

S.P.Q.R. COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE
DELLA VARIANTE DI P.R.G. PER IL RECUPERO DEI NUCLEI EDILIZI

SPONTANEAMENTE SORTI

**ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE**

ZONA O3 - TORRIONE CERQUETTA

Rettifica alla Delibera del C.C. n. 30 del 9/3/98 di controdeduzione alle opposizioni e osservazioni presentate a seguito della pubblicazione della delibera del C.C. n. 46 del 24/2/95

gruppo di progettazione

arch. Marco Bonistalli

ing. Mario Canci

arch. Luciano Cupelloni

arch. Mauro Degli Effetti

arch. Enzo Donati

arch. Valerio Hinna Danesi

coordinamento

prof. arch. Luciano Cupelloni - arch. Valerio Hinna Danesi

INCARICO PER LA PREDISPOSIZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI
ALLE OPPOSIZIONI/OSSERVAZIONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

progettista incaricato rappresentante del gruppo di progettazione

PROF. ARCH. LUCIANO CUPELLONI

Elaborato n

4

INDICE

TITOLO I GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I *Generalità*

Art.1	- Validità delle norme	pag.	1
Art.2	- Applicazione della Legge n.47/85		1
Art.3	- Rinvio a norme generali		1
Art.4	- Perimetro del Piano		1

CAPO II *Contenuto del piano*

Art.5	- Zone residenziali e a destinazione d'uso mista	1
Art.6	- Aree stradali private	2
Art.7	- Area destinata ad impianto di distribuzione carburanti	2
Art.8	- Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici	2
Art.9	- Zone vincolate e zone di rispetto	3

TITOLO II EDIFICAZIONE

CAPO I *A. Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde, residenziali e non residenziali, esistenti*

Art.10	- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	3
Art.11	- Accorpamento delle cubature	3
Art.12	- Distacchi	4

CAPO II *B. Zona di completamento residenziale*

Art.13	- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	4
Art.14	- Accorpamento delle cubature	4
Art.15	- Distacchi	5
Art.16	- Accessori	5

CAPO III *C. Zona di nuova edificazione residenziale*

Art.17	-	Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso	5
Art.18	-	Distacchi	6
Art.19	-	Accessori	6
Art.20	-	Costruzioni in aderenza	6
Art.21	-	Lotti minimi	6

**CAPO IV *D. Zona di nuova edificazione a destinazione mista:
compensori soggetti a convenzione***

Art.22	-	Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso	6
Art.23	-	Distacchi e marciapiedi	7
Art.24	-	Accessori	8

CAPO V *Lotti finitimi con diversa destinazione di zona*

Art.25	-	Accorpamento delle cubature	8
--------	---	-----------------------------	---

CAPO VI *Aree pubbliche*

Art.26	-	Progettazione unitaria	8
Art.26 bis	-	Passi carrabili	8

CAPO VII *Prospetti degli edifici*

Art.27	-	Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	8
Art.28	-	Sistemazione di zone di distacco	8
Art.29	-	Recinzioni	8

ALLEGATO -"A., - Prescrizioni della Regione Lazio

ALLEGATO -"B., - Prescrizioni della Soprintendenza Archeologica

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I

Generalità

Art.1 - *Validità delle norme*

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n.3 "TORRIONE CERQUETTA" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.2 - *Applicazione della Legge n.47/85*

Per volumetria preesistente si intende quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi della Legge n.47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Art.3 - *Rinvio a norme generali*

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le norme tecniche di attuazione del P.R.G., approvate con deliberazione della G.R. n.689 del 6 marzo 1979, e successive modifiche e integrazioni, nonché le norme di legge, i regolamenti vigenti e, nella fattispecie, le prescrizioni normative previste dal PTP n.15/7 "Veio-Cesano". In particolare, le aree di interesse archeologico, ricadenti sotto la competenza della Soprintendenza Archeologica dell'Etruria Meridionale, sono sottoposte a comunicazione di inizio lavori; l'area detta "Riserva del Bagno" è sottoposta a parere preventivo della stessa Soprintendenza.

Art.4 - *Perimetro del piano*

Il perimetro del P.P. è quello previsto dalla suddetta variante di P.R.G. salvo le modeste rettifiche effettuate in sede di redazione del P.P. - nonché di controdeduzioni - opportunamente segnalate sui grafici n.3B, 3BB, 3C (serie), 3D (serie).

CAPO II

Contenuto del piano

Art.5 - *Zone residenziali e a destinazione d'uso mista*

Il presente piano particolareggiato prevede le seguenti zone edificate o edificabili.

A) *Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde, residenziali e non residenziali, esistenti*

Tale zona è indicata sui grafici di P.P. con linee continue alternate a linee a punto inclinate a 45 gradi.

B) *Zona di completamento residenziale*

Tale zona è indicata sui grafici di P.P. con linee inclinate a 45 gradi ad interspazio di mm 2.

C) *Zona di nuova edificazione residenziale*

Tale zona è indicata sui grafici di P.P. con linee verticali ad interspazio di mm1.

D) Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista

Tale zona è indicata sui grafici di P.P. con linee verticali doppie ad interspazio di mm 1.

Art.6 - *Aree stradali private*

Tali aree stradali risultano bianche e non siglate sul grafico di P.P. Tav. 3B "Rete viaria - sezioni stradali e parcheggi".

Le strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere pubbliche o rimanere private e la loro conservazione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti da costituirsi in consorzio secondo le norme di legge; in tale caso le aree private interessate dalla canalizzazione dei pubblici servizi (rete fognante, idrica, ecc.) avranno destinazione pubblica, così come nel caso di compluvi, le aree depresse avranno anch'esse destinazione pubblica per consentire la raccolta delle acque meteoriche. Qualora non siano chiuse da cancello dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta "Strada Privata".

Art.7 - *Area destinata ad impianto di distribuzione carburanti*

Tale area è indicata sui grafici di P.P. con bande inclinate a 45 gradi bianco-nero. E' consentito attuare, su un lotto minimo di 1000 mq, volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista aventi altezza massima non superiore a ml. 4.40 e superficie coperta non superiore a 1/10 dell'area del lotto.

Art.8 - *Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici*

Il piano particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a) sedi viarie: si prevede una rete principale di strade pubbliche strutturanti la zona, connesse alla S.S. Cassia ed alla S.S.Braccianense, ed una rete locale di servizio alla residenza. La tipologia e le sezioni dell'impianto viario sono riportate sul grafico n. 3B; i nuovi tracciati e gli ampliamenti apportati alla rete esistente sono indicati con retino a fondo grigio. Le previsioni esterne al perimetro del P.P. hanno valore indicativo.

b) parcheggi: le aree destinate a parcheggio sono indicate con apposito simbolo (P), la tipologia e le dimensioni sono riportate sul grafico n. 3B.

c) verde pubblico organizzato: tale zona è indicata sui grafici di P.P. con puntinato fitto regolare; è articolata in aree dimensionate in funzione della loro fruibilità ed in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere; sono consentite le seguenti destinazioni:

- 1) spazi per gioco bimbi;
- 2) parco con attrezzature sportive e pre-sportive;
- 3) parco libero.

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art.15 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

d) verde di rispetto stradale: tale zona è indicata sui grafici di P.P. con puntinato fitto

irregolare; è consentita soltanto la segnaletica e l'arredo stradale.

e) servizi pubblici di quartiere: tali zone sono indicate nei grafici di P.P. con quadrettato e simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso. Per tali aree si rimanda a quanto previsto per la sottozona M3 dall'art.14 delle predette Norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

Art.9 - Zone vincolate e zone di rispetto

I grafici di P.P. n. 3B, 3BB, 3C (serie), 3D (serie) assumono le zone sottoposte a vincolo, individuate nel grafico n. 2C "Regime di Vincolo", tramite la prescrizione di coerenti destinazioni d'uso delle aree, rimandando per l'attuazione a quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. art.16 par.5,6,7,8,9.

Per i lotti interessati dalle zone di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e dell'antico acquedotto Traiano Paolo si precisa che l'eventuale cubatura afferente, calcolata sull'intera superficie del lotto, verrà accorpata sull'area fondiaria non interessata dalla fascia suddetta.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO I

A. Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde, residenziali e non residenziali, esistenti

Art.10 - Interventi edilizi - destinazioni d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) demolizione e ricostruzione.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml.7.50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti, salvo che nell'ambito della stessa categoria nel rispetto dell'art.3, par.2, delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

In particolare, nelle aree a sud della via di Isola Farnese, sottoposte dal suddetto PTP a tutela paesaggistica, sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.11 - Accorpamento delle cubature

Nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è

consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti alla data del 1° ottobre 1983 alle condizioni di cui all'art. 10 delle presenti norme. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7.50 o a quella, se maggiore, preesistente. L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

Art.12 - *Distacchi*

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml.5.0; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml.10.0 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a ml.5.0 per le strade di larghezza inferiore a ml.7.0; a ml.7.50 per le strade di larghezza compresa tra ml.7.0 e ml.15.0; a ml.10.0 per le strade di larghezza superiore a ml.15.0.

CAPO II *B. Zona di completamento residenziale*

Art.13 - *Interventi edilizi - Destinazioni d'uso*

In tale zona a destinazione d'uso residenziale sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia

5) completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0.80 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml.10.50 o a quella, se maggiore, preesistente. Ai fini della determinazione della superficie asservita alla costruzione preesistente, anche se non residenziale, farà fede quanto riportato nella relativa concessione in sanatoria (Legge 47/85). Per quanto attiene alle destinazioni non residenziali esistenti è consentita la conservazione dei volumi, la trasformazione in residenziale o la trasformazione nell'ambito della stessa categoria nel rispetto dell'art.3, par.2, delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G...

Art.14 - *Accorpamento delle cubature*

Nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti alla data del 1° ottobre 1983 senza aumento delle superfici lorde a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0.80 mc/mq. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 10.50 o a quella, se maggiore, preesistente. L'area interessata dall'accorpamento

non potrà essere superiore a 3.000 mq.

Art.15 - Distacchi

Per gli interventi edilizi di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml.5.0; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima di ml.10.0 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade, sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a ml.5.0 per le strade di larghezza inferiore a ml.7.0; a ml.7.50 per le strade di larghezza compresa tra ml.7.0 e ml.15.0; a ml.10.0 per le strade di larghezza superiore a ml.15.0. Nel caso di lotti a confine con aree di parcheggio pubblico il distacco minimo viene stabilito in ml.3.0 dal perimetro delle suddette aree.

Art.16 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art.15 oltre la cubatura prevista dagli artt.13 e 14 delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a ml.2.50.

CAPO III C. Zona di nuova edificazione residenziale

Art.17 - Norme per l'edificazione - destinazioni d'uso

In tale zona l'edificazione consentita è esclusivamente residenziale; essa avverrà con indice di fabbricabilità fondiaria di 0.80 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml.10.50.

Al proprietario di aree non contermini - anche se comprese in zona D - è consentito l'accorpamento delle cubature edificabili residenziali e non residenziali su una unica area, a condizione che conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

Ai lotti parzialmente destinati dal P.P. a parcheggio pubblico compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0.80 mc/mq per l'intera area di proprietà nel caso che l'area destinata a parcheggio venga ceduta gratuitamente al Comune. La cubatura risultante dovrà essere realizzata sulla restante area di proprietà destinata all'edificazione privata. Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree destinate a parcheggio saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'indice di 0.80 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml.10.50.

Art. 18 - *Distacchi*

I distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml. 5.0; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml.10.0 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade, sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a ml.5.0 per le strade di larghezza inferiore a ml.7.0; a m.7.50 per le strade di larghezza compresa tra ml.7.0 e ml.15.0; a ml.10.0 per le strade di larghezza superiore a ml.15.0. Nel caso di lotti a confine con aree di parcheggio pubblico il distacco minimo viene stabilito in ml.3.0 dal perimetro delle suddette aree.

Art. 19 - *Accessori*

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art.18 oltre la cubatura prevista dagli artt. 16 e 17 delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a ml. 2.50.

Art. 20 - *Costruzioni in aderenza*

In tale zona per lotti finitimi sono consentite costruzioni in aderenza, subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione da parte della Commissione Edilizia del progetto dell'intero raggruppamento, da compilarsi con criterio unitario d'accordo con i proprietari dei lotti.

Art. 21 - *Lotti minimi*

La dimensione minima dei lotti è di mq. 700; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costituiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima del 1° ottobre 1983.

CAPO IV *D. Zona di nuova edificazione a destinazione mista: comprensori soggetti a convenzione*

Art.22 - *Norme per l'edificazione - destinazioni d'uso*

In tale zona l'edificazione consentita è di tipo residenziale e non residenziale; per quanto attiene all'edificazione non residenziale sono consentite le destinazioni d'uso - d - e - f - g - h - i - o - di cui all'art.3 delle N.T.A del P.R.G. Le destinazioni di cui ai punti - d - f - g - h - i - o - non potranno superare il 60% del totale della cubatura non residenziale prevista nei singoli comprensori.

La zona è distinta in 19 (diciannove) comprensori soggetti a convenzionamento in base all'art.28 della L.U.1150/42., perimetrati nei grafici n. 3B, 3BB, 3C (serie), 3D (serie) e siglati da 'A' a 'Q'; l'edificazione è condizionata all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario, esteso all'intera zona 'D.Nuova edificazione a destinazione d'uso mista', redatto a cura dei proprietari delle aree comprese nei comprensori.

Ai comprensori compete una cubatura complessiva valutata in base all'indice di fabbricabilità comprensoriale di 0.80 mc/mq. per l'intera area perimetrata, nel caso che le aree con destinazione pubblica interne al perimetro del comprensorio vengano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune; la cubatura dovrà essere realizzata sulle aree 'D' destinate all'edificazione mista; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml.13.50. La cubatura residenziale viene valutata, come valore massimo, applicando l'indice di fabbricabilità fondiario di 0.80 mc/mq alle aree destinate all'edificazione mista, esclusi i comprensori di cui alle sigle A, F, H e Q; la cubatura non residenziale viene valutata per differenza tra quella residenziale e quella complessiva.

Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita dietro invito del Comune o prima del rilascio della concessione edilizia, le aree con destinazione pubblica saranno espropriate e la cubatura realizzabile, ai soli fini residenziali, sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione mista per l'indice di fabbricabilità di 0.80 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml.13.50.

Nel caso risulti la titolarità dell'intera superficie perimetrata a più proprietari e questi non addivengano alla cessione gratuita delle aree a destinazione pubblica, l'edificazione è condizionata alle norme dell'art. 28 della Legge Urbanistica.

Nel caso di aree non contermini - anche se comprese in zona C - è consentito l'accorpamento delle cubature edificabili residenziali e non residenziali su una unica area, a condizione che conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

Art. 23 - *Distacchi e marciapiedi*

I distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml. 5.0; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml.10.0 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade, sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a ml.5.0 per le strade di larghezza inferiore a ml.7.0; a ml.7.50 per le strade di larghezza compresa tra ml.7.0 e ml.15.0; a ml.10.0 per le strade di larghezza superiore a ml.15.0. In particolare per le aree confinanti con la S.S. Cassia il distacco, indicato nei grafici come zona di rispetto stradale in vista dell'ampliamento della strada come da indicazioni di P.F., è pari a ml 10.0 dal limite catastale della sede viaria.

Nel caso del comprensorio di cui alla sigla P il distacco dalla sede viaria potrà essere ridotto a ml.3.0. Nel caso di lotti a confine con aree di parcheggio pubblico il distacco minimo viene stabilito in ml.3.0 dal perimetro delle suddette aree.

Dovranno essere previsti marciapiedi con sezione non inferiore a ml.5.0 sul fronte

prospiciente le aree o gli edifici con destinazione d'uso di tipo commerciale.

Art. 24 - *Accessori*

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art.23, oltre alla cubatura prevista dall'art. 22 delle presenti norme, sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a ml. 2.50.

CAPO V *Lotti finitimi con diversa destinazione di zona*

Art.25 - *Accorpamento delle cubature*

La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme.

L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

CAPO VI *Aree pubbliche*

Art.26 - *Progettazione unitaria*

Le aree destinate a verde pubblico e servizi pubblici di quartiere, in particolare quelle comprese nei comprensori soggetti a convenzione e quelle in regime di vincolo, per la loro rilevanza e per la qualità degli insediamenti sono soggette a progettazione unitaria, redatta a cura del Comune. Per l'attuazione di tali aree si rimanda, nel rispetto delle prescrizioni del suddetto PTP, a quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G..

Art.26 bis - *Passi carrabili*

L'apertura di passi carrabili su sedi viarie pubbliche e su aree destinate a parcheggi pubblici è comunque consentita nel rispetto delle norme vigenti.

CAPO VII *Prospetti degli edifici*

Art.27 - *Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici*

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico.

In caso contrario ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti pena l'esecuzione d'ufficio.

Art.28 - *Sistemazione di zone di distacco*

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco essenze pregiate nel numero di almeno due per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m.3.50.

Art.29 - *Recinzioni*

Le aree scoperte di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito

contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente in conformità ad un progetto regolarmente approvato e potranno essere realizzate con un muretto dell'altezza massima di cm.50 e sovrastante cancellata di altezza non superiore a ml.1.50.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

ALLEGATO -"A," - Prescrizioni della Regione Lazio

Roma, li **16 LUG. 1998**

Settore 44

Ufficio I

Prot. n. 1601

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI UFFICIO PER LE PERIFERIE
16.07.1998
PROV. 2764

e p.c.

Al Sindaco del Comune di Roma

Dipartimento VI

Ufficio per le Periferie

Viale Civiltà del Lavoro

R O M A

Alla Soprintendenza

BB.AA. del Lazio

Via Cavalletti

R O M A

Oggetto: Comune di Roma. Piano Particolareggiato di zona "O" n. 3 "Torrione-Cerquetta", adottato con delibera C.C. n. 46 del 24.2.1995.
Parere ai sensi della Legge n. 1497 del 29.6.1939.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E CASA

Vista la legge 29.6.1939, n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche, nonché il Regolamento 3.6.40, n. 1357 di applicazione della predetta legge.

Visto l'art. 82 del D.P.R. n. 616 del 24.7.77 con il quale sono delegate alla Regione le funzioni amministrative esercitate dagli organi centrali e periferici dello Stato per la protezione delle bellezze naturali.

Vista la legge 8.8.1985, n. 431 recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Vista la L.R. 16.3.1982, n. 13 recante disposizioni urgenti per l'applicazione nella Regione Lazio della legge n. 1497/39, in materia di protezione delle bellezze naturali.

Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 27.7.1995 n.1580, con il quale vengono delegate all'Assessore all'Urbanistica e Casa anche le determinazioni concernenti i pareri ex lege 1497/39 in ordine ai piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

Vista la L.R. 19.12.1995, n. 59 che subdelega ai comuni le funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modifiche delle Leggi regionali 16.3.1982, n. 13 e 3.1.1986, n. 1.

Vista la nota del Comune di Roma VI Dipartimento - 5° U.O. prot. n. 1497 del 15.5.1998, pervenuta a questo Settore il 19.5.1998 con prot. n. 1401, con la quale si trasmettono gli atti relativi al Piano in oggetto ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 1150/42.

Visti gli atti progettuali allegati alla surrichiamata richiesta, costituiti da:

delibera di adozione n.46 del 24.2.1995

- elaborati grafici Tav. nn. 3BB, 3D01, 3D02, 3D03, 3D04, 3D05, 3D06, 3D07, 3D08, 3D09, 3D010;
- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;

delibera di controdeduzione n.30 del 9.3.1998

- elaborati grafici Tav. nn. 3BB, 3D01, 3D02, 3D03, 3D04, 3D05, 3D06, 3D07, 3D08, 3D09, 3D010;
- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione.

PREMESSO

Dall'esame degli atti pervenuti e dal confronto con le tavole serie E1 del Piano Territoriale Paesistico n.15/7 «VEIO-CESANO» l'area in questione risulta in parte sottoposta al vincolo di cui alla Legge 431/85 art. 1 lett. c) relativo al corso d'acqua Fosso Piordo e suo influente; in minima parte, a nord, art. 1 lett. g) zona boscata; in minima parte, sempre a nord viene rilevata un'area d'interesse archeologico. Inoltre tutta l'area ad est della via Cassia è sottoposta al vincolo ed alle limitazioni di cui alla legge 1497/39 con D.M. 11.11.1953 e D.M. 15.2.1966.

Inoltre si fa presente che l'area è stata esclusa dal «Parco naturale VEIO» approvato con L.R.29 del 10.11.1997 tranne che per l'area stretta e lunga a nord destinata a verde pubblico attrezzato e piccolo parcheggio, che ricade nella zona «A» di tale Parco.

La L.R. 29/97, art.44, comma 13 fa salve le previsioni dei piani attuativi adottati o approvati dal Comune di Roma alla data di entrata in vigore della legge. Pertanto tra le suddette previsioni urbanistiche rientrano solo quelle di cui alla delibera di adozione del febbraio 1995.

Dall'esame degli atti pervenuti emerge inoltre che rispetto al perimetro di cui alla delibera n.46/95, in sede di controdeduzione (9.3.98) alle opposizioni il Comune di Roma ha modificato il perimetro del P.P. con l'aggiunta di alcune aree tra cui quella sopra identificata ricompresa nel Parco. Tale area è stata quindi introdotta successivamente alla L.R. 29/97.

Il Piano Paesistico n.15/7 VEIO-CESANO prescrive per quasi tutta l'area iscritta nel P.P. in esame una tutela limitata ed in particolare essa viene definita TLa/7; l'area trapezoidale all'estremo nord è per metà sottoposta a tutela

REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

Paesaggistica in particolare TPa/5 e per metà a tutela integrale TI/20. Sono inoltre sottoposte alla tutela TPa/5 altre due aree, la stessa che rimane inclusa nel Parco di Veio zona «A» e destinata a verde pubblico attrezzato e parcheggio, e un'altra posta a sud lungo la strada per Isola Farnese.

Lo stesso Piano Paesistico, con gli articoli delle N.T.A. che normano la zona TLa/7, prescrive per le zone di Recupero Urbanistico il reperimento delle aree a servizi pubblici all'interno della zona a tutela limitata. Inoltre in tutti gli edifici di altezza contenuta entro i 7 mt. le murature e le tamponature esterne debbono essere realizzate in mattoni e/o pietra da taglio lavorata e/o in altro materiale purchè intonacato. E' consentita la realizzazione di logge interne e balconi parzialmente incassati, mentre i balconi in totale aggetto sono consentiti solo in misura limitatissima e sporadica. Le chiusure esterne devono essere realizzate in legno, in metallo o PVC purchè verniciati con divieto di utilizzazione di metalli anodizzati. Le imposte devono essere a persiana o a sportelloni. Per tutti gli altri edifici è consentita la tamponatura perimetrale in cemento a vista, in vetro, in metallo o in altri materiali. Tutti i manufatti devono essere dotati di impianti vegetazionali che sottolineino i margini dell'area di pertinenza. Le recinzioni dei lotti di pertinenza delle nuove costruzioni devono essere a siepi vive, in staccate in legno, macere o muri a secco, reti metalliche flessibili.

Per la zona TPa/5 vengono fissate le seguenti norme di tutela paesaggistica: è fatto divieto di modificare il rapporto esistente tra aree libere ed aree fabbricabili, è pertanto vietata la realizzazione di nuovi manufatti compresi serre e silos, possono essere conservati e recuperati i manufatti esistenti; le recinzioni devono essere dello stesso tipo indicato nel paragrafo precedente; le alberature, soprattutto nelle aree di margine devono seguire le norme specifiche dettate dal P.T.P.; per quanto riguarda la viabilità sono consentiti: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con possibilità di limitate trasformazioni del tracciato, della sezione e dell'attuale manto stradale, l'apertura di sentieri, di uso esclusivamente pedonale e di ampiezza non superiore a mt. 1,20 e piazzole di sosta da tracciarsi esclusivamente nelle aree di margine delle sottozone ed in subordine nelle linee di compluvio delle valli. E' infine vietata l'installazione di ogni genere di cartello pubblicitario, fatta eccezione per la segnaletica di pubblica utilità.

Per la zona TI/20 vengono fissate le seguenti norme di tutela integrale: è fatto obbligo di destinare queste aree a Riserva Integrale e/o Orientata, a protezione della fauna e della flora; di effettuare per la vegetazione tutti gli interventi di conservazione e di rimboschimento; di effettuare tutti gli interventi necessari alla tutela della fauna autoctona, per l'incremento e la riproduzione del patrimonio faunistico. E' consentita la prosecuzione delle attività agricole, ove queste ancora esercitano.

Sull'area sottoposta a vincolo ex lege 1497/39 è stato confermato dal P.R.G. di Roma il vincolo archeologico e paesistico (art.16 comma 6 delle N.T.A.).

Il Piano delle Certezze adottato dal comune di Roma con delibera C.C. n. 92 del 25.5.1997 non apporta varianti alla parte di territorio facente parte del P.P. in esame.

La superficie del nucleo risulta di circa 98 ha., esso si è sviluppato lungo la S.S. Cassia, immediatamente oltre la località La Storta, in adiacenza ad est con il P.di Z. Cerquetta e ad ovest fin quasi ad Isola Farnese.

Dalla delibera G.R.L. n. 4777/83 risultano 9.677 stanze a completamento, mentre quelle determinate dai progettisti del Piano ammontano a n. 10.442, la popolazione insediabile è prevista pertanto in n. 10.442 abitanti.

Roma, li

L'insediamento è di tipo prettamente residenziale con case per lo più plurifamiliari ma anche con case villino a 2/3 piani. Complessivamente il nucleo ha l'apparenza di un aggregato residenziale disorganico e discontinuo privo completamente di servizi, di verde pubblico e spazi di uso collettivo.

Il Piano è costituito da molte parti staccate formando in tal modo un insieme del tutto disarticolato. Sono stati previsti nuovi assi stradali di collegamento con la Braccianese e con la lottizzazione Olgiata, inoltre, sia per fare salve le caratteristiche di infrastruttura primaria che per esigenze di sicurezza sono state previsti due controviali carrabili relativi alla via Cassia e alcuni sovrappassi pedonali.

CONSIDERATO

L'area in questione ricade in un ambito parzialmente vincolato dal punto di vista paesaggistico; i vincoli e le relative norme di tutela sono state specificate in premessa.

L'area in questione appare priva da molto tempo di tale valore paesaggistico sancito con appositi decreti nel 1953 e 1966, a causa dell'abusivismo disseminato che ha compromesso quasi del tutto l'area in questione; mentre decadono i vincoli ex lege 431/85 inerenti i beni diffusi, trattandosi di zona considerata «B» ai sensi del D.M. 1444/68. Comunque, poiché la zona è particolarmente delicata dal punto di vista paesaggistico in quanto adiacente al Parco di Veio, si ritiene che nell'attuazione del P.P. debbano essere rispettate anche le norme di tutela previste dal Piano Paesistico riguardo ai beni diffusi.

Al di là delle valutazioni specifiche di natura urbanistica sul P.P. in oggetto, si deve comunque considerare che l'individuazione della relativa zona «O» è stata adottata dal Comune e approvata dalla Regione nel 1983, successivamente quindi all'apposizione del citato vincolo.

D'altra parte, in considerazione della penuria di fondi a disposizione per il recupero delle periferie, l'Amministrazione Comunale ha favorito scelte progettuali mirate a consentire, attraverso forme di convenzionamento con i privati, la realizzazione di parte dei servizi pubblici necessari (in particolare verde e parcheggi) dovendo conseguentemente, visto il grado di compromissione dei luoghi, contemperare l'obiettivo della salvaguardia e del recupero dei valori del territorio a quello del risparmio economico.

Tenuto conto di questi elementi si ritiene di dover seguire una procedura:

- che da una parte consenta l'edificazione residua nei limiti fissati con la citata perimetrazione;
- che, dall'altra, tuteli, per quanto possibile, il contesto paesaggistico attraverso specifiche prescrizioni relative alle aree libere e/o ancora edificabili.

Al fine di garantire, per quanto possibile, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistico-ambientali del territorio in esame, oltre al rispetto delle



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

Le norme previste dal P.T.P. n.15/7 «VEIO-CESANO», si devono seguire le seguenti norme come meglio specificato in premessa:

tutela limitata (TLa/7) per la parte di territorio sottoposta a vincolo ex lege 1497/39 posta ad est della Via Cassia; tenendo presente che le stesse norme possono essere applicate anche per gli interventi da eseguirsi nella parte di territorio ad ovest della via Cassia, anche se non vincolata;

- per quanto riguarda l'area trapezoidale posta all'estremo nord del P.P. e destinata a verde pubblico attrezzato per la metà inferiore tutela paesaggistica (Tpa/5) e per la metà superiore tutela integrale (TI/20) con esclusione per entrambe di realizzazione di nuovi manufatti;
- tutela paesaggistica per l'area a sud della via che porta ad Isola Farnese con possibilità di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti ed esclusione di nuova edificazione.

Per quanto espresso in premessa l'area ricadente nel Parco di VEIO, che risulta aggiunta nell'ambito della delibera di controdeduzione n.30/98 (segnata in rosso nella tavola n.3BB) dovrà essere stralciata.

Per quanto riguarda la tutela dell'area di interesse archeologico è competenza della Soprintendenza Archeologica dell'Etruria Meridionale alla quale dovranno essere richiesti i pareri anche sui singoli interventi.

Per quanto riguarda invece gli usi civici, il territorio comunale di Roma ancora non è dotato di una catalogazione di tali beni culturali, comunque soggetti alla legge 431/85. Pertanto il presente parere prescinde da tale aspetto.

Per tutto quanto premesso e considerato, questo Assessorato

ESPRIME

parere favorevole, ai sensi della legge 1497/39, al Piano Particolareggiato relativo al nucleo n. 3 «Torrione-Cerquetta», con le prescrizioni riportate nel precedente considerato previa verifica da parte del Comune di Roma dell'avvenuta sanatoria degli abusi ai sensi dell'art.32 della Legge 47/85 e con lo stralcio dell'area evidenziata con segno rosso nella tavola 3BB allegata alla deliberazione di C.C. n.30/98.

I progetti esecutivi del verde e delle attrezzature connesse, che impegnano le zone sottoposte a tutela integrale e paesaggistica sono assoggettati alle successive autorizzazioni ai sensi dell'art.7 della L.1497/39.

Sulle copie degli elaborati grafici allegate alla delibera di controdeduzione n.30 del 9.3.1998 è fatta annotazione del presente parere.

L'Assessore Urbanistica e Casa

Salvatore Bonadonna

ASSESSORATO URBANISTICA
REGIONE LAZIO
ANNO 1998
MTL



Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA

Di Soprintendenza Archeologica
P.le di Villa Giustiniana - 00196 ROMA

Prot. N° 948 Allegati

Comune di Roma
Dipartimento VI
U.O. - Ufficio per
le Periferie
Via del Turismo, 30
00144 ROMA
FAX: 59290229

Risposta al Foglio del
Dir. Lex N°

OGGETTO: ROMA - Piano particolareggiato di zona
"O" - n. 3 "Torrione-Cerquetta". Parere di competenza

DIP. VI. U.O.N. 3
UFFICIO PROGETTI URBANI
PROT. N° 3791/98
DEL 2.01.1998

e p.c.: Alla Regione Lazio
Assessorato Urbanistica e
Casa - Settore 44
Via del Giorgione 129-163
00147 ROMA

In riferimento al Piano particolareggiato in oggetto, adottato da codesta Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 24.2.95, trasmesso per le osservazioni di competenza in data 28.5.1998 (ns. prot. 9249), a seguito della Deliberazione di controdeduzione del Consiglio Comunale n. 30 del 9.3.98, questa Soprintendenza, esaminati gli elaborati pervenuti e verificati i dati bibliografici e d'archivio relativi alle presenze archeologiche del territorio interessato, comunica il proprio parere, per quanto di competenza, nei seguenti termini:

- Per quanto riguarda l'area compresa tra la Strada provinciale di Isola Farnese e Via Riserva del Bagno, come meglio definita nell'elaborato tav. n. 3D04 relativo al F. 44 - all. 1235, si richiede che qualsiasi concessione edilizia di costruzione o ampliamento non possa essere rilasciata da codesto Comune senza il preventivo parere di questa Soprintendenza, che potrà disporre che vengano effettuate indagini preliminari di scavo a carico del proprietario (art. 16 bis, punto 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

Quanto sopra tenuto conto che l'area in questione, pur non essendo vincolata ai sensi della L. 1089 del 1.6.1939, è interessata da antichi tracciati viari indicati al F. 8 della Carta dell'Agro con i numeri 133s e 124s e si colloca a ridosso di due delle necropoli dell'antica città etrusca di Veio denominate di Oliveto Grande e di Pozzuolo, segnalate con i numeri 139, 146, 165 e 182 allo stesso F. 8 della Carta dell'Agro. In realtà l'area in questione (tav. 3D04 sopra richiamata), come indicato dalla bibliografia scientifica e come evidenziato da recenti rinvenimenti (documentazione agli atti di questa Soprintendenza), deve essere considerata ad alto rischio archeologico.

- Per quanto riguarda le restanti aree si richiede che codesta Amministrazione imponga all'atto della concessione di dare comunicazione a questa Soprintendenza dell'inizio lavori con un anticipo di almeno 15 gg., affinché personale tecnico-scientifico

*Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA

DI

19

Al*Prot. N.º* *Allegati**Risposta al Foglio del*
Dir. *Sex.* *N.º*

OGGETTO:

della Scrivente possa assistere alle opere comportanti sterri e movimenti di terra, al fine della salvaguardia di beni archeologici eventualmente celati nel sottosuolo. Va rilevato infatti che l'intera area interessata dal Piano Particolareggiato di zona "O" ricade nel comprensorio della città etrusca Veio, attraversato in età romana dalla strada consolare Cassia (il cui tracciato è ricalcato in questo tratto dall'attuale Strada Statale - v. Carta dell'Agro F.8, n.1s) e dall'acquedotto Traiano (F.8, n. 200a). Sebbene si tratti di un'area urbanizzata, in cui finora non sono segnalate ulteriori presenze archeologiche, non si può escludere, tenuto conto del contesto storico-ambientale, l'eventuale presenza di resti archeologici nel sottosuolo.

IL SOPRINTENDENTE
(Dott.ssa Anna Maria MORETTI)

FBV-LD