



Bracciano, lì 17/06/2024

**IL RESPONSABILE  
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIO TUTELA AMBIENTE**

**Vista** l'istanza presentata all'Amministrazione Comunale con nota protocollo numero 19755 del 06/06/2024 dal richiedente:

**BARGIACCHI EGISTO**

**Vista** l'attestazione del pagamento dei diritti di segreteria stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale numero 222 del 06/09/2018;

**Vista** la documentazione predisposta dal personale dello Sportello Unico per l'Edilizia;

**DESTINAZIONE URBANISTICA PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Vista** la deliberazione della Giunta Regionale numero 789 del 22/10/2009, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 7 dicembre 2009 supplemento ordinario numero 204 al "Bollettino Ufficiale" numero 45 del 7 dicembre 2009, di approvazione del Piano Regolatore Generale;

**C E R T I F I C A**

che l'area distinta in Catasto al:

**Foglio catastale numero 12**

**Particella catastale numero 260-261**

**ha nei confronti del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale numero 789 del 22/10/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio supplemento ordinario numero 204 al "Bollettino Ufficiale" numero 45 del 7 dicembre 2009 la seguente destinazione urbanistica:**

**Art. 45 - Zone residenziali di espansione C**

Le zone C sono destinate ai nuovi insediamenti residenziali e ad attività non residenziali connesse con la residenza nella misura massima del 20% nell'ambito di ogni singolo piano attuativo. All'interno di dette zone, che sono attualmente prive della rete infrastrutturale primaria e secondaria, dovranno essere reperite le aree per i servizi nella misura di mq 18/ab. Ai sensi della legge 167/62 potranno essere individuate in queste zone le superfici, (che possono

oscillare dal 40% al 70% del fabbisogno abitativo), da assoggettare al regime di cui alla legge sopracitata.

Nella zona C possono essere ammesse negli edifici residenziali ed in complessi separati le seguenti destinazioni d'uso, purché complessivamente non superino il 20% delle cubature realizzabili:

uffici pubblici e privati;

ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative, di spettacolo, bar;

negozi ed altre attrezzature commerciali;

ambulatori, farmacie, ecc.

Le zone C si dividono in zone C1, C2 e C3.

L'edificazione è subordinata alla formazione di piani particolareggiati o di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il comune ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto 1967 n. 765 integrati dalla legge regionale 22 luglio 1974 n. 34 e la relativa circolare applicativa n. 5979 del 24 ottobre 1974.

Gli interventi ammessi dovranno fare riferimento alle prescrizioni di cui al Titolo I, CAPO IV delle presenti norme tecniche. Il Comune potrà inoltre predisporre per le diverse aree comprese in tali zone i progetti unitari di sistemazione degli spazi urbani.

Le singole concessioni edilizie potranno essere rilasciate solo dopo il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Le modalità e le caratteristiche dell'edificazione nelle singole zone sono disciplinate dalle norme edilizie relative a ciascuna sottozona.

#### **Art. 47 - Sottozona C2 - Zona di espansione da sottoporre a pianificazione attuativa**

con I.t.0,15 e possibilità di accorpamento delle volumetrie per complessi unitari con innalzamento dell'indice fino a 0,3 mc. / mq.

Potrà essere consentito l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale da 0,15 mc/mq ad un massimo di 0,30 mc/mq, da attuare su specifici compatti, a condizione che il consorzio dei vari proprietari del comparto ( formato almeno dal 75% dei valori catastali degli immobili di proprietà) cedano al Comune il 50% della superficie territoriale del comparto stesso, comprensivo delle aree dovute a standard e delle sedi stradali pubbliche, con l'ulteriore prescrizione che vengano realizzati in luogo di singoli villini, complessi di case a schiera secondo un progetto unitario, contenuto in un Piano di Lottizzazione convenzionato e che vengano comunque rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni, relative a tutte le sottozone C2:

Dovranno prioritariamente essere approvati dal Consiglio comunale appositi Piani Particolareggiati con valenza generale, coincidenti con una intera sottozona prevista dalla Variante, di iniziativa sia pubblica che privata, finalizzati a definire, sulla base di un rilevamento dello stato di fatto e di tracciati stradali esistenti e previsti:

- la suddivisione del comprensorio in singoli compatti funzionali di superficie territoriale minima non inferiore a 10 Ha da attuare mediante piani attuativi sostenuti da specifica convenzione urbanistica; Tale superficie territoriale minima potrà essere derogata solo per essere adeguata alla inferiore superficie territoriale di intere sottozone specificatamente già così individuate dalla Variante o qualora risulti derivare da aree residue di sottozone C2 ( ex sottozona C del PRG vigente) interessate da Piani di Lottizzazione per i quali risultino stipulate regolari convenzioni urbanistiche;
- una viabilità funzionale sia all'interno che all'esterno del comparto da ricollegare alla viabilità esistente all'esterno del comprensorio oggetto di pianificazione generale, curando altresì la possibilità di realizzare percorsi pedonali e piste ciclabili, alternative e/o compatibili con la viabilità ordinaria, che consentano una interconnessione con le aree da destinare a servizi pubblici;

- la eventuale preordinata collocazione all'interno dei singoli compatti individuati, qualora ritenuta funzionalmente indispensabile per un corretto sviluppo urbanistico, di specifiche destinazioni a standard previste dal DM 1444/68, comunque contenute in una superficie minima complessiva definita dal rapporto pari a 18 mq/ab in relazione al peso urbanistico afferente il comparto stesso; Nell'attuazione dei singoli compatti individuati dovranno essere detratte le cubature dei fabbricati esistenti in quanto, come riscontabile dalla tabella della potenzialità edificatoria delle aree edificabili individuate dalla Variante, tali cubature sono state portate in detrazione dal calcolo della cubatura potenziale delle varie sottozone C2 per definire il peso insediativo determinato dalla cubatura realizzabile;

Inoltre in sede di redazione dei suddetti piani attuativi dei compatti si potrà prevedere, su di un lotto allo scopo specificatamente destinato, l'accorpamento e la collocazione, delle volumetrie per le destinazioni non specificatamente residenziali, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc., per una quota pari a 20 mc dei 100 mc per abitante da insediare, così da separarle dai singoli interventi di tipo residenziale, in alternativa la suddetta quota di cubatura non residenziale, se accorpata all'unità edilizia da edificare sui singoli lotti dovrà costituire la formazione di unità immobiliari distinte catastalmente da quelle residenziali, la cui destinazione d'uso dovrà risultare da specifico atto d'obbligo soggetto a registrazione.

Trattasi di aree destinate alla nuova edificazione.

#### Interventi

Nuove realizzazioni

Demolizioni

Opere di urbanizzazione primaria

Opere di urbanizzazione secondaria

Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati nell'ambito di quelle di zona.

#### Destinazioni d'uso:

- Destinazioni di zona

#### Parametri urbanistici:

- Indice territoriale: It = 0,15 mc/mq

- Indice di fabbricabilità fondiario:
  - a) riferito a compatti con It 0,15 = If max : 0,25 mc/mq;
  - lotto minimo mq 2.000;
  - b) riferito a compatti con It 0,30 = If max : 0,60 mc/mq;
  - lotto minimo mq 5.000;
- Indice di permeabilità IP = 50%;
- Superficie coperta massima: Sc-max = 50%
- Altezza massima: Hmax = 7,50 m
  - Distacco dai confini = m 7,50;
  - Distacco dalle strade = m 10,00.

#### Prescrizioni particolari:

- E' prescritto uno studio dei materiali e delle coloriture facente parte integrante del piano attuativo
- 13)
- E' consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro.
- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq 50 superficie coperta di costruzione.

- Si fa obbligo di riservare all'interno dei singoli lotti una superficie di parcheggio a servizio degli abitanti dell'edificio non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di volume costruito fuori terra.
- Eventuali autorimesse interrate devono essere costruite entro il limite dei distacchi dai confini.
- In questa sottozona le strade di lottizzazione non possono avere larghezze inferiori a ml 8,00.
- Le coperture dovranno essere a tetto con pendenza non superiore al 35% e con manto di tegole in cotto.
- Le eventuali recinzioni devono essere realizzate preferibilmente in siepe vegetale, in steccati di legno, oppure con muretti, non più alti di ml. 1,00 con soprastante ringhiera in legno o in ferro per un'altezza complessiva non superiore a 1,70 ml.
- Eventuali muretti di sostegno necessari per le sistemazioni esterne, devono essere realizzati in pietra o comunque nello stesso materiale usato per i prospetti dell'edificio. Detti muri non devono superare la misura di 2,00 ml. e devono essere mascherati con terrazzamenti con piantumazione di verde.
- Nelle aree con apposito perimetro in località Pratigliolo l'edificazione dovrà essere realizzata senza locali interrati a meno che non siano previsti idonei accorgimenti per l'allontanamento delle eventuali acque di infiltrazione.
- L'imposta del più basso piano di calpestio interno agli edifici dovrà essere posta a quota + 1,00 ml rispetto al terreno circostante. E' fatto comunque obbligo di prevedere negli strumenti attuativi interventi di ripristino del sistema idraulico.

- a) Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,02 mq/mq;
- per gli impianti sportivi coperti e scoperti = 0,30 mq/mq per campo di calcio = 0,60 mq/mq;
- b) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/100 mc;
- parcheggi di urbanizzazione primaria = 2,5 mq/100 mq di St;
- c) H (altezza massima) = 10,50 ml;

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria (vedi art. 8 delle presenti norme).

#### **Art. 43 - Sottozona B3 - zona di completamento.**

Le sottozono B3 comprendono aree con caratteristiche simili a quelle descritte in sottozone B2. In tali sottozono il piano si ottiene per intervento diretto applicando i seguenti parametri e indici:

- a) la superficie delle aree edificabili dovrà risultare quella definita da frazionamenti eseguiti prima della data di adozione della presente Variante, superficie, comunque non inferiore a 800 mq, che non risulti asservita e/o oggetto di precedenti interventi edilizi anche abusivi. La verifica della effettiva potenzialità edificatoria dell'area, da cui andrà detratta la cubatura dei fabbricati alla stessa area asserviti, dovrà essere certificata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previo opportuni accertamenti d'ufficio;
- In sede di rilascio del Permesso di costruire dovranno essere individuate e cedute gratuitamente al Comune le aree relative agli standard urbanistici nella misura di 18 mq/ab considerando il rapporto pari a 100mc/ab;
- Per interventi su aree la cui superficie catastale, definita da frazionamenti eseguiti prima della data di adozione della presente Variante, risulti superiori a 3.000 mq dovrà essere predisposto un progetto unitario esteso all'intera superficie territoriale con previsione planivolumetrica dell'intero intervento comprendente la individuazione delle aree da destinare a standard da cedere al Comune;
- Non potranno essere rilasciati permessi di costruire se l'area oggetto dell'intervento non risulti prima servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali e funzionanti e sia stata definita, con apposito atto d'obbligo, la cessione delle aree da destinare a servizi pubblici, tale atto d'obbligo, qualora sia necessario il concorso di più proprietari, dovrà essere sottoscritto dagli stessi proprietari per definire sia i tempi i modi e gli oneri per la completa realizzazione funzionale delle

opere di urbanizzazione primaria che per le modalità di cessione delle diverse aree a standard di rispettiva proprietà.

Ferma restando la quota di cessione per lo standard relativo a parcheggio, nella misura definita dal DM n.1444/68 pari ad un minimo di 2,5 mq/ab, riscontrato che le aree destinate a standard individuate nella Variante risultano notevolmente superiori al rapporto dei 18 mq/ab definito dal DM 1444/68, qualora il Comune non ritenga opportuna l'acquisizione delle ulteriori aree a standard, non essendo le stesse funzionali, sia con riferimento alla loro ridotta superficie, sia alla loro possibile destinazione, potrà procedere, con apposito atto della Giunta comunale, alla loro monetizzazione i cui introiti incamerati dovranno comunque essere utilizzati per l'acquisizione delle aree a servizi pubblici individuate nella presente Variante;

- a) If (Indice di fabbricabilità fondiario) = 0,5 mc/mq;
- b) Parcheggi = 10 mq/100mc;
- c) Distacco minimo tra fabbricati = 10,00 ml, e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelli frontistanti, salvo quanto stabilito dal D.M. 02.04.68 (è consentita la costruzione in aderenza previa convenzione con i confinanti);
- d) ds (distanza dalla strada) rispetto agli allineamenti stradali esistenti;
- e) dc (distanza dai confini) = 5,00 ml;
- f) Q (rapporto massimo di copertura) = 35%;
- g) H (altezza massima) = 7,50 ml.

**Qualora l'area risulti edificabile l'edificazione può essere preclusa dalla presenza di eventuali vincoli** (vincoli su beni del patrimonio culturale, archeologici, monumentali, paesaggistici, parchi e aree protette, idrogeologico, zone a rischio idraulico elevato, rispetto falde idriche, aeronautico, elettrodotto, ferroviario, cimiteriale, rispetto viabilità, protezione impianti comunicazione, fasce rispetto rifiuti, usi civici, militari, fascia lacuale, limitazioni imposte dal Regolamento Edilizio, da piani attuativi, da piani di lottizzazione convenzionata o da piani attuativi di iniziativa pubblica o privata da approvare o da attuare, altri vincoli imposti dalla vigente normativa urbanistica, ecc.).

Il certificato di destinazione urbanistica, in quanto atto di certificazione, ha natura ed effetti meramente dichiarativi e non costitutivi di posizioni giuridiche che discendono da altri provvedimenti.

Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dall'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (Articolo 30 comma 3 del Decreto Presidente della Repubblica numero 380/2001).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'articolo 30 comma 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 numero 380.

Il Tecnico Istruttore

Geom. Fabiano Salvati



**IL RESPONSABILE AREA**

**(Arch. Livia Braghetta)**

*"Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D. Lgs n. 82/2005 e ss. mm. ii."*