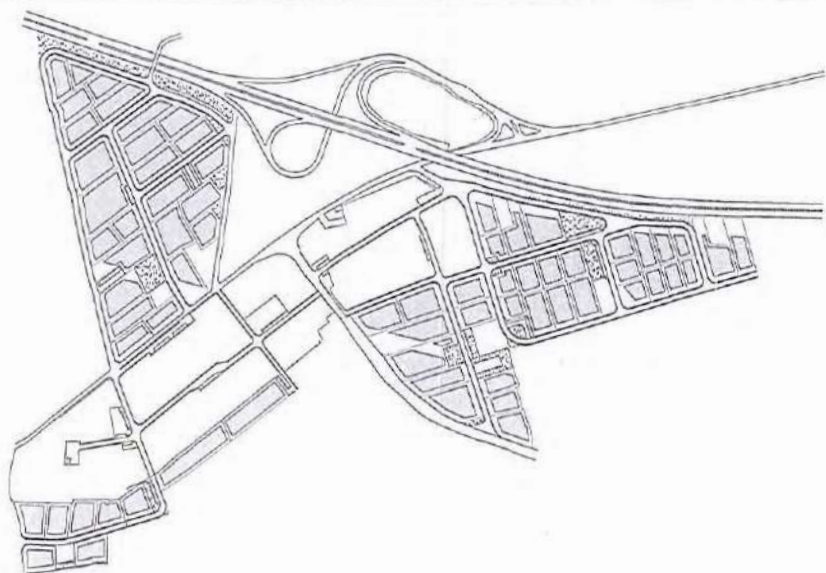


Allegato 11

**Variante al Piano Particolareggiato e
Norme Tecniche di Attuazione**

COMUNE DI SAN CESAREO
(Prov. di Roma)



**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO EX AREA PRUSST IN
LOCALITA' CAMPO GILLARO, AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA L.R. 36/87**

TAVOLA

5

ELABORATI

COMPARTI DI ATTUAZIONE

RAPP.

1:2000

IL PROGETTISTA

COMUNE DI SAN CESAREO (RM)
SETTORE V - URBANISTICA E TERRITORIO
Approvato con deliberazione di C.C.

In data 22-06-2010 N. 17



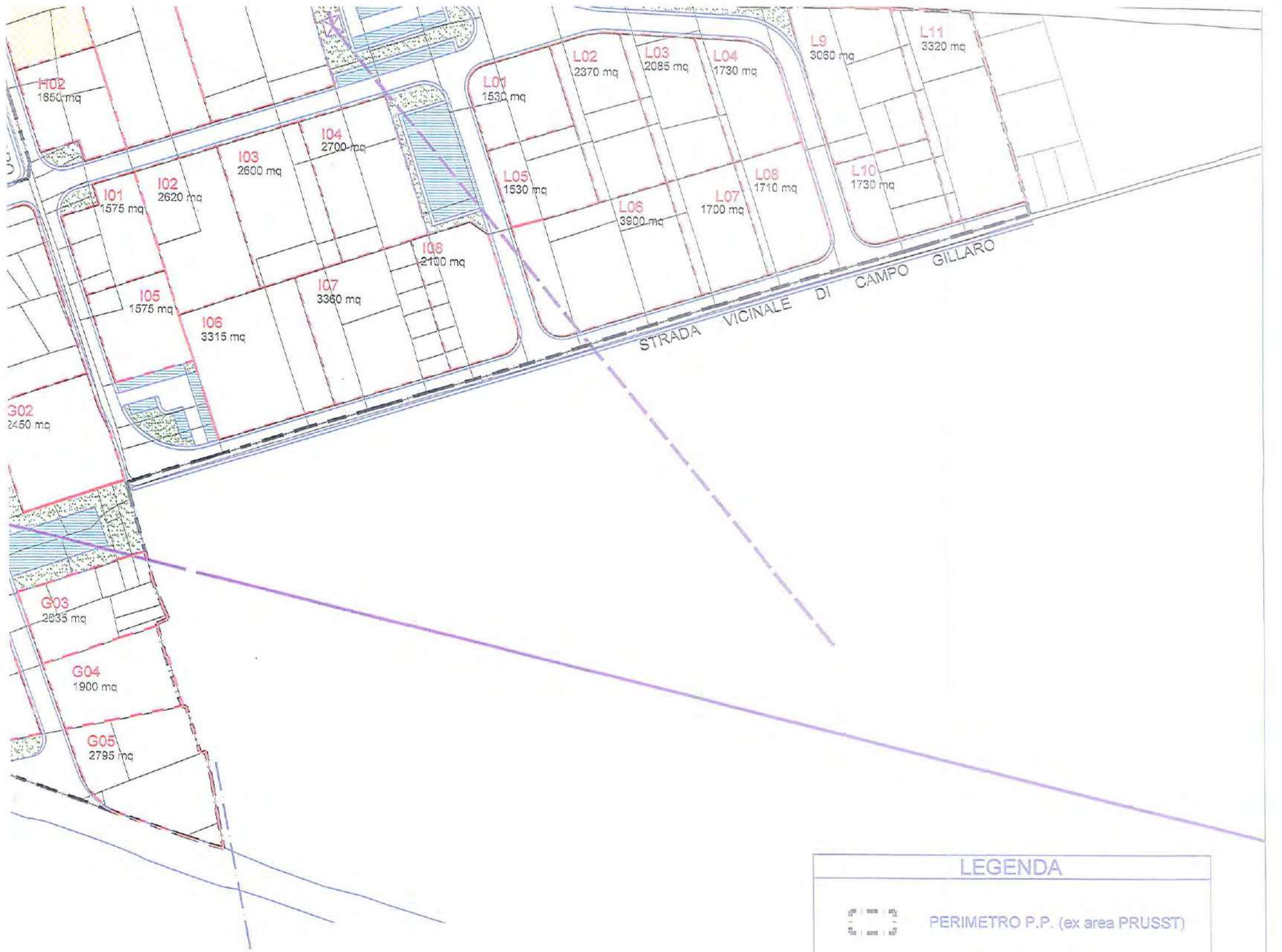
del 25-06-2010

IL RESPONSABILE DEL SETTORE V



SUPERFICIE			
COMPARTO "M"		COMPARTO "N"	
LOTTO	SUPERFICIE (mq)	LOTTO	SUPERFICIE (mq)
M01	2520	N01	3580
M02	1545	N02	3330
M03	2365	N03	2680
M04	2000	N04	3140
M05	2565	N05	2630
M06	3450		
TOT	14445	TOT	15360
COMPARTO "F"		COMPARTO "G"	
LOTTO	SUPERFICIE (mq)	LOTTO	SUPERFICIE (mq)
F01	3095	G01	5190
F02	3325	G02	2450
F03	6030	G03	2035
F04	5980	G04	1900
F05	3700	G05	2795
F06	2755		
TOT	24885	TOT	14370
SUPERFICIE			





LEGENDA

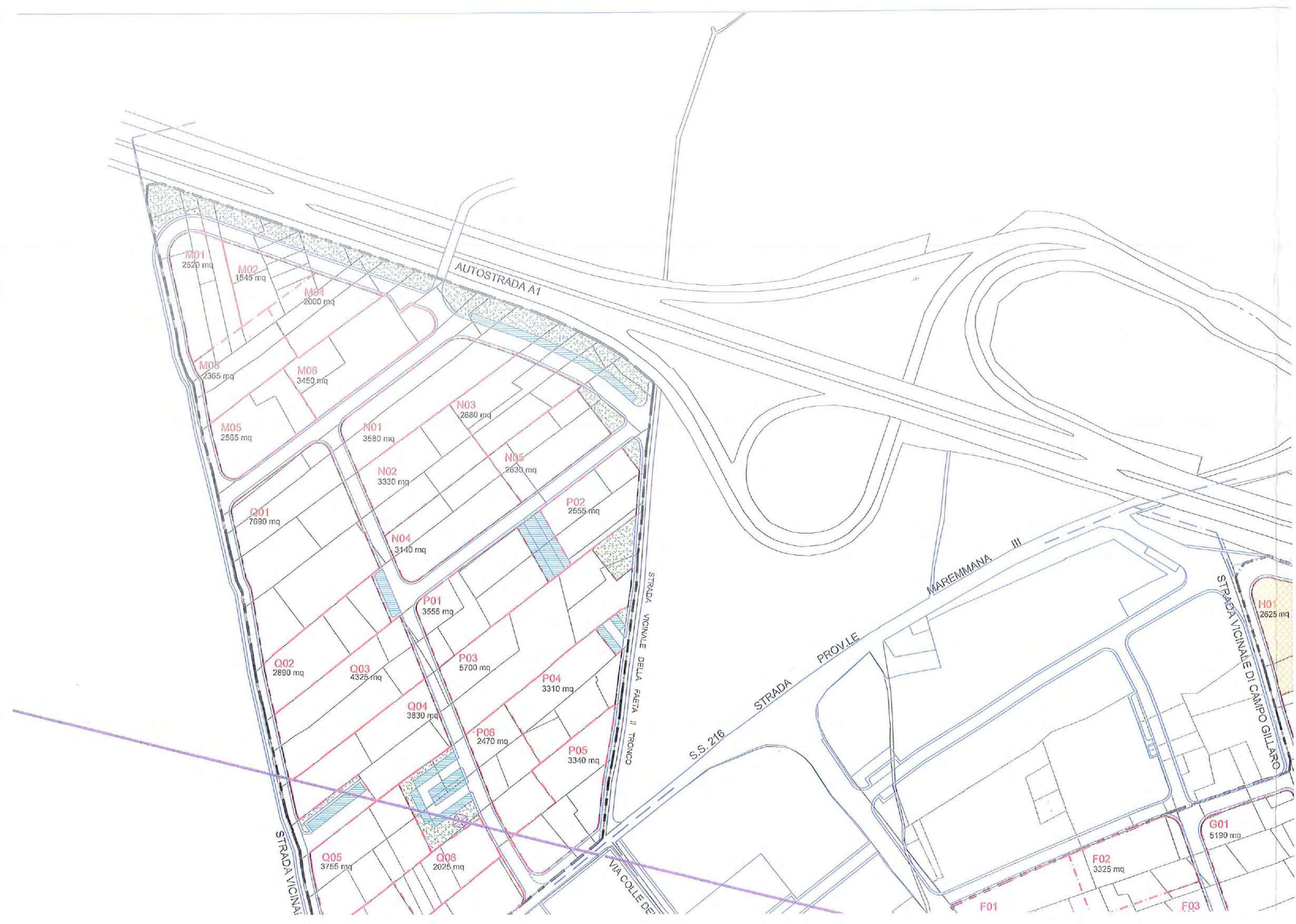
- PERIMETRO P.P. (ex area PRUSST)
- Limite particelle catastali
- Limite foglio catastale
- Attrezzature private di carattere collettivo
- Parcheggi
- Verde pubblico
- Viabilità carrabile e pedonale
- Fabbricati esistenti
- Elettrodotto esistente
- Elettrodotto di previsione
- Traliccio alta tensione

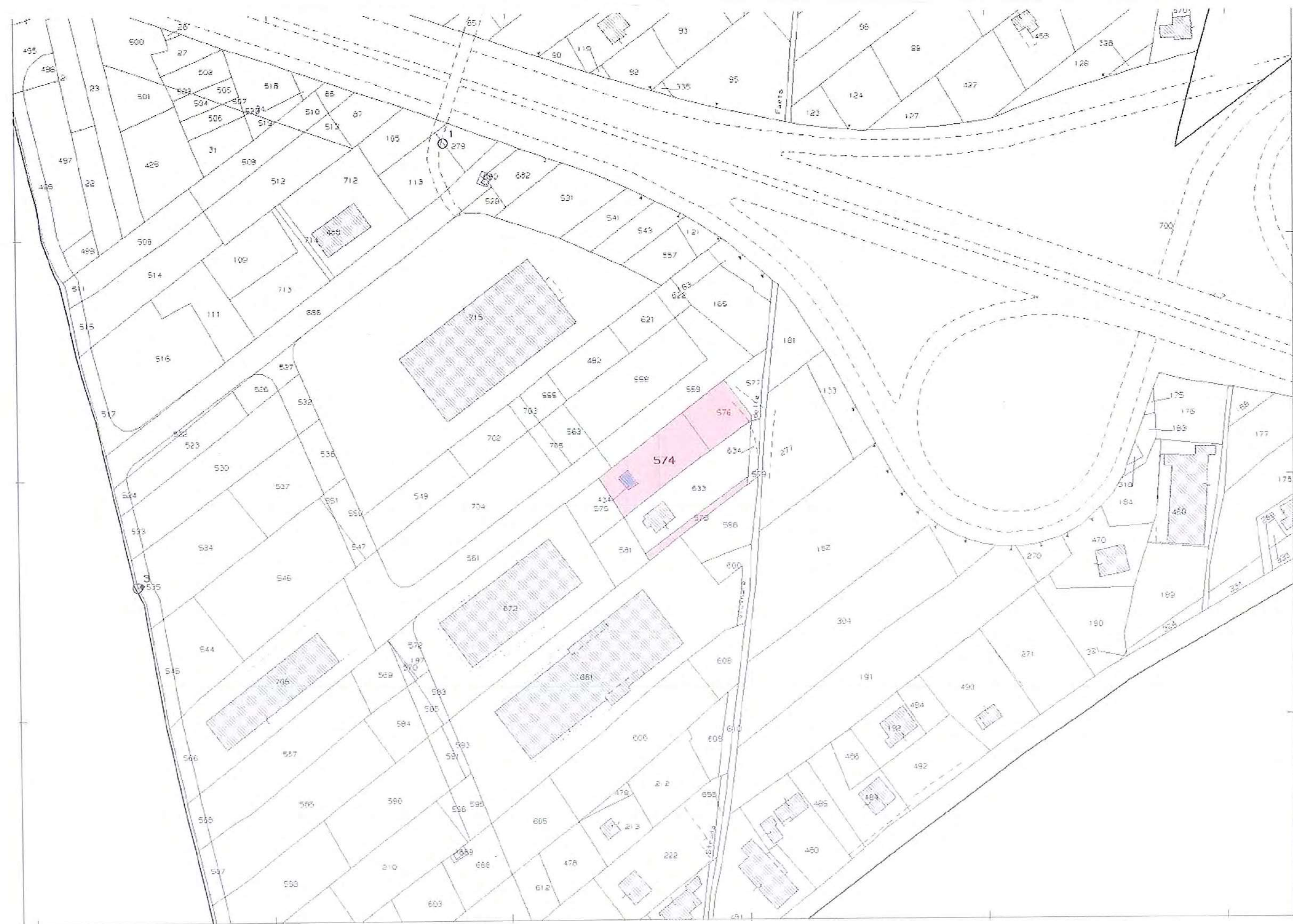
ERFICIE DEI LOTTI EDIFICABILI

COMPARTO "P"		COMPARTO "Q"		COMPARTO "R"	
LOTTO	SUPERFICIE (mq)	LOTTO	SUPERFICIE (mq)	LOTTO	SUPERFICIE (mq)
P01	3555	Q01	7690	R01	2150
P02	2555	Q02	2890	R02	1885
P03	5700	Q03	4325	R03	2440
P04	3310	Q04	3830	R04	2325
P05	3340	Q05	3755	R05	2700
P06	2470	Q06	2025	R06	2350
		Q07	1780	R07	2185
		Q08	2100	R08	5085
				R09	2480
				R10	1805
TOT	20930	TOT	28395	TOT	25205

COMPARTO "H"		COMPARTO "I"		COMPARTO "L"	
LOTTO	SUPERFICIE (mq)	LOTTO	SUPERFICIE (mq)	LOTTO	SUPERFICIE (mq)
H02	1850	I01	1575	L01	1530
H03	3890	I02	2620	L02	2370
H04	3975	I03	2600	L03	2085
		I04	2700	L04	1730
		I05	1575	L05	1530
		I06	3315	L06	3900
		I07	3360	L07	1700
		I08	2100	L08	1710
				L09	3060
				L10	1730
				L11	3320
TOT	9515	TOT	19845	TOT	24665

TOTALE EDIFICABILE MQ 197.615



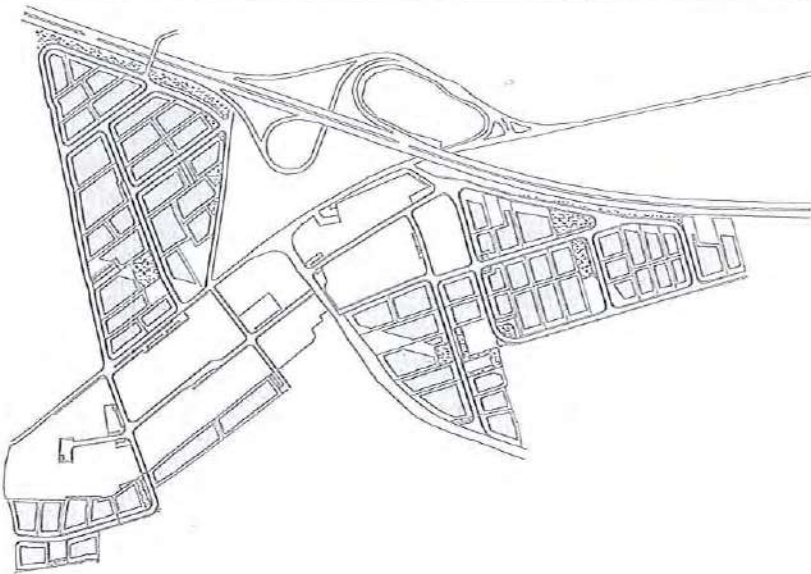






SUPERFICIE DEI L					
COMPARTO "M"		COMPARTO "N"		COMPARTO "P"	
LOTTO	SUPERFICIE (mq)	LOTTO	SUPERFICIE (mq)	LOTTO	SUPERFICIE (mq)
M01	2520	N01	3580	P01	5190
M02	1545	N02	3330	P02	2450
M03	2365	N03	2680	P03	2035
M04	2000	N04	3140	P04	1900
M05	2565	N05	2630	P05	2795
M06	3450			P06	
TOT	14445	TOT	15360	TOT	
COMPARTO "F"		COMPARTO "G"		COMPARTO "H"	
LOTTO	SUPERFICIE (mq)	LOTTO	SUPERFICIE (mq)	LOTTO	SUPERFICIE (mq)
F01	3095	G01	5190	H01	
F02	3325	G02	2450	H02	
F03	6030	G03	2035	H03	
F04	5980	G04	1900	H04	
F05	3700	G05	2795		
F06	2755				

COMUNE DI SAN CESAREO
(Prov. di Roma)



**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO EX AREA PRUSST IN
LOCALITA' CAMPO GILLARO, AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA L.R. 36/87**

TAVOLA

ELABORATI

RAPP.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

IL PROGETTISTA

COMUNE DI SAN CESAREO (RM)
SETTORE V - URBANISTICA E TERRITORIO
Approvato con deliberazione di C.C.

In data 22-06-2010 N. 17



addì 25-06-2010

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

RELAZIONE

1) PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Zagarolo, approvato in data 11/05/1982 con delibera regionale n. 2857 è attualmente vigente per il Comune di San Cesareo, il quale deriva da Zagarolo per divisione territoriale.

Successivamente è stata redatta una variante al vigente P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 54 del 13.12.2002, attualmente sospesa in quanto non trasmessa entro i prescritti anni tre dall'adozione alla Regione Lazio – Assessorato Urbanistica e Casa per l'approvazione.

Il presente Piano Particolareggiato racchiude l'area, in ampliamento della zona industriale, per la quale venne presentata una proposta privata d'intervento, da attuarsi mediante PIP, relativamente al "Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST) per l'ambito Castelli Romani e Prenestini, per cui la Giunta Comunale di San Cesareo, con delibera n° 102 del 23 luglio 2001, ha approvato *"l'istruttoria preliminare per la valutazione della sostenibilità urbanistica, ambientale ed economica delle proposte di intervento ricadenti nel territorio comunale"*.

Esso è stato definitivamente approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 287 del 15 maggio 2007.

2) MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE E DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE

Le motivazioni che sostengono la decisione di redigere una variante al Piano Particolareggiato della zona industriale ex area Prusst del Comune di San Cesareo, sono state principalmente dettate dalle richieste pervenute al Consorzio Industriale Prusst San Cesareo da parte di alcuni soci che hanno manifestato la difficoltà, se non l'impossibilità, di riuscire ad attuare il lotto urbanistico di competenza.

E' stato inoltre necessario prevedere delle modifiche relativamente alla viabilità secondaria di alcune zone del P.P.; tali modifiche si sono rese necessarie in alcuni casi per adeguare il piano alle prescrizioni imposte dalla Provincia di Roma – Servizio Viabilità, in altri casi per non creare inutili sconvolgimenti alla viabilità esistente e soprattutto a manufatti edilizi preesistenti.

Nel dettaglio le modifiche apportate sono le seguenti:

1) Sono stati rimodellati i seguenti lotti urbanistici:

- a) lotto M06, per il quale è stata tolta una superficie di circa mq. 60 ricadente all'interno della proprietà autostradale, in modo da permettere all'attuale proprietario di avere la disponibilità dell'intero lotto;
- b) lotti Q05 e Q06, ridefiniti in maniera più regolare onde facilitare l'edificazione e permettere la costruzione di edifici aventi una sagoma più razionale;
- c) lotti R08, R09 e R10, ridefiniti in maniera più razionale rispetto alle proprietà delle singole particelle catastali che li compongono; il lotto R09 attuale è da considerarsi annesso alla vecchia zona industriale D1, in quanto adiacente un lotto edificato di proprietà di una stessa società;

2) E' stata modificata la viabilità secondaria nelle seguenti zone:

- a) a ridosso della Strada Provinciale Maremmana III nel tratto compreso dall'incrocio con Via di Colonna alla strada di penetrazione situata tra i lotti Q08 e

P05, è stata creata una viabilità parallela così come richiesto dalla Provincia di Roma – Settore Viabilità, con conseguente riduzione del lotto P05;

b) è stato modificato un tratto del tracciato della nuova strada (zona compresa tra i lotti R01 e R10), per risolvere alcuni aspetti relativi alla situazione attuale delle recinzioni e degli accessi esistenti.

3) E' stato in parte modificato l'assetto del parcheggio situato all'angolo di Via Campo Gillaro (tra i lotti I05 e I06), ed inserito un nuovo parcheggio limitrofo al lotto P04, per soddisfare esigenze createsi durante la fase esecutiva delle opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda la normativa specifica del P.P. sono state inoltre apportate alcune modifiche alle N.T.A., ed in particolare:

- 1) Sono state meglio precisate le destinazioni d'uso delle *Aree per attrezzature e servizi pubblici* di cui all'art 5 lettera c);
- 2) E' stato parzialmente modificato l'art. 7 punto 9) relativamente agli accessi dei lotti edificatori;
- 3) E' stato parzialmente modificato l'art. 11, relativamente alla sistemazione dei lotti (livellamenti) ed alla destinazione degli eventuali piani parzialmente al di sotto della linea di sistemazione esterna;

La rimodellazione di alcuni lotti, la modifica di alcuni tratti della viabilità secondaria interna al Piano, unitamente alle modeste modifiche degli articoli 5, 7 ed 11, hanno fatto scaturire la variante che viene proposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, nella forma e nei contenuti sin qui esposti.

3) DATI METRICI ED INDICI URBANISTICI

- Superficie territoriale	Mq.	264.586
- Indice di fabbricabilità territoriale (P.I.P.)	Mc/Mq.	2,52
- Cubatura edificabile	Mc.	666.757
- Indice di fabbricabilità fondiaria	Mc/Mq.	3,40
- Numero massimo dei lotti		70
- Numero di comparti		10

4) UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

AREE PUBBLICHE

- Viabilità carrabile		11,3 % = Mq. 29.926
- Viabilità pedonale		<u>3,7 % = Mq. 9.685</u>
	Totale parziale	15,0 % = Mq. 39.611 > 10%
- Parcheggi		3,0 % = Mq. 8.045
- Verde		5,4 % = Mq. 14.320
- Aree ed attrezzature private a servizio pubblico		<u>1,9 % = Mq. 4.995</u>
	Totale Parziale	10,3 % = Mq. 27.360 > 10%

AREE PRIVATE

- Lotti edificabili		<u>74,7 % = Mq. 197.615</u>
	Totale generale	100, 0 % = Mq. 264.586

5) MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE E DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE
APPORTATE

Relativamente alla valutazione economica delle opere di urbanizzazione primaria per l'attuazione del Piano Particolareggiato, le modifiche apportate nella variante proposta, per la loro modesta entità, non incidono sul valore complessivo del Piano Particolareggiato originario.

San Cesario, li 02/02/2009

Il Progettista

[REDACTED]

[REDACTED]
[Circular stamp and signature]

COMUNE DI SAN CESAREO
(Prov. di Roma)

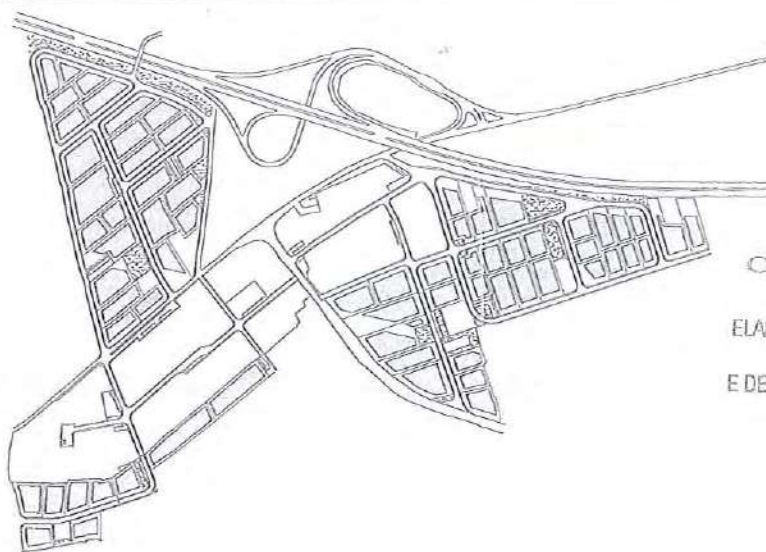
COMUNE DI SAN CESAREO (RM)
SETTORE V - URBANISTICA E TERRITORIO
Approvato con deliberazione di C.C.

In data 22/06/2010 N. 17



addì 25/06/2010

IL RESPONSABILE DEL SETTORE V
COMUNE DI SAN CESAREO
Provincia di Roma



COMUNE DI SAN CESAREO
Provincia di Roma

ELABORATO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C.
N. 30 DEL 21/05/2009
E DEPOSITATO IN SEGRETERIA PER LA LIBERA VISIONE
DAL 12/06/2009 AL 13/08/2009

IL SEGRETARIO GENERALE

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO EX AREA PRUSST IN
LOCALITA' CAMPO GILLARO, AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA L.R. 36/87**

TAVOLA

ELABORATI

RAPP.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA

Allegato alla deliberazione
di C.C.

n. 30 del 21/05/2009



IL SEGRETARIO/DIRETTORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- VARIANTE -

TITOLO 1

GENERALITA' E CONTENUTI DEL PIANO

Art. 1 - Generalità

Le presenti norme tecniche regolano l'edificazione per l'attuazione del Piano Particolareggiato ex area PRUSST in località Campo Gillaro del Comune di S. Cesareo, in ampliamento della zona industriale D1.

Il limite del P.P. individua la parte del territorio soggetta alle prescrizioni specificate negli elaborati che costituiscono il presente Piano Particolareggiato.

Per quanto non specificato nelle presenti norme si intende far riferimento a:

- legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con leggi 6 agosto 1967 n° 765, 19 novembre 1968, n° 1187, 1 luglio 1971 n. 291, 22 ottobre 1971 n. 865, 21 marzo 1989 n° 122, D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.;

- D.M. 3 aprile 1968 n. 1404, 2 aprile 1968 n. 1444.

- Norme Tecniche del P.R.G. del Comune di S. Cesareo e Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Art. 2 - Contenuto del piano

Il Piano Particolareggiato soggetto alle presenti norme si compone dei seguenti elaborati :

- Relazione illustrativa e computo dei costi di urbanizzazione

- Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 1 - Inquadramento territoriale - strumenti urbanistici

Tav. 2 - Planimetria catastale

Tav. 3 - Zonizzazione e destinazioni d'uso

Tav. 4 - Progetto sovrapposto allo stato di fatto su planimetria catastale

Tav. 5 - Comparti di attuazione

Tav. 6 - Normativa edilizia, vincoli e fili fissi

Tav. 7 - Rete viaria e parcheggi

Tav. 8 - Rete fognante

Tav. 9 - Rete telefonica, di distribuzione dell'energia elettrica e di illuminazione pubblica

Tav. 10 - Reti idrica e di distribuzione del gas

Tav. 11 - Sistemazione a verde

Art. 3 - Valore normativo del piano

Tutti gli edifici ricadenti nell'area interessata dal P.P., già realizzati o che saranno realizzati, dovranno rispettare le prescrizioni planimetriche e volumetriche indicate nel piano, le destinazioni d'uso, gli allineamenti, i distacchi stradali, gli accessi, nonché tutto il complesso delle prescrizioni previste nelle presenti norme tecniche, che sono parte integrante del piano.

Hanno valore normativo per la realizzazione e l'uso delle opere di urbanizzazione primaria e degli edifici :

- a) il perimetro delle aree vincolate, oggetto del piano, come indicato nella planimetria catastale, tav. n. 2;
- b) i tracciati le quote della viabilità principale e secondaria e dei percorsi pubblici pedonali, indicati nella tav. n. 7 ;
- c) le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici indicati nella tav. n. 3;
- d) le norme per l'edificazione di cui al successivo art. 7 e i dati della cubatura relativi ai singoli comparti e lotti indicati nella tavola n. 5;
- e) i criteri e le prescrizioni per la progettazione dell'intervento di cui al successivo titolo V.

Hanno valore indicativo i tracciati esterni della rete viaria che interessa anche aree non comprese nel perimetro del piano.

TITOLO II

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

Art. 4 - Destinazione d'uso delle aree (zonizzazione)

Le aree destinate ad uso pubblico e le relative destinazioni d'uso sono le seguenti :

- a) - Aree per sedi viarie e parcheggi: sono destinate al traffico veicolare e sono attrezzate in base ai vari tipi di circolazione ed alle esigenze del trasporto pubblico delle merci ;
- b) - Aree per il verde pubblico : le aree verdi saranno libere da ogni costruzione e chiuse al traffico veicolare ;
- c) - Aree pedonali: sono destinate al traffico pedonale pubblico e alla sosta in ambiti opportunamente attrezzati ;
- d) - Aree insediative: comprendono oltre alle "aree edificabili" aree non edificabili per il verde privato, percorsi privati pavimentati, parcheggi e piazzali privati pavimentati e destinati alla sosta ed al carico e scarico delle merci ;
- e) - Aree per attrezzature e servizi pubblici : sono destinate alla realizzazione di attrezzature di servizio legate alla funzione insediativa locale quali servizi di prima necessità, servizi amministrativi e direzionali, di ristoro e di rifornimento di carburante.

Art. 5 - Destinazione d'uso degli edifici

- a) - Edifici ad utilizzazione produttiva: comprendono, in strutture unitarie, ambienti per l'attività produttiva artigianale e piccola industria, volume tecnici, ambienti per gli uffici a servizio dell'insediamento industriale, ambienti di servizio per il personale impiegato, ambienti per l'immagazzinamento e l'esposizione delle merci.
- b) - Edifici ad utilizzazione residenziale: sono consentiti solo gli alloggi per i custodi e/o per il personale dirigente, purché disposti all'interno del perimetro dell'area edificabile, indicato per ogni lotto nella tavola n. 6, in posizione isolata rispetto agli edifici ad utilizzazione produttiva, o comunque separati anche se contigui ad essi; le volumetrie destinate ad uso residenziale, unitamente a quelle destinate ad uffici e/o al servizio del personale non possono superare complessivamente una cubatura pari al 20% della cubatura edificabile per uso industriale.

c) - Edifici ad utilizzazione di servizio : comprendono le attrezzature pubbliche di servizio, legate alla funzione insediativa locale (centrali tecnologiche), le attrezzature private a servizio pubblico (servizi di prima necessità, di ristoro, di rifornimento del carburante, ecc.) e le attività di carattere direzionale (banche, uffici pubblici, uffici per l'amministrazione del Consorzio, ecc.) necessarie alla funzionalità gestionale della zona industriale. Per una corretta interpretazione è stato di seguito stilato un elenco di attività rientrante nelle utilizzazioni suddette:

- Attrezzature pubbliche di servizio legate alla funzione insediativa locale

a) centrali tecnologiche

b) installazione di attrezzature tecnologiche ed impianti connessi per la distribuzione, trasformazione, trattamento, movimentazione e trasmissione di servizi primari quali acqua, gas, energia elettrica, telefonia, dati.

- Attrezzature private a servizio pubblico

a) servizi di prima necessità quali vendita di prodotti e fornitura di assistenza per il primo soccorso, vendita di articoli e attrezzature per il lavoro e per la sicurezza sul lavoro, vendita, manutenzione, riparazione e noleggio macchine, arredi e complementi d'arredo per ufficio, noleggio di autovetture e altri mezzi di trasporto, attività di corrieri espressi e spedizionieri diversi dalle poste italiane;

b) di ristoro quali ristorante, bar, tavola calda, pizzeria, alimentari e similari;

c) di rifornimento del carburante e servizi connessi, quali autolavaggio, manutenzione veicoli, ecc.

d) tutte quelle attività di carattere produttivo che per la loro modesta entità non trovano idonea allocazione all'interno dei lotti industriali.

- Attività di carattere direzionale necessarie alla funzionalità gestionale della zona industriale

a) Banche

b) Uffici pubblici

c) Ufficio postale

d) Uffici per l'amministrazione e gestione del Consorzio (sede, vigilanza, ecc.)

e) Uffici privati di consulenza tecnica, assicurativa, legale, finanziaria, immobiliare, medica ecc.)

TITOLO III

INDICI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E NORME PER L'EDIFICAZIONE

L'edificazione è condizionata all'osservanza delle norme e dei dati metrici contenuti nelle tavole n. 3, 5, 6, 7, 11 oltre alle prescrizioni del presente titolo.

Art. 6 - Indici edilizi

- Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.) : 2,52 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.): 3,40 mc/mq
- Lotto minimo : mq. 1.500
- Rapporto di copertura (K) : 50%
- Altezza massima (H): ml. 10
- Distacco minimo dai confini interni : pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore di ml. 5; è ammessa, previo accordo tra i confinanti, la costruzione in aderenza degli edifici sulla linea di delimitazione del lotto
- Distacco minimo tra fabbricati all'interno dello stesso lotto: ml. 10,00
- Distacco minimo dalla Strada Statale Maremmana: ml. 10,00
- Cubatura ammessa per uffici ed abitazioni: 20% del totale
- Aree per spazi pubblici, verde pubblico, parcheggi: il 10% della superficie totale;
- Aree per viabilità carrabile e pedonale: il 10% della superficie totale;

Art. 6a - Indici edilizi dei lotti destinati ad attrezzature private di carattere collettivo Q09 e

H01

- Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.): 3,40 mc/mq
- Lotto minimo: mq. 1.500
- Altezza massima(H): ml. 10
- Distacco minimo dai confini di proprietà all'interno dello stesso lotto urbanistico : non inferiore di ml. 3; è ammessa, previo accordo tra i confinanti, la costruzione in aderenza degli edifici sulla linea di delimitazione del lotto

- Distacco minimo dai confini interni : non inferiore di ml. 5 ; è ammessa, previo accordo tra i confinanti, la costruzione in aderenza degli edifici sulla linea di delimitazione del lotto
- Distacco minimo tra fabbricati all'interno dello stesso lotto : ml. 10,00
- Distacco minimo dalla Strada Statale Maremmana : ml. 10,00

Art. 7 - Parametri urbanistici ed edilizi

1) - Indice di fabbricabilità territoriale - IFT

Esprime il volume massimo in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale ($IFT = mc/Ha$)

2) - Indice di fabbricabilità fondiaria - IFF

Esprime il volume massimo in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ($IFF = mc/mq$)

3) - Rapporto di copertura - K

Esprime in percentuale il rapporto massimo ammissibile tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate.

4) - Cubatura edificabile: è la cubatura desumibile per ogni comparto nella tav. 5, calcolata moltiplicando la superficie di ogni lotto, indicata nella tavola n. 5, per l'indice di fabbricabilità fondiaria IFF.

5) - Superficie edificabile : è la superficie pari al massimo ad 1/2 della superficie complessiva del lotto edificatorio.

6) - Area edificabile : è l'area, delimitata nella tav. 6 per ogni singolo lotto, compresa all'interno del perimetro formato dai distacchi minimi dai confini dei lotti e dai fili fissi.

7) - Altezza dei fronti dell'edificio: è pari alla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, interessata dalla facciata che si considera, ed il livello costituito dalla linea superiore (estradosso) del solaio in piano sia esso praticabile o meno; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza andrà misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto stesso.

Se l'edificio è coperto a terrazza, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita come sopra, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del terrazzo stesso.

Nel caso in cui la linea di terra e/o quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, ovvero di ml. 2,00 l'altezza massima consentita. La media delle medie così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dal P.R.G., pari a ml. 10,00.

In caso di costruzione terrazzata l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml. 3,00.

- 8) - Altezza dell'edificio: è pari alla media delle altezze dei fronti, calcolati come al punto precedente e non deve superare l'altezza massima consentita dal P.R.G., pari a ml. 10,00; fanno eccezione a tale limite le ciminiere, le antenne, l'extracorsa dell'ascensore e le apparecchiature speciali connesse con il funzionamento dell'impianto produttivo.
- 9) - Accessi ai lotti: gli accessi ai lotti devono essere ubicati preferibilmente lungo la rete di viabilità carrabile interna al piano, ad eccezione degli accessi esistenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato autorizzati dall'ANAS e dei lotti non serviti da detta viabilità interna al piano. Sarà possibile dotare il lotto anche di più accessi carrabili qualora ne ricorra la necessità; essi potranno essere ubicati anche in corrispondenza dei parcheggi e, se necessario, delle aree a verde, assicurando comunque la dotazione del Piano in termini di standards urbanistici.
- 10) - Volume dell'edificio: è calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza del piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti o del solaio di copertura (estradosso del solaio piano sia esso praticabile o meno); qualora il solaio di copertura risulti inclinato, in altre parole sistemato a tetto, l'altezza è misurata dalla media delle altezze delle coperture inclinate.

Art. 8 - Norme per l'edificazione

Le aree edificatorie, individuate nella tav. n. 3 sono suddivise in comparti di attuazione i quali a loro volta sono suddivisi in lotti edificatori.

Nei comparti dovrà essere garantita la progettazione e la realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione al fine di garantire l'organicità del complesso insediativo ed il massimo grado di funzionalità delle reti impiantistico - tecnologiche. In ogni caso eventuali realizzazioni parziali delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione, relative all'attuazione di uno o più subcomparti, dovranno dettare norme tecniche per il completamento agevole e coordinato del comparto stesso.

I comparti, come già detto, sono divisi in lotti edificatori di superficie non inferiore a 1.500 mq.; tale suddivisione costituisce il massimo frazionamento possibile dell'area edificatoria ed ha carattere vincolativo unitariamente alla superficie dei lotti perimetrati ed individuati nella tav. n. 5.

E' possibile procedere in fase realizzativa ed in presenza di documentate esigenze insediative all'accorpamento di due o più lotti, senza però apportare alcun frazionamento di essi; è ammessa altresì all'interno di ogni singolo lotto, la realizzazione di più corpi di fabbrica, nel rispetto comunque di quanto prescritto al successivo art. 7.1.a) e della norma sui distacchi tra fabbricati

7.1 - I comparti per gli insediamenti industriali, comprendono:

a) Aree edificabili

b) Aree non edificabili

a) - L'area edificabile è perimetrata per ogni singolo lato nella tav. n. 6. L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare i fili fissi (indicati nella tav. n. 6 con tratto marcato) che costituiscono l'allineamento dei fronti degli edifici, o nel caso di complessi produttivi costituiti da più corpi di fabbrica, dall'edificio di maggior cubatura; ogni costruzione deve risultare in appoggio al filo fisso per uno sviluppo pari almeno al 70% della facciata. Nel caso di costruzioni in aderenza, i fili fissi indicati nella Tav. n. 6, possono intendersi prolungati fino alla linea di delimitazione dei lotti interessati

b) - Le aree non edificabili e/o non edificate, debbono aver precisa utilizzazione per la viabilità di servizio del manufatto industriale, i parcheggi, gli spazi di fruizione pedonale, le aree di manovra dei mezzi e di eventuale deposito all'aperto delle merci, tutti idoneamente lastricati o asfaltati.

Tutti i lotti devono essere dotati lungo i confini di recinzione così costituita: in muratura per un'altezza massima di cm. 150 e con inferriata fino ad un'altezza massima di cm. 300.

I parcheggi dovranno essere dimensionati in base al rapporto minimo di 1 mq/10 mc.

7.2 - Subcomparti per attrezzature pubbliche di prima necessità.

Sono individuati nella tav. n. 5 e comprendono al loro interno aree di parcheggio nella misura necessaria alla fruizione del servizio; l'area edificabile è perimetrata nella tav. n. 6.

Le aree non edificate sono vincolate ad uso pubblico, parcheggio, verde; tali aree non possono essere recintate e dovranno essere dotate di pavimentazione ed arredo urbano uguale alle limitrofe aree pubbliche.

TITOLO IV

MODALITA' DI ATTUAZIONE E DI GESTIONE

Art. 9 - Comparti di progettazione e di gestione unitaria

L'attuazione del piano si realizza attraverso comparti di progettazione e gestione unitaria, corrispondenti alle unità funzionali in cui è organizzato l'intervento (indicati nella tav. n. 6).

A tali comparti si applica quanto previsto all'art. n. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150.

Tale normativa si applica anche nel caso di attuazione parziale del piano previsto dall'art. 7 delle presenti norme. In tale caso formatosi il comparto, perimetrando l'area in modo da comprendere sia l'intero comparto edificatorio (individuato nella tav. n. 6) sia le parti di infrastrutturazione e di urbanizzazione necessarie alla sua autonomia funzionale, il Sindaco procederà alla sua attuazione secondo quanto previsto dall'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 7, è condizionato alla presentazione di un progetto unitario comprendente tutte le opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione presenti nel comparto e la sistemazione delle aree non edificate.

Gli spazi verdi saranno attuati dagli organismi consortili che provvederanno anche alla loro manutenzione.

Il rilascio dei singoli permessi di costruire per la realizzazione degli insediamenti produttivi, nell'ambito di ogni comparto, fatto salvo quanto previsto negli articoli n.ri 6 e 7, è condizionato :

- alla presentazione di un progetto edilizio unitario, comprendente tutte le opere edilizie presenti nel lotto e la sistemazione delle aree non edificate. In particolare dovranno essere esplicitamente indicate tutte le opere di sistemazione esterne, obbligatoriamente previste dall'art.7.1, comma b con i relativi dettagli costruttivi dei materiali previsti; analogamente, per quanto riguarda le sistemazioni a verde, dovranno essere indicate esplicitamente le essenze delle piantumazioni previste;
- alla presentazione di un progetto di massima della rete di infrastrutturazione impiantistica prevista all'interno del lotto con indicazione dettagliata del dimensionamento delle reti, del

loro posizionamento e relativo allaccio alla reti generali, delle caratteristiche tecniche dei materiali impiegati e delle modalità di posa in opera; altresì si dovrà dimostrare nella relazione del progetto di aver rispettato tutte le normative vigenti.

TITOLO V

CRITERI E PRECISAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Art. 10 - Caratteristiche tecniche delle opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione dei comparti.

10.1 - Per quanto riguarda la progettazione e la realizzazione delle opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione hanno carattere vincolativo le indicazioni contenute nel presente piano riguardanti:

- Il tracciato della viabilità carrabile e pedonale interna al piano e le relative quote altimetriche ;
- Il dimensionamento delle aree di sosta e dei parcheggi pubblici ;
- Il tracciato della rete fognante ;
- Il posizionamento e le caratteristiche dell'impianto di illuminazione pubblica ;
- Il posizionamento delle centrali di trasformazione e della rete di distribuzione dell'energia elettrica.
- Il tracciato delle reti di adduzione idrica, telefonica e di distribuzione del gas.
- Il posizionamento delle alberature previste per le sistemazioni a verde.

10.2 - Le altre indicazioni contenute nelle tavole 7, 8, 9, 10, 11, nonché quelle contenute nella relazione tecnica delle opere di urbanizzazione, hanno valore indicativo circa le caratteristiche tecniche dei manufatti e dei materiali da porre in opera.

10.3 - Per quanto riguarda l'alimentazione idrica per le lavorazioni industriali e per i sistemi antincendio, non avendo sufficienti indicazioni circa l'entità dei fabbisogni, si è ritenuto di non dare alcuna indicazione tecnica vincolativa se non per la posizione di dette reti di alimentazione, che saranno contigue a quella idrica per uso civile; le bocche antincendio dovranno essere disposte lungo la viabilità pedonale ad una distanza media di circa 50 mt.

Art. 11 - Caratteristiche distributive degli edifici

I progetti dei singoli complessi produttivi dovranno essere redatti in forma sufficientemente dettagliata con indicazioni delle caratteristiche distributive, delle scelte tecniche, costruttive,

architettoniche dei singoli manufatti: pertanto essi dovranno essere corredati sia dagli schemi funzionali relativi alle zone destinate alle lavorazioni, sia di dettagliati particolari costruttivi.

In particolare è opportuno richiamare l'attenzione sulla necessità di separare per quanto possibile le zone di lavorazione e di stoccaggio dei materiali e dei prodotti dalle zone di amministrazione e da quelle previste per le necessità personali delle maestranze, che di preferenza dovranno essere ubicati in corpi di fabbrica separati fra loro anche se contigui.

Per esigenze legate alla necessità di spazi da destinare a deposito di macchinari e automezzi per la lavorazione o merci all'aperto, sarà possibile, escludendo tali superfici dal computo della volumetria massima ammissibile, realizzare:

- piani interrati all'interno della sagoma massima realizzabile, completamente al di sotto delle quote di sistemazione esterna del piano superiore, con eccezione delle zone di accesso agli stessi;
- tettoie di collegamento o porticati, aventi almeno due lati aperti e ubicati all'interno della sagoma massima realizzabile, e comunque computati ai fini del rispetto del rapporto di copertura.

Data l'accentuata acclività di alcune zone del P.P., ed in considerazione delle esigenze delle aziende da insediare di poter usufruire di ampi spazi in piano per la movimentazione di mezzi e prodotti sia grezzi che lavorati, sarà possibile nei progetti dei singoli edifici prevedere livellamenti dei lotti anche se comportanti consistenti opere di sbancamento o rinterro, a condizione che tali opere non creino limitazioni o affacci sulle proprietà confinanti.

Sarà inoltre possibile realizzare zone di lavorazione o di stoccaggio, dislocate su quote diverse all'interno del lotto, semprechè venga assicurato che la quota di calpestio di tali zone non sia mai posta a quota inferiore rispetto alla sistemazione esterna.

Art. 12 - Attrezzature delle aree non edificate

12.1 - Posti macchina: in ciascun lotto dovranno essere previsti un congruo numero di posti macchina ad uso del personale impiegato; tali posti, organizzati in aree di parcheggio,

dovranno essere nettamente separati dalla zona di sosta dei mezzi di trasporto delle merci e dalle aree di carico e scarico delle stesse.

Il dimensionamento delle zone di sosta dovrà essere non inferiore a mq. 1.00 per ogni 10 mc. di cubatura realizzata.

12.2 - Aree a verde: le aree destinate a verde, poste all'interno dei lotti, dovranno essere realizzate rispettando quanto specificato nella tav. n. 11 e quanto contenuto all'art. n. 8 delle presenti norme.

Art. 13 - Norme transitorie

I manufatti attualmente esistenti nell'area perimetrale ed aventi destinazione d'uso difforme da quella prevista dal P.R.G. potranno permanere nelle attuali destinazioni, purché non abbiano caratteristiche costruttive precarie, non siano abusivi e non insistano su aree destinate ad uso pubblico.

Per tali manufatti è possibile il rilascio di permessi di costruire solo per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

E' fatto assoluto divieto di variare l'attuale destinazione d'uso, se non per adeguarle a quelle previste dal piano particolareggiato e nel pieno rispetto del complesso della presente normativa.

Il Progettista

[Redacted signature]



Allegato 12

**Variante al Piano Particolareggiato e
Norme Tecniche di Attuazione**

PRATICA EDILIZIA 254/2008



Comune di San Cesario

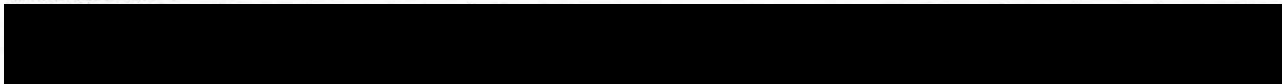
Sportello unico per l'edilizia



DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

(art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.)

Il sottoscritto :



Cognome e nome

Partita Iva

sede in :



Città

Cap

località, via

n.

in qualità di proprietaria dell'immobile sito in :

Campo Gillaro	61	434-633-574-576-578
località, via / piazza	Foglio	Mappali

ricadente nella seguente zona del vigente strumento urbanistico e con destinazione:

Industriale-Lotto P02	industriale
Zona di P.P.	Destinazione

CHIEDE

a norma dell'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, il rilascio del Permesso di Costruire, finalizzato alla realizzazione di :

Demolizione di due fabbricati esistenti e la realizzazione di un insediamento produttivo

descrizione dettagliata ed esauriente dell'intervento previsto

DICHIARA

- che l'immobile oggetto dell'intervento risulta legittimato come in appresso indicato :
 - ☐ realizzato precedentemente alla data del 1 settembre 1967 e non modificato dopo tale data
 - ☐ licenza edilizia n. ____ del ____;
 - ☐ concessione edilizia n. ____ del ____;
 - ☐ permesso di costruire n. ____ del ____;
 - ☐ concessione edilizia in sanatoria n. ____ del ____;
- che :
 - ☐ l'intervento ricade nei casi previsti dall'art. 17 c. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 (Riduzione o esonero del contributo di costruzione);
 - ☐ l'intervento prevede la corresponsione del contributo di costruzione come previsto dall'art. 16 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire);
 - ☐ l'intervento in argomento non viola i diritti di terzi e/o condominiali ;

NOMINA

• Progettista delle opere

Cognome e nome

Codice fiscale

Iscritto all'Albo Professionale

della Provincia di

con il n.

Con studio in

Cap

località, via

n.

Tel./fax

E mail

• Direttore dei Lavori

Cognome e nome

Codice fiscale

Iscritto all'Albo Professionale

della Provincia di

con il n.

Con studio in

Cap

località, via

n.

Tel./fax

E mail

• ALLEGATI :

- ☒ Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento;
- ☐ Copia titolo di proprietà o dichiarazione dell'avente titolo giuridico;
- ☐ Dimostrazione della regolarità urbanistica dell'immobile (licenza edilizia, concessione edilizia, ecc.);
- ☐ Documentazione fotografica a colori dell'immobile oggetto dell'intervento;
- ☒ Elaborato grafico, in triplice copia, identiche tra loro, come previsto dall'art. 14 del vigente Regolamento Edilizio Comunale
- ☐ Documentazione relativa al consumo energetico di cui agli artt. 122-123-125 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002; e del D.P.R. 412/1993;
- ☐ Copia del progetto presentato al Comando Provinciale VV.FF. ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982;
- ☐ Atto d'obbligo notarile registrato e trascritto contenente i seguenti impegni:
 - a) vincolo del terreno da asservire alla realizzazione dell'opera progettata;
 - b) vincolo del parcheggio obbligatorio ai sensi della legge 122/89 e s.m.i.;
- ☐ Relazione sull'indagine geologico – geotecnica, firmata da un tecnico laureato abilitato, ai sensi del D.M. 11 marzo 1988;
- ☐ Certificato storico catastale delle particelle interessate dall'intervento alla data del settembre 1978;
- ☐ Nulla Osta Sanitario rilasciato dalla ASL RMG o autocertificazione del tecnico progettista per la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie;
- ☐ Dichiarazione del tecnico progettista sulla conformità del progetto alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, corredata di schema planimetrico illustrativo;
- ☐ Attestazione del progettista che asseveri la conformità dell'opera progettata alle norme di P.R.G. approvato e di regolamento edilizio comunale;
- ☐ Perizia tecnica giurata sulle opere da realizzare, per la determinazione del costo di costruzione, redatta sulla base del tariffario regionale per opere edili e per opere impiantistiche, pubblicato sul B.U.R. Lazio 10 aprile 2002;
- ☐ Modello ISTAT debitamente compilato e firmato;

- ☐ Prospetto "A", debitamente compilato e firmato dal tecnico progettista, per la determinazione del costo di costruzione
- ☐ Ricevuta di versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;
- ☐ Autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo:
- ☐ Ricevuta di versamento di €. _____ per diritti di segreteria su c/c/p n. 32122004 intestato Comune di San Cesareo – servizio di tesoreria;

San Cesareo, li _____

Il Proprietario



Con la firma della presente il soggetto interessato autorizza il Comune di San Cesareo a raccogliere a trattare, per fini strettamente connessi a compiti istituzionali, i propri dati personali, limitatamente a quanto necessario, per rispondere alla richiesta di intervento che lo riguarda, in osservanza della Legge 675/1996 e s.m.i. sulla tutela dei dati personali

Per accettazione dell'incarico:

Il Progettista

San Cesareo, li _____

Timbro e firma _____

Il Direttore dei Lavori

San Cesareo, li _____

Timbro e firma _____

La ditta esecutrice dei lavori per accettazione

San Cesareo, li _____

Timbro e firma _____



ELEZIONE DI DOMICILIO

Il sottoscritto elegge il proprio domicilio speciale per qualsiasi comunicazione inerente la presenta domanda in questo Comune presso il seguente indirizzo _____.

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione tecnica costituisce parte integrante degli elaborati grafici allegati riguardanti il progetto per la demolizione di due fabbricati esistenti e la realizzazione di un insediamento produttivo su un appezzamento di terreno sito nel Comune di San Cesareo. Il lotto in esame, facente parte del Piano Particolareggiato dell'area industriale in loc. Campo Gillaro-Faeta, è contraddistinto dalla sigla P02 e si sviluppa per una superficie complessiva di mq 2555,00.

Il fondo è distinto in Catasto al foglio n° 61 del Comune di San Cesareo (Zagarolo), particelle n° 434-633-574-576-578 e risulta di proprietà della Soc. [REDACTED]
[REDACTED]

Nella redazione del progetto si è cercato di salvaguardare le potenzialità offerte dalla morfologia del terreno, estrapolando dall'analisi approfondita delle stesse le prime indicazioni progettuali e l'ubicazione planimetrica di insediamento, verificando poi il tutto con i vincoli dello strumento urbanistico vigente e con le esigenze del committente.

Il progetto che si propone riguarda la realizzazione di un fabbricato composto da un piano seminterrato ($Q=97,00$ m), che ospita la zona lavorazione, deposito automezzi e macchinari e uffici; un piano terra ($Q=101,80$ m), adibito a zona lavorazione ed in parte ad uffici e un piano primo ($Q=105,25$ m) adibito ad uffici.

Si precisa che la volumetria riservata ad uffici e servizi, è contenuta nel limite del 20% della cubatura totale, come precisato nelle N.T.A.

I diversi accessi al lotto, dislocati in punti differenti della viabilità esistente e di piano, consentono l'accesso indipendente al piano seminterrato ed al piano terra, permettendo di mantenere separati i diversi flussi di veicoli e merci.

E' opportuno precisare che sia il piano seminterrato, sia il piano terra, sono stati dotati delle necessarie uscite di sicurezza comunicanti con un luogo cosiddetto "sicuro", collocate in modo che il percorso massimo, in caso d'incendio, non superi i 30 ml. da ogni punto dei locali; sempre per il rispetto della normativa antincendio, sono state inoltre previste delle aperture nella misura di 1/20 della superficie pavimentata dei locali stessi.

La struttura portante dell'edificio principale verrà realizzata in cemento armato precompresso assemblato su struttura di fondazione in c.a. tradizionale, mentre le facciate verranno realizzate con pannelli prefabbricati.

DATI URBANISTICI

Piano Particolareggiato

- Comparto P - Lotto 02;
- I.f. (indice di fabbricabilità fondiaria): 3,40 mc/mq. ;
- Distanza minima dai confini: pari all'altezza dell'edificio e comunque non minore di ml 5,00 ;
- Parcheggi: 0,10 mq./mc ;
- Lotto minimo: mq. 1500 ;
- Rapporto max di copertura: 1/2 ;
- Volume da adibire ad uffici: 20% del volume globale;
- Altezza massima = 10,00 ml

Dati di progetto

- Superficie lotto P02: mq. 2555,00;
- Volume realizzabile $2555 \times 3,40 = \text{mc. } 8687,00$;
- Volume di progetto $\text{mc. } 8306,94 < 8687,00$ (vol. max. ammissibile);
- Distanza minima dai confini risulta sempre essere $>$ dell'altezza massima dell'edificio;
- Superficie da destinare a parcheggio $\text{mq. } 850 > 830,69$ ($8306,94 \times 10\%$);
- Superficie coperta $\text{mq. } 907,25 < 1277,50$ ($2555 \times 1/2$);
- Volume uffici $\text{mc. } 1180,23 < 1661,39$ ($8306,94 \times 20\%$).
- H massima (media ponderale) = $8,37\text{ml} < 10,00\text{ml}$





COMUNE DI SAN CESAREO

PROVINCIA DI ROMA

SETTORE V – URBANISTICA E TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Prot. n. 13297

San Cesareo, li 01 settembre 2008

Alla



e p.c. Al Responsabile dell'istruttoria
- Sede -

Racc. A.R.

Oggetto : Comunicazione dell'avvio del procedimento ai sensi della legge 241/90.
Pratica edilizia n. 254 / 2008.

In riferimento alla domanda inoltrata dalla S.V. in data 13 agosto 2008, prot. n.12726, tesa ad ottenere il permesso di costruire per la demolizione di due fabbricati esistenti e realizzazione di un insediamento produttivo all'interno del P.P. ex area Prusst - Comparto P - Lotto P02, si comunica che lo scrivente ufficio ha assegnato alla sua pratica il n. 254 / 2008 e quindi invitata ad indicare in ogni sua successiva comunicazione tale numero.

Si comunica, ai sensi dell'art. 4 e ss. della legge 7 agosto 1990, n. 241:

1. l'avvio del procedimento, tendente al rilascio del permesso di costruire;
 2. che l'amministrazione competente è il Comune di San Cesareo;
 3. che l'ufficio responsabile è il Settore Urbanistica e Territorio – Sportello Unico per l'Edilizia;
 4. che il responsabile del procedimento è il geom. [redacted];
 5. che il responsabile dell'istruttoria è il geom. Giuliano [redacted] indirizzo di posta elettronica [redacted];
 6. che l'ufficio dove possono essere presi in visione gli atti è il Settore Urbanistica e Territorio – Sportello Unico per l'Edilizia – Piazzale dell'Autonomia n. 1 – piano primo
- Orario ricevimento al pubblico: Martedì e Venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.00 ed il Giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.30.

I titolari della presente possono partecipare al procedimento, anche tramite la presentazione di documenti, relazioni e note illustrative.



Il Responsabile del Settore
Urbanistica e Territorio

[redacted]

[redacted]