

COMUNE DI VELLETRI

Provincia di Roma



PIANO QUADRO DI COORDINAMENTO DEI PIANI ATTUATIVI DELLE ZONE G6

Titolo :

RELAZIONE

***Inquadramento del Piano: obiettivi e criteri del P.Q.
Inquadramento territoriale per l'attuazione delle previsioni di P.R.G.***

Il Sindaco :

Progettista :

Arch. Maurizio Battisti

Il dirigente Uff. Tecnico :

Assessore Urbanistica :

**Approvato con deliberazione del
Consiglio Comunale n. 79 del 07/12/2010**

Data / Aggiornamento:

Settembre 2010

Allegato

Approvato il :

1

INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. Compatibilità paesaggistica delle zone G6.....	pag. 5
3. Rapporti tra le previsioni del P.R.G. e la disciplina di tutela del nuovo P.T.P.R.	pag. 6
4. Descrizione delle aree oggetto del Piano Quadro.....	pag. 7
5. Finalità del Piano Quadro.....	pag. 8
6. Documenti di Piano.....	pag.13

1. Premessa.

La Variante Generale al P.R.G. del Comune di Velletri, approvata con D.G.R. n° 66 del 14/02/2006, nella zonizzazione del territorio comunale introduce una serie di zone "G" con destinazione di "Aree private a verde".

Tale destinazione trova motivazione nella particolare conformazione territoriale delle aree interessate, per lo più interstiziali a zone con diversa destinazione urbanistica.

In particolare le sottozone G6 – Verde Privato diffuso, di interesse del presente Piano Quadro, sono collocate principalmente nel territorio extraurbano, a completamento ed integrazione delle zone "L" perimetrale come nuclei abusivi.

Queste zone risultano compromesse da una rada edificazione identificandosi di fatto come insediamenti residenziali estensivi. Esse trovano origine nel precedente P.R.G., di vigenza ultratrentennale (approvazione del 1976), che individuava al di fuori delle classificazioni del centro urbano, le zone extraurbane definendole come zone C1 "Agricole – residenziali" e zone E "Agricole".

Le zone "C1" Agricole – residenziali, in funzione dei parametri edilizi ammissibili (i.f.f. 0,10 mc./mq. e lotto minimo 5.000 mq.) hanno determinato il proliferare di abitazioni residenziali indistintamente su tutto il territorio comunale frammiste alle zone agricole.

In tale quadro, la Variante Generale si conformava alla previgente disciplina urbanistica mutuando le precedenti classificazioni di zone C1 nelle attuali zone G6.

In sede di approvazione della Variante al P.R.G., la Regione, confermava le indicazioni comunali relative alle zone G6, limitatamente a quelle aree che risultavano già classificate C1 nel precedente P.R.G., e per le quali non sussistevano vincoli di natura paesaggistica tali da comprometterne l'edificabilità per applicazione della disciplina di tutela prevista dal P.T.P. n°9.

Nella stessa sede, la Regione introduceva inoltre, sostanziali modificazioni alla norma di attuazione delle zone G6, riformulando il relativo testo nel seguente:

Art. 20.6 Sottozona G6 : verde privato diffuso

Tale zona riguarda aree caratterizzate da verde privato con residenze sparse in cui la V/PRG si attua direttamente mediante il rilascio della concessione edilizia.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.

"Sono altresì consentite nuove edificazioni nei lotti liberi nonché la demolizione e ricostruzione di quelle esistenti.

Le nuove edificazioni sono precedute dalle adozioni di P.U.A, d'iniziativa pubblica o privata, sulla base di un "Piano Quadro" redatto dall'A.C..

I parametri del P.U.A. sono:

- indice di edificabilità residenziale fondiario 0,04 mq/mq fino ad una superficie massima di 500 mq.;*
- lotto minimo non inferiore a 5.000 mq.;*
- messa a dimora di alberature in ragione di una pianta per ogni 100 mq. di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno 15 piante per lotto;*
- altezza massima interna, misurata fino all'imposta del tetto non superiore a mt. 3,00;*
- distacchi dal filo stradale e dai confini non inferiori a mt. 6,00;*
- tipologie mono e bifamiliari;*
- rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;*
- gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino o ad orto salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato."*

Nell'ambito di aree urbanizzate è consentita l'edificabilità diretta applicando i parametri ed indici sopra indicati.

Rispetto al testo adottato dal Comune, la norma riformulata dalla Regione presenta consistenti innovazioni. Intanto, le zone G6 vengono distinte tra aree già edificate e aree libere. Per le aree compromesse da costruzioni esistenti, valgono le norme già stabilite dal Comune, potendosi per esse prevedere solo interventi manutentori (ordinaria e straordinaria manutenzione, e interventi di ristrutturazione edilizia), da attuare direttamente con il rilascio dei rispettivi titoli abilitativi (Denuncia di Inizio Attività e/o Permesso di costruire).

Per le aree libere, si è stabilito che dovessero essere attuate a mezzo di Piani Urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata (Piani

Particolareggiati e/o Piani di Lottizzazione Convenzionata), sulla base del "Piano Quadro" di cui alla presente relazione.

Inoltre per esse sono stati altresì ridefiniti i parametri edilizi, e in particolare:

1. viene stabilito l'indice di fabbricabilità fondiaria in 0,04 mq./mq. corrispondente a 0,128 mc./mq. leggermente superiore all'indice previgente di 0,10 mc./mq., fissando però il tetto massimo della superficie edificabile in 500 mq.;
2. viene stabilito il lotto minimo di intervento in 5.000 mq., confermando di fatto la previgente disciplina.

L'ultimo comma della riscritta norma consente, altresì l'intervento diretto anche alle aree libere alla condizione che siano già dotate di adeguate urbanizzazioni.

La ragione di tali modificazioni e innovazioni normative trova risposta nella relazione istruttoria (adunanza n°79 del 21/12/2004 del Comitato Tecnico Regionale) allegata alla Delibera di approvazione del Piano, dove relazionando, in merito alle zone G6, e identificandole di fatto come insediamenti residenziali estensivi, la Regione ha inteso fare riferimento agli indici e ai parametri disciplinati dall'art. 56 della L.R. 38/99.

L'art. 56 della richiamata legge regionale, disciplina infatti gli insediamenti residenziali estensivi disponendo che nei Piani Urbanistici Generali *"limitate porzioni del territorio agricolo, contraddistinte da un elevato frazionamento delle proprietà fondiarie, sono destinate a nuovi insediamenti a bassa densità edilizia"*.

In tale quadro evolutivo della norma urbanistica per l'attuazione delle zone G6, un ragionamento deve essere fatto in relazione agli standards urbanistici.

Infatti il P.R.G. adottato dal Comune, prevedeva per queste zone l'attuazione diretta. In tal senso, identificandosi le aree interessate come fondiarie esse erano sottratte all'obbligo della individuazione delle aree per standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68, avendo per esse già provveduto il Comune nell'ambito dello zoning generale adottato.

Con la modifica normativa introdotta dalla Regione, con riferimento all'obbligo della formazione di strumenti attuativi, e alla relativa disciplina, nulla viene richiesto in merito al reperimento delle aree a standards all'interno dei relativi piani esecutivi, confermando in tal modo la loro pianificazione, così come prevista nel P.R.G. adottato, nell'ambito delle zone F.

Nella sostanza però, dovendo prevedere i piani attuativi il sistema delle urbanizzazioni primarie, si ritiene che le aree afferenti a queste destinazioni debbano includere oltre a quelle necessarie per la viabilità e per i servizi a rete anche quelle per i parcheggi e per i nuclei elementari di verde in misura complessiva non inferiore a mq. 5,50 per ogni abitante insediabile, da ripartire di norma in mq. 2,5 per i parcheggi e mq. 3,00 per il verde, quest'ultimo secondo il disposto della Circolare Ministeriale LL.PP. n°425/1967 che all'appendice C "*Dati dimensionali relativi alle attrezzature*" alla tabella delle attrezzature collettive determina in mq. 3,00 la quantità di verde primario da attribuire ad ogni abitante insediato.

La fruizione di queste aree, come di quelle destinate alla viabilità deve essere pubblica.

2. Compatibilità paesaggistica delle zone G6.

Le previsioni urbanistiche relative alle zone G6 contenute nella Variante al P.R.G. adottata, solo in parte tenevano conto della specifica normativa paesistica finalizzata alla tutela e salvaguardia delle aree vincolate.

Il P.T.P. n°9 Castelli Romani approvato con L.R. 24/98 disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela.

Ai sensi dell'art. 27 2° Comma, il P.T.P. è sovraordinato rispetto agli strumenti di pianificazione locale, e pertanto, nelle aree vincolate paesisticamente, trovano applicazione le sole previsioni urbanistiche compatibili con il grado di tutela previsto dallo stesso P.T.P..

Inoltre, nel caso di specie del Comune di Velletri, risultando l'approvazione del P.R.G. (03.08.76) antecedente all'adozione del P.T.P.

(28.04.87) non trova neppure applicazione il Comma 5 bis del già citato art. 27 della L.R. 24/98, che fa salve le previsioni urbanistiche dei P.R.G. approvati solo successivamente all'adozione del P.T.P..

Pertanto non risultano ammissibili, per gli effetti dell'art. 27 bis della L.R. 24/98, non solo le classificazioni di zone G6 situate in aree vincolate già definite agricole dal previgente P.R.G., ma anche le ulteriori zone G6 vincolate con un grado di tutela non compatibile con la destinazione urbanistica della previgente destinazione di zona C1.

Le zone G6 interessate dal vincolo paesaggistico coerenti con il grado di tutela del P.T.P. n. 9 sono quelle ricomprese nelle zone 6 e 7 della Tav. E3.3 "Classificazione delle aree ai fini della tutela" dello stesso P.T.P. , che le definisce come " Zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità".

3. Rapporti tra le previsioni del P.R.G. e la disciplina di tutela del nuovo P.T.P.R.

Con deliberazione di G.R. n° 556 del 25/07/2007 e n° 1025 del 21/12/2007 è stato adottato il nuovo P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Tale strumento ai sensi dell'art. 23 bis della L.R. 24/98, dalla data della sua adozione, sottopone al particolare regime delle "misure di salvaguardia" tutte le aree vincolate paesaggisticamente.

L'art. 7, delle N.T.A. del P.T.P.R., disciplina il regime delle misure di salvaguardia e al comma 4 dispone:

"Per la parte del territorio interessato dai beni paesaggistici, omissis, fino all'approvazione del P.T.P.R. resta ferma l'applicazione delle norme di P.T.P. vigenti, in caso di contrasto tra le disposizioni del P.T.P.R. adottato e dei P.T.P. vigenti prevale la disposizione più restrittiva."

In tal senso, le previsioni urbanistiche, in contrasto con le nuove disposizioni del P.T.P.R., non risulterebbero procedibili, ma per effetto della norma transitoria stabilita dall'art. 62 2° comma delle N.T.A., sono comunque fatte salve le previsioni delle zone A, B, C, D, F di cui al D.M.

1444/68, contenute negli strumenti urbanistici generali approvati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 24/98 e fino alla data di pubblicazione del P.T.P.R. in quanto conformi ai P.T.P. approvati.

Il P.R.G. di Velletri, così come modificato e conformato al P.T.P. vigente con la delibera di approvazione n° 66 del 14/02/2006, è pertanto fatto salvo dalla summenzionata norma transitoria.

4. Descrizione delle aree oggetto del Piano Quadro.

Le porzioni di territorio comunale destinate dalla pianificazione urbanistica alle zone G6 – Verde Privato diffuso -, come in precedenza accennato interessano diffusamente tutto il territorio extraurbano. Per lo più esse risultano collocate a complemento e integrazione delle zone L perimetrale come nuclei abusivi.

In termini di estensione superficiale si sviluppano su un territorio di circa 545 Ha.; maggiormente interessato è il territorio a nord del centro urbano.

Le aree sono caratterizzate da una morfologia diversificata. Quasi tutte le zone si presentano con una orografia generalmente rilevante agli effetti delle opere di urbanizzazione primaria.

E' pertanto opportuno, che nelle progettazioni dei piani attuativi sia posta particolare attenzione agli studi di carattere orografico dei luoghi, al fine di ottimizzare sia i tracciati viari, sia l'insediamento di tipologie edilizie in grado di pervenire a soluzioni urbanistiche e tecniche di minor impatto sul contesto territoriale specifico.

In alcuni casi la morfologia dei luoghi è determinata anche dalla presenza di corsi d'acqua, che tracciano sul territorio elementi di discontinuità orografica.

Altri elementi di discontinuità territoriale sono rappresentati dai tracciati viari esistenti. Tali tracciati riscontrati con il grafo comunale delle strade ha permesso di stabilirne il regime: provinciale, comunale, interpodereale e locale. Tutte le strade esistenti sono state considerate funzionali alle future trasformazioni urbanistiche. In molte zone sono presenti assi di

penetrazione che per lo più coincidono con la viabilità di previsione del P.R.G..

Dagli assi principali si sviluppa una viabilità secondaria privata di accesso ai fondi; essa può costituire indicazione per la viabilità secondaria di distribuzione interna ai vari comprensori.

Infine, altri elementi di discontinuità, utili alla definizione dei comprensori di attuazione omogenea, sono rappresentati da quelle porzioni di territorio interessate da costruzioni esistenti. In termini di estensione queste zone interessano complessivamente una superficie catastale di circa 85 Ha., con riferimento alla conformazione dei lotti quale risultante dalle mappe catastali fornite dall'Amministrazione. Non sono pertanto, comprese nelle aree edificate quelle superfici, che quand'anche asservite a precedenti concessioni edilizie, risultano allo stato lotti liberi per intervenuti frazionamenti.

Sotto il profilo della normativa urbanistica le zone G6 già edificate, sono infatti sottratte al regime della pianificazione attuativa, essendo per esse possibili interventi diretti limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro conservativo e alla ristrutturazione edilizia.

Tutti gli elementi di discontinuità sono stati considerati nella definizione dei comprensori di attuazione unitaria; il comprensorio rappresenta quella porzione di territorio continua più o meno vasta, con caratteristiche geomorfologiche e infrastrutturali omogenee per i quali è necessario prevedere una pianificazione attuativa coordinata e integrata. I comprensori omogenei sono individuati nel presente Piano Quadro nell'elaborato grafico Tav. n° 5, nel quale sono inoltre rappresentati, il grafo delle strade, la morfologia del terreno con andamento delle curve di livello secondo la recente Carta Tecnica Regionale aggiornata al 2004, e le aree già insediate.

5. Finalità del Piano Quadro.

La particolarità urbanistica delle zone G6, come precedentemente illustrato, hanno suggerito l'opportunità di far precedere alle pianificazioni

attuative la predisposizione di uno strumento di supporto alla stessa, formulandone criteri ed indirizzi in conformità alle prescrizioni del P.R.G..

Nel prevedere infatti l'attuazione delle zone G6 tramite strumenti di pianificazione particolareggiata di iniziativa pubblica (P.P) o privata (P.d.L.), e non essendo gli stessi stati definiti dal P.R.G., ha reso necessario a giudizio dell'Ente Regionale preordinare la fase attuativa di redazione dei piani esecutivi ad un programma di coordinamento da parte dell'Amministrazione, che per l'appunto si sostanzia nel presente Piano Quadro.

E' questo uno strumento che pur non essendo disciplinato dalla legislazione urbanistica, è stato più volte suggerito dalla Regione Lazio, quale atto programmatico per l'attuazione di ampie zone di trasformazione territoriale e comunque in tutti i casi per i quali non essendo praticabile la previsione di un unico piano si rende necessaria un'azione di raccordo e coordinamento tra piani di minori dimensioni.

Il Piano Quadro è pertanto, costituito da elaborazioni grafiche, relazione e regolamento di attuazione, che forniscono i criteri di progettazione degli strumenti attuativi a garanzia del carattere unitario delle trasformazioni urbanistiche-edilizie previste dal Piano Generale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammissibili e della loro compatibilità con i caratteri ambientali del territorio. Tale unitarietà, perseguita attraverso la redazione dello strumento Quadro contenente le linee guida alla pianificazione attuativa, è indispensabile al raggiungimento del miglior grado di compatibilità degli interventi urbanisticamente ammissibili.

Le finalità del Piano Quadro quale strumento di coordinamento di una pianificazione attuativa unitaria ed integrata sono perseguite attraverso la definizione dei criteri di progettazione dei piani stessi coerentemente alle previsioni/prescrizioni del P.R.G. secondo le indicazioni e i pareri dell'Ente Regionale. Tali criteri, puntualmente descritti nel Regolamento di Attuazione del Piano Quadro si sostanziano nella previsione dei:

1. Comprensori omogenei di attuazione unitaria;
2. Criteri di progettazione integrata delle opere di urbanizzazione

primaria;

3. 3. Criteri di progettazione coordinata degli interventi edilizi.

1. Comprensori omogenei di attuazione unitaria.

Per la definizione dei Comprensori omogenei di attuazione unitaria sono state individuate quelle porzioni di territorio per le quali è opportuna la progettazione delle trasformazioni edilizio-urbanistiche mediante un unico piano attuativo. Tali comprensori sono stati desunti dall'analisi dei caratteri fisici ed amministrativi relativi al territorio: sono stati pertanto considerati i tracciati viari esistenti e di previsione di P.R.G; e gli altri elementi fisici di discontinuità quali: i corsi d'acqua e le perimetrazioni degli insediamenti esistenti.

I perimetri dei comprensori così definiti sono rappresentati nell'elaborato grafico Tav.5.

I comprensori costituiscono uno strumento progettuale per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. secondo un indirizzo unitario: il carattere unitario delle trasformazioni urbanistiche all'interno del comprensorio viene garantito dalla redazione del piano attuativo di riferimento. La redazione di piani attuativi riferiti ad estensioni territoriali inferiori a quelle dei comprensori indicati dal Piano Quadro sono comunque ammessi secondo le indicazioni del Regolamento; tali piani devono però essere redatti in modo da non pregiudicare i requisiti di unitarietà della progettazione urbanistica della rimanente parte del comprensorio ed in modo da garantire la totale integrazione con le successive trasformazioni urbanistiche dell'intero comprensorio.

I piani attuativi riferiti all'intero comprensorio potranno essere edificati anche per successivi stralci funzionali, individuando i diversi comparti edificatori e previa redazione di un programma di intervento relativo al completamento dell'intero comprensorio oggetto del piano attuativo che, in caso di intervento di iniziativa privata, verrà considerato quale parte integrante dell'atto di convenzione.

Stralciato con emendamento in delibera
C.C. 79 / 7.12.2010

2. Criteri di progettazione integrata delle opere di urbanizzazione primaria.

L'analisi della situazione esistente relativa al sistema dei servizi a rete, determina gli indirizzi e gli orientamenti da seguire nella redazione dei piani attuativi riguardo alla progettazione delle opere di urbanizzazione primaria pubblica. In modo particolare per i comprensori più vasti, che in ragione della loro grande dimensione possono essere attuati anche a mezzo di più piani esecutivi, è necessario che detti indirizzi e orientamenti costituiscano elementi di valutazione oggettiva affinché anche piani di ridotta dimensione possano tra loro integrarsi e coordinarsi al fine di realizzare un sistema urbanizzativo coerente per l'intero comprensorio omogeneo di riferimento.

A tale riguardo riprendendo quanto già sommariamente riportato al paragrafo precedente nel merito della viabilità esistente va precisato che il grafo delle strade fornito dal comune e riportato nella Tav. 4 del P.Q., rappresenta il sistema viabilistico di base sul quale allacciare la nuova viabilità di progetto. I piani attuativi dovranno pertanto realizzare una viabilità integrativa della viabilità esistente affinché tutte le zone G6, e non solo, siano adeguatamente servite. A tal fine appare necessario che anche le zone già interessate da una viabilità esistente, e che a termine di regolamento possono trovare immediata attuazione, prevedano nei rispettivi piani attuativi un sistema viario pubblico utile anche alle rimanenti zone G6 ad attuazione differita, secondo un tracciato plausibile per l'intero comprensorio di riferimento e pertanto da concordare preventivamente con l'U.T.C.. Per la finalità pubblicistica della viabilità di nuova previsione interna ai piani attuativi è necessario che le sedi viarie abbiano una sezione non inferiore a mt. 10.

Riguardo al sistema degli altri servizi a rete si rileva che tutte le zone G6 possono agevolmente allacciarsi agli acquedotti esistenti, disponendo il Comune di una rete di distribuzione idrica capace di coprire l'intero territorio comunale.

Discorso assolutamente diverso deve essere fatto invece per la rete di smaltimento delle acque reflue che risulta praticamente assente in tutte le

zone classificate G6, tranne sporadici casi che possono contare sulla vicinanza di collettori esistenti.

La diffusione generalizzata delle zone G6 su tutto il territorio comunale non lascia spazio ad altra previsione se non quella che i comprensori di attuazione unitaria debbano assicurare un adeguato sistema di smaltimento attraverso autonomi impianti.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche, in via prioritaria dovranno essere contenute per quanto possibile le superfici impermeabili a vantaggio delle aree da lasciare a verde, ciò al fine di garantire il maggior assorbimento naturale. Per tale motivazione è opportuno che i piani attuativi contengano la esplicita prescrizione di vincolare a giardino almeno il 90% della superficie del lotto fondiario. Per le stesse motivazioni, è altresì opportuno che anche la viabilità pubblica di nuova previsione sia realizzata con manti di asfalto ad alta capacità drenante. Le acque meteoriche di risulta dovranno essere immesse in fognature e smaltite al fosso ricettore più vicino. E' consigliabile che parte delle acque meteoriche siano recuperate con appositi impianti di stoccaggio per il successivo riutilizzo per irrigazione.

I piani attuativi devono prevedere sistemi fognanti separati per le acque meteoriche e le acque nere attraverso una rete adeguatamente dimensionata in funzione del numero di abitanti previsti, oltre che ai caratteri specifici delle trasformazioni edilizio-urbanistiche progettate.

Per lo smaltimento delle acque nere, dovrà in ogni caso essere privilegiata l'immissione nei collettori comunali esistenti.; solo quando la distanza di quest'ultimi rispetto al comprensorio di riferimento sia superiore a 400 mt. si potrà optare per un impianto di depurazione autonomo da realizzare in conformità alle leggi esistenti. Gli impianti di depurazione dovranno essere specificatamente dimensionati e localizzati all'interno del comprensorio. In merito come criterio di progettazione dovrà essere individuata un'area dell'impianto di depurazione localizzata in modo da consentire ampliamenti funzionali alle trasformazioni successive ed impianti tecnicamente incrementabili per moduli integrativi.

3. Criteri di progettazione coordinata degli interventi edilizi.

Altro criterio introdotto dal Piano Quadro è costituito da una serie di indirizzi da osservare nella redazione dei piani attuativi per il coordinamento degli interventi edilizi.

Le trasformazioni edilizio-urbanistiche previste nei piani attuativi dovranno essere verificate nella fase di analisi in riferimento alla loro compatibilità con i caratteri geomorfologici, con il sistema idrogeologico, con gli effetti sulle visuali paesistiche, al fine di pervenire alla valutazione sulla fattibilità dell'intervento.

Comunque le soluzioni progettuali relative ai volumi, al loro dimensionamento, alla tipologia edilizia e alla sua localizzazione e ai caratteri architettonici nonché le soluzioni relative alle sistemazioni esterne delle aree libere e della viabilità devono essere calibrate sulla minor alterazione possibile dei caratteri orografici dei luoghi secondo le indicazioni fornite dal Regolamento.

6. Documenti di Piano.

Il Piano Quadro di indirizzo e di coordinamento delle zone G6, redatto secondo i criteri e con le finalità descritte in precedenza, si compone di una serie di documenti testuali e grafici contenenti le linee guida per la pianificazione attuativa delle previsioni di P.R.G. Tali documenti costituiscono un riferimento per la redazione dei piani riportando i dati territoriali, fisici e normativi, che sono presupposto alle scelte di progettazione e di pianificazione.

A seguire si elencano detti documenti con una descrizione di sintesi dei relativi contenuti:

DOCUMENTI

- All.1 RELAZIONE - Inquadramento del Piano: obiettivi e criteri del P.Q.
 Inquadramento territoriale per l'attuazione delle previsioni di P.R.G.

- All.2 REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE- Criteri e linee guida per la redazione dei piani attuativi. Riferimenti urbanistico-edilizi per le proposte progettuali
- Tav.1 PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA SOVRACOMUNALE
Stralci del:
- P.T.P.G. della provincia di Roma
- P.T.P. n.9 ambito Castelli Romani: tav.E3/3
- P.T.P.R.: tavv. A - B
- Tav.2 PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE P.R.G.
Graficizzazione del P.R.G.: tavv. 01 - 02 scala 1:10.000, aggiornata alle modifiche introdotte d'ufficio dalla Regione Lazio in sede di approvazione. Elaborato redatto dall'Arch. Marisa Versace su incarico del Comune.
- Tav.3 ASSETTO DELLE PROPRIETÀ SU BASE CATASTALE
Rappresentazione su base catastale delle porzioni di territorio afferenti alle zone G6, con individuazione dei lotti catastali interessati da costruzioni. scala 1:5.000.
- Tav.4 STATO DEI LUOGHI: MORFOLOGIA - VIABILITÀ - IDROGRAFIA
Rappresentazione delle zone G6 su C.T.R- 1:5.000, con indicazione della morfologia e del sistema insediativo al 2004. Individuazione e classificazione delle strade secondo il grafo comunale.
- Tav.5 INDIVIDUAZIONE DEI COMPENSORI OMOGENEI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.