

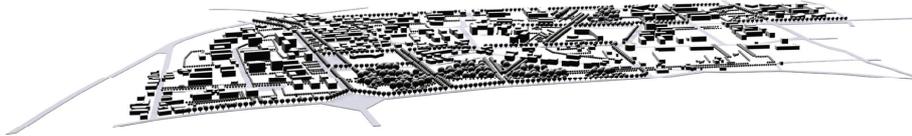
Assessorato all'Urbanistica
Dott.ssa. FRANCA CAPONE

Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Salvatori
Dirigente VI Settore

COMUNE DI TIVOLI
Provincia di Roma



Piano Particolareggiato Esecutivo
CAMPOLIMPIDO - FAVALE



Norme Tecniche di Attuazione

Adeguamento a seguito dell'accoglimento delle opposizioni

Progettisti:

Arch. Antonio Gagliardi
Arch. Federica Merletti
Arch. Maria Luisa Salvatori

Arch. Luigi Paglialunga
Arch. Pierluigi Pastori

Geom. Stefano Maganja - collaboratore

Elaborazione grafica:

Arch. Luigi Paglialunga
Geom. Stefano Maganja

Elaborato:	Base cartografica:	Scala:	Nome file:	Aggiornamenti:
02-R				

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato Esecutivo *Campolimpido - Favale*

TITOLO I - CONTENUTI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 1.1 Dati generali	pag. 1
Art. 1.2 Regime vincolistico	pag. 1
Art. 1.3 Stato fisico e giuridico degli immobili esistenti	pag. 1
Art. 1.4 Dati quantitativi	pag. 2
Art. 1.5 Elementi costitutivi del presente PPE	pag. 3

TITOLO II - DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEI SUOLI

Art. 2.1 Zone residenziali e a destinazione d'uso mista	pag. 5
Art. 2.2 Aree pubbliche esterne ai comparti di nuova edificazione	pag. 6
Art. 2.3 Aree pubbliche interne ai comparti di nuova edificazione – Aree in cessione (D.M. 1444/68) e aree di uso pubblico	pag. 7
Art. 2.4 Aree private interne ai comparti di nuova edificazione e aree di uso pubblico	pag. 9

TITOLO III - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 3.1 Soggetti attuatori e procedure	pag. 11
Art. 3.2 Intervento dei soggetti pubblici	pag. 11
Art. 3.3 Comparti, convenzioni e cessione delle aree	pag. 11
Art. 3.4 Parametri edilizi	pag. 13
Art. 3.5 Regole per l'insediamento	pag. 13
Art. 3.6 Destinazioni d'uso degli edifici	pag. 14

TITOLO IV – NORME GENERALI

Art. 4.1 Flessibilità del Piano	pag. 15
Art. 4.2 Trattamento delle “Zone B” già oggetto di PPE	pag. 15
Art. 4.3 Trattamento delle aree già oggetto di strumenti urbanistici di iniziativa privata	pag. 16
Art. 4.4 Trattamento delle volumetrie preesistenti	pag. 16
Art. 4.5 Rifinitura degli edifici	pag. 16
Art. 4.6 Decoro degli spazi aperti	pag. 16
Art. 4.7 Norme transitorie e finali	pag. 16
Art. 4.8 Misure atte alla riduzione dell'inquinamento ambientale ed al risparmio energetico	pag. 17
Art. 4.9 Prescrizioni della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile	pag. 17

TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 1.1. Dati generali

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo dell'ambito di Campolimpido – Favale, che si inquadra nella Tav. 3 (rapp. 1:5.000) del P.R.G. vigente del Comune di Tivoli (appr. con D.G.R. n. 956/1973).

Tale PPE, il cui perimetro non è stato fissato nelle prescrizioni di PRG, comprende cospicue aree con destinazione pubblica di PRG (sottozona G3, F2, viabilità e parcheggi) ed aree con destinazione edificatoria privata (sottozona C1₅, C2₃, C5, B2₃).

L'ambito oggetto del PPE interessa terreni ed immobili individuati al Catasto ai Fogli 38, 39, 40, 56 e 63.

Il presente PPE è stato redatto ai sensi della L. 1150/42 e s.m.i. e della L.R. 36/87 e s.m.i. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si applicano le NTA del P.R.G. vigente, approvate con D.G.R. n. 956 del 1973 e successive varianti, nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

Le presenti norme entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PPE "Campolimpido – Favale" della quale costituiscono parte integrante e sostanziale. Le prescrizioni del presente PPE hanno validità di dieci anni.

Art. 1.2. Regime vincolistico

L'area compresa nel presente PPE non è interessata da vincoli ambientali e/o archeologici di cui al D. Lgs 42/2004 – *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, ad eccezione di una piccolissima area localizzata a sud, interessata da viabilità esistente, soggetta a vincolo di cui all'art. 142, c. 1, lett. c) del D. Lgs 42/2004.

Il vigente PTP del Lazio – Ambito 7 (appr. con L.R. 24/1998) non prevede per essa alcun livello di tutela.

L'area compresa nel presente Piano è dichiarata zona sismica ai sensi della L. 64/74. La riclassificazione sismica del territorio della Regione Lazio (D.G.R. n. 766/2003) classifica il territorio del Comune di Tivoli con grado di simicità S 2.

L'area è gravata dal vincolo indotto dal PRG vigente individuato negli elaborati grafici di PRG come *Zona R3 - Vincolo di non edificazione* – (art. 48 delle NTA di PRG) dovuto all'attraversamento trasversale est-ovest dell'acquedotto dell'*Acqua Marcia* ed alla individuazione grafica di alcune fasce di rispetto stradale già vincolate agli effetti della legislazione vigente.

Il PRG vigente segnala inoltre, all'interno del perimetro del PPE, la presenza di *colture specializzate* (su un'area classificata dal PRG come sottozona C5) e *ruderi romani* (su aree classificate dal PRG come sottozona B2₃ e sottozona G3).

Nell'area oggetto di Piano, non sussistono diritti e servitù civiche, né terreni di demanio civico.

Art. 1.3. Stato fisico e giuridico degli immobili esistenti

Gli elaborati del presente Piano riportano la situazione degli immobili su base catastale. Sono stati inseriti negli elaborati grafici di PPE gli ingombri di massima dei fabbricati

rilevati da foto aerea (volo del 1.04.1995) e da verifiche sul posto.

L'eventuale omissione e/o difformità di rappresentazione, così come l'eventuale mancanza di aggiornamento dello stato fisico e giuridico degli immobili esistenti, non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto e le relative prescrizioni.

La presenza di edifici o parti di edifici inseriti nel territorio oggetto del presente PPE, non autorizzati o eseguiti in difformità dalle relative autorizzazioni, non costituisce convalida o legittimazione degli stessi come stato di fatto fisico o giuridico. Tali edifici o parti di edifici restano, dunque, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

Art. 1.4. Dati quantitativi

I principali dati quantitativi che caratterizzano il piano particolareggiato sono i seguenti:

Superficie territoriale **Ha 96,20** (di cui **34,44** Ha relativi ad aree pubbliche già previste nel P.R.G.)

Indice di densità territoriale generale 1,06 mc/mq

Volumetria generale di progetto pari a **1.015.322 mc** articolati nel modo seguente:

- **316.200 mc** nelle zone B2 - completamento già oggetto di PPE "zone B - Campolimpido" approvato con D. C.C. n. 29 del 25.10.1978;
- **50.005 mc** nelle zone di completamento e/o saturazione del presente PPE;
- **149.381 mc** nelle zone C di nuova edificazione già pianificate attraverso PdL adottati/approvati e/o già attuati;
- **499.746 mc** nelle zone di nuova edificazione da attuare a mezzo di comparti edificatori

I principali dati riferibili alle specifiche destinazioni d'uso delle aree comprese nei comparti di nuova edificazione sono i seguenti:

- superficie territoriale delle aree oggetto di comparto: **338.990 mq**
- viabilità pubblica: **9.610 mq**
- parcheggi pubblici: **31.337 mq**
- verde pubblico: **65.175 mq**
- aree per servizi pubblici di quartiere: **13.782 mq**
- aree edificabili/fondiarie: **219.086 mq**

In applicazione dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente *ad ogni abitante, insediato o da insediare, corrispondono mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno) maggiorato di una quota pari a 5 mq (circa mc 20 vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per abitazioni, accessori, studi professionali etc.).*

Da tali valori standards discende che le principali quantità insediabili nei comparti di nuova edificazione sono i seguenti:

- attività residenziali: volume pari a **399.797 mc** e superficie lorda pavimentata pari a **124.936 mq**;
- attività commerciale e/o direzionale (esercizi di vicinato per una volumetria massima consentita pari al 20% della volumetria totale - massima ammissibile - di progetto): volume pari a **99.949 mc** e superficie lorda pavimentata pari a **24.987 mq**;
- gli abitanti insediabili nei comparti di nuova edificazione, calcolati con lo standard abitativo pari a 100 mc/abitante, risultano complessivamente pari a ca. **4.997**.

La dotazione di aree pubbliche da reperire all'interno dei comparti di nuova edificazione risponde ai seguenti parametri:

- il fabbisogno di standards (ex D.M. 1444/68) relativo agli abitanti insediabili nei comparti risulta pari ca. a complessivi mq **89.946 (4.997 abitanti x 18 mq/abitante)**, mentre le aree pubbliche di progetto previste all'interno dei comparti, esclusa la

viabilità pubblica (mq **9.610**), è pari a complessivi mq **110.294**.
Pertanto la dotazione di standards per abitante risulta superiore al fabbisogno minimo (18 mq/abitante) e, più precisamente è pari a circa 22 mq/abitante

A tale dotazione di aree pubbliche previste all'interno dei comparti di nuova edificazione si deve aggiungere:

- la dotazione di aree pubbliche previste e/o realizzate all'interno dei piani di lottizzazione convenzionati già adottati e/o approvati, complessivamente pari a 35.346 mq, articolati in:
 - servizi per attrezzature di interesse comune per complessivi mq 4.969;
 - verde pubblico per complessivi mq 13.622;
 - viabilità e parcheggi pubblici per complessivi mq 7.775;
 - aree pubbliche riscontrate in forma aggregata per mq 8.980
- la dotazione di aree pubbliche già previste nel PRG e confermate con il presente Piano, pari a complessivi **344.447** mq ed articolata secondo le seguenti destinazioni:
 - servizi per attrezzature di interesse comune ed attrezzature scolastiche (sottozone F1 ed F2) pari a mq 66.906;
 - verde pubblico (sottozona G3) pari a mq **140.032**;
 - viabilità e parcheggi pubblici pari a mq **137.509**;
- la dotazione di aree pubbliche, previste nel PPE "Zone B-Campolimpido" approvato con D.C.C. n. 29 del 25.01.1978, e confermate con il presente Piano, pari a complessivi 53.146 mq ed articolata secondo le seguenti destinazioni:
 - servizi per attrezzature di interesse comune per mq 20.200;
 - verde pubblico per mq 27.294;
 - parcheggi pubblici per mq 5.652.

Art. 1.5. Elementi costitutivi del presente PPE

Il presente PPE è formato dai seguenti elaborati che ne costituiscono tutti parte integrante e sostanziale:

- Elab. 01 – Relazione Tecnica Illustrativa
- Elab. 02 – Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. 03 – Schema di Convenzione
- Elab. 04 – Piano particellare d'esproprio – Viabilità e aree pubbliche
- Elab. 05 – Inquadramento su Ortofotocarta
- Elab. 06 – Stralcio del PRG vigente e Inquadramento territoriale e vincolistico
- Elab. 07 – Stato della pianificazione paesistica - PTP Ambito n. 7
- Elab. 08 – Stato della pianificazione vigente - Trasposizione del PRG su base catastale
- Elab. 09 – Viabilità
- Elab. 10 – Planimetria catastale - Zonizzazione
- Elab. 11 – Comparti di nuova edificazione - Zonizzazione
- Elab. 12 – Prefigurazione di assetto planovolumetrico
- Elab. 13 – Regole per l'edificazione
- Elab. 14 – Progetto di Suolo
- Elab. 15 – Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione
- Elab. 16 – Abaco delle tipologie architettoniche
- Elab. 17 – Urbanizzazioni a rete
- Allegato A – Relazione Geologica

Dei suddetti elaborati hanno specifico valore prescrittivo gli elaborati:

- Elab. 02 – Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. 10 – Planimetria catastale - Zonizzazione
- Elab. 11 – Comparti di nuova edificazione - Zonizzazione
- Elab. 13 – Regole per l'edificazione
- Elab. 15 – Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione

TITOLO II - DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEI SUOLI

Art. 2.1. Zone residenziali e a destinazione d'uso mista

Il presente piano particolareggiato prevede (Vedi Elab. 10 "Planimetria catastale - Zonizzazione") le seguenti zone edificate e/o edificabili:

- a) *Zona B2 - completamento* dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste nei lotti ricadenti all'interno della sottozona B2 di PRG.
Tale zona, riguardante le aree già oggetto di Piano Particolareggiato d'Esecuzione approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 25.01.1978, individua le aree di completamento alle quali è attribuito un i.f.f. non superiore a 3,00 mc/mq.
Per le parti non attuate di tale zona vengono reiterate, attraverso il presente PPE, le previsioni grafiche e normative del PPE decaduto.
- b) *Zona di completamento e/o saturazione (i.f.t. $\leq 2,10$ mc/mq)* dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste, da attuare mediante intervento diretto.
Tale zona, riguardante i lotti già edificati ricadenti all'interno della sottozona C1₅ di PRG, individua le aree di completamento alle quali è attribuito un i.f.t. non superiore a 2,10 mc/mq.
- c) *Zona di completamento e/o saturazione (i.f.t. $\leq 1,56$ mc/mq)* dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste, da attuare mediante intervento diretto.
Tale zona, riguardante i lotti già edificati ricadenti all'interno della sottozona C2₃ di PRG individua le aree di completamento alle quali è attribuito un i.f.t. non superiore a 1,56 mc/mq.
- d) *Zona di completamento e/o saturazione (i.f.t. $\leq 0,45$ mc/mq)* dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste, da attuare mediante intervento diretto.
Tale zona, riguardante i lotti già edificati ricadenti all'interno della sottozona C5 di PRG, individua le aree di completamento alle quali è attribuito un i.f.t. non superiore a 0,45 mc/mq.
- e) *Zona di nuova edificazione mista - C1* (residenziale e non residenziale), da attuare mediante comparto obbligatorio ai sensi dell'art. 23, Legge 1150/42 e s.m.i.
Tale zona individua le aree di nuova edificazione alle quali è attribuito un i.f.t. non superiore a 2,10 mc/mq ed un i.f.f. non superiore a 3,50 mc/mq.
Tale zona a carattere "prevalentemente" residenziale prevede, nei limiti degli indici di densità soprarichiamati, la possibilità di realizzare una quota di edilizia non residenziale pari al 20% della cubatura massima realizzabile.
La quota di edilizia non residenziale prevista nei singoli comparti edificatori può, sempre nei limiti del 20% della cubatura massima realizzabile, essere concentrata in aree e/o edifici puntuali.
- f) *Zona di nuova edificazione mista - C2* (residenziale e non residenziale), da attuare mediante comparto obbligatorio ai sensi dell'art. 23, Legge 1150/42 e s.m.i.

Tale zona, individua le aree di nuova edificazione alle quali è attribuito un i.f.t. non superiore a 1,56 mc/mq ed un i.f.f. non superiore a 2,40 mc/mq.

Tale zona a carattere “prevalentemente” residenziale prevede, nei limiti degli indici di densità soprarichiamati, la possibilità di realizzare una quota di edilizia non residenziale pari al 20% della cubatura massima realizzabile.

La quota di edilizia non residenziale prevista nei singoli comparti edificatori può, sempre nei limiti del 20% della cubatura massima realizzabile, essere concentrata in aree e/o edifici puntuali.

- g) *Zona di nuova edificazione residenziale - C5*, da attuare mediante comparto obbligatorio ai sensi dell’art. 23, Legge 1150/42 e s.m.i.

Tale zona, individua le aree di nuova edificazione alle quali è attribuito un i.f.t. non superiore a 0,45 mc/mq ed un i.f.f. non superiore a 0,60 mc/mq.

Art. 2.2. Aree pubbliche esterne ai comparti di nuova edificazione

Il presente piano particolareggiato prevede (vedi Elab. 10 "Planimetria catastale - Zonizzazione") le seguenti aree pubbliche già previste dal vigente PRG, per le quali si reitera, mediante il presente PPE, il vincolo preordinato all’esproprio:

- a. *Viabilità pubblica*. Individua la maglia viaria principale del quartiere, esistente da riqualificare e/o prevista di nuovo impianto. In particolare, nell’Elab. 09 – “Viabilità”, sono indicati i tracciati stradali in relazione alla loro ampiezza e alla loro tipologia funzionale. Essi possono comprendere le seguenti categorie funzionali secondo le indicazioni contenute nelle sezioni tipo di cui all’Elab. 09 – “Viabilità”: corsie carrabili, corsie per mezzi di trasporto pubblico in sede propria, slarghi pedonali, percorsi pedonali, percorsi ciclabili e aree per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli,

La progettazione esecutiva della rete viaria dovrà tener conto della rete dei percorsi ciclo-pedonali indicata nell’Elab. 14 – Progetto di Suolo, in modo tale da garantire una facile mobilità ed evitare la sovrapposizione con mezzi a motore. In tal senso, gli attraversamenti stradali dei percorsi ciclo-pedonali dovranno essere mantenuti sempre alla medesima quota e con una sezione costante.

In fase di progettazione esecutiva dell’opera pubblica viabilità di PRG potrà essere verificata la soluzione più idonea al superamento di eventuali interferenze con lo stato di fatto e comunque a condizione che ciò non comporti danni ai diritti di terzi né venga modificata la tipologia stradale prevista.

Qualora si prospettasse necessario attuare modifiche alla viabilità di PRG per interferenze con edifici esistenti, dovranno essere nuovamente verificati i perimetri e le zonizzazioni interne dei comparti eventualmente interessati.

- b. *Pertinenza Viaria - Parcheggio/Giardino e/o Parcheggio/Piazza*. Tali aree sono indicate con lo stesso colore della viabilità pubblica e con il simbolo specifico costituito dalla lettera “P” iscritta in un quadrato. In particolare, nell’Elab. 09 – “Viabilità” sono individuati i parcheggi/piazza ed i parcheggi/giardino in relazione alla loro localizzazione.

Nella progettazione esecutiva del *parcheggio/giardino* si dovranno utilizzare tutte le misure atte a garantire che i parcheggi siano realizzati in modo tale da mascherare il più possibile la vista delle automobili. In tal senso, si dovrà prevedere la piantumazione di un albero ogni 50 mq di superficie utile destinata a parcheggio, la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali permeabili.

Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte, di norma, tra le essenze tipiche della campagna e del paesaggio locale. Le banchine spartitraffico dovranno, ove possibile, essere sistemate a verde.

Nelle aree a contatto con i percorsi ciclo-pedonali indicati nell'Elab. 14 – Progetto di Suolo, dovranno essere create delle fasce di separazione costituite da “barriere vegetali”. Dette barriere dovranno essere realizzate con filari alberati, cespugli o altre organizzazioni del verde.

Nella progettazione esecutiva del *parcheggio/piazza*, qualora i parcheggi vengano realizzati in superficie si dovrà garantire una successione di spazi che segnalano luoghi differenti, per forma e materiali, in funzione della presenza e/o del transito dei pedoni e delle auto. L'area dovrà essere pavimentata con materiali lapidei tradizionali della città: sampietrini, lastre di basalto, porfido, liste e cordoli di travertino. È ammesso l'uso di asfalto purché integrato o incorniciato da fasce dei predetti materiali lapidei. Le banchine spartitraffico dovranno, ove possibile, essere sistemate a verde.

- c. *Verde di arredo stradale – pertinenza viaria.* Tali aree dovranno essere sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità del quartiere.
- d. *Zona verde pubblico - G3* Tali aree dovranno essere trasformate, nel rispetto della normativa prevista all'art 42 delle NTA del PRG vigente, la creazione di parchi di interesse locale e cittadino, secondo i progetti esecutivi che potranno prevedere le seguenti funzioni:
 - spazi per gioco bimbi;
 - parco con attrezzature per attività sportive e presportive, limitatamente alla zona distinta con simbolo specifico costituito dalle lettere IS;
 - parco libero.
- e. *Zona per servizi pubblici– F.* Tali aree dovranno essere destinate alla creazione di servizi locali e servizi generali pubblici, secondo le modalità previste agli artt. 36 e 37 del vigente Piano Regolatore Generale e delle vigenti leggi e norme in materia di lavori pubblici.

Le attrezzature previste sono indicate negli elaborati grafici con specifico simbolo identificativo:

A – Scuole materne e asili

SI – Scuole elementari

SM – Scuole medie inferiori

CC – Centri di culto e relativi annessi

CM – Mercati e centri commerciali locali

CS – Centri locali destinati ad attività sociali, sanitarie, assistenziali e ricreative;

CR – Centri destinati ad attività culturali e ricreative

La scelta puntuale di tali attrezzature sarà operata dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specifiche esigenze programmatiche, e si renderanno possibili, secondo il disposto dell'art. 1 della LR n. 36/1987, utilizzazioni diverse, sempre a fini pubblici, da quelle espressamente sopra riportate.

Art. 2.3. Aree pubbliche interne ai comparti di nuova edificazione – Aree in cessione (D.M. 1444/68) e aree di uso pubblico

Il presente piano particolareggiato prevede all'interno dei comparti di nuova edificazione (vedi Elab. 11 "Comparti di nuova edificazione – Zonizzazione") le seguenti aree pubbliche:

- a. *Viabilità pubblica.* Individua la viabilità di accesso e distribuzione dei comparti di nuova edificazione.

Gli spazi destinati alla viabilità pubblica dovranno essere utilizzati per la realizzazione di strade carrabili. Ove la dimensione delle sezioni viarie previste lo consenta esse potranno anche essere destinate, in parte, a slarghi pedonali, percorsi pedonali, percorsi ciclabili ed aree per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, tenendo conto delle indicazioni riportate nell'Elab. 14 – Progetto di Suolo.

La progettazione esecutiva della viabilità pubblica di comparto dovrà tener conto della rete dei percorsi ciclo-pedonali pubblici e/o di uso pubblico indicata nell'Elab. 14 – Progetto di Suolo, in modo tale da garantire una facile mobilità ed evitare la sovrapposizione con mezzi a motore. In tal senso, gli attraversamenti stradali dei percorsi ciclo-pedonali dovranno essere mantenuti sempre alla medesima quota e con una sezione costante.

- b. *Parcheggi pubblici.* Nella progettazione di tali aree si dovranno utilizzare tutte le misure necessarie a garantire che i parcheggi siano realizzati in modo tale da mascherare il più possibile la vista delle automobili. Si dovrà prevedere la piantumazione di un albero ogni 50 mq di superficie utile a parcheggio.

Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte, di norma, tra le essenze tipiche della campagna e del paesaggio locale.

I parcheggi dovranno essere pavimentati con materiali lapidei tradizionali della città: sampietrini, lastre di basalto, porfido, liste e cordoli di travertino. È ammesso l'uso di asfalto purché integrato o incorniciato da fasce dei predetti materiali lapidei.

Le banchine spartitraffico dovranno, ove possibile, essere sistemate a verde.

La progettazione dei parcheggi pubblici dovrà tener conto della rete dei percorsi ciclo-pedonali indicata nell'Elab. 14 – Progetto di Suolo; nelle aree a contatto con percorsi pedonali e/o ciclabili, dovranno essere create delle fasce di separazione costituite da "barriere vegetali". Dette barriere dovranno essere realizzate con filari alberati, cespugli o altre organizzazioni del verde

- c. *Verde pubblico.* Tali aree dovranno essere sistemate a giardino, con la messa a dimora di alberature a basso e/o alto fusto, fruttifere ed ornamentali. Esse dovranno essere trasformate per la creazione di parchi di interesse locale e potranno prevedere le seguenti funzioni:

- spazi per gioco bimbi;
- giardini pubblici;
- parchi di interesse locale.

La sistemazione di tali aree dovrà realizzarsi creando, quanto più possibile, una continuità con le aree verdi ad esse contigue (pubbliche e/o private, interne e/o esterne ai comparti)

La progettazione delle aree a verde pubblico dovrà tener conto della rete dei percorsi ciclo-pedonali indicata nell'Elab. 14 – Progetto di Suolo.

In tal senso, i tratti di percorsi ciclo-pedonali previsti all'interno delle aree destinate a verde pubblico interne ai comparti, ed indicati nei grafici di cui all'Elab. 15

“Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione”, dovranno essere realizzati in modo da garantire continuità funzionale con quelli previsti nelle zone poste a contatto.

- d. *Servizi pubblici di quartiere.* Tali aree dovranno essere destinate alla creazione di servizi locali. La scelta puntuale di tali attrezzature sarà operata dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specifiche esigenze programmatiche.

Art. 2.4. Aree private interne ai comparti di nuova edificazione e aree di uso pubblico

Il presente piano particolareggiato prevede all'interno dei comparti di nuova edificazione (vedi Elab. 11 “Comparti di nuova edificazione – Zonizzazione”) le seguenti aree fondiarie/private:

- a. *Verde privato.* Tali aree dovranno essere sistemate a giardino con la messa a dimora di alberature a basso e alto fusto, fruttifere ed ornamentali.
In tali aree potranno essere collocate attrezzature ludico-ricreative e/o sportive all'aperto, che non richiedano attrezzature fisse, e non configurino volumetria.

La sistemazione di tali aree dovrà realizzarsi creando, quanto più possibile, una continuità con le aree verdi ad esse contigue (pubbliche e/o private, interne e/o esterne ai comparti)

All'interno delle aree destinate a verde privato, ove indicato nei grafici di cui all'Elab. 15 “Schede progetto – Comparti di nuova edificazione”, dovranno essere realizzati e garantiti all'uso pubblico i tratti di percorsi ciclo pedonali previsti. Nella definizione di tali percorsi si dovrà tener conto di quanto indicato nell'Elab. 14 – Progetto di Suolo, in tal senso essi dovranno essere realizzati in modo da garantire continuità funzionale con quelli previsti nelle zone poste a contatto.

- b. *Viabilità privata.* Individua la viabilità principale di distribuzione interna ai comparti di nuovo insediamento. Essa dovrà essere realizzata con la stessa sezione e con le stesse caratteristiche tipologiche della maglia viaria pubblica posta in continuità con essa.

Gli spazi destinati alla viabilità privata di comparto dovranno essere utilizzati per la realizzazione di strade carrabili.

Ove indicato nelle specifiche “schede” di cui all'Elab. 15 “Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione”, i tratti di viabilità privata funzionali a garantire l'accesso ai parcheggi pubblici interni ai comparti, dovranno essere garantite ed asservite all'uso pubblico; tale garanzia dovrà essere esplicitata nella convenzione di cui all'Art. 3.3. In alternativa tali tratti viari potranno essere ceduti gratuitamente, extra standards, all'Amministrazione.

La progettazione della viabilità privata dovrà tener conto della rete dei percorsi ciclo-pedonali indicata nell'Elab. 14 – Progetto di Suolo. In tal senso, ove la dimensione delle sezioni viarie previste lo consenta, esse potranno anche essere destinate, in parte, a slarghi pedonali, percorsi pedonali, percorsi ciclabili ed aree per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli.

I percorsi ciclo-pedonali previsti in corrispondenza dei tracciati viari privati, dovranno essere realizzati in continuità e con le medesime caratteristiche

dimensionali e tipologiche di quelli previsti nelle aree poste a contatto e, pur restando in proprietà privata di comparto, essi dovranno essere garantiti all'uso pubblico. Essi dovranno essere realizzati in modo da garantire una facile mobilità ed evitare la sovrapposizione con mezzi a motore. In tal senso, gli attraversamenti stradali dei percorsi ciclo-pedonali dovranno essere mantenuti sempre alla medesima quota e con una sezione costante.

- c. *Area di concentrazione delle cubature.* Con tale area viene indicata la porzione di territorio, di proprietà privata, nella quale vengono concentrate le cubature e/o gli edifici realizzabili nel comparto di appartenenza secondo le quantità previste nelle apposite tabelle riportate nelle specifiche Schede-Progetto

Tali aree resteranno asservite agli edifici da realizzare e saranno mantenute e gestite dai proprietari consorziati e/o dai condomini.

All'interno di tali aree le trasformazioni dovranno avvenire secondo quanto prescritto nell'Elab. n. 13 "Regole per l'edificazione", e nelle specifiche "schede" di cui all'Elab. 15 "Schede Progetto – Comparti di nuova edificazione".

All'interno di tali aree potranno essere localizzati i parcheggi di cui all'art. 41 sexies della Legge 1150/42, così come sostituito dall'art. 2 della Legge 122/89, in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 metri cubi di costruzione. Gli spazi per parcheggio privato possono essere collocati all'interno dell'edificio al piano terra o, compatibilmente con le condizioni di rischio idrogeologico, al piano interrato o seminterrato.

All'interno delle aree di concentrazione delle cubature, ove indicato nelle specifiche "schede" di cui all'Elab. 15 "Schede Progetto – Comparti di nuova edificazione", dovranno essere realizzati, e garantiti all'uso pubblico, i tratti di percorsi ciclo pedonali previsti. Nella definizione di tali percorsi si dovrà tener conto di quanto indicato nell'Elab. 14 – Progetto di Suolo, in tal senso essi dovranno essere realizzati in modo da garantire continuità funzionale con quelli previsti nelle zone poste a contatto.

TITOLO III - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 3.1. Soggetti attuatori e procedure

Gli interventi previsti nel presente PPE possono essere attuati:

- a. dai proprietari dei terreni ricompresi nel perimetro del presente PPE singoli o associati, secondo quanto disposto al presente Titolo, Art. 3.3;
- b. dall'Amministrazione Comunale per gli interventi sugli spazi pubblici nel caso in cui essa sia proprietaria dei suoli o ne disponga l'acquisizione in base alla legislazione in vigore;
- c. da altri soggetti pubblici, nei limiti delle rispettive competenze istituzionali e nel rispetto delle modalità previste dalle presenti norme.

Art. 3.2. Intervento dei soggetti pubblici

I soggetti pubblici abilitati all'intervento, e segnatamente l'Amministrazione Comunale, possono dare attuazione alla realizzazione degli spazi pubblici previsti nel presente piano mediante intervento diretto.

L'Amministrazione Comunale può disporre di dare attuazione agli interventi pubblici previsti nel presente PPE, qualora ne ravveda l'opportunità, anche mediante il ricorso alla "finanza di progetto", con le modalità di cui agli artt. 37 bis e seguenti della Legge 109/1994 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale può intervenire sulle aree cedute gratuitamente dai proprietari in virtù delle convenzioni stipulate in esecuzione dei Progetti Unitari di Comparto di cui all'Art. 3.3.

In caso di inerzia dei proprietari privati, per esigenze connesse alla funzionalità delle procedure di attuazione del presente PPE, l'Amministrazione Comunale può acquisire forzatamente le aree con destinazioni pubbliche (previste in cessione) all'interno dei comparti di nuova edificazione. Dette aree, da acquisire secondo le procedure di legge, sono considerate in conto cessione in caso di successiva attuazione convenzionata del comparto.

Le aree pubbliche interne al presente PPE, nell'ambito di un rapporto convenzionato, possono essere assegnate dall'Amministrazione Comunale, qualora la stessa ne ravveda l'opportunità, in uso ad associazioni o istituzioni che le gestiscano per il raggiungimento degli obiettivi a cui sono destinate.

Art. 3.3. Comparti, convenzioni e cessione delle aree

Nel presente PPE sono individuati, negli elaborati grafici, n. 29 (ventinove) comparti di nuova edificazione, identificati da apposito perimetro e contrassegnati da uno specifico numero di riferimento, definiti ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/42 e s.m.i.

Per l'attuazione di tali comparti si dovrà intervenire nel modo seguente:

- i soggetti privati abilitati all'intervento dovranno dare attuazione al progetto urbanistico (PUC) di comparto, mediante un progetto unitario esteso alla porzione di terreno riferita al singolo comparto di nuova edificazione.
- il Progetto Unitario di Comparto (PUC) dovrà essere redatto e proposto dai privati, singoli o riuniti in consorzio, proprietari dei terreni ricompresi in ognuno dei comparti individuati;

- il PUC dovrà essere redatto in conformità con le previsioni di cui all'Elab. n. 11 "Comparti di nuova edificazione –Zonizzazione" e le prescrizioni di cui all'Elab. n. 13 "Regole per l'Edificazione", e secondo le quantità riportate nelle relative tabelle di cui all'Elab n. 15 "Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione", facenti parte integrante e sostanziale delle presenti NTA;
- il PUC dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica graficamente individuate nell'Elab. n. 11 "Comparti di nuova edificazione – Zonizzazione", nell'Elab. n. 13 "Regole per l'Edificazione", e secondo le quantità riportate nelle tabelle di cui all'Elab n. 15 "Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione";
- in caso di inerzia dei proprietari, l'Amministrazione Comunale potrà intervenire d'ufficio o su richiesta, secondo le procedure di legge nazionali e regionali

Per ogni comparto di nuova edificazione è stata calcolata (vedi tabelle nell'Elab. n. 15 "Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione") la cubatura massima ammissibile comprensiva dei volumi esistenti, legittimi o legittimati in sanatoria, interni al comparto.

I proprietari degli edifici esistenti all'interno dei comparti di nuova edificazione devono aderire alla formazione del comparto e, poiché la cubatura dei loro edifici partecipa alla cubatura complessiva del comparto, devono anche partecipare alle opere di urbanizzazione del relativo comparto.

Per tali edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto della cubatura esistente.

È consentito altresì che il PUC preveda il completamento dei volumi esistenti all'interno del comparto, a condizione che il suddetto completamento non determini il superamento dell'I.f.t massimo ammissibile applicato al lotto di pertinenza dell'edificio esistente e non determini un aumento della cubatura massima ammissibile prevista per l'intero comparto.

Si rammenta che la volumetria dei fabbricati esistenti all'interno dei comparti, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, va ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano, nel caso, invece, di volumetria senza titolo, ma non condonata, l'approvazione del presente piano non potrà per essa sostituire sanatoria.

L'intervento sull'intero comparto (mediante PUC) è subordinato alla stipula di una convenzione da predisporre secondo lo schema tipo contenuto nell'Elab. n. 03 "Schema di Convenzione" del presente PPE;

Le convenzioni, potranno subire modifiche in ragione delle specifiche esigenze e peculiarità di ogni PUC. Esse dovranno, in ogni caso, prevedere la cessione gratuita di aree con destinazione pubblica all'Amministrazione Comunale secondo le quantità previste nelle tabelle di cui all'Elab. n. 15 "Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione", nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo della quota di contributo relativa alla medesima categoria di opere. L'importo relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere oggetto di apposita polizza fidejussoria posta a garanzia di tale realizzazione.

Il PUC sarà approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale, previo esame da parte della Commissione Edilizia. Il rilascio dei relativi Permessi di Costruire potrà avvenire

soltanto dopo l'approvazione del PUC e la stipula della relativa Convenzione.

Fino all'attuazione dei PUC, secondo la procedura sopraindicata, nelle aree sottoposte a Comparto di Nuova Edificazione sarà possibile intervenire solo ed esclusivamente sui fabbricati esistenti per manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 3.4. Parametri edilizi

Per l'attuazione del presente PPE, sia per i progetti di completamento/saturazione dei lotti già edificati, sia per i progetti di intervento (PUC) delle aree di nuova edificazione, si dovranno utilizzare i parametri edilizi come definiti dallo strumento urbanistico generale (PRG), ove non diversamente indicato nell'Elab. n. 13. "Regole per l'edificazione",

Tali parametri, relativamente a ciascun comparto di nuova edificazione, sono definiti in dettaglio nell'Elab. n. 15 "Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione".

Per le modalità di calcolo dei suddetti parametri edilizi dovranno essere rispettate le regole e le specifiche indicazioni contenute nel PRG e nel Regolamento Edilizio, così come attualmente vigenti ed eventualmente in seguito modificati.

Art. 3.5. Regole per l'insediamento

Con riferimento all'Elab. 13 "Regole per l'Edificazione", e all'Elab 15 "Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione, oltre alle definizioni urbanistiche correnti (per le quali si rimanda alla normativa di legge in vigore), il presente PPE introduce alcune definizioni aggiuntive usate come categorie per esercitare le regole d'intervento del progetto nei comparti di nuova edificazione.

Dette definizioni, che hanno valore vincolante per le modalità di attuazione del presente PPE sono:

- *Perimetro Regolatore*
Si definisce perimetro regolatore la linea di inviluppo dell'area di massimo ingombro;
- *Area di Massimo Ingombro*
Si definisce area di massimo ingombro l'area di localizzazione entro la quale è necessario iscrivere l'impronta al suolo dell'edificio e/o degli edifici da realizzare;
- *Filo Fisso*
Si definisce filo fisso l'allineamento obbligato o la linea con la quale deve coincidere il fronte dell'edificio e/o degli edifici da realizzare;
- *Vuoti dell'Edificazione da sistemare a Verde Privato*
Si definisce vuoto dell'edificazione da sistemare a verde privato l'area interna a complessi edificati da sistemare a spazi condominiali con giardino – cortili condominiali;
- *Direzione Prevalente delle Tessiture Edilizie*
Si definisce direzione prevalente delle tessiture edilizie la direzione con la quale deve coincidere la dimensione prevalente in pianta dell'edificio e/o degli edifici da realizzare;
- *Varchi.*

- Si definisce varco il passaggio pedonale, interno al fabbricato, da realizzare al piano terra, ovvero il passaggio pedonale da garantire nel distacco tra i fabbricati
- *Versante Prioritario di Accesso alle Attività Commerciali.*
Si definisce versante prioritario di accesso alle attività commerciali l'orientamento da privilegiare nella localizzazione e/o negli accessi delle attività commerciali.

Art. 3.6. Destinazioni d'uso degli edifici

Con riferimento all'Elab n. 15 "Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione, ed in particolare alle tabelle facenti parte integrante e sostanziale di tale elaborato, i nuovi edifici previsti nel presente PPE potranno avere i seguenti possibili usi:

- Residenziale
- Misto
- Commerciale e/o direzionale

Negli edifici destinati ad uso esclusivamente residenziale, sono consentite al piano terra le seguenti destinazioni d'uso: magazzini, depositi, dispense, locali tecnici, garage e/o posti auto.

Negli edifici destinati ad uso esclusivamente residenziale, sono consentite ai piani rialzati, ad ogni livello, le seguenti destinazioni d'uso: alloggi residenziali, alloggi con destinazione a carattere turistico-ricettivo.

Negli edifici destinati ad uso misto sono consentite al piano terra le seguenti destinazioni d'uso: magazzini, depositi, dispense, locali tecnici, laboratori e botteghe artigiane, negozi al dettaglio, bar, ristoranti, pizzerie.

Negli edifici destinati ad uso misto, sono consentite ai piani rialzati, ad ogni livello, le seguenti destinazioni d'uso: alloggi residenziali, alloggi con destinazione a carattere turistico-ricettivo, laboratori e botteghe artigiane, uffici e studi professionali.

Negli edifici destinati ad uso commerciale e/o direzionale sono consentite al piano terra e ai piani rialzati, ad ogni livello, le seguenti destinazioni d'uso: laboratori e botteghe artigiane, uffici e studi professionali, negozi al dettaglio/esercizi di vicinato, bar, ristoranti, pizzerie.

Per destinazioni non espressamente indicate nei punti precedenti si procederà per analogia.

TITOLO IV – NORME GENERALI

Art. 4.1. Flessibilità del Piano

Al fine di consentire l'adattamento del presente PPE alle esigenze di dettaglio connesse alla configurazione dei luoghi, alle esigenze del mercato e alla ripartizione della proprietà immobiliare, sono previsti alcuni margini di flessibilità delle presenti norme tecniche, entro i quali è possibile dare attuazione al piano senza dover ricorrere a varianti e/o modifiche.

Adeguamenti perimetrali

Sono ammessi adeguamenti del perimetro dei comparti come individuati negli elaborati grafici purché in misura tale da non comportare una variazione della superficie territoriale del comparto superiore al 3%, ferme restando le cubature massime consentite nelle quantità riportate nelle tabelle di cui all'Elab n. 15 "Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione").

È consentita inoltre la modifica dei perimetri di comparto finalizzata all'inserimento nei comparti di nuova edificazione dei lotti contigui edificati, destinati a zona di completamento e/o saturazione nel presente piano, purché ricadenti nella medesima originaria sottozona omogenea di PRG.

In tal caso dovrà essere presentata, a cura degli aderenti al comparto, una riformulazione del PUC, adeguata al nuovo perimetro ed alle conseguenti nuove quantità di progetto, - comunque nel rispetto dei dispositivi stabiliti nel precedente Art. 3.3. Tale riformulazione dovrà prevedere, quanto più possibile, il mantenimento dell'assetto urbanistico/zonizzativo previsto agli elaborati n. 11 "Comparti di nuova edificazione – Zonizzazione", n. 13 "Regole per l'edificazione" e n. 15 "Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione". In ogni caso la rielaborazione del PUC, previo esame da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistica, dovrà essere approvata con atto di Giunta Comunale.

Spostamento di cubature all'interno del comparto

Per adattare i progetti di intervento alle esigenze di mercato e ad esigenze di ripartizione della proprietà immobiliare, il progetto unitario di comparto (PUC), potrà prevedere un'articolazione delle cubature, all'interno del comparto in maniera diversa da quanto stabilito nell'ipotesi di cui all'Elab n. 15 "Schede Progetto - Comparti di nuova edificazione". Tale variazione, in ogni caso, dovrà comportare il rispetto dei dati quantitativi generali di comparto (volumetria max, aree pubbliche di cessione, rapporto i.f.f./i.f.t., abitanti insediabili) nonché il rispetto delle regole d'intervento definite nell'Elab. n. 13 "Regole per l'edificazione"

Art. 4.2. Trattamento delle "Zone B" già oggetto di PPE

Nel territorio oggetto del presente PPE è ricompresa la *zona B2 – completamento*. Tale zona fu oggetto di Piano Particolareggiato d'Esecuzione del PRG, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 25.01.1978.

Il trattamento di tale zona, nel completamento e/o saturazione dei lotti già edificati così come nella nuova edificazione dei lotti liberi residui dovrà avvenire utilizzando la normativa ed i parametri edilizi come definiti dallo strumento urbanistico attuativo

approvato con deliberazione C.C. n. 29/1978, in conformità ai parametri previsti nel PRG vigente.

Art. 4.3. Trattamento delle aree già oggetto di strumenti urbanistici di iniziativa privata

All'interno del presente PPE sono ricompresi, ed individuati nell'Elab. 10 "Planimetria catastale – Zonizzazione", con apposita campitura e relativa lettera identificativa, i Piani di Lottizzazione privati già approvati o adottati.

Il trattamento delle aree ricomprese in tali piani dovrà avvenire utilizzando i parametri definiti nel relativo strumento urbanistico attuativo approvato, in conformità ai parametri previsti nel PRG vigente.

Art. 4.4. Trattamento delle volumetrie preesistenti

All'interno del presente PPE è consentito il mantenimento dei volumi esistenti legittimamente edificati in data antecedente alla approvazione del PRG, o legittimati in sanatoria, interni alle aree con destinazione "zona verde pubblico - G3" di PRG.

Al fine di garantire il mantenimento della funzionalità di tali volumi è consentito altresì il mantenimento di un'area di pertinenza della stessa proprietà, limitatamente ad un ambito circostante l'edificio pari ad un massimo di 10 mt dai corpi di fabbrica.

Per tali volumi sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.

I volumi esistenti legittimamente edificati in data antecedente alla approvazione del PRG, o legittimati con concessione edilizia in sanatoria, interni ai comparti di nuova edificazione, partecipano alla definizione del relativo comparto secondo quanto stabilito all'Art. 3.3

Art. 4.5. Rifinitura degli edifici

Gli edifici realizzati per effetto del presente PPE, non dovranno essere lasciati privi delle opportune rifiniture che ne determinano la completezza estetica esterna (intonaci, tinteggiature, rivestimenti, etc.).

I nuovi edifici devono essere comunque rifiniti in modo tale da garantire il decoro esterno del fabbricato, con materiali e tecniche costruttive coerenti con le qualità estetiche della contemporaneità.

Non sono ammesse finiture esterne diverse da quelle consentite nell'atto autorizzativo.

Art. 4.6. Decoro degli spazi aperti

Indipendentemente dalle destinazioni d'uso previste nel presente PPE e dalla differita o mancata attuazione delle previsioni progettuali dello stesso, gli spazi aperti non edificati devono essere mantenuti costantemente in uno stato di decoro e pulizia.

Sono vietati negli spazi scoperti non edificati i depositi di materiali di ogni tipo a cielo aperto, ed ogni attività in contrasto con le norme igienico sanitarie.

Art. 4.7. Norme transitorie e finali

Nelle more della realizzazione compiuta della rete viaria pubblica prevista nel presente PPE, le strade esistenti nell'area di piano, ancorché private, ove di supporto alla funzionalità del Piano, devono essere temporaneamente messe a disposizione dell'uso pubblico per le fasi di realizzazione delle opere previste dal piano e relative operazioni di cantiere.

In attesa di essere edificate le aree destinate a nuova edificazione dal presente piano

devono essere mantenute nello stato di decoro di cui all' Art. 4.6 delle presenti norme. Nelle more dell'approvazione del presente PPE, potranno essere approvati Piani di lottizzazione convenzionata, a condizione che essi risultino conformi, sia nella perimetrazione, sia nei contenuti progettuali, a quanto previsto nel presente piano. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, al Regolamento edilizio, così come attualmente vigenti ed eventualmente in seguito modificati, nonché alle discipline di leggi vigenti.

Art. 4.8. *Misure atte alla riduzione dell'inquinamento ambientale ed al risparmio energetico*

Gli impianti di illuminazione della viabilità pedonale e ciclabile, delle aree verdi pubbliche, dei parcheggi pubblici, dovranno utilizzare alimentazione elettrica proveniente da tecnologie che sfruttano l'energia solare. Inoltre tutti i corpi illuminanti delle infrastrutture pubbliche dovranno essere adatti ad evitare l'inquinamento luminoso.

Art. 4.9. *Prescrizioni della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile*

1) Siano rispettate tutte le prescrizioni riportate a pag. 40-43 dello studio geologico a firma del dott. F. Mandolesi al paragrafo 7.1 pag. 40 Prescrizioni e norme tecniche generali e paragrafo 7.2 Prescrizioni e norme tecniche specifiche e nella relazione vegetazionale del dott. Agr. A. Ascarelli che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno:

- *Nel caso in cui, nel corso delle indagini preliminari alle attività edificatorie, sia accertata la presenza di vuoti di natura carsica, siano adottati immediatamente tutti gli interventi tecnici atti alla salvaguardia delle persone e dei manufatti presenti; sia inoltre avviato un attento e continuo monitoraggio, che permetta di verificare sia lo stato di conservazione e sia l'evoluzione della situazione in materia tale prevenire il verificarsi di possibili fenomeni di dissesto;*
- *Ogni intervento edificatorio sia eseguito a distanza di sicurezza dagli alvei del fosso dei Prati e del Fiume Aniene;*
- *Siano realizzate opere adeguate ad assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche il cui drenaggio dovrà essere assicurato verso le linee di impluvio principali;*
- *Siano realizzate a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento e, tutte le opere di impermeabilizzazione delle murature necessarie, al fine di evitare, nei fabbricati, possibili problemi di infiltrazione;*
- *In relazione agli scarichi delle attività commerciali (mercati) ed artigianali eventualmente previste siano rispettate le normative ambientali vigenti;*
- *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde, nella possibile presenza, nelle vicinanze dell'area, di pozzi utilizzati ad uso idropotabile; nel caso in cui le linee fognarie attraversino le zone di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, dovranno essere realizzate con doppia tubatura, al fine di prevenire eventuali sversamenti accidentali;*
- *Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
- *Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive in continuità ecologica e paesaggistica con gli ampliamenti circostanti;*
- *Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi dovrà, per quanto possibile essere salvaguardata;*

- *Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scortico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;*
- 2) *Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n° 3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/11/82 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche.*
- *D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 “Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;*
 - *Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;*
 - *D.M. LL.PP. 16.1.1996 “Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi”;*
 - *Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.1.1996;*
 - *D.G.R. n. 2649 del 18.05.99.*