al C.T. al Fg. 32 P.lla 218, 236;

Comparto 3A1

- Costruzioni Generali Industriali S.p.A., in qualità di proprietario dell'area distinta al C.T. al Fg. 28 P.lla 119, 122, 562, 591, 592;
- Stesim immobiliare srl in qualità di proprietario dell'area distinta al C.T. al Fg. 28 P.lla. 507, 509, 520, 522, 525, 526, 528, 529, 530, 531, 532, 534, 535, 539, 541, 542, 544, 545, 546, 548, 550, 593, 594;

Comparto 3B

- Sig.ra Rinaldi Rina in qualità di proprietario dell'area distinta al C.T. al Fg. 30 P.lla. 4, 87, 91, 94, 100, 107, 108, dell'area distinta al C.T. al Fg. 29 P.lla. 106, 143, 145, 150;

Comparto 3C1-3C2

- Sig.ra Rinaldi Marisa in qualità di proprietario dell'area distinta al C.T. al Fg. 29 P.lla. 98, 111, 112, 113, 121, 125, 199 p.te, 200, 201, 202, 209, 210, 239, 240, 241, 242 p.te, 251 p.te, 252, dell'area distinta al C.T. al Fg. 30 P.lla. 89, 106 p.te.;

3. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Castelnuovo di Porto è dotato di:

- un P.R.G. adottato con delibera C.C. n° 37 del 14/6/1969 ed approvato dalla Regione Lazio il 18/7/1975 con delibera G.R. n° 2803;
- una Variante Generale di PRG adottata dal C.C. con delibera n° 42 del 23.12.2003, che fu poi però revocata nel 2008, con conseguente presentazione di ricorsi al TAR, ancora pendenti (sin dalla scorsa consiliatura). La variante classificava l'area in esame parte in zona D (aree produttive) e parte in zona E (aree agricole).

Non essendo disponibile, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo di Porto, la cartografia che rappresenti la situazione urbanistica vigente su larga scala della zona oggetto d'intervento, a ridosso del casello autostradale e delle località di Pontestoro e Tre Pontoni, è stata effettuata un'azione ricognitiva delle zone urbanistiche, attraverso i documenti ufficiali comunali. Ne è stata fatta una trasposizione grafica in un unico elaborato grafico denominato "**D3a PRG Vigente**", facente parte integrante del presente Piano Integrato.

Le aree di proprietà interessate dal presente Programma Integrato sono comprese nel:

- a) P.R.G. vigente, che la classifica come "Zona E Agricola" ad esclusione dell'area di proprietà STESIM IMMOBILIARE oggetto di Provvedimento Autorizzativo Unico del 4/08/2004 prot. 10346 per la realizzazione di un insediamento produttivo e successivo permesso di costruire n°18/2004 che la classifica in Zona "D" con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0.4 mq/mq.
- b) P.T.P. n° 4 VALLE DEL FIUME TEVERE (strumento vigente) con classificazione a TRASFORMABILITA' LIMITATA art. 16 B e individuata, Art. 36, nell'Ambito G 13 GRANDE TEVERE SUD (Nazzano, Riano, Castelnuovo di Porto, Capena, Fiano);
- c) PTPR adottato dalla Regione Lazio con delibere di Giunta n° 556/07 e 1025/07, pubblicato sul BURL n° 6 del 14 Febbraio 2008 che la classifica parte come "Paesaggio Agrario di Valore" e parte come "Paesaggio Naturale Agrario" ed è vincolata ai sensi dell'articolo 136 del d.lgs. 42/04 "lettera c) beni d'insieme con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche" e costituisce un vincolo dichiarativo e non ricognitivo;
- d) PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale)

Con Deliberazione del Consiglio Provinciale del 13 gennaio 2010 n. 8 "Ratifica dell'accordo di Pianificazione relativo al Piano Territoriale Provinciale Generale della Provincia di Roma ex art. 21, comma 9, L.R: 38/99 e s.m.i. già adottato con deliberazione del consiglio provinciale n. 35 del 24 luglio 2009" veniva approvato definitivamente il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)

Con DGR n°523 del 18.07.2008 sono stati approvati i criteri e le modalità per l'esercizio delle funzioni conferite alle Province.

4. VINCOLI

VINCOLI OPERANTI

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico apposto con D.G.R. del 15/05/1989 (id. Regione CD 058_147°) ai sensi dell'art. 134 comma 1 sub a) del D.Lgs 42 del 22/01/2004 "beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche".

Su parte dell'area sono inoltre presenti un vincolo ai sensi dell'art.134 comma 1 sub b) del D.lgs 42 del 22/01/2004 corso d'acqua iscritto negli elenchi di cui al R.D. n.1975 11/12/1933 "Fosso dei Casini e Chiarano" (cod. regione C058_0093); un vincolo ai sensi dell'art.134 comma 1 sub b) del D.lgs. 42 del 22/01/2004 area archeologica "Via Tiberina km 13.350 – 14.450" (cod. Regione m058_0511); un vincolo ai sensi dell'art. 134 comma 1 sub c) del D.lgs. 42 del 22/01/2004 bene lineare "Via Tiberina" (cod. Regione tl_0323);

sulle aree oggetto di vincolo, per gli interventi che devono essere intrapresi, si applicano le disposizioni dell'art.146 del D.lgs. 42 del 22/01/2004.

DISCIPLINA DI TUTELA PAESAGGISTICA

L'area in esame fa parte del P.T.P n.4 (Ambito "Valle del Tevere") approvato con LL.RR n.24 e n.25 del 06/07/1998.

La disciplina si attua per mezzo dell'art.16 B (zona di trasformabilità limitata – area agricola E 36 ambito G 13 grande Tevere Sud – Nazzano – Riano – Castelnuovo di porto – Capena – Fiano).

Sull'area sono state tuttavia presentate alcune osservazioni al P.T.P., con richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale mediante la delibera n.9 del 08/03/2003 (codice osservazione 058024_P02, 058024_P02a, 058024_P02b, 058024_P02c) di trasformabilità in funzione di possibili varianti urbanistiche e con la delibera n.41 del 03/11/2004 (codice osservazione 058024_p03) di stralciare dal P.T.P. un'area a ridosso del casello, il tutto in considerazione degli effetti che l'impianto autostradale avrebbe prodotto nell'intorno, rendendo "inattuale e privo di logica il mantenimento di un livello di tutela utilmente riferibile solo a zone non compromesse e non preordinate ad ingenti fenomeni di trasformazione".

La Regione Lazio, in sede di formulazione del proprio parere sulla proposta ex art.23 L.R. n.24/1998, ha accolto parzialmente le proposte comunali di modifica limitatamente alle aree interessate dai nuclei edilizi preesistenti.

Il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25/07/2007 e n.1025 del 21/12/2007, classifica nelle Tavole A di Piano l'area in esame compresa tra la Strada Tiberina e l'autostrada come "Paesaggio Naturale Agrario" e i restanti terreni situati a monte della Strada Tiberina come "Paesaggio Agrario di Valore".

In relazione al vincolo apposto con D.G.R. del 15/05/1989, è stata tuttavia presentata osservazione al P.T.P.R. in data 28/07/2008 (a seguito della delibera n.31) ribadendo sostanzialmente quanto già espresso con l'osservazione al P.T.P., ovvero in considerazione di "configurare per l'area una disciplina che, oltre a tener conto delle edificazioni preesistenti, si facesse carico di ponderare realisticamente le effettive residue valenze paesaggistiche all'esito

della realizzazione dell'infrastruttura autostradale e, per l'effetto, l'inutilità di tener ferme previsioni di tutela sulle residue aree che, invece, ben più utilmente potrebbero essere destinate a raccordare i preesistenti nuclei edilizi in modo armonico e coordinato". L'Amministrazione Comunale ritiene pertanto che l'area in esame debba essere inclusa nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" o in subordine nel "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", o in ulteriore subordine nel "Paesaggio agrario di continuità" attribuendo in ogni modo all'area un regime di tutela che non pregiudichi in radice la possibilità di sottoporla, previa verifica di compatibilità paesaggistica alle varianti urbanistiche necessarie sia a completare l'intorno dei nuclei urbanizzati esistenti e per i quali la proposta comunale ex art.23 L.R. n.24/1998 è già stata accolta.

È stata nell'ambito delle stesse osservazioni anche avanzata richiesta di eliminazione (in subordine riduzione d'estensione) del vincolo di rispetto del c.d. fosso di Ponte Storto, non incluso nell'elenco delle acque pubbliche di cui al R.D. n. 1.175 del 11/12/1933.

5. VIABILITA' PUBBLICA

La viabilità pubblica principale, dalla quale si potrà accedere ai vari comparti di Piano è costituita dalla Strada Provinciale 15/a Tiberina e dalla Strada Provinciale 51/b Capena Pontestorto.

Lungo il tratto di strada Tiberina, che attraversa l'area di intervento dividendola fisicamente in due macro aree, saranno realizzate due rotatorie per consentire di regolamentare e incanalare il traffico veicolare verso i comparti situati a monte e valle della stessa Tiberina.

Lungo la strada Provinciale per Capena verrà realizzato un ulteriore svincolo per consentire una viabilità ad anello attraverso il comparto 3C1.

Una viabilità secondaria, che si snoda internamente ai comparti, andrà ad integrare quella principale.

La Regione Lazio di concerto con ANAS, Società Autostrade, e l'Amministrazione Provinciale di Roma, hanno in atto uno studio per la realizzazione della cosiddetta "viabilità di gronda" la quale prevede l'ammodernamento della S.P. 51/b per Capena-Pontestorto e della S.P. 6/c Montefiore.

6. PARCHEGGI

La dotazione di parcheggi privati, nelle diverse misure e in base alle diverse destinazioni, sarà garantita come previsto dalla normativa vigente in materia di parcheggi.

Nello specifico saranno dimensionati nella misura minima di:

per attività di servizio uffici e albergo;

la superficie maggiore tra 1/10 del volume e mq 0,50 per ogni mq di superficie di vendita per esercizi di vicinato secondo le disposizioni della legge regionale 18/11/1999 n. 33;

la superficie maggiore tra 1/10 del volume e mq 1 per ogni mq di superficie di vendita per medie strutture di vendita secondo le disposizioni della legge regionale 18/11/1999 n. 33;

la superficie maggiore tra 1/10 del volume e mq 2 per ogni mq di superficie di vendita per grandi strutture di vendita secondo le disposizioni della legge regionale 18/11/1999 n. 33;

7. TUTELA DEL VERDE

Nell'ambito dell'area d'intervento, per quanto riguarda la dotazione di aree verdi e di piantumazione delle stesse, verranno rispettate le prescrizioni e le previsioni del PRG, PTP e PTPR.

I progetti prevedono, oltre l'edificazione dei fabbricati, una serie di opere complementari di sistemazione esterna e di mitigazione naturale finalizzate, queste ultime, a ridurre al minimo l'impatto ambientale derivante dalla costruzione dei nuovi volumi edilizi.

Lo scopo è garantire un gradevole inserimento del nuovo complesso nel territorio circostante anche in un'ottica di armonizzazione del costruito rispetto allo stato attuale. Particolare attenzione sarà riservata agli ambiti perimetrali che si relazionano con l'esterno, soprattutto sui fronti lungo la strada provinciale Tiberina, per Capena e lungo l'autostrada andando a realizzare degli spazi filtro. Tali spazi saranno opportunamente profilati, sistemati e piantumati mediante specie arboree autoctone favorendo l'inserimento del progetto nel contesto circostante.

Le opere di contenimento, ove necessarie, per raccordare le varie quote dell'intervento saranno eseguite mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica tali che riducano l'impatto visivo delle stesse infatti non sono previste soluzioni di contenimento delle scarpate che comportino l'esecuzione di muri in c.a. a vista.

Molta importanza viene attribuita anche al trattamento degli spazi verdi all'interno degli spazi pubblici utilizzando il verde come elemento di termoregolazione naturale e controllo dell'umidità soprattutto nei periodi estivi. E' prevista inoltre la messa in opera di idonee alberature di medio e alto fusto all'interno dei vari lotti, nelle aree a parcheggio e lungo la viabilità primaria e secondaria.

Di notevole importanza è il "corridoio verde" che si snoda all'interno del sub-comparto 1A il quale, viaggiando parallelamente all'autostrada e attraversando i sottopassi autostradali, mantiene la continuità di flora e fauna, della valle del Tevere con il versante a monte della Tiberina.

8. STANDARD PUBBLICI E STRADE

Come ricordato in premessa, il piano è stato suddiviso in sub-comparti di attuazione. In questa fase è prevista l'attuazione di quattro comparti 1A, 3A1, 3B, 3C1/3C2 per un totale di 53,67 ha. I singoli comparti hanno un'autonomia edificatoria e di standard, tale per cui potranno essere attuati in maniera differita nel tempo nel rispetto del progetto, delle infrastrutture generali e delle singole convenzioni che i proponenti di ogni sub-comparto avranno sottoscritto.

Di seguito vengono illustrati i dati urbanistici divisi per singoli comparti:

COMPARTO 1A

<u>TABELLA A</u> (Dati di progetto)		
Superficie Territoriale intervento (ST)	mq	212.884,00
Indice Fabbricabilità Territoriale (Ift - SUL/ST)	mq/mq	0,40
Superficie Utile Lorda Max ammissibile	mq	85.153,60
Superficie Utile Lorda ESISTENTE (A)	mq	1.241,00
Superficie Utile Lorda IN PROGETTO (B)	mq	83.912,60
Superficie Utile Lorda TOTALE (A+B)	mq	85.153,60
<u>TABELLA (B)</u> (Destinazioni d'uso)		
DESTINAZIONI		SUL
Produttivo (Industriale, Artigianale)	mq	-
Produttivo (Commerciale/Terziario/Turistico-Ricettivo/Servizi)	mq	85.153,60
TOTALE SUL	mq	85.153,60

Aree a standard pubblici in cessione e strade:

Verde Pubblico mq 19.996;

Servizi Pubblici mq 9.500;

Parcheggi Pubblici mq 38760;

Strade mq 6936.

COMPARTO 3A1

<u>TABELLA A</u> (Dati di progetto)		
Superficie Territoriale intervento (ST)	mq	110.309,00
Indice Fabbricabilità Territoriale (Ift - SUL/ST)	mq/mq	0,40
Superficie Utile Lorda Max ammissibile	mq	44.123,60
Superficie Utile Lorda ESISTENTE (A)	mq	-
Superficie Utile Lorda IN PROGETTO (B)	mq	44.123,60
Superficie Utile Lorda TOTALE (A+B)	mq	44.123,60
<u>TABELLA (B)</u> (Destinazioni d'uso)		
DESTINAZIONI		SUL
Produttivo (Industriale, Artigianale)	mq	44.123,60
Produttivo (Commerciale/Terziario/Turistico-Ricettivo/Servizi)	mq	-
TOTALE SUL	mq	44.123,60

Aree a standard pubblici in cessione e strade:

Verde Pubblico mq 4.024;

Parcheggi Pubblici mq 6.744;

Strade mq 3.365.

COMPARTO 3B

<u>TABELLA A</u> (Dati di progetto)		
Superficie Territoriale intervento (ST)	mq	110.161,00
Indice Fabbricabilità Territoriale (Ift - SUL/ST)	mq/mq	0,40
Superficie Utile Lorda Max ammissibile	mq	44.064,40
Superficie Utile Lorda ESISTENTE (A)	mq	-
Superficie Utile Lorda IN PROGETTO (B)	mq	44.064,40
Superficie Utile Lorda TOTALE (A+B)	mq	44.064,40
<u>TABELLA (B)</u> (Destinazioni d'uso)		
DESTINAZIONI		SUL
Produttivo (Industriale, Artigianale)	mq	-
Produttivo (Commerciale/Terziario/Turistico-Ricettivo/Servizi)	mq	44.064,40
TOTALE SUL	mq	44.064,40

Aree a standard pubblici in cessione e strade:

Verde Pubblico mq 13.967;

Parcheggi Pubblici mq 21.285;

Strade mq 8.752.

COMPARTO 3C1-3C2

<u>TABELLA A</u> (Dati di progetto)		
Superficie Territoriale intervento (ST)	mq	103.418,00
Indice Fabbricabilità Territoriale (Ift - SUL/ST)	mq/mq	0,40
Superficie Utile Lorda Max ammissibile	mq	41.367,20
Superficie Utile Lorda ESISTENTE (A)	mq	-
Superficie Utile Lorda IN PROGETTO (B)	mq	41.367,20
Superficie Utile Lorda TOTALE (A+B)	mq	41.367,20
<u>TABELLA (B)</u> (Destinazioni d'uso)		
DESTINAZIONI		SUL
Produttivo (Industriale, Artigianale)	mq	13.636,00
Produttivo (Commerciale/Terziario/Turistico-Ricettivo/Servizi)	mq	27.731,20
TOTALE SUL	mq	41.367,20

Aree a standard pubblici in cessione :

Verde Pubblico mq 4.633;

Servizi Pubblici mq 8667

Parcheggi Pubblici mq 13.000;

Strade mq 8.906.

9. MODIFICA DELLA NORMATIVA PAESISTICA

L'intervento proposto contestualmente alla variante urbanistica comporta la modifica della normativa paesistica in particolare:

- PTP Ambito 4 Valle del Tevere (vigente);
riduzione del vincolo art 136 D.lgs 42/2004 lettera C con traslazione di questo a est del nastro Autostradale;
- PTPR (adottato);
riclassificazione da "Paesaggio naturale agrario" a "Paesaggio degli insediamenti urbani" o in subordine a "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" (Tavola A);
riduzione del vincolo art 136 D.lgs 42/2004 lettera C con traslazione di questo a est del nastro Autostradale (Tavola B);
la riduzione del perimetro del Piano Regolatore dei Parchi e dell'ambito di protezione delle attività venatorie con traslazione di questo a est del nastro autostradale (Tavola C)

Secondo quanto disposto dall'articolo 63 delle NTA del PTPR adottato, sono consentite varianti agli strumenti urbanistici vigenti in ambito di PTP/PTPR.

Si riporta di seguito un estratto dell'articolo 63 delle NTA del PTPR adottato, integrato con gli articoli 27 Bis c. 1 bis della L.R. 24 del 6/7/1998 e DGR n. 601 del 26.9.2006:

Articolo 63 (NTA del PTPR adottato).

(norma transitoria per le aree di scarso pregio paesistico classificate dal PTP al livello di minimo di tutela)

1. *Fino all'approvazione del PTPR, e comunque per un periodo non superiore a cinque anni, nelle aree in cui le norme dei PTP rimandano alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, fatte salve le modalità di tutela delle aree tutelate per legge, soltanto nei casi in cui le stesse ricadano contemporaneamente:*

- In aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, secondo le indicazioni e come definite e individuate ai sensi dell'art. 27 bis della LR 24/98 dalla ricognizione effettuata con la DGR n. 601 del 26.9.2006 (BURL 30/11/2006 n.33);*
- Nei seguenti Paesaggi del PTPR adottato: Paesaggio urbano e in evoluzione; Paesaggio agrario di continuità, agrario di valore, agrario di rilevante valore, nel caso ricadano in altri paesaggi individuati dal PTPR esclusivamente se immediatamente a ridosso delle aree urbanizzate perimetrate dal PTPR;*

Art. 27 Bis comma 1 bis della Legge Regione Lazio n° 24 del 6 Luglio 1998

"In deroga a quanto previsto nel comma 1, nelle zone definite dagli strumenti urbanistici vigenti come E, ai sensi del d.m. 1444/1968, le varianti di cui al medesimo comma sono consentite soltanto nei casi in cui le stesse ricadano in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, di limitata estensione e adiacenti a zone legittimamente edificate";

Delibera di Giunta Regionale n° 601 del 26 Settembre 2006 ricognizione delle "Aree di scarso pregio Paesistico"

vengono comprese fra queste le zone a "TRASFORMABILITA' LIMITATA del PTP n° 4 VALLE DEL TEVERE";

".....DELIBERA

Di adottare la ricognizione delle aree di scarso pregio paesistico classificate dai Piani Territoriali Paesistici (PTP) in vigore al livello minimo di tutela in applicazione dell'articolo 17, commi 1bis ed 1ter, e dell'articolo 27 bis, commi 1bis ed 1ter, della Legge Regionale n. 24 del 6 luglio 1998 "Pianificazione Paesistica e tutela dei Beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico".....

..... Ricognizione delle aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela Ambiti del Lazio. Gli articoli di seguito elencati si riferiscono alle Norme tecniche di attuazione dei PTP contenute nei rispettivi testi coordinati.....

PTP N° 4 valle del Tevere dgr 2271/87 l.r. 6.7.1998 n.24

- zona B - art. 16 lett. B) zone a trasformabilità limitata / con concertazione.....

L'area oggetto della proposta di variante:

1. E' immediatamente adiacente ad aree già perimetrare dal PTPR come "Paesaggi degli Insediamenti Urbani" consistenti in insediamenti ormai consolidati dei Piani Attuativi denominati "Tre Pontoni", "Montefiore", "Pontestorto", "Ex Protezione Civile";
2. Ricade in zona B del PTP n° 4 (art. 16 lett. B) zone a trasformabilità limitata/con concertazione, nelle aree dichiarate a scarso pregio paesistico dalla Delibera di Giunta Regionale n° 601 del 26 Settembre 2006;
3. Ha perso la naturale vocazione per attività agricola in quanto interstiziale a contesti urbani consolidati.

Le circostanze ormai consolidate dell'area oggetto d'intervento rendono non sostenibili e immotivate le classificazioni attuali definite dal PTPR adottato, in quanto l'art.22 delle NTA del PTPR adottato per "Paesaggio naturale agrario" intende*"costituito dalle porzioni di territorio che conservano i caratteri tradizionali propri del paesaggio agrario, e sono caratterizzati anche dalla presenza di componenti naturali di elevato valore paesistico. Tali paesaggi sono prevalentemente costituiti da vasti territori a conduzione agricola collocati in aree naturali protette o nelle unità geografiche delle zone costiere e delle valli fluviali"*;

Alla luce di quanto sopra espresso, ritenuta la procedura non in contrasto con le disposizioni legislative della REGIONE LAZIO in merito alla pianificazione territoriale ed alla tutela del paesaggio, si può verosimilmente ritenere compatibile la proposta di variante al PRG e PTP vigenti e al PTPR adottato.

10. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

La proposta progettuale presentata, prevede la trasformazione Urbanistica di un'area della superficie di 536.772,00 mq, localizzata all'uscita del casello autostradale di Castelnuovo di Porto. L'intervento si suddivide in quattro sub-comparti.

- 1) Il comparto 1A con una superficie di 212.884,00 mq, è classificato nel PRG vigente come zona agricola. L'area è sottoposta ai seguenti vincoli: paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 "beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche" e individuata come Paesaggio Naturale Agrario nella tavola A del PTPR; fascia di rispetto dai corsi d'acqua D.lgs 42/2004; archeologico (beni lineari fascia di rispetto via Tiberina) ai sensi del D.lgs 42/2004.

L'area del comparto, è divisa in due macro ambiti il primo compreso tra il casello autostradale e la Via Tiberina, il secondo tra l'autostrada e Via Tiberina. E' completamente interclusa tra le due grandi arterie stradali, l'autostrada e la Via Tiberina, e ha perso definitivamente la sua vocazione agricola essendo ormai compromesso il rapporto morfologico di continuità con il resto della valle del Tevere.

L'intervento prevede l'insediamento di diverse attività a partire dal commerciale, servizi, uffici, alberghi, piazza e percorsi pedonali fino al servizio pubblico. Si sviluppa su due aree divise tra loro dalla bretella di raccordo per Monterotondo scalo. Dal punto di vista morfologico il comparto risulta pianeggiante e di forma irregolare, fronteggia la diramazione nord dell'autostrada A1 per circa 700,00 mt., mentre dalla parte opposta fronteggia per circa 800,00 mt la Via Tiberina. Il Masterplan Generale prevede la formazione di quattordici lotti fondiari edificabili, accorpabili o frazionabili tra loro, con la realizzazione di organismi architettonici complessi formati da fabbricati, spazi di relazione, aree verdi, parcheggi e strade. Il concetto architettonico dominante è la creazione di "spazi visivi" tali da mettere in risalto le diverse funzioni presenti all'interno, tenendo conto dei diversi aspetti imprenditoriali.

- 2) Il comparto 3A1 con una superficie di 110.309,00 mq, è classificato nel PRG vigente parte come zona industriale e parte come zona agricola. L'area è sottoposta a seguenti vincoli: paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 "beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche" e individuata come Paesaggio Agrario di Valore nella tavola A del PTPR; archeologico (beni lineari fascia di rispetto via Tiberina) ai sensi del D.lgs 42/2004.

L'area, situata a monte della Via Tiberina, ha perso la sua vocazione agricola essendo a ridosso di una cava tufacea dismessa risultando compromesso il rapporto morfologico di continuità con il resto del versante.

L'intervento, di carattere esclusivamente produttivo-industriale, si sviluppa su un area divisa in due lotti. E' prevista la realizzazione di due capannoni prefabbricati e l'insediamento dell'attività di logistica. Dal punto di vista morfologico il comparto si colloca a una quota più

elevata rispetto al piano stradale e risulta in parte pianeggiante interrotto, verso monte, dal fronte di cava tufaceo.

Il Masterplan Generale prevede la realizzazione di due organismi architettonici semplici con altezza non superiore a 12.00 mt, piazzali di manovra, modellazione del fronte di cava e sistemazione a verde delle scarpate, parcheggi e strade. A mitigazione dell'intervento è prevista la realizzazione di una zona filtro sistemata a verde all'ingresso del comparto e la piantumazione del fronte lungo la via Tiberina.

- 3) Il comparto 3B con una superficie di 110.161,00 mq, è classificato nel PRG vigente parte come agricola. L'area è sottoposta a seguenti vincoli: paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 "beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche" e individuata come Paesaggio Agrario di Valore nella tavola A del PTPR; archeologico (beni lineari fascia di rispetto via Tiberina) ai sensi del D.lgs 42/2004.

L'area è situata a monte della Via Tiberina, si insinua per circa 650 metri fino ai margini delle ex cave di tufo presenti sul versante.

L'intervento prevede l'insediamento di diverse attività a partire dal commerciale, servizi, uffici, alberghi, fino a quelle di tipo produttivo e artigianale. Dal punto di vista morfologico il comparto risulta in leggero declivio e fronteggia la Via Tiberina per circa 200 metri. Il Masterplan Generale prevede la formazione di cinque lotti fondiari edificabili, accorpabili o frazionabili tra loro, con la realizzazione di organismi architettonici semplici formati da fabbricati, piazzali, aree verdi, parcheggi e strade. Il concetto architettonico dominante è la creazione di "un asse visivo di penetrazione", coincidente con l'asse stradale principale, lungo il quale si affacciano sul lato sinistro i fabbricati intervallati da un'area a parcheggio pubblico, e sulla parte opposta un'area verde di mitigazione con il resto del territorio.

- 4) Il comparto 3C1-3C2 con una superficie di 103.418,00 mq, è classificato nel PRG vigente parte come agricola. L'area è sottoposta a seguenti vincoli: paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 "beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche" e individuata come Paesaggio Agrario di Valore nella tavola A del PTPR.

L'area si sviluppa su due ambiti a loro volta complementari del comparto 3B nella zona delle ex cave di tufo.

L'area del comparto, è divisa in due macro ambiti il primo 3c1 più internato nella zona delle ex cave di tufo, il secondo 3c2 a ridosso della strada provinciale. Il comparto fronteggia la S.P. 51/b Capena-Pontestorto per circa 300 metri e si estende fino alle ex cave attraversando il comparto 3B.

L'intervento prevede l'insediamento di diverse attività a partire dal commerciale, servizi, uffici, alberghi, fino a quelle di tipo produttivo e artigianale. Dal punto di vista morfologico il comparto nell'ambito 3c2 risulta pianeggiante mentre l'ambito 3c1 è interrotto dai fronti di cava. Il Masterplan Generale prevede la formazione di sei lotti fondiari edificabili, accorpabili o frazionabili tra loro, con la realizzazione di organismi architettonici semplici formati da fabbricati, piazzali, aree verdi, parcheggi e strade. Il concetto compositivo architettonico dominante è la dislocazione dei fabbricati attorno alla "parcheggio/piazza centrale e servizio pubblico".

11. ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO RELATIVAMENTE A SUOLO, ACQUA E ARIA (ecosostenibilità)

Nel perseguire e promuovere la sostenibilità energetico ambientale nella trasformazione territoriale e urbanistica ed in conformità della Legge Regionale 27 Maggio 2008, n. 6 “Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia”, sarà rivolta particolare attenzione al risparmio idrico e alle fonti energetiche rinnovabili (solare termico e fotovoltaico).

L'attenzione verso l'utilizzo di nuove tecnologie e verso la Bioarchitettura attraverso il principio della sostenibilità, hanno l'obiettivo di instaurare un rapporto equilibrato tra l'ambiente ed il costruito, senza per questo compromettere, con il consumo indiscriminato delle risorse, l'ecosistema (suolo, acqua e aria).

Saranno realizzati edifici sostenibili, ideati con metodologie costruttive innovative, ecocompatibili e a basso consumo energetico.

Per questi motivi l'intervento in progetto prevede l'impiego di nuove tecnologie per quanto riguarda i sistemi di approvvigionamento energetico integrati con quelli più tradizionali.

Allo stato attuale nel comune di Castelnuovo è attiva la raccolta differenziata porta a porta. Nelle vicinanze a circa 1 km di distanza si trova anche una piattaforma ecologica per la raccolta degli ingombranti e dei RAEE. I progetti prevedono dei locali per lo stoccaggio provvisorio e differenziato dei rifiuti mentre il conferimento finale a discarica sarà affidato all'azienda che attualmente ha in gestione la raccolta.

L'approvvigionamento elettrico agli insediamenti avverrà dalle cabine di trasformazione che saranno realizzate all'interno dei singoli comparti derivando dalle linee in media tensione già presenti sul sito. Nello specifico sono presenti due cabine di trasformazione la prima sul lato dx della Via Tiberina a circa 150 metri dal comparto 3A1 direzione Fiano Romano; la seconda si trova sul lato sx della SP 6c a circa 100 metri dalla rotatoria dell'autostrada.

Per quanto riguarda il suolo e le acque l'intervento risulterà compatibile e non genererà particolari effetti negativi sulla stabilità dei luoghi, né, tantomeno, interferirà con le falde freatiche, che non saranno interessate dagli scarichi prodotti dal nuovo insediamento, tenuto conto che le acque nere saranno scaricate attraverso la rete fognaria di nuova realizzazione nel depuratore di nuova installazione .

Sarà inoltre realizzato un sistema di raccolta dell'acqua meteorica che potrà essere successivamente riutilizzata per scopi non sanitari (scarichi bagni, irrigazione verde, ecc.);

I piazzali e le aree di manovra libere da edificazioni, saranno pavimentate con sistemi di pavimentazione drenanti (autobloccanti) per garantire una maggiore traspirabilità del suolo.

Per quanto riguarda l'aria, gli insediamenti progettati non genereranno emissioni in atmosfera pericolose, con la sola esclusione dei fumi provenienti dalle caldaie a gas per riscaldamento (quando strettamente necessarie), che saranno comunque a condensazione ad alto rendimento energetico. Si ribadisce il fatto che tra gli insediamenti insediabili **sono esclusi quelli delle industrie insalubri sia di prima sia di seconda classe.**

12. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Piano Integrato prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione, sia d'interesse privato sia d'interesse del Comune.

– **Opere di urbanizzazione d'interesse del Comune**

Fanno parte di questa categoria di lavori, le eventuali opere che l'Amministrazione intenderà realizzare a scomputo degli oneri dovuti e determinati sulla base di un computo metrico estimativo

L'ammontare delle opere di urbanizzazione di cui sopra, da cedere al Comune, sarà determinato in fase successiva e in base alle destinazioni d'uso e alle superfici di progetto.

– **Opere d'interesse del Privato**

Elenco delle opere che il privato realizzerà a propria cura e spese per dotare l'area compresa nel Piano Integrato dei servizi, allacciamenti e urbanizzazioni necessari all'insediamento. Fanno parte di questa categoria di lavori:

- ✓ La formazione della viabilità interna al Piano;
- ✓ La formazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, del gas metano, delle linee telefoniche;
- ✓ La formazione dell'illuminazione della viabilità interna;
- ✓ La rete delle acque piovane;
- ✓ La rete di fognatura acque nere e raddoppio del depuratore esistente;

13. QUADRO ECONOMICO

DETERMINAZIONE PRESUNTO DELL'AMMONTARE COMPLESSIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Parcheggi	€	4.800.000,00
2) Strade	€	1.750.000,00
3) Reti tecnologiche	€	3.800.000,00
4) Verde attrezzato	€	750.000,00
	sommano	€ 11.100.000,00
5) Spese tecniche e generali	€	700.000,00
IVA 21% (sulle opere)	€	233.000,00
IVA 10% (su spese tecniche)	€	70.000,00
	TOTALE	€ 14.200.000,00

14. ELENCO ELABORATI

Il progetto di programma integrato è composto dai seguenti elaborati:

elaborati grafici:

- D1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- D2 PLANIMETRIA CATASTALE E PROPRIETA'
- D3a PRG VIGENTE
- D3b PRG VARIANTE
- D4 ZONIZZAZIONE
- D5A COMPARTO 1 A (ZONIZZAZIONE E PROGETTO)
- D5b COMPARTO 3 A1 (ZONIZZAZIONE E PROGETTO)
- D5C COMPARTO 3 B (ZONIZZAZIONE E PROGETTO)
- D5D COMPARTO 3C1-3C2 (ZONIZZAZIONE E PROGETTO)
- D6 SCHEMA RETE FOGNARIA
- D7 AREE IN CESSIONE, RETE STRADALE E PROFILI
- D8 PARTICOLARI URBANIZZAZIONI
- D9 PLANIVOLUMETRICO

elaborati amministrativi:

- A1 RELAZIONE TECNICA
- A2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- A3 BOZZA DI CONVENZIONE

Castelnuovo di Porto, 27 marzo 2013



COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO
PROVINCIA DI ROMA

**PROGRAMMA INTEGRATO DI SVILUPPO DELL' AREA LIMITROFA AL
CASELLO AUTOSTRADALE DI CASTELNUOVO DI PORTO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sommario

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI	4
CAPO I GENERALITA'	4
ART. 1 Ambito di applicazione	4
ART. 2 Natura ed effetti del Piano	4
ART. 3 Contenuto ed obiettivi del Piano	5
ART. 4 Effetti della Valutazione Ambientale Strategica	5
ART. 5 Elaborati del Programma Integrato	6
ART. 6 Validità delle previsioni del Programma Integrato	6
ART. 7 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	7
ART. 8 Classificazione delle destinazioni d' uso	10
CAPO II ATTUAZIONE	11
ART. 9 Attuazione del Piano	11
ART. 10 Interventi sugli edifici esistenti	12
CAPO III OPERE DI URBANIZZAZIONE	12
ART. 11 Opere di urbanizzazione primaria	12
ART. 12 Opere di urbanizzazione secondaria	13
ART. 13 Opere di allacciamento a pubblici servizi	13
ART. 14 Reti infrastrutturali	14
CAPO I SUDDIVISIONE IN ZONE	15
ART. 15 Divisione in zone	15
CAPO II ZONE PRODUTTIVE	16
ART. 16 Insediamenti Produttivi a carattere industriale e artigianale;	16
ART. 17 Insediamenti Produttivi a carattere commerciale terziario e turistico ricettivo	17
ART. 18 Insediamenti Produttivi a carattere misto commerciale terziario e turistico ricettivo, industriale artigianale	18
CAPO III ZONE DI SUSO PUBBLICO E DI INTERESSE GENETALE	21
ART. 19 Servizi pubblici	21

ART. 20	Zone destinate alla viabilità	22
ART. 21	Standard Urbanistici.	22
ART. 22	Parcheggi privati.	23
ART. 23	Zone a verde pubblico	23
ART. 24	Aree scoperte.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
ART. 25	Recinzioni	24
ART. 26	Edifici accessori - Distanze – Altezze.....	24

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

ART. 1 Ambito di applicazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano al “Programma Integrato di Sviluppo dell’Area Limitrofa al Casello Autostradale del Comune di Castelnuovo di Porto” (P.I.) .

Il presente P.I. si colloca all’interno del perimetro delle aree suscettibili di variante Urbanistica di cui alla Delibera C. C. n° 10 del 02/04/2012 Atto di indirizzo sulla reale vocazione delle aree limitrofe al Casello, dove si individuano N° 4 sub ambiti di attuazione denominati 1 A; 3 A1; 3 B, 3 C1-C2; graficamente rappresentati nell’elaborato D3b PRG variante

ART. 2 Natura ed effetti del Piano

Il presente Piano Integrato (P.I.), viene redatto ai sensi del combinato disposto della Legge Regione Lazio 2 Luglio 1987 n° 36 e s.m.i. Legge 17 Febbraio 1992 n° 179 CAPO V° Programmi Integrati; Legge Regione Lazio 26 Giugno 1997 n° 22 – Norme in Materia di Programmi Integrati di Intervento per la riqualificazione urbana, edilizia, ed ambientale del

territorio della Regione , tenendo conto della Delibera C.C. n° 9 del 02/04/2012 Linee Programmatiche per la Pianificazione Urbanistica e Delibera C. C. n° 10 del 02/04/2012 Atto di indirizzo sulla reale vocazione delle aree limitrofe al Casello Autostradale di Castelnuovo di Porto.

Il PR.INT. ha natura di piano comunale di settore divenendo parte integrante del P.R.G. vigente e ne costituisce variante puntuale.

Le previsioni contenute negli elaborati grafici allegati, esterne al perimetro dei sub comparti edificatori, hanno valore puramente indicativo.

ART. 3 Contenuto ed obiettivi del Piano

Il presente Piano contiene norme e prescrizioni finalizzate, nel loro complesso, alla promozione delle attività economiche nel territorio interessato dal Piano. Il programma persegue gli obiettivi di sviluppo socio economico mediante l' insediamento di strutture per le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, che consentano la creazione di nuova occupazione, realizzazione di infrastrutture pubbliche compensative, atte a migliorare l' assetto urbanistico, nonché la realizzazione di infrastrutture al servizio dei nuclei urbani.

ART. 4 Effetti della Valutazione Ambientale Strategica

Il PR.INT. terrà conto degli esiti della procedura di valutazione ambientale strategica e di valutazione di impatto ambientale.

ART. 5 Elaborati del Programma Integrato

Il progetto di programma integrato è composto dai seguenti elaborati:

elaborati grafici:

D1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
D2	PLANIMETRIA CATASTALE E PROPRIETA'
D3a	PRG VIGENTE
D3b	PRG VARIANTE
D4	ZONIZZAZIONE
D5A	COMPARTO 1 A (ZONIZZAZIONE E PROGETTO)
D5b	COMPARTO 3 A1 (ZONIZZAZIONE E PROGETTO)
D5C	COMPARTO 3 B (ZONIZZAZIONE E PROGETTO)
D5D	COMPARTO 3C1-3C2 (ZONIZZAZIONE E PROGETTO)
D6	SCHEMA RETE FOGNARIA
D7	AREE IN CESSIONE E RETE STRADALE
D8	PARTICOLARI URBANIZZAZIONI
D9	PLANIVOLUMETRICO

elaborati amministrativi:

A1	RELAZIONE TECNICA
A2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
A3	BOZZA DI CONVENZIONE

1. La disciplina del PR.INT. è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati con valore vincolante di cui all'art.6. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.
2. Ogni successiva modifica agli elaborati con valore vincolante comporta variante allo strumento urbanistico, salvo quanto esplicitamente previsto nel prosieguo delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

ART. 6 Validità delle previsioni del Programma Integrato

Per l'attuazione delle previsioni del P.I. di cui agli elaborati indicati nel precedente art.5

hanno valore vincolante:

- a) La zonizzazione con relativa destinazione d'uso delle aree
- b) Ift, Indice di fabbricabilità territoriale
- c) Il perimetro del comprensorio oggetto del PR.INT.
- d) Il perimetro dei sub-comparti di Attuazione
- e) La quantità delle aree a standard pubblici in cessione indicati nell'elaborato D4
- f) La suddivisione in lotti della superficie fondiaria a meno di quanto previsto nei successivi articoli 16, 17, 18
- g) I distacchi dai confini e dalle strade così come indicato per i singoli sub-comparti negli elaborati D5 (zonizzazione e progetto)
- h) L'altezza massima degli edifici così come definito per le singole funzioni

hanno valore indicativo

- i) Le sistemazioni esterne delle aree libere
- j) I tracciati delle reti tecnologiche e infrastrutturali
- k) La posizione del fabbricato all'interno dei lotti di cui agli elaborati D5 e D9

ART. 7 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

I parametri Urbanistici ed Edilizi da applicare all'interno del PR.INT. Area limitrofa al casello Autostradale di Castelnuovo di Porto si definiscono come segue:

1. *Superficie Territoriale (ST)*: per superficie Territoriale si intende l'area complessiva interessata dall'intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.
2. *Superficie fondiaria (Sf)*: Per superficie fondiaria si intende la superficie edificatoria al netto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
3. *Superficie Coperta (SC)*: Misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su un piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificare fuori terra, delimitate dalle superficie esterne delle murature perimetrali o in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, intesi anche come volumi, cornicioni, pensiline, tettoie) aggettanti non più di 3 m e per non più del 10 per cento della superficie coperta assunta.
4. *Sagoma di massimo ingombro (smi)*: si intende l'area entro la quale devono essere contenuti uno o più edifici;
5. *Superficie minima di intervento. (Sm)*: Per superficie minima di intervento, espressa in mq., si intende l'area minima richiesta dalle successive norme delle singole zone per la realizzazione degli interventi consentiti.
Nella stessa Sm è consentita la realizzazione di più unità immobiliari attraverso un progetto unitario e la verifica complessiva degli indici.

6. *Superficie permeabile (SP)*: misura in percentuale la quota di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque secondo la normativa Nazionale e Regionale vigente.
7. *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.
8. *Unità Immobiliare*: si intende un insieme di ambienti tra loro collegati, ad uso diverso dal residenziale, 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.
9. *Superficie Utile Lorda (SUL)*: misura in mq. La somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.
Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:
 - Vani corsa ascensore, vani scala, androni; qualora siano al servizio di più unità edilizie.
 - Locali e volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura.
 - Spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati.
 - parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 10;
10. *Volume costruzione (Vc)*: esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato, calcolata come prodotto della SUL di ogni piano per l'altezza reale relativa.
11. *Altezza degli edifici (H)*: misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima

consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extra corsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento). E' altresì esclusa dal calcolo dell'altezza massima, nel caso di presenza di piani di carico, la differenza di quota tra il pavimento finito interno e il piano esterno fino ad un massimo di mt. 1.30 .

12. *Altezza virtuale interpiano (Hv)*: determina l' altezza dell' interpiano ai fini del calcolo del volume per la determinazione degli oneri concessori ed ai fini del calcolo per i parcheggi pertinenziali, essa viene fissata in ml. 4,00 quale misura massima, conseguentemente non viene considerato il maggior volume negli ambienti di altezza maggiore. Nel caso di altezze inferiori si calcola quella reale.
13. *Distanza dai confini (DC)*: rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine.
14. *Distanza degli edifici dalle strade (DS)*: rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.
15. *Distanza fuori terra tra edifici (DE)*: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente
16. *Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)*: rappresenta la Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in mq/mq.
17. *Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)*: rappresenta la Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria. Il rapporto è espresso in mq/mq.
18. *Indice di copertura (IC)*: esprime il rapporto percentuale massimo tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie utile lorda della costruzione stessa.
19. *Indice di permeabilità (IP)*: esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la Superficie permeabile e la superficie fondiaria, come specificato dalle presenti Norme Tecniche.

20. *Densità Arborea (DA)*: esprime il numero di alberi o arbusti da mettere a dimora per ogni 1000 mq di area fondiaria.

ART. 8 Classificazione delle destinazioni d'uso.

1. Le destinazioni d'uso previste per le aree oggetto dell'intervento sono così definite e fanno riferimento al D.P.R. n°160 del 07 settembre 2010 art.1 lettera i):

“Attività Produttive”

Le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del Decreto Legge.(escluse l'insediamento delle attività delle industrie insalubri di cui all'elenco del D.M. 5/09/1994, sia di prima sia di seconda classe)

2. Le funzioni che si possono individuare sono le seguenti: commerciali, terziarie, servizi, turistico - ricettive, industriali artigianali. Sulla base di tali funzioni le principali destinazioni d'uso sono così classificate:

a) *Industriali-Artigianali*: artigianato produttivo, industria (escluse l'insediamento delle attività delle industrie insalubri di cui all'elenco del D.M. 5/09/1994, sia di prima sia di seconda classe), commercio all'ingrosso, depositi e magazzini, logistica;

b) *Commerciali*: ai sensi della legge regione Lazio sul commercio n° 33 del 1999 piccole strutture di vendita –esercizi di vicinato- (superficie di vendita fino a 250 mq);

medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 1.500 mq);

grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 1.500 mq);

le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;

c) *Terziarie*: produzione o fornitura di servizi comprendente tutte quelle attività complementari e di ausilio alle attività dei settori primario (agricoltura, allevamento, estrazione delle materie prime, ecc.) e secondario (industria) che vanno sotto il nome di servizi.

d) *Servizi*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness*) ; direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese);

sportelli tributari, bancari e finanziari; artigianato di servizio e studi d'artista; sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali; sedi e attrezzature universitarie; attrezzature culturali (esclusi i teatri); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali);

- e) *Turistico-ricettive*: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extra-alberghiere e ostelli;
3. Sono fatte salve le destinazioni d'uso differenti da quelle indicate al comma 1 di quegli edifici esistenti rientranti all'interno della perimetrazione di PR.INT. purché legittimamente autorizzate.
4. Sono consentite variazioni di destinazione d'uso degli edifici o porzione di essi realizzati anche successivamente alla redazione del PR.INT, purché le nuove destinazioni rientrino tra quelle ammesse dalle presenti norme e siano rispettati i parametri per standard urbanistici ed indici edilizi.

CAPO II

ATTUAZIONE DEL PIANO INTEGRATO

ART. 9 Attuazione del Piano

La convenzione di attuazione del piano dovrà prevedere la cessione gratuita al comune delle aree a standard nonché delle aree destinate ad opere di allacciamento ai pubblici servizi, e contenere un Programma Operativo di Attuazione per la realizzazione di tutte le opere di Urbanizzazione nonché delle opere Compensative con indicate:

- le varie fasi attuative
- le eventuali aree da acquisire
- le opere di urbanizzazione
- i fabbisogni finanziari
- le fonti finanziarie pubbliche e private

Il Piano si attua per sub-comparti, previo realizzazione delle opere di urbanizzazione in adempimento delle singole convenzioni (una per ogni sub-comparto) sottoscritte dai proponenti, attraverso intervento edilizio diretto sulle superfici minime di intervento (Sm). Ogni sub-comparto dovrà redigere un piano a progettazione unitaria che contenga il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Per la redazione del piano esecutivo sarà sufficiente il raggiungimento del 65% delle proprietà.

ART. 10 Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi in contrasto con le prescrizioni e norme del presente Piano.

Nel caso di edifici esistenti in contrasto con le norme del Piano, preesistenti al Piano stesso o sanati ai sensi della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Sugli edifici esistenti è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione per adeguamento al piano nel rispetto degli indici previsti per il lotto dove insiste il fabbricato.

CAPO III OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 11 Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle di cui al I° comma dell'art. 4 della legge 29.09.64. n° 847, e precisamente

- strade;
- spazi di sosta a parcheggio;

- fognature e depuratori;
- rete idrica; serbatoi, ecc.;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- rete di telecomunicazione.

ART. 12 Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- attrezzature distributive;
- attrezzature ricettive;
- impianti sportivi;
- centri sociali attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi attrezzate;
- centri di formazione e ricerca;
- attrezzature espositive

ART. 13 Opere di allacciamento a pubblici servizi

Le opere di allacciamento ai pubblici servizi sono:

- i condotti di fognatura;
- i condotti di adduzione idrica;
- i condotti del gas;
- le linee elettriche;
- le reti ferroviarie;

– le attrezzature viarie di collegamento con le altre zone già urbanizzate.

ART. 14 Reti infrastrutturali

Le reti infrastrutturali primarie e le opere di allacciamento saranno realizzate, sulla base dei progetti delle singole opere, nella ubicazione che risulterà più idonea per la loro funzionalità, anche in deroga ad eventuali indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.I.

TITOLO II

ZONIZZAZIONE

CAPO I SUDDIVISIONE IN ZONE

ART. 15 Divisione in zone

Il territorio del P.I è diviso in zone secondo la seguente classificazione:

1) Insediamenti Produttivi:

- Insediamenti Produttivi a carattere industriale e artigianale;
- Insediamenti Produttivi a carattere commerciale terziario e turistico ricettivo;
- Insediamenti Produttivi a carattere misto: commerciale terziario e turistico ricettivo,
industriale e artigianale;

2) Aree per servizi generali

- Verde Pubblico
- Piazze e percorsi pedonali
- Servizi Pubblici
- Parcheggi Pubblici

3) Viabilità e fasce di rispetto

CAPO II

ZONE PRODUTTIVE

ART. 16 Insediamenti Produttivi a carattere industriale e artigianale;

Le zone industriali artigianali sono destinate prevalentemente alla realizzazione di edifici ed impianti per l'attività di :

- produzione di beni svolta da imprese industriali o artigiane. (escluse l'insediamento delle attività delle industrie insalubri di cui all'elenco del D.M. 5/09/1994, sia di prima sia di seconda classe) ;
- commercio all'ingrosso;
- depositi e magazzini ;
- logistica;

E' consentita, inoltre, per ogni impianto industriale, l'installazione, all'interno del medesimo lotto, di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, mense, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti , uffici , mostre, ecc. connessi all'attività , nonché l'edificazione di abitazioni (max 90 mq di SUL) per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Gli indici da applicare sono i seguenti:

Sm – 2000

IC – 50

H – 12,00 m

Ift – 0,40 mq/mq

Iff – per ogni singolo lotto secondo le tabelle allegate agli Elaborati D5

DE – min 10,00 m o comunque pari al fabbricato più alto

DC – secondo le prescrizioni degli elaborati D5

DS – secondo le prescrizioni degli elaborati D5

IP – 30

DA – 5

Previo formale accordo scritto tra i proprietari interessati i progetti edilizi per la richiesta dei singoli permessi di costruire potranno impegnare unitariamente più lotti confinanti e la relativa capacità edificatoria. Gli edifici potranno essere previsti in aderenza indipendentemente dalla delimitazione dei singoli lotti, fermo restando il rispetto delle misure dei distacchi dai nuovi confini.

ART. 17 Insediamenti Produttivi a carattere commerciale terziario e turistico ricettivo

Nelle zone produttive a carattere commerciale terziario e turistico ricettivo è consentita la realizzazione di edifici per lo svolgimento delle attività di seguito individuate:

- Commerciali: ai sensi della legge regione Lazio sul commercio n° 33 del 1999
 - a) piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq);
 - b) medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 1.500 mq);
 - c) grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 1.500 mq);le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
- Terziarie: produzione o fornitura di servizi comprendente tutte quelle attività complementari e di ausilio alle attività dei settori primario (agricoltura, allevamento, estrazione delle materie prime, ecc.) e secondario (industria) che vanno sotto il nome di servizi.
- Servizi: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) ;

direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); sportelli tributari, bancari e finanziari; artigianato di servizio e studi d'artista; sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali; sedi e attrezzature universitarie; attrezzature culturali (esclusi i teatri); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali);

- Turistico-ricettive: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extra-alberghiere e ostelli;

Sm - 2000

Q - 50

H - 20,00

Ift - 0,40 mq/mq

Iff - per ogni singolo lotto secondo le tabelle allegate agli Elaborati D5

DE - min 10,00 m o comunque pari al fabbricato più alto

DC - secondo le prescrizioni degli elaborati D5

DS - secondo le prescrizioni degli elaborati D5

IP - 30

DA - 5

Previo formale accordo scritto tra i proprietari interessati i progetti edilizi per la richiesta dei singoli permessi di costruire potranno impegnare unitariamente più lotti confinanti e la relativa capacità edificatoria. Gli edifici potranno essere previsti in aderenza indipendentemente dalla delimitazione dei singoli lotti, fermo restando il rispetto delle misure dei distacchi dai nuovi confini.

ART. 18 Insedimenti Produttivi a carattere misto commerciale terziario e turistico ricettivo, industriale artigianale

Nelle zone produttive a carattere commerciale terziario e turistico ricettivo, industriale e artigianale è consentita la realizzazione di edifici per lo svolgimento delle attività di seguito individuate:

- produzione di beni svolta da imprese industriali o artigiane. (escluse l'insediamento delle attività delle industrie insalubri di cui all'elenco del D.M. 5/09/1994, sia di prima sia di seconda classe) ;
- commercio all'ingrosso;
- depositi e magazzini ;
- logistica;
- Commerciali: ai sensi della legge regione Lazio sul commercio n° 33 del 1999

d) piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq);

e) medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 1.500 mq);

f) grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 1.500 mq);

le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;

- Terziarie: produzione o fornitura di servizi comprendente tutte quelle attività complementari e di ausilio alle attività dei settori primario (agricoltura, allevamento, estrazione delle materie prime, ecc.) e secondario (industria) che vanno sotto il nome di servizi.
- Servizi: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) ; direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); sportelli tributari, bancari e finanziari; artigianato di servizio e studi d'artista; sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali; sedi e attrezzature universitarie; attrezzature culturali (esclusi i

teatri); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali);

- Turistico-ricettive: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extra-alberghiere e ostelli;

Sm - 1000

Q - 50

H - 20,00

Ift - 0,40 mq/mq

Iff - per ogni singolo lotto secondo le tabelle allegate agli Elaborati D5

DE - min 10,00 m o comunque pari al fabbricato più alto

DC - secondo le prescrizioni degli elaborati D5

DS - secondo le prescrizioni degli elaborati D5

IP - 30

DA - 5

Previo formale accordo scritto tra i proprietari interessati i progetti edilizi per la richiesta dei singoli permessi di costruire potranno impegnare unitariamente più lotti confinanti e la relativa capacità edificatoria. Gli edifici potranno essere previsti in aderenza indipendentemente dalla delimitazione dei singoli lotti, fermo restando il rispetto delle misure dei distacchi dai nuovi confini.

CAPO III

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

ART. 19 Servizi pubblici

La zona a servizi pubblici è destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria al servizio del P.I. Nelle zone a servizi pubblici è consentita la realizzazione di edifici per lo svolgimento delle attività di seguito individuate:

- attrezzature distributive;
- attrezzature ricettive;
- impianti sportivi;
- centri sociali attrezzature culturali e sanitarie;
- centri di formazione e ricerca;
- attrezzature espositive
- Servizi pubblici (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali; sedi e attrezzature universitarie; attrezzature culturali (esclusi i teatri); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali);

Sm - 1000

Q - 30

H - 20,00

Iff - 0,40 mq/mq

DE - min 10,00 m o comunque pari al fabbricato più alto

DC - secondo le prescrizioni degli elaborati D5

DS - secondo le prescrizioni degli elaborati D5

La zona, nel caso in cui non sia compresa in un comparto a progettazione unitaria, si attua per intervento edilizio diretto previa redazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, di un piano di utilizzazione con previsioni planovolumetriche, contenente l'indicazione dettagliata delle destinazioni dei singoli edifici.

ART. 20 Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade, i nodi stradali e le fasce laterali.

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi ha valore di massima fino alla redazione ed approvazione del progetto esecutivo che deve intendersi come parte integrante del P.I

Le strade comprendono il nastro stradale, le banchine e due fasce laterali di profondità variabile destinate per la posa di reti tecnologiche ed eventualmente verde e percorsi pedonali.

ART. 21 Standard Urbanistici.

1. Per le destinazioni d'uso produttive, di cui all'art. 8, comma 2, lett. a), devono essere riservati spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti; come indicato all'art. 5 comma 1 del DPR 1444/1968
2. Per le destinazioni d'uso per attività produttive, di cui all'art. 8, comma 2, lett., b), c), d), e) devono essere riservati spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nella misura di 80 mq/100mq di SUL destinandone almeno la metà a parcheggi; come indicato all'art. 5 comma 2 del DPR 1444/1968
3. I parcheggi pubblici sono localizzabili all' interno dei comparti assoggettati al P.I calcolati ai sensi dei comma 1,e 2 del presente articolo.
4. Salvo diverso avviso del Comune, da formalizzare con atto amministrativo o in sede di specifica convenzione, i parcheggi pubblici, al servizio delle funzioni per attività, non sono ceduti al Comune, ma asserviti all'uso pubblico, con la facoltà per il proprietario o gestore di limitarne l'accesso alle ore di esercizio delle attività. È consentito altresì

che i parcheggi pubblici attraverso specifica convenzione onerosa con il comune vadano a coprire una quota parte dei parcheggi privati al servizio delle funzioni per attività.

ART. 22 Parcheggi privati.

1. Alle funzioni di cui all'art. 8, comma 2 lett.a), c), d), e) corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati, di cui all'articolo 41-sexies della legge n. 1150/1942 – come modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989
Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.
2. Alle funzioni di cui all'art. 8, comma 2, lett., b), attività commerciali si applicano le disposizioni della Legge Regione Lazio 18/11/1999 n° 33 art.19 “*criteri per la dotazione di parcheggi di pertinenza*”.

In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni minime di cui ai presenti comma 1 e 2 con norme regionali o statali, anche sopravvenienti, le presenti norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti.

ART. 23 Zone a verde pubblico

La zona a verde pubblico è destinata alla conservazione e potenziamento delle presenze arboree e arbustive tipiche della zona..

Lo scopo è garantire un gradevole inserimento del nuovo complesso nel territorio circostante anche in un'ottica di armonizzazione del costruito rispetto allo stato attuale. Tali spazi saranno opportunamente profilati, sistemati e piantumati mediante specie arboree autoctone.

Le opere di contenimento, ove necessarie, per raccordare le varie quote dell'intervento saranno eseguite mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica tali che riducano l'impatto visivo delle stesse infatti non sono previste soluzioni di contenimento delle scarpate che comportino l'esecuzione di muri in c.a. a vista.

CAPO VI

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 24 Aspetto degli edifici

In considerazione del vincolo paesaggistico che grava su tutto l'ambito di intervento, gli edifici, compatibilmente con le esigenze produttive, devono avere volumetrie e finiture esterne che non contrastino con il paesaggio.

ART. 25 Aree scoperte

Le aree scoperte devono essere convenientemente sistemate a verde e parcheggio e le piantumazioni dovranno essere impiantate in modo tale da schermare, ove possibile, eventuali emergenze antiestetiche.

ART. 26 Recinzioni

Le recinzioni non devono superare una altezza di m. 2.50 di cui massimo un metro in muratura.

ART. 27 Edifici accessori - Distanze – Altezze

Si definiscono edifici accessori i volumi di costruzioni isolate ma insistenti nel medesimo lotto ove esiste già il fabbricato principale a cui sono di servizio, quali volumi tecnici, depositi, box per auto, ripostigli, ecc.

La costruzione degli edifici accessori è ammessa a confine di proprietà sempreché abbiano l'altezza massima di ingombro (calcolata come differenza tra la quota naturale del terreno su cui si edifica e l'estradosso del punto più alto della copertura dell'edificio da realizzare) non superiore a

m 3,00. Gli edifici accessori devono inoltre rispettare: - le distanze minime dai confini stradali per i fabbricati principali; - la distanza minima di m 3,00 dai fabbricati esistenti, oppure essere eseguiti in aderenza; - l'altezza media interna fuori terra all'intradosso non deve superare m 2,50. Negli altri casi deve essere rispettata la distanza di m 3,00 dal confine.

La superficie coperta degli edifici accessori non deve essere superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato principale e deve essere contenuta negli indici di superficie coperta ammessa per ciascuna zona. Gli edifici accessori adibiti ad autorimesse possono superare questa limitazione, ma devono rispettare le quantità massime previste dalle vigenti norme.