

Compendio delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente

aggiornate al 31.03.2005



Compendio delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente
aggiornate al 31.03.2005

Indice

Dal vecchio al nuovo Piano	5
Gestire il cambiamento	6
Un utile strumento di lavoro	7
Art.1	
Suddivisione del territorio comunale in zone	8
Art.2	
Comprensori, densità territoriale e distribuzione percentuale delle aree	8
Art.3	
Norme di carattere generale	13
Art.4	
Zona A: Conservazione e risanamento	24
Art.5	
Zona B: Conservazione del tessuto edilizio e viario	28
Art.6	
Zona C: Ridimensionamento viario ed edilizio	31
Art. 7	
Zona D: Completamento (soppresso)	32
Art.8	
Zona E: Espansione	32
Art.9	
Zona F: Ristrutturazione urbanistica	34
Art.10	
Zona G: Aree private a verde	35
Art.11	
Zona H: Agro romano	37
Art.12	
Zona I: Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze)	45
Art.13	
Zona L: Industria	48
Art.14	
Zona M: Attrezzature di servizio	49
Art.15	
Zona N: Verde pubblico	52
Art.16	
Zone vincolate	53
Art.16-bis	
Zona O: Recupero urbanistico	55
Art.17	
Concessioni temporanee in zone prive di Piano Particolareggiato e non ancora interessate da procedimenti espropriativi	56
Art.17-bis	
Zona P: Complessi ricettivi campeggistici	57
Art.18	
Attuazione del Piano	58
Art.19 (annullato)	58
Art.20	
Norme per il recupero urbanistico delle costruzioni abusive non costituenti nuclei perimetrali, ai sensi dell'art. 15 LR 2 maggio 1980 n. 28	58
Norme Tecniche di Attuazione del PRG Elenco delibere di modifica	63



Dal vecchio al nuovo Piano

Siamo giunti, oramai, al decimo anno di continuità di governo cittadino e si può fare un punto sui mutamenti del territorio romano oggi in rapidissima trasformazione.

Lo facciamo con lo sguardo rivolto verso il futuro, verso il lavoro che ancora ci spetta di compiere, ma anche con una attenzione al passato e alle cose che lasciamo e che ci hanno aiutato a vivere questo cambiamento.

Riteniamo per questo utile pubblicare il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore ancora vigente, sperando tuttavia che venga presto sostituito dal nuovo.

Un compendio utile a tutti coloro che abbiano necessità di lavorare in questo periodo di transizione dove vigono le misure di salvaguardia, dove è quindi necessario conoscere le regole del nuovo Piano ma anche avere chiare quelle del vecchio. Il tutto per consentire un cambiamento che non faccia fermare la macchina della vita cittadina e dell'economia romana. Economia in buona salute e in rinnovamento che deve trovare, nella pianificazione urbanistica, sostegno e metodo. Da un lato per impostare il futuro, dall'altro per concludere processi avviati e per rendere definitivamente operativi sia le varianti generali oggi già approvate, sia i più di cento piani urbanistici esecutivi che hanno visto la luce in questi anni.

L'adozione del nuovo Piano Regolatore di Roma nel marzo del 2003, circa quaranta anni dopo il PRG del '62, è un fatto storico. Si è così giunti ad un primo traguardo, che ha però il senso e il valore potenziale di un atto fondativo di una nuova stagione. D'ora in poi si può proseguire per migliorare questo Piano che l'Amministrazione Comunale ha offerto al dibattito cittadino con la fase delle osservazioni e delle opposizioni. Siamo usciti dalla condizione dell'incertezza e delle infinite possibilità. Si riparte da una solida base, sia teorica sia sperimentale, che può portare questa città a trasformarsi in una città complessivamente migliore, più vivibile e più bella.

Un Piano complesso perché sostenibile e condiviso, che vede nella grande partecipazione dei cittadini, delle forze sociali ed economiche della città uno dei suoi elementi di forza. Un Piano che, con la perequazione e il principio della compensazione edificatoria, anticipa gli importanti temi della riforma urbanistica.

Questa grande esperienza romana non sarebbe stata possibile se non fosse stata accompagnata dalla capacità di governo delle trasformazioni in atto. Un Piano Regolatore senza capacità di governo resta di carta; ora si tratta di sostenere ancor di più questa capacità usando anche lo strumento del Piano. È una prova ancora con esito incerto, nella quale saranno necessari equilibri sempre più avanzati tra il Piano e la spinta delle forze economiche. Il laboratorio dell'urbanistica romana ha prodotto, insieme, il Piano e la sua attuazione, e dovrà essere capace di mantenere la stessa attenzione sull'uno e sull'altro fronte.

Oggi siamo nella situazione in cui il Piano è già norma, in parte approvata, e quindi legge, nel Piano delle Certezze. E stiamo affrontando una nuova fase con le controdeduzioni, con la necessità di prevederne una attenta gestione. Non una gestione burocratica e miope, ma una gestione che continui a coltivare, nei processi attuativi, l'innovazione, la sperimentazione ed il miglioramento come componenti costitutive del Piano stesso.

Questo compendio delle Norme del Piano vigente ci aiuta ad orientarci in una stagione di transizione; si offre come servizio a chi opera nei processi di trasformazione edilizia e urbanistica, e a tutti i cittadini che richiedono trasparenza, efficacia e chiarezza nell'azione amministrativa.

Roberto Morassut

assessore alle Politiche della Programmazione
e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale

Gestire il cambiamento

La pubblicazione del Compendio delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore ancora vigente avviene a pochi mesi dalla definitiva approvazione regionale del Piano delle Certezze e a due anni dalla adozione del nuovo Piano Regolatore.

Solo oggi quindi, mentre da due anni la città discute le scelte del nuovo Piano, è possibile avere un quadro organico, e definitivo, delle modifiche apportate nel corso dei dieci anni precedenti al vecchio Piano.

Sappiamo tutti, purtroppo, quanto tempo separi l'avvio di un nuovo Piano Regolatore dalla sua approvazione, realtà ancora più evidente nel caso di Roma. Né, nel frattempo, c'è venuta in aiuto alcuna modifica significativa dell'apparato legislativo urbanistico.

Oggi stiamo esaminando le circa diecimila osservazioni al nuovo Piano, contenute in 4.300 documenti, per concludere la fase delle controdeduzioni alle osservazioni. Lavoro necessario per accogliere i suggerimenti dei cittadini e per correggere errori; utile insomma a migliorare il Piano.

Nel frattempo però, per semplificare questo non breve periodo di transizione, abbiamo ritenuto di non trascurare il Piano vigente e sentito l'esigenza di redigere, dopo la definitiva approvazione regionale degli atti di pianificazione progressivi, un compendio che aiuti i cittadini, gli amministratori, i tecnici a orientarsi nella complessa fase di validità delle misure di salvaguardia. Ma questo compendio è utile anche per le controdeduzioni, in quanto consente di verificare da subito efficacia ed efficienza di alcune norme già contenute nel Piano delle Certezze, vera e propria cerniera tra il vecchio e il nuovo Piano.

Il processo di pianificazione ha consentito, in questi dieci anni, l'attuazione di circa il 65% del nuovo Piano adottato.

Innanzitutto con il taglio di tutte le previsioni edificatorie che potevano essere eliminate in forza di leggi di salvaguardia ambientale. E con la stessa variante delle Certezze è stato stabilito che le residue previsioni situate in aree di grande valore ambientale fossero spostate in altri luoghi, scelti in funzione del miglioramento della città esistente, mediante la procedura innovativa delle compensazioni, procedura sancita dall'approvazione regionale.

La possibilità di rilocalizzare i diritti edificatori riconosciuti è ormai acquisita, e il Consiglio Comunale ha già deciso modalità e località di trasferimento della maggior parte delle cosiddette "compensazioni". E così le compensazioni -una sorta di debito finché non vengano allocati i diritti edificatori- hanno già varcato il punto di non ritorno e stanno per diventare un problema urbanistico residuale.

Si è così praticamente completato il recupero ambientale avviato negli anni Novanta con le varianti di Salvaguardia e a Verde e Servizi, fissando in circa 2/3 la proporzione tra aree libere ed aree urbanizzate nel territorio comunale, 820 Km² su 1290.

I margini della città costruita si sono andati delineando e completando nel rispetto di un sistema ambientale costituito e riconosciuto nella sua unità e nei suoi valori, e vanno a costituire l'ossatura del recupero delle periferie ed i luoghi delle connessioni con i Comuni della cintura.

Le aree libere del territorio romano sono protette dal sistema dei parchi regionali e statali e dalle nuove norme urbanistiche. Gli stessi parchi legano Roma e gli altri Comuni dell'area metropolitana in un sistema ambientale forte e continuo. La tutela del territorio libero garantisce nel futuro il respiro della città. I piani di assetto dei parchi istituiti stanno man mano arrivando a definizione e compongono un quadro relativamente certo per la gestione e la valorizzazione dei beni ambientali e delle aree agricole.

E finalmente, con la prima fase di pianificazione, anche i piani attuativi del Piano del 1931 sono stati completati. Per queste parti di città si pone un problema di recupero e non più di espansione.

Le zone "D" del Piano del 1965 sono state prima bloccate per evitare saturazioni edilizie insostenibili senza dotazioni di servizi, e poi ricondotte alla loro natura di zone omogenee "B". Offrendo inoltre in queste zone la possibilità di frazionare gli alloggi fino a 45 mq, con l'intento di meglio rispondere alle esigenze delle famiglie di oggi. Un reale incentivo alla ottimizzazione di una consistente quota del patrimonio residenziale esistente.

Molto ancora resta da fare, e grandi sono l'impegno e l'attività dei tecnici dell'Amministrazione. Insieme alle controdeduzioni alle osservazioni e alla attuazione delle compensazioni, in primo piano la redazione del nuovo regolamento edilizio e l'attuazione delle centralità e dei programmi di recupero urbano.

Anche in tutto questo il compendio delle Norme Tecniche del Piano vigente ci sarà d'aiuto, offrendoci un solido riferimento normativo che ha retto tanti adattamenti e che ci potrà accompagnare in una fase di transizione molto complessa.

Daniel Modigliani

direttore Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale

Un utile strumento di lavoro

La variante Generale di Piano Regolatore denominata Piano delle Certezze è stata definitivamente approvata dalla Regione Lazio. Si chiude così un processo costituito da numerosi atti di pianificazione urbanistica e ambientale deliberati dall'Amministrazione comunale nel corso degli ultimi dieci anni.

Varianti generali come il Piano delle Certezze, di Salvaguardia, Verde e Servizi, o varianti normative puntuali come quelle per i Parcheggi, le aree di Campeggio, le Zone G, le attività di Commercio, le Sale cinematografiche o le attività Giubilari hanno modificato, nel tempo, il vecchio Piano del 1965 e la sua normativa tecnica di attuazione per renderlo via via sempre più rispondente alle attese di una città che si è andata costantemente modificando e che ha avuto bisogno di regole nuove.

Com'è noto il tempo che intercorre tra la data di adozione di ogni singolo atto urbanistico e la data di definitiva approvazione regionale costituisce una specie di limbo dove valgono le misure di salvaguardia (rispetto della regola più restrittiva tra la norma vigente e la nuova norma adottata). A Roma tra l'adozione di un provvedimento urbanistico e la sua approvazione regionale sono decorsi tempi variabili dai tre anni (per la Variante alle NTA per cambi di utilizzazione di sale cinematografiche) a sette, nove e dodici anni (rispettivamente per le varianti delle Certezze, di Salvaguardia, di Verde e Servizi); insomma ci si è trovati in presenza di una pianificazione "sospesa" sempre e costantemente in attesa che una o più modifiche al Piano o alle sue NTA fossero approvate definitivamente.

Un ginepraio dal quale riusciamo a districarci solo dopo complesse ricerche, e spesso con qualche incertezza. Non di rado ci si è chiesti se valesse la pena fare il punto sulla normativa urbanistica del Comune di Roma, e sempre si è risposto negativamente: le troppe varianti "appese" avrebbero reso inutile lo sforzo e troppo volatile il risultato.

Il Piano delle Certezze era rimasto l'ultimo atto di modifica del Piano del 1965 non ancora concluso. Allo stato attuale non ci sono varianti normative in corso di approvazione regionale ed è, pertanto, possibile redigere un compendio coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano vigente senza altre misure di salvaguardia se non quelle date dal nuovo Piano Regolatore adottato nel marzo del 2003.

Base di questo lavoro sono le NTA approvate dalla Regione Lazio nel 1979 in occasione dell'ultima revisione generale del Piano approvato nel 1965, integrate e coordinate con i ventitre atti del Consiglio Comunale di Roma che hanno, da allora, modificato le Norme Tecniche del Piano.

Lo scopo è molto semplice e immediato: redigere uno strumento di consultazione tecnica utile al lavoro quotidiano che metta ordine alla materia e semplifichi la vita e il lavoro a tecnici, operatori, cittadini ed amministratori.

Questo montaggio ha voluto essere meramente "notarile", senza aggiunte, interpretazioni o "messe in coerenza".

Da questo montaggio risulta evidente la logica che ha guidato le modifiche apportate nel tempo alle Norme Tecniche di Attuazione: quella dell'aggiungere; ogni mano ne ha integrato il contenuto secondo le esigenze del tempo. È facile constatarlo dalla molteplice presenza di contraddizioni, inadeguatezze e illogicità: si ricerca ancora il parere della commissione edilizia quando questa è stata abolita; si impone l'inserimento nei "piani di sviluppo della rete di vendita" quando questi non esistono oramai più; l'intero articolo 20 è dedicato alle "norme per il recupero urbanistico delle costruzioni abusive" ed è completamente superato dalle tre leggi sul condono edilizio varate negli ultimi venti anni dai governi; e poi altro ancora.

Il risultato finale è comunque un testo che, nonostante sia stato scritto da tante mani, da soggetti con profili professionali diversi -architetti, ingegneri, giuristi, amministratori, ecc.- ed in più di quaranta anni, conserva ancora una sua struttura e organicità e che ci servirà ancora, speriamo per breve tempo, come base del lavoro quotidiano almeno fino a quando, con la definitiva approvazione del nuovo Piano Regolatore della Città di Roma, potrà andare a riposo ed entrare nella storia della nostra città.

Claudio Rosi
architetto del VI Dipartimento



Art.1 Suddivisione del territorio comunale in zone

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

- Zona A: Conservazione e risanamento (art. 4);
- Zona B: Conservazione del tessuto viario ed edilizio (art. 5);
- Zona C: Ridimensionamento edilizio e viario (art. 6);
- Zona D: Completamento (art. 7)¹;
- Zona E: Espansione (art. 8);
- Zona F: Ristrutturazione urbanistica (art. 9);
- Zona G: Aree private a verde (art. 10);
- Zona H: Agro Romano (art. 11);
- Zona I: Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze) (art. 12);
- Zona L: Industria (art. 13);
- Zona M: Attrezzature di servizio (art. 14);
- Zona N: Verde pubblico (art. 15);
- Zone vincolate (art. 16);
- Zona O: Recupero urbanistico delle zone perimetrate (art. 16)².

¹ La Variante Generale denominata Piano delle Certezze, approvata con Del. Giunta Regione Lazio n. 856 del 10/9/2004, stabilisce la soppressione della zona D e la sua unificazione alla zona B.

² Si tratta di un evidente refuso del testo originario in quanto il Recupero urbanistico delle zone perimetrate è descritto nell'art. 16 bis

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata dal PRG mediante differenti colorazioni. Il Piano Regolatore precisa altresì la densità delle zone C, E, di alcune F e di alcune sottozone G4³ nelle planimetrie in scala 1:10.000 mediante un rigato verticale nero con interspazi variabili a seconda della densità, entro i limiti massimi prescritti dalla tabella A dell'art. 2.

Fino a quando non verranno revisionate le indicazioni grafiche di densità sulle planimetrie in scala 1:10.000 dei PRG nessuna densità potrà superare quella massima riportata per ciascuna zona nella tabella A del successivo art. 2; le densità inferiori a detto limite mantengono il valore risultante dalle indicazioni grafiche.

Art.2 Comprensori, densità territoriale e distribuzione percentuale delle aree

1. Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione del PRG e negli altri strumenti attuativi (Piani di zona della Legge 18 aprile 1962 n. 167, Lottizzazioni convenzionate, ecc.) devono essere osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.

2. Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni, deve essere riservata per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità minima di 22 mq ad abitante per le zone C, E, F2 ed I (per la parte residenziale) e di 18 mq/ab per altre zone. Nelle zone di Piano Regolatore E, F/2 ed I, nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, deve essere prevista una dotazione aggiuntiva minima per spazi pubblici destinati a parcheggi di 1,5 mq ad abitante, oltre quella di 2,5 mq ad abitante già prescritta dal D.L. 1444/68 per cui il totale degli spazi pubblici per dette zone ammonta a 23,50 mq/ab.

Per le zone M/2, per la parte non residenziale delle

³ Con Del. G. R. Lazio 4409 del 15.7.1997 le sottozone G4 sono divenute G3

zone I, nonché per le destinazioni non residenziali eccedenti la quota del 15% della cubatura residenziale esclusi i negozi, di cui al successivo paragrafo 3, dovranno essere previsti spazi pubblici in ragione di non meno di 0,8 mq per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno 0,6 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti destinati a parcheggi.

Per la parte non residenziale pari al 15% della cubatura residenziale e per i negozi, dovranno essere previsti spazi pubblici destinati a parcheggi in ragione di non meno di 0,4 mq per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie.

Detti spazi destinati a parcheggio potranno essere distribuiti anche su diversi livelli al di sotto di strade, piazze ed aree a verde pubblico nonché al di sotto o al di sopra di edifici pubblici qualora compatibili.

Le disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 del presente paragrafo 2) non si applicano ai progetti che risultino esaminati ed approvati dalla Commissione tecnica consultiva urbanistica alla data del 15 giugno 1988 di adozione della Variante⁴ (ferme restando le disposizioni di cui alle NTA approvate con Delibera GR 689/79).

Per le zone L o, comunque, per quelle destinate ad insediamenti industriali ed artigianali, dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. I rapporti suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nel DI n. 1444 del 2 aprile 1968, attraverso l'individuazione particolareggiata.

Nei Piani Particolareggiati o in altri strumenti attuativi, dovranno essere evidenziati, attraverso apposita documentazione da allegare agli elaborati dei piani stessi:

- a) le cubature esistenti (residenziali e non residenziali);
- b) le attrezzature, le infrastrutture, le strutture e gli spazi pubblici esistenti;

⁴ Si tratta della Variante alle NTA agli articoli 2,3,4,5,6,9,13 relativa all'adeguamento degli spazi per parcheggi approvata con Del. Giunta Reg. Lazio n. 11988 del 15.12.1992.

- c) gli elementi che appaiono suscettibili di essere salvaguardati (tipologie edilizie ed urbane);
- d) i complessi edilizi da mantenere e ristrutturare;
- e) le aree di particolare pregio ambientale e naturalistico;
- f) la consistenza del territorio e dei suoli con la indicazione delle colture in atto e delle specie arboree esistenti.

Per le zone residenziali, nella ripartizione fra le varie destinazioni pubbliche, devono essere rispettate le quantità minime indicate nell'art. 3 del citato DI n. 1444, fermo rimanendo il raggiungimento di 22 mq per abitante per le zone C, E, F2 ed I, e attribuendo le maggiori superfici risultanti con priorità ai servizi scolastici. Gli indici relativi alle varie destinazioni saranno maggiorati, ove occorra, per il rispetto di eventuali norme particolari relative ai vari servizi. Gli indici stessi, fermo rimanendo il rispetto del valore globale, potranno essere modificati in sede di pianificazione particolareggiata in relazione all'eventuale esigenza di raggiungere dimensioni ottimali per complessi relativi ai vari tipi di servizi, purché al di fuori del Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo vi sia la compensazione e questa sia adeguatamente documentata.

3. Per le nuove zone residenziali, generalmente raggruppate in comprensori, la cubatura realizzabile (al di fuori di quella relativa ai servizi pubblici) è determinata attraverso la densità comprensoriale (territoriale) espressa in abitanti per ettaro e indicata nei grafici attraverso un tratteggio verticale di diverso intervallo, con i limiti massimi di 250 ab/ha nelle zone E, F2 ed I e di 300 ab/ha nelle zone C.

Per le zone non raggruppate in comprensori, la cubatura realizzabile in base alla densità di PRG è determinata secondo quanto indicato negli articoli relativi alle varie zone.

Ad ogni abitante sono attribuiti non più di 80 mc lordi di costruzione ad uso residenziale (esclusi i negozi) e 25 mq di superficie lorda abitabile per altezze interpiano non inferiori a 3,20 m. Nella eventualità di altezze inferiori dei singoli piani, la volumetria edificabile stabilita dai PRG verrà ridotta in misura proporzionale alla minore altezza interpiano rispetto ai 3,20 m, mantenendo, peraltro invariata la superficie delle aree pubbli-

che per servizi e verde calcolata sulla base della densità di PRG.

Per “negozi” si intendono locali situati al piano terreno degli edifici residenziali e destinati a esercizi commerciali e paracommerciali e ad attività amministrative di servizio, così come definiti ai punti e) ed f) del successivo art. 3, par. 2. Il volume relativo a tali locali non deve, comunque, superare complessivamente, nell’ambito del comprensorio oggetto del Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo, il 5% della cubatura afferente alla parte residenziale del comprensorio stesso.

La superficie utile risultante da tale volume può essere limitata in sede di disciplina del commercio nella sua utilizzazione commerciale, rimanendo disponibile per le altre destinazioni di tipo paracommerciale.

Indipendentemente dagli edifici destinati a servizi pubblici, può essere consentita, per edifici a destinazione unitaria diversa da quella residenziale, una cubatura non superiore al 15% di quella afferente alla parte residenziale del comprensorio oggetto del Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo, per funzioni di interesse locale.

I locali e gli edifici destinati integralmente ad uso diverso da quello residenziale devono essere vincolati permanentemente a tale uso (con atto registrato e trascritto), non modificabile in residenziale neanche ai sensi del successivo art. 3, par. 2, comma 3°.

4. La progettazione urbanistica dei comprensori delimitati da apposito perimetro deve avere carattere unitario e deve rispettare la distribuzione delle aree relative alle diverse destinazioni pubbliche precisate al precedente par. 2. Le delimitazioni di aree destinate alla edificazione, al verde, ai servizi, ecc., nonché i tracciati viari, risultanti dalle planimetrie del PRG nell’ambito di ciascun comprensorio, hanno, pertanto, solo valore indicativo e sono riportate, essenzialmente, per ottenere una configurazione visiva dei futuri insediamenti e per dare un indirizzo alle previsioni di Piano Particolareggiato (o altro strumento attuativo).

Qualora alla realizzazione del singolo comprensorio si debba provvedere mediante lo strumento della Lottizzazione convenzionata prevista dal-

l’art. 28 della vigente Legge urbanistica ed il comprensorio sia soltanto in parte incluso nel PPA è consentito -fermo restando l’obbligo della progettazione urbanistica unitaria- procedere al convenzionamento della sola parte compresa nel PPA purché essa sia dotata di autonomia funzionale e sia organicamente collegata con la restante porzione di comprensorio.

Nel caso in cui il comprensorio oggetto della lottizzazione convenzionata sia compromesso da costruzioni preesistenti in misura tale che ne risulti pregiudicata la possibilità di un piano e di un convenzionamento estesi all’intero comprensorio, si procede come segue:

a) redazione da parte del proprietario delle aree inedificate di un Piano di lottizzazione esteso alla totalità del comprensorio, nel quale siano riportate anche le costruzioni già realizzate con o senza titolo ed i relativi lotti di pertinenza e siano previsti spazi pubblici commisurati al numero di abitanti già insediati, e gli eventuali insediamenti di carattere produttivo o commerciale esistenti indipendentemente dalla legittimità delle relative costruzioni e da insediamenti nell’intero comprensorio di PRG.

Gli spazi da riservare nel progetto di lottizzazione per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici debbono rispettare la quantità minima stabilita nel par. 2 del presente articolo; ai fini del raggiungimento di detta quantità minima va tenuto conto degli spazi pubblici già eventualmente realizzati.

Per la determinazione dei lotti di terreno di pertinenza delle costruzioni abusive trovano applicazione le disposizioni già in vigore in materia di sanatoria delle costruzioni abusive.

L’inclusione nel progetto di lottizzazione delle costruzioni realizzate senza titolo non costituisce di per sé legittimazione delle costruzioni stesse, alla sanatoria delle quali potrebbe pervenirsi attraverso l’applicazione delle particolari norme vigenti;

b) ferme restando tutte le altre limitazioni previste dalle presenti norme per i singoli comprensori, la cubatura realizzabile nella parte inedificata del comprensorio è determinata attraverso l’applicazione alla stessa della densità territoriale prevista dal Piano;

c) la convenzione ex art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, potrà riguardare soltanto i proprietari dei lotti liberi e dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune degli spazi pubblici previsti nel piano di lottizzazione ferma restando, ovviamente, l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 35, comma 7 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

5. Al fine di chiarire la distribuzione delle varie destinazioni in sede di Piano Particolareggiato (o altro strumento attuativo), nella Tabella A sono riportati i valori corrispondenti alle varie densità comprensoriali, con i significati appresso indicati.

Per "densità comprensoriale" (col. 1) si intende il rapporto fra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comprensorio.

Per "indice di fabbricabilità comprensoriale" (col. 2) si intende il rapporto tra il volume lordo massimo degli edifici ad uso residenziale, esclusi i negozi, e la superficie dell'intero comprensorio.

Per "indice di utilizzazione comprensoriale" (col. 3) si intende il rapporto fra la superficie lorda massima abitabile e la superficie comprensoriale.

Per le aree pubbliche (col. 4 per le zone C, E, F2 ed I, col. 5 per le altre zone) si intende la superficie minima da destinare a servizi, verde e parcheggi pubblici per ogni ettaro di comprensorio in base agli indici stabiliti dal D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 (4,50 mq/ab per scuole, 2 mq/ab per altri servizi, 9 mq/ab per verde, 2,50 mq/ab per parcheggi). Alle aree pubbliche di cui sopra vanno aggiunte tutte quelle relative alla viabilità, alle piazze, agli spazi pedonali ed agli altri spazi pubblici, la cui superficie varia a seconda delle esigenze e delle caratteristiche progettuali dei comprensori. Detratti tutti gli spazi pubblici di cui ai due commi precedenti, la superficie rimanente rappresenta quella destinata all'edificazione privata ad uso residenziale e non residenziale e al verde privato.

6. La cubatura complessiva realizzabile, fuori ed entro terra, per ciascun comprensorio, non può superare quella risultante dal seguente prodotto:

$$V_{tot} = (it \times Sc \times 92,00) \text{ mc}$$

ove it è la densità comprensoriale (ab/ha),

Sc è la superficie totale del comprensorio (ha),

92,00 è la cubatura per ogni abitante (mc/ab) comprendente la parte ad uso residenziale (80 mc) e il 15% ad uso non residenziale, di cui al precedente par. 3, penultimo comma.

Da tale volume possono essere escluse soltanto le cubature relative ai negozi (entro i limiti di cui al precedente par. 3, 4° capoverso) e quelle tassativamente indicate al par. 12 del successivo art. 3.

Per gli edifici (o parte degli edifici) destinati alla residenza, la somma delle superfici lorde abitabili non potrà, comunque, superare l'indice di utilizzazione comprensoriale corrispondente alla densità fissata in base alla attribuzione di 25 mq per abitante.

7. Le aree oggetto di lottizzazioni convenzionate con atti già stipulati tra i privati ed il Comune continuano ad essere disciplinate dalle norme contenute negli atti stessi.

In particolare, per quanto riguarda la convenzione "Acqua Traversa", il regime urbanistico regolato dalla Convenzione del 1935 integrata dalle Deliberazioni n. 1053 del 28 ottobre 1969 e n. 1934 del 14 aprile 1971 (e relativi grafici), nonché dal grafico in scala 1:2000 allegato alla Deliberazione n. 166 dell'8 gennaio 1970, relativa alle controdeduzioni alla Variante di PRG del 1967 (grafico che si inserisce alla presente Variante) è sospeso in attesa che venga redatto un nuovo piano urbanistico che, fatti salvi i diritti acquisiti nei confronti del Comune negli accordi intervenuti con i proprietari di alcune aree edificabili attraverso le citate deliberazioni e gli impegni assunti dagli stessi proprietari relativi agli oneri per l'esecuzione di alcune opere pubbliche, assicuri al comprensorio aree per servizi e verde pubblico adeguate ai nuovi standard stabiliti dalle presenti norme.

Rimane, comunque, stabilito che la densità territoriale da applicare in sede di un futuro Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo che sostituirà la Convenzione vigente, è fissata in 110 abitanti per ettaro. L'edificabilità con i tipi edilizi previsti dalla Convenzione si intende soddisfatta con la prima edificazione eseguita con i tipi stessi.

Alcune aree che, prima dell'adozione del PRG del 18 dicembre 1962, erano già state oggetto di lottizzazioni deliberate e approvate dall'autorità

tutoria, ovvero soltanto deliberate e in corso di approvazione tutoria, ovvero infine concretizzate nella forma di atti d'obbligo notarili registrati e trascritti nelle forme di legge, sono incluse nel Piano con l'indicazione dei relativi perimetri. In sede di stipula delle relative convenzioni con il Comune dovranno, per tali aree, essere rispettate le previsioni e le norme del PRG per quanto attiene alla rete viaria principale, alle zone di verde pubblico, alle percentuali di servizi e a tutti quei requisiti che il Consiglio comunale, al quale spetta la decisione definitiva, riterrà opportuno introdurre. Tali insediamenti dovranno essere compu-

tati nelle percentuali stabilite nei programmi di attuazione del PRG .

8. I limiti di densità di cui al par. 3 ed i parametri di cui al primo comma del par. 2 del presente articolo non si applicano ai Piani Particolareggiati e altri strumenti adottati dopo il 16 dicembre 1965 e prima del 3 agosto 1973 fatta eccezione per i rapporti di cui all'art. 3 del DI 2 aprile 1968 n. 1444 che devono essere applicati a tutti gli strumenti urbanistici attuativi di esecuzione del PRG adottati successivamente al 6 dicembre 1971, con le modalità di cui all'art. 4 del citato decreto.

Tabella A				
1° Densità Comprensoriale (Territoriale) ab/ha	2° Indice di Fabbricabilità Comprensoriale mc/mq	3° Indice di Utilizzazione Comprensoriale mq/mq	4° Aree Pubbliche (servizi, verde, parcheggi) Zona C, E, F2, 1 mq/ha	5° Altre zone mq/ha
	1° x 80	1° x 25	1° x 22	1° x 18
	10.000	10.000		
12.5	0.10	0.03125	275	225
20	0.16	0.0500	440	360
35	0.28	0.0875	770	630
70	0.56	0.1750	1.540	1.260
80	0.64	0.2000	1.760	1.440
100	0.80	0.2500	2.200	1.800
140	1.12	0.3500	3.100	2.520
150	1.20	0.3750	3.300	2.700
200	1.60	0.5000	4.400	3.600
250	2.00	0.6250	5.500	4.500
300	2.40	0.7500	6.600	5.400

Art.3

Norme di carattere generale

Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti norme generali:

1. I Piani Particolareggiati di esecuzione e gli altri strumenti di attuazione del PRG di iniziativa comunale o di iniziativa privata, sono approvati nelle forme, modalità e procedure previste dalle disposizioni legislative e dai regolamenti vigenti.

2. I Piani Particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del PRG, sulla base delle prescrizioni indicate negli articoli seguenti, dovranno indicare le destinazioni d'uso obbligatorie e, nei casi in cui si renda necessario, quelle facoltative.

Le conseguenti, specifiche destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi devono risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione nonché delle autorizzazioni di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazioni d'uso dei fabbricati o di parte di essi, comunque nell'ambito delle previsioni dei Piani Particolareggiati (e di altri strumenti attuativi), potranno essere autorizzati su richiesta del proprietario previo parere della Commissione edilizia⁵.

In caso di abusivo mutamento di destinazione, si procederà alla revoca delle autorizzazioni di esercizio, di agibilità o di abitabilità.

Le destinazioni d'uso da indicare negli strumenti di attuazione del PRG sono fundamentalmente le seguenti:

- a) abitazioni;
- b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
- c) sedi di grandi società, banche e istituti;
- d) uffici privati e studi professionali;
- e) esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole

calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi), botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, ecc.), scuole guida;

- f) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione; agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche; ambulatori medici e veterinari, ecc.);
- g) botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.) con superficie totale non superiore a 400 mq;
- h) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;
- i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- l) sedi di giornali quotidiani;
- m) servizi pubblici di carattere cittadino;
- n) servizi pubblici di carattere locale (di quartiere);
- o) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.);
- p) edifici e complessi destinati a servizi vari di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino, stazioni ferroviarie, aeroporti, autostazioni, eliporti, ecc.;
- q) impianti sportivi per competizioni;
- r) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali, escluse le botteghe aventi carattere artigianale;
- s) impianti (stabilimenti e opifici) industriali;
- t) depositi e magazzini non di vendita;
- u) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
- v) esercizi commerciali all'ingrosso;
- z) autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione.

3. Fermo restando quanto disposto dall'art. 2 -paragrafo 2- per la formazione di strumenti urbanistico-attuativi, per le zone sprovviste di Piano Particolareggiato o strumento equivalente, in sede di rilascio di concessione edilizia relativa a destinazioni commerciali ed in sede di rilascio di autorizzazione o concessione⁶ nei casi in cui è

⁵ La Commissione Consultiva edilizia del Comune di Roma è stata abolita.

⁶ Concessione e Autorizzazione sono state sostituite dal Permesso di Costruire e dalla Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) in conformità e nei casi di cui al DPR n. 380 del 6/6/2001.

ammessa la modifica della destinazione d'uso preesistente a destinazione commerciale, secondo la disciplina delle presenti norme, la concessione e l'autorizzazione dovranno essere assentite in conformità delle previsioni del Piano di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita di cui alla legge n. 426 dell'11 giugno 1971⁷; la verifica di tale conformità va effettuata dagli Uffici competenti.

La dotazione minima di spazi per parcheggi, nel caso di concessione o autorizzazione edilizia così come prevista dal precedente comma ed in ogni altro caso d'intervento previsto dalle vigenti disposizioni, per superfici di vendita superiori a 400 mq, deve risultare come segue⁸:

PARCHEGGIO PRIVATO,

ogni 0,4 mq di superficie di vendita;

PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO,

ogni 0,8 mq di superficie di vendita.

In tutte le zone di PRG salvo le zone A e B, i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e fino a 3.000 mq, come le strutture di livello di quartiere o i centri tematici: le strutture di livello intersettoriale con superficie di vendita da 3.000 mq a m. 15.000 mq; le strutture a livello metropolitano con superficie di vendita pari o superiore a 25.000 mq⁹ nonché le aggregazioni di singoli esercizi dimensionate come sopra, inseriti nel programma del piano di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita di cui alla legge n. 426 dell'11 giugno 1971¹⁰, sono previsti nell'ambito dei Piani Particolareggiati ed altri strumenti equivalenti.

Nelle zone A e B1 di PRG, in assenza di piano attuativo, è vietata la trasformazione delle attività artigianali, commerciali o di somministrazioni esistenti, nelle attività di cui all'art. 3, paragrafo 2), punto f) delle NTA del vigente PRG limitatamente alle sedi di agenzie bancarie o istituti di credito e assicurazione.

⁷ Con il D. Lgl. N. 114 del 31/3/1998 all'art. 26 c. 6 è stata abrogata la Legge 426/71 e ogni altra norma ivi indicata.

⁸ La Legge Reg. Lazio n. 33 del 18/11/1999 regola la dotazione di parcheggi e le altre prescrizioni urbanistiche legate al commercio e relative alle attività di vendita al dettaglio.

⁹ Per la tipologia e classificazione degli esercizi di vendita occorre osservare quanto stabilito dagli artt. 23 e seguenti della Legge Reg. Lazio n. 33 del 18/11/1999.

¹⁰ Con il D. Lgs n. 114 del 31/3/1998 all'art. 26 c. 6 è stata abrogata la Legge 426/71 nonché ogni altra norma ivi collegata.

4. Nei Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi devono essere indicate le aree sulle quali è ammessa l'installazione di stazioni di servizio o di impianti di distribuzione di carburanti.

Ferme restando tutte le forme fissate da leggi o regolamenti in materia nonché le prescrizioni dettate dagli enti ed uffici preposti all'igiene, alla sicurezza ed alla viabilità, tali installazioni dovranno essere opportunamente regolamentate per quanto riguarda ogni prescrizione di carattere urbanistico.

5. In tutte le zone di PRG, salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di concessione edilizia o attraverso soluzioni contenute nei Piani Particolareggiati o negli altri strumenti attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle sedi stradali, aree per parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 10 mc costruiti fuori terra con destinazione residenziale, per ogni 10 mc con destinazione non residenziale e per ogni 7,5 mc se la destinazione non residenziale riguarda uffici pubblici e privati.

Le aree per parcheggio risultanti dall'applicazione degli indici di cui ai primi tre commi del par. 2, dell'art. 2, in sede di Piano Particolareggiato (o altro strumento attuativo) dovranno essere localizzate in funzione delle esigenze (quantitative ed orarie) gravitazionali dai vari tipi di insediamento.

Per gli insediamenti relativi alle destinazioni d'uso di cui alle categorie e) ed f) del precedente par. 2, con superficie utile (o di vendita per gli esercizi commerciali) superiore a 400 mq ciascuno, alle aree per parcheggio di cui al par. 2, dell'art. 2, dovranno essere aggiunti spazi di uso pubblico per parcheggio in ragione di non meno di 0,2 mq per ogni metro quadrato di superficie utile (o di vendita)¹¹.

Nelle zone sfornite di Piano Particolareggiato (o altro strumento attuativo) o fornite di piani redatti prima dell'applicazione delle presenti norme, per tutte le destinazioni non residenziali, in sede di concessione edilizia per nuove costruzioni o ricostruzioni posteriori alla data di adozione delle presenti norme, oltre le aree di cui al comma 1 del presente paragrafo, devono essere previsti par-

¹¹ La Legge Reg. Lazio n. 33 del 18/11/1999 regola la dotazione di parcheggi e le altre prescrizioni urbanistiche legate al commercio e relative alle attività di vendita al dettaglio.

cheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 15 mc.

Nel caso di esercizi commerciali la cui superficie unitaria di vendita superi i 400 mq si fa riferimento alle disposizioni di cui al secondo comma del precedente paragrafo 3).

Qualora tali disposizioni non siano soddisfatte, non potrà essere rilasciata l'autorizzazione all'apertura dell'esercizio. Nelle aree di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 7 giugno 1994, per gli esercizi di tabella merceologica XIII (libreria e attività comunque connesse) e tabella merceologica XIV S.O.A.¹² non è necessario il reperimento di spazi di uso pubblico o privato da destinare a parcheggio nei casi in cui è impossibile individuare le aree da vincolare a parcheggi.

La destinazione d'uso a parcheggio condominiale, a servizio dei residenti dell'edificio (con esclusione di ogni utilizzazione commerciale, come autorimessa, officina, vendita auto, ecc.) o la destinazione ad uso pubblico dovrà risultare specificatamente da atto di vincolo registrato o trascritto, da assumere ai sensi e per gli effetti del precedente art. 1, commi 2, 3 e 4.

Le disposizioni di cui ai commi 1 e 4 del presente par. 5 non si applicano ai progetti che risultino esaminati ed approvati dalla Commissione tecnica consultiva urbanistica alla data del 15 giugno 1988¹³, di adozione della Variante, ferme restando le disposizioni di cui alle NTA approvate con la Delibera GR 689/79.

6. In tutte le zone di PRG la costruzione di nuovi edifici per i quali il rapporto di copertura sia inferiore a 1/3, deve essere accompagnata dalla messa a dimora di nuove alberature in misura non inferiore a una pianta per ogni 500 mc costruiti fuori terra e, comunque, con un minimo di 20 piante per ogni 10.000 mq di superficie di lotto vincolato alla edificazione.

Le alberature da mettere a dimora, prevalentemente di tipo ornamentale e, comunque, tipiche della campagna romana (olmo, acacia, leccio, quercia, pino, cipresso, ecc.) dovranno avere una altezza non inferiore a 4,5 m all'atto della messa a dimora.

¹² La suddivisione in tabelle merceologiche delle attività di vendita al dettaglio è superata in conformità a quanto stabilito dagli artt. 25 e 26 del D. Lgs. N. 114 del 31/3/1998

¹³ La Commissione Consultiva edilizia del Comune di Roma è stata abolita.

7. I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

8. Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dall'art. 8 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 e dal Regolamento edilizio vigente, salvo deroghe per gli edifici e impianti pubblici o di uso pubblico da concedersi con il rispetto della procedura di cui alla Legge 21 dicembre 1955 n. 1357¹⁴.

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella volumetria autorizzabile. Tali altezze sono calcolate per ciascun fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede latitante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta e vanno misurate come segue:

a) nel caso di edifici coperti a terrazzo, al piano di calpestio del terrazzo di copertura; fanno eccezione soltanto i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, bucatoi, extracorse, ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici in genere a servizio dell'edificio;

b) nel caso di edifici coperti a tetto, in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio) qualora questa risulti a quota superiore alla precedente; ciò nel caso che le falde del tetto abbiano pendenza non superiore al 35% e la linea di colmo sia posta non oltre 2,80 m sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; invece, qualora la pendenza delle falde risulti superiore al 35% o il colmo superi il sopraindicato limite, le altezze vanno misurate ai 2/3 della pendenza (dall'imposta verso il colmo).

¹⁴ Per il Permesso di Costruire in deroga si veda l'art. 14 del DPR n. 380 del 6/6/2001.

Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'altezza massima come sopra misurata potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici di cui alla precedente lettera a), locali soffitti in numero non superiore agli appartamenti del fabbricato. Per pendenze superiori al 100% vale il disposto di cui alla precedente lettera a). L'aerazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto, locali aventi destinazione diversa da quella di cui al comma precedente o coperti con abbaini, dovranno essere computati nella cubatura ammissibile; qualora essi abbiano destinazione abitativa dovranno essere contenuti nell'altezza massima e rispettare l'art. 43 del vigente Regolamento edilizio.

9. Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume utile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; in tali casi l'altezza è misurata in corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, purché l'elevazione in eccedenza nel punto più basso non oltrepassi di 1,50 m l'altezza massima consentita.

Ove tale differenza venga superata, la costruzione può svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita, maggiorata, eventualmente, dall'eccedenza di cui al precedente comma, e sempreché la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Il Comune interverrà per imporre la demolizione delle eccedenze di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spiccato della costruzione.

10. I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non possono essere inferiori a quelli minimi stabiliti, per singole zone, dalle presenti norme e, comunque, tali da consentire, in ogni caso, l'osservanza dei limiti di distanza fra i fabbricati stabiliti, nel loro valore minimo, dall'art. 9 del DI 2 aprile 1968 n. 1444, con le eccezioni previste dallo stesso decreto.

Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe, con diversa destinazione di zona, può essere consentita, previo parere favorevole delle Commissioni consul-

tive, urbanistica ed edilizia, la costruzione di un unico corpo di fabbrica sulla linea di delimitazione di zona, curando che di norma su ciascuna delle due aree insista la quota di parte di cubatura realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità ad essa relativa ed a condizione che la destinazione d'uso dell'intero edificio sia consentita in entrambe le zone.

11. La sagoma degli erigendi fabbricati prospettanti su strada o piazza, nella sezione in senso normale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1:1) con origine dal filo stradale opposto (comprese eventuali aree di arredo stradale), alla quota del marciapiede.

Ugualmente la sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale ai confini interni deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco minimo previsto dalle presenti norme per ciascuna zona.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale al confine di delimitazione di zona con aree a destinazione pubblica deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine a non più di 5,00 m oltre la linea di delimitazione di zona.

Qualora oltre il confine esista un fabbricato già edificato secondo le norme vigenti all'epoca e che, quindi, non rispetti il disposto di cui ai precedenti commi, l'origine dell'inclinata per il nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco dell'edificio esistente; qualora necessario, il distacco del nuovo edificio dovrà essere integrato fino a raggiungere il valore minimo stabilito per la distanza tra fabbricati dall'art. 9 del DI 2 aprile 1968 n. 1444, con le eccezioni previste dallo stesso decreto; nel caso in cui il distacco dell'edificio esistente oltre il confine risultasse superiore al minimo imposto per la zona dalle presenti norme, l'origine dell'inclinata oltre il confine stesso verrà presa al limite di tale distacco minimo. Nel caso di terreno in pendio, l'inclinata di cui ai precedenti commi, verrà presa alla quota media del terreno lungo la linea di confine e, in ogni caso, dovrà essere rispettata l'inclinata limite corrispondente alla quota del davanzale della parte delle stanze di abitazione realizzabili al limite del distacco minimo (massimo 1,00 m dal pavimento).

A parziale deroga di quanto stabilito al precedente par. 10 e al comma 2 del presente paragrafo e sol-

tanto se previsti da piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche, possono essere ammessi brevi distacchi tra corpi di fabbrica.

Tali brevi distacchi devono essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, e, comunque, non inferiori a 12,00 m. Nessuna misura minima di distacco viene fissata tra testate di edifici privi di vedute e di luci se della stessa proprietà. Tra facciate prive di finestre di stanze abitabili, ivi comprese le cucine, valgono le norme stabilite per le chiostrine dal Regolamento edilizio vigente all'atto del rilascio della licenza edilizia, purché la proiezione ortogonale di un fronte sull'altro non sia superiore a 10,00 m.

12. In tutte le zone di PRG sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre 1 m fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, parcheggi anche pubblici ed ad uso pubblico, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove, invece, siano previsti, ai piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata al comma precedente, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile.

13. I *bow-windows* e gli altri corpi aggettanti simili debbono essere considerati, nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta. Detti *bow-windows* sono, comunque, vietati nelle prescritte zone di distacco verso i confini interni. Salvo il caso di diverse indicazioni contenute in previsioni planivolumetriche di Piano Particolareggiato (o altro strumento attuativo) devono essere, comunque, rispettati i limiti di distanza tra fabbricati stabiliti dall'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

14. Nelle zone in cui sia esplicitamente consentito costruire locali accessori, salvo convenzione, questi potranno essere ubicati in aderenza con il fabbricato primario o distanziati da esso, a filo strada

o negli spazi di distacco, purché a distanza dai confini interni del lotto pari all'altezza dell'accessorio medesimo e, comunque, nel rispetto dei limiti di distanza tra fabbricati stabiliti dall'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

La destinazione d'uso di detti locali accessori dovrà essere strettamente dipendente dall'edificio principale e saranno, pertanto, consentibili soltanto il magazzino attrezzi, gli impianti tecnologici, i garage o box e la casa del guardiano. Le suindicate destinazioni di uso dovranno essere vincolate con atto registrato e trascritto che dovrà comprendere anche il vincolo specifico dell'accessorio medesimo a servizio della costruzione principale.

15. Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, la concessione edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi e di dette superfici lorde, attraverso accertamenti catastali integrati da documentazione grafica e fotografica.

Nella misura dei volumi esistenti fuori terra, saranno computati quelli legittimamente realizzati. È consentito il mantenimento dei locali accessori legittimamente realizzati nell'osservanza di quanto disposto al precedente par. 14, salva una diversa articolazione di detti volumi in sede di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

16. In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile o della volumetria speciale realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, il rilascio della concessione edilizia deve essere subordinato alla trascrizione del vincolo "inaedificandi", accettato dal proprietario per sé, successori ed aventi causa. Il vincolo non potrà essere in alcun caso modificato o annullato senza il consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte.

17. Le sedi di rappresentanze diplomatiche sono considerate, ai fini di cui all'art. 41-quater della Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche, edifici di interesse pubblico.

Per tali sedi può essere consentita una deroga alle Norme edilizie relative alle zone di P.R. in cui ricadono, con le modalità di cui all'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

18. Nella elaborazione degli strumenti attuativi del PRG e nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 della Legge 30 marzo 1971 n. 118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con DPR 27 aprile 1978 n. 384, e nelle Leggi regionali 19 settembre 1974 n. 62 e 12 giugno 1975 n. 72 (art. 4, ultimo comma), intese tutte ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche¹⁵.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali sono previsti contributi o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri enti pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del DPR 27 aprile 1978 n. 384.

19. In tutte le zone di PRG, salva la zona A, su motivato parere delle Commissioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia¹⁶, è ammesso, per gli edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico, l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni delle presenti Norme Tecniche, con la procedura di cui all'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357¹⁷.

20. Nelle zone di Piano Regolatore A, C, F/1, e L, anche in assenza di Piani Particolareggiati e degli altri strumenti attuativi, è consentita sulle aree libere la realizzazione di parcheggi ed autorimesse a raso, interrati e/o in elevazione ad uso pubblico e privato. Nelle zone G/1 è consentita la realizzazione di soli parcheggi interrati. Nelle zone B valgono le prescrizioni stabilite dalla specifica disciplina di zona.

Nelle zone di Piano Regolatore A e G/1, gli interventi di cui sopra potranno essere autorizzati dopo la redazione di uno o più piani settoriali, che tendano ad individuare le aree da destinare a parcheggi ed indicanti l'indice di utilizzazione dell'area stessa e le caratteristiche del manufatto.

¹⁵ Il superamento delle barriere architettoniche è oramai regolamentato da appositi e più recenti dispositivi di legge.

¹⁶ Le Commissioni Consultive Edilizia e Urbanistica del Comune di Roma sono state abolite.

¹⁷ Per il Permesso di Costruire in deroga si veda l'art. 14 del DPR n. 380 del 6/6/2001.

Detti piani dovranno essere sottoposti al parere della Commissione tecnica urbanistica, della Ripartizione XIV ed al preventivo nulla osta di competenza delle Soprintendenze sia archeologica che monumentale e della Regione Lazio.

Nelle zone C, e F/1 ed in ogni caso per i lotti superiori a 5.000 mq, gli interventi saranno assentiti previo parere della Commissione tecnica urbanistica e della Ripartizione XIV.

Nella realizzazione di parcheggi ed autorimesse ad uso pubblico sono consentite destinazioni non residenziali previste in ciascuna zona di PRG per una quota pari al 10% della cubatura complessivamente da realizzare salvo diverse prescrizioni stabilite dalla disciplina di zona.

Ferma detta norma per le zone A, nel caso di realizzazione di parcheggi ed autorimesse ad uso pubblico in elevazione su aree ricadenti nelle zone C, e F1, sono consentite destinazioni non residenziali previste in ciascuna zona di dette zone di PRG per una quota pari al 15% della cubatura complessivamente da realizzare.

Nelle zone C, F/1 ed L, sempre ai fini della realizzazione di parcheggi ed autorimesse, è consentita altresì la demolizione e ricostruzione.

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 3 par. 11 delle presenti Norme Tecniche e quant'altro non specificatamente derogato, l'altezza del fabbricato in elevazione non potrà superare quella media degli edifici circostanti, preesistenti o realizzabili. La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a quella prevalente degli edifici confinanti.

Le distanze dai confini interni, ove i fabbricati non siano in aderenza, non dovranno essere inferiori a 5,00 m e, comunque, tali da garantire una distanza minima assoluta di 10,00 m dalle pareti finestrate degli edifici esistenti.

Nelle zone sopraindicate, con esclusione delle zone A, B/1 e C/1, è altresì consentita la trasformazione interna a parcheggi e autorimesse di fabbricati esistenti o di parti di essi; anche con aumento della superficie utile, ferma restando la possibilità della conservazione delle superfici già utilizzate ad altra destinazione.

Nelle zone A e B/1, la trasformazione di cui sopra è consentita previo parere della Soprintendenza ai monumenti.

I parcheggi e le autorimesse potranno essere realizzati con un'altezza massima netta di metri 2,40 e, ove interrati, anche al di fuori della sagoma dei fabbricati, ma entro i limiti delle aree di pertinenza dei fabbricati stessi, a condizione che siano previste idonee soluzioni di arredo, atte a non alterare le fruibilità delle aree interessate e siano salvaguardate le alberature esistenti di particolare pregio, fatte salve comunque le verifiche di sicurezza ed idrogeologiche.

Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo registrato e trascritto per il mantenimento della destinazione d'uso.

Su tutte le aree libere anche se sottoposte a vincoli espropriativi potrà essere consentita -fino alla loro utilizzazione in conformità alla destinazione di PRG- la realizzazione di parcheggi a raso, salvo l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 24 novembre 1990 n. 86, recante modifiche alla L.R. 6 luglio 1977 n. 24. L'istanza accompagnata dal progetto di sistemazione dovrà essere indirizzata alla Ripartizione XIV che rilascerà l'autorizzazione previo parere favorevole dell'USPRG e stipula di atto d'obbligo in ordine alle tariffe da concordare per la sosta ed alla rimessa in pristino su semplice richiesta dell'amministrazione.

Eventuali opere di sistemazione del terreno dovranno essere autorizzate dalla competente Ripartizione.

21. 1. La capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori interni ai perimetri dei parchi deliberati con delibera del C.C. n. 39/95 e 162/96, nelle aree così dette irrinunciabili, di cui alla tabella 1.2A e 1.2C, nonché nelle zone di cui alla tabella 1.3, in quanto privi in parte e del tutto di P.T.P. ovvero con destinazione incompatibile con le classificazioni del P.T.P., ma ricadenti in ambiti non vincolati o, con destinazione compatibile in tutto o in parte con le classificazioni del P.T.P. (TL) ma ricadenti in ambiti vincolati, forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione; ovvero di compensazione con altra area di proprietà privata.

Il proprietario del fondo titolare della capacità

edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita al Comune del proprio terreno.

Tale meccanismo si applica ai casi previsti nelle tabelle (1; 1.1A, 1.1B; 1.1C; 1.2A; 1.2C; 1.3) allegata alle presenti norme ed individuati con apposito perimetro e relativo numero di riferimento negli stralci planimetrici 1:10.000 allegati alla Variante delle Certezze ed a tutti i casi in cui sia dimostrata, conformemente alle descrizioni di cui al comma precedente, l'ammissibilità della compensazione stessa.

2. La capacità edificatoria di valore immobiliare corrispondente a quella afferente ai terreni di cui al comma precedente è trasferibile sulla base di criteri univoci e generali definiti con apposita deliberazione dell'organo Comunale competente.

L'Amministrazione Comunale si impegna ad attivare i trasferimenti o le compensazioni attraverso tutti gli strumenti previsti dalla vigente normativa.

3. I proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori di cui al primo comma possono avanzare all'Amministrazione Comunale proposte di intervento al fine di trasferire la capacità edificatoria di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici.

4. L'attuazione dei trasferimenti della citata capacità edificatoria avviene o con il ricorso alle ordinarie procedure di varianti urbanistiche, ai sensi della L.1150/42, o con ricorso al procedimento di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 nei casi previsti dalle norme vigenti.

Al momento della predetta attuazione il Comune verifica eventuali modificazioni della capacità edificatoria indicata nelle citate tabelle, alla luce della sopravvenuta efficacia giuridica dei vigenti Piani Paesistici.

Per quanto attiene ai casi individuati dalle tabelle allegata alle presenti norme, la cubatura totale realizzata con il complesso dei trasferimenti non potrà eccedere la somma totale della cubatura originaria in calce alle tabelle stesse.

La destinazione delle aree interessate dal trasferimento edificatorio è zona N o H come attribuita dalla Variante delle Certezze.

1. PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni ai parchi deliberati o delle aree irrinunciabili con cubature da rilocalizzare. Quadro riassuntivo delle compensazioni.

PARCHI			AREE IRRINUNCIABILI			TOTALE 1		OdG	TOTALE 2
CATEGORIA	MC	COMPENS	CATEGORIA	MC	COMPENS	MC	COMPENS	COMPENS	COMPENS
b	82.720	76.120	b	645.871	384.835	728.591	460.955		
c	227.604	227.604	C			227.604	227.604		
d	2.697.557	2.238.573	d	21.560	21.560	2.719.117	2.260.133		
TOTALE	3.007.881	2.542.297		667.431	406.395	3.675.312	2.948.692	1.074.502	4.023.194

* Nella categoria b rientrano quei compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o alle aree irrinunciabili, ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, ma privi in parte o del tutto di PTP

** Nella categoria c rientrano quei compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o alle aree irrinunciabili con destinazione incompatibile con le classificazioni di PTP (TI,TO,TP), ma ricadenti in ambiti non vincolati

*** Nella categoria d rientrano quei compensori interni ai perimetri dei parchi deliberati o alle aree irrinunciabili con destinazione compatibile, del tutto o in parte, con le classificaz. del PTP (TL), ma ricadenti in ambiti vincolati

1.1A PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni al perimetri dei parchi ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (parchi, categoria b)

N. tab	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST.ISTR.	NOTE
1	Marcigliana	G/4 - Loc. S. Lucia	24.640	18.040	TPb/2		Progetto presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino, DM 22.5.85) Il PTP interessa un'area di circa 3 ha, pari a circa 6.600 mc
2	Tenuta dei Massimi	G/4 - La Pisana	14.960	14.960			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
3	Tenuta dei Massimi	G/4 - via Pisana nord - ovest	19.800	19.800			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
4	Tenuta dei Massimi	G/4 - La Pisana 5	23.320	23.320			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
TOTALE			82.720	76.120				

1.1B PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni ai perimetri dei parchi con destinazione incompatibile con le classificazioni di PTP, ma ricadenti in ambiti non vincolati (parchi, categoria c)

N. tab	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST.ISTR.	NOTE
1	Arrone/ Castel di Guido	F/2 - Casale Montarelli	71.392	71.392	TPb/6		Progetto non presentato	Preesistenze pari al 20% OSS. 227
2	Aniene	G/4 - Tor Cervara 2	19.096	19.096	TPa/20			
3	Aniene	G/4 - Salone (Ponte di Nona)	41.976	41.976	TPb/11	art. 17	Istruttoria preliminare	
4	Arrone/ Castel di Guido	G/4 - Casale Montarelli	95.140	95.140				OSS. 354
TOTALE			227.604	227.604				

1.1 C Piano delle Certezze - Comprensori interni ai perimetri dei Parchi delib. con destinazione compatibile del tutto o in parte con la classificazione del PTP (TL), ricadenti in ambiti vincolati (parchi, categoria d)

N. tab	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
1	Marcigliana	F/1 - Inviolatella	22.500	22.500				Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino DM 22.5.85)
2	Marcigliana	G/4 - Loc. Settebagni	18.040	18.040	Tpa/1 Tla/9			Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino DM 22.5.85)
3	Marcigliana	E/1 - Marcigliana	272.412	81.228	TPb/3 Tla/10 TLb/8		Progetto non presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino DM 22.5.85) preesistente al 10%
4	Veio	F/1 - Via Oriolo Romano	141.000	27.000	Tla/20			Zona vincolata (Galassino DM 22.5.85) OSS. 198
5	Insugherata	F/1 - Monte Arsiccio	256.000	142.500	TLb/1 TLb/3			Zona vincolata (Galassino DM 22.5.85) OSS. 198
6	Veio	M/2 - Via della Giustiniana	18.275	18.275	TPc/12			Trasformata in H3 dalla variante di Salvaguardia. Zona vincolata (L. 431/85 art. 1 p.m) Emendamento 18
7	Litorale	E/1 - Malafede	370.300	370.300	C/3	art. 5 nuova urbanizzazione	Progetto in istruttoria	Zona vincolata dal decreto Baratta, categoria 2.
8	Litorale	G/4 - Castel Fusano	8.800	8.800	C/2		Progetto non presentato	Zona vincolata (decreto Baratta, categoria 2, L.1497/39. Galassino DM 22.5.85)
9	Litorale	G/4 - Via delle Baleniere	5.258	5.258	A7-2			Zona vincolata (L.1497/39, e L. 431/85 DM 22.5.85)
10	Litorale	D - Castelfusano	60.000	60.000	C/2	art.17	Progetto non presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino DM 22.5.85)
11	Valle dei Casali	M/2 - Via della Nocetta	157.388	157.388	TL	art. 6 parziale urbanizzazione	Progetto in istruttoria	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassetto DM 24.2.86)
12	Valle dei Casali	M/2 - Vicolo Clementi	138.166	138.166	TL	art. 6 parziale urbanizzazione	1° Deliberazione	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassetto DM 24.2.86)
13	Insugherata	F/2 - Monte Arsiccio	52.800	12.500	TOb/1 TLb/4			Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino DM 22.5.85)
14	Insugherata	F/2 - adiac. PdZ Cortina d'Ampezzo	4.800	4.800	TLa/21		Progetto non presentato	Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino DM 22.5.85)
15	Insugherata	M/2 - adiac. PdZ Cortina d'Ampezzo	70.000	70.000	Tla/21			Zona vincolata (L. 1497/39 e Galassino DM 22.5.85)
16	Aniene	M/2 - S. Vittorino	23.200	23.200	TLb/16	art. 6 parziale	Istruttoria preliminare urbanizzazione	Zona vincolata (L. 1497/39; Galassetto DM 24.2.86; vincolo di rispetto monumentale di PRG)
18	Aguzzano	E/2 - F1 Tenuta Aguzzano	495.338	495.338	Tpa/38			Parco già istituito del. C.C. n. 2706 del 27.9.84 - inserito nel programma Roma Capitale
19	Decima - Trigoria	E/1 - Monti della Caccia	583.280	583.280	T1/1 TPb/4 Tpa/2 TLb/6			Zona vincolata (L. 431/85, art. 1 p. c. g.)
TOTALE			2.697.557	2.238.573				

1.2A PIANO DELLE CERTEZZE - Comprensori interni alle aree irrinunciabili ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (aree irrinunciabili, categoria b)¹⁸

N. tab	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST.ISTR.	NOTE
1	Appia	G/4 - via Ardeatina nord	17.600	17.600			Progetto non presentato	Zona vincolata (Galassetto DM 24.2.86)
2	Appia	G/4 - via Ardeatina ovest	28.195	28.195			Progetto non presentato	Zona vincolata (Galassetto DM 24.2.86 e L. 431/85, art. 1 lettera c)
3	Appia	G/4 - via Ardeatina est	50.512	50.512			Progetto non presentato	Zona vincolata (Galassetto DM 24.2.86)
4	Appia	F/2 Quarto Miglio	63.296	63.296			Progetto non presentato	Interno al perimetro del Parco dell'Appia (parte). Zona vincolata L. 1497/39
7	Valle della Magliana	G/4 - La Pisana 2	5.940	5.940			Progetto non presentato	Edificato per il 20%
8	Valle della Magliana	G/4 - La Pisana 3	6.776	6.776		art. 17	Progetto non presentato	Edificato per il 10%
9	Valle della Magliana	M/2 - Tenuta Pisana	278.000	16.964			Progetto non presentato	Zona vincolata L.431/85, art. 1 lett. g
10	Tenuta Massara	G/4 - Fosso delle Capannelle	1.980	1.980				
11	Tenuta Massara	G/4 - Palmarola	44.000	44.000			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
12	Tenuta Massara	G/4 - Casal del Marmo	74.052	74.052			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
13	Tenuta Massara	M/2 - adiac. S. Maria della Pietà	28.000	28.000				Zona vincolata (minima parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
14	S. Alessandro - Prato Lungo	G/4 - Riserva Cacciatora	47.520	47.520	TOb/19 TOb/13			Zona vincolata (parte) (L. 43/85, art. 1 lett. g) e vincolo di rispetto monumentale (PRG)
TOTALE			645.871	384.835				

* La tabella 1.2A, a causa di mera dimenticanza, viene aggiornata eliminando le aree a destinazione M2 di Via del Quarto Miglio e di Via Appia Mamertina (numeri 5 e 6); ciò in quanto la prima è stato oggetto della osservazione n.278 accolta nella Delibera C.C. n. 176/2000; la seconda riguarda un'area che non è stata oggetto della Variante "Piano delle Certezze".

1.2C PIANO DELLE CERTEZZE .Comprensori interni alle aree irrinunciabili con destinazione compatibile, del tutto o in parte con le classificazioni del PTP (TL), ricadenti in ambiti vincolati o non vincolati (aree irrinunciabili, catg. d)

N. tab	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST.ISTR.	NOTE
1		G/4 - Ponte Fusano	21.560	21.560	C1 - 1		Progetto non presentato	Zona vincolata (parte nel decreto Baratta, parte vincolo di PRO di inedificabilità della Tenuta di Castel Porziano). Compromessa al 10%
TOTALE			21.560	21.560				

¹⁸ In sede di approvazione della Variante Generale denominata Piano delle Certezze (approvata con Del. Giunta Regione Lazio n. 856 del 10/9/2004) la tabella 1.2A è stata aggiornata, a causa di mera dimenticanza, eliminando le aree 5 e 6 e più precisamente la M2 di via del Quarto Miglio e di via Appia Mamertina; ciò in quanto la prima era stata oggetto della osservazione n. 278 accolta nella Del. C.C. n. 176/2000; la seconda riguardava un'area che non era stata oggetto della Variante "Piano delle Certezze".

1.3 PIANO DELLE CERTEZZE - Sintesi degli O.d.G. relativi alle delibere della Variante di Salvaguardia (Del. C.C. 21.2.95 n. 40 e Del.C.C. 22.2.98 n. 20) e di perimetrazione del parchi (Del. CC 20.2.95 n. 39 8 Del. CC 1.8.96 n. 162)

OdG	EMENDAMENTO	PARCO	ZONA	MC TOT.
n. 9/21.2.95		Veio	G/4 - S. Cornelia Km 2	28.284
n. 10/21.2.95		Valle dei Casali	M/2 - Bonvisi	80.460
n. 10/21.2.95		Valle dei Casali	M/2 - Portuense	42.844
n. 11/21.2.95		Veio	F/1 - La Storta	8.850
n. 12/21.2.95		Veio	E/1 - Fosso dell'Acqua Traversa - Due Ponti*	50.000
n. 13/21.2.95		Veio	G/4 - S. Cornelia Km 3*	41.800
n. 14/21.2.95		Insugherata	E/1 - Collina INA*	209.760
n. 19/24.2.95		Veio	G/4 - Monte Oliviero*	33.000
	n. I -20.2.95 (modifica)	Veio	E/1 - Inviolatella*	24.000
n. 60/1.8.96		Decima - Malafede	G/4 - Via Pontina	12.504
	n. A/4-9.11.2000		G/4-L1 - Mistica**	260.000
	n. A/4-9.11.2000		G/4 - Casal Giudeo	63.000
	n. A/4-9.11.2000		Conv. Itin. Pratone delle Valli	220.000
TOTALE				1.074.502

* Cubature riferite a zone già stralciate dalla Variante di Salvaguardia da rilocalizzare (permuta)

** di cui mc. 130.000 con funzioni produttive da rilocalizzarsi in adiacenza all'insediamento produttivo dell'Omo, anche attraverso le procedure accelerate previste dalle disposizioni vigenti.

5. Le presenti disposizioni si applicano anche ai fini di una immediata fruizione come parchi urbani, da parte della comunità dei cittadini, delle aree Pineto e Monte Cucco - Trullo. I proprietari privati, potranno disporre in favore dell'Amministrazione prima la disponibilità giuridica, poi la cessione a titolo gratuito delle dette aree, con l'applicazione dei contenuti della deliberazione dell'organo Comunale competente sopra indicata ovvero tramite specifiche transazioni.

Gli oneri concessori relativi al costo di costruzione, di cui alla legge 10/77, delle edificazioni oggetto delle presenti transazioni, sono reinvestiti anche nella sistemazione delle aree protette cedute all'Amministrazione Comunale.

Anche per tali transazioni, al momento della relativa attuazione, il Comune verifica eventuali modificazioni della capacità edificatoria alla luce della sopravvenuta efficacia giuridica dei vigenti Piani Paesistici.

22. In tutte le zone di Piano Regolatore Generale, con esclusione delle zone A e delle sottozone B1, per gli immobili utilizzati o già utilizzati a sale cinematografiche ed a teatri, è consentita,

indipendentemente dall'approvazione dei Piani Particolareggiati, mediante idonei interventi edilizi diretti alla realizzazione di uno o più ambienti, anche previa demolizione e ricostruzione ed aumento della superficie, nel rispetto della cubatura consentita dalle NTA di Piano Regolatore Generale e nel rispetto della normativa vigente per l'accessibilità ed il superamento delle barriere architettoniche, la modifica dell'utilizzazione, sia totale che parziale, nelle seguenti utilizzazioni:

multisale, teatri, cineteche, biblioteche, musei, sale per concerti, sale per conferenze e spettacoli, mostre d'arte, sale di culto, sale per scuola di danza e musica, ludoteche, librerie con luoghi adibiti a sale per dibattiti e sale adibite a spettacoli d'intrattenimento dal vivo e/o numeri isolati di arte varia.

La superficie di progetto complessiva destinata esclusivamente a multisale, teatri, cineteche, biblioteche, musei, sale per concerti, sale per conferenze e spettacoli, mostre d'arte non deve essere inferiore al 65%.

L'eventuale superficie utilizzata per il servizio al tavolo, previsto durante spettacoli specifici quali cabaret, caffè chantant e simili, non sarà compre-

sa nel computo percentuale riferito alle attività commerciali; in questo caso la superficie occupata dai tavoli non può essere superiore al 30% della superficie destinata all'attività di spettacolo.

La restante parte della superficie di progetto potrà essere utilizzata per attività commerciali di supporto, quali bar, ristoranti, tavole calde, sale da tè, librerie ed attività ad esse assimilabili e per palestre secondo le normative vigenti.

Le predette attività commerciali, di supporto agli spettacoli cinematografici, teatrali e di intrattenimento, devono far coincidere l'orario di espletamento dell'esercizio con l'orario degli spettacoli, essendo legata l'esistenza dell'esercizio stesso allo svolgimento dello spettacolo.

Le percentuali di cui al comma 2, vanno rispettate anche nel caso di nuove costruzioni a seguito di demolizione di sale cinematografiche o teatri per eventuali necessità di reperire aree per parcheggi, sarà applicata la normativa vigente, tenuto conto delle specifiche situazioni ed adottando le più opportune soluzioni. In tutte le zone del Piano Regolatore, con esclusione della zona A, e per gli immobili utilizzati o già utilizzati a sale cinematografiche e teatrali, è consentito, indipendentemente dall'approvazione dei Piani Particolareggiati, l'aumento di superficie e di volume esistente, entro il limite massimo del 35% di superficie, anche attraverso opere di scavo della parte interrata del fabbricato, a condizione che non sia alterata la sagoma e la staticità dell'immobile. È altresì consentito anettere a sale cinematografiche e teatrali esistenti superfici e spazi adiacenti, sovrastanti e sottostanti, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso originaria sempre nel rispetto delle percentuali d'utilizzazione fissate nel precedente comma 2.

In tutte le zone di Piano Regolatore per gli immobili già destinati a sale cinematografiche, la cui utilizzazione sia cessata da almeno 5 anni, salvo eccezionali deroghe da approvare in Consiglio Comunale, per i quali la proprietà non ritenga possibile il riutilizzo secondo la normativa e i vincoli del presente paragrafo 22, è consentita, sentiti i pareri delle Circoscrizioni interessate, la trasformazione, al fine esclusivo di realizzare parcheggi ed autorimesse ad uso pubblico e/o privato senza attività commerciali integrative.

Art.4

Zona A: Conservazione e risanamento

1. La zona A (centro storico) è soggetta a vincolo di conservazione e risanamento conservativo. In essa non è consentita l'edificazione delle aree attualmente inedificate né l'incremento dei volumi e delle superfici nette degli edifici esistenti, salvo quanto previsto dal successivo par. 3, lettera d) e dall'art. 3 par. 20 e dall'ultimo comma del paragrafo stesso.

Dovranno essere conservati gli spazi esterni ed interni esistenti e rigorosamente rispettate le alberature.

Il risanamento conservativo si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico del centro storico ed il relativo tessuto viario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali. Pertanto, in assenza di Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo, non sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici o parti di essi attualmente destinati a residenza (salvo che per l'introduzione di sedi di rappresentanze diplomatiche e per l'ampliamento delle sedi esistenti dei giornali quotidiani romani e nazionali), mentre è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso degli immobili che attualmente sono utilizzati per funzioni diverse dalla residenza, nei limiti definiti dal successivo par. 4. In sede di Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo potranno, invece, essere consentiti ulteriori cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti e alle condizioni indicate nel successivo par. 4 e salvo quanto disposto dall'art. 3 par. 20.

2. Il risanamento conservativo (che comprende manutenzione, restauro o ristrutturazione degli edifici), salvo quanto previsto dai successivi paragrafi 1, 4, 6 e 7, è effettuato subordinatamente all'approvazione di Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi estesi a sub-zone con caratteri urbanistici unitari. Tali Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno essere corredata sulla base di studi generali estesi all'intero centro storico o porzioni di esso e sulla base di un piano organico avente valore di piano di riutiliz-

zazione del patrimonio edilizio e delle aree di proprietà comunale, statale, degli enti di diritto pubblico o comunque acquisibili.

I Piani Particolareggiati e gli altri strumenti dovranno essere corredati dalla documentazione relativa:

- alle trasformazioni storiche del tessuto edilizio, ottenute mediante confronto dei catasti esistenti e mediante altre ricerche storiche;
- alle caratteristiche tipologiche e architettonico-strutturali degli edifici;
- alle caratteristiche degli spazi liberi;
- ai vincoli storico-archeologici degli edifici;
- all'uso degli edifici compresi nel piano, sia per le attività residenziali, sia per quelle produttive, terziarie, di servizio;
- alla composizione e caratteristiche della popolazione residente;
- al regime proprietario;
- alla rete degli impianti tecnologici e alla natura del sottosuolo.

I Piani Particolareggiati e gli altri strumenti attuativi dovranno anche prevedere:

- le unità minime di intervento;
- gli eventuali comparti obbligatori;
- gli elementi strutturali caratterizzanti gli edifici (corpi scala, androni, cortili, passaggi interni) in modo da consentire in sede di progettazione esecutiva il rispetto o il ripristino dei caratteri storici di ogni singolo edificio, con riferimento sia all'aspetto esterno sia all'impianto strutturale e tipologico;
- le aggiunte superfetative da eliminare, definite graficamente o in normativa;
- l'utilizzazione e le relative sistemazioni degli spazi viari, ivi compresi i parcheggi;
- elementi dell'arredo urbano;
- le Norme Tecniche di Attuazione.

Gli elaborati dovranno essere redatti in scala non inferiore a 1:1000 e, laddove necessario, in scale superiori fino a 1:2000.

I Piani Particolareggiati e gli altri strumenti attuativi dovranno contenere precise indicazioni per le destinazioni d'uso pubbliche prescritte (per aree, attrezzature e impianti pubblici o di interesse collettivo), per le destinazioni d'uso private prescritte (per le residenze e per le attività connesse con la residenza) per le destinazioni d'uso private vietate. Le destinazioni d'uso previste dovranno scaturire

da analisi urbanistiche effettuate su un ambito territoriale più ampio.

I Piani Particolareggiati e gli altri strumenti attuativi dovranno riportare l'approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici e della Soprintendenza alle Antichità.

3. La classificazione degli edifici, da predisporre nell'ambito dei Piani Particolareggiati, dovrà individuare:

- a) organismi edilizi aventi sostanziale unità formale, tipologica e strutturale, originaria o risultante dalla crescita organica dell'edificio nel tempo; per detti organismi saranno ammesse soltanto destinazioni uguali o analoghe, nelle loro componenti spaziali e distributive, a quelle originarie e consentiti esclusivamente interventi di restauro, oltre a quelli di manutenzione, nei limiti indicati nel successivo par. 7;
- b) organismi edilizi che hanno subito trasformazioni, ma conservano elementi originari formali, tipologici o strutturali; per essi, oltre a quanto previsto alla precedente lettera a), saranno ammessi interventi di ristrutturazione correlati all'entità delle preesistenze, anche al fine di recuperare l'unità tipologica; tali interventi sono condizionati all'approvazione del Piano Particolareggiato;
- c) edifici che, pur non rientrando nelle categorie precedenti, sono coerenti, o si possono rendere coerenti, con il tessuto edilizio circostante; per detti edifici, fermo rimanendo il mantenimento delle attuali destinazioni a residenza, saranno ammesse le destinazioni compatibili con l'ambiente circostante di cui alle lettere a) e b), saranno consentiti interventi di ristrutturazione condizionati all'approvazione del Piano Particolareggiato, al fine di renderli coerenti con il tessuto edilizio circostante;
- d) edifici recenti, in contrasto con il tessuto edilizio circostante o atipici; per detti edifici il Piano Particolareggiato definirà il grado degli interventi consentiti e la più idonea destinazione, ivi comprese la demolizione e l'eventuale ricostruzione, purché le aree di risulta (o le nuove costruzioni previste) siano destinate ad attrezzature pubbliche, in ogni caso non sono consentiti incrementi della cubatura e delle superfici utili preesistenti salvo, per queste ultime, in

misura non superiore al 5%, al solo fine di provvedere alla installazione di servizi (bagni, cucina e impianti tecnici) eventualmente carenti, a condizione che la destinazione d'uso residenziale sia estesa all'intero edificio o che si tratti di servizi pubblici di quartiere.

La classificazione dovrà inoltre individuare le aree già coperte da edifici anche parzialmente demoliti in epoca non anteriore al 1910 e non posteriore al 1979 per motivi interni alle singole unità edilizie (condizioni statiche pericolanti o eventi calamitosi) o per la realizzazione parziale di Piani Particolareggiati (attuazione del solo tracciato viario e non del conseguente intervento edilizio del completamento).

Per dette aree, il Piano Particolareggiato definirà la natura degli interventi consentiti, compresa la demolizione e ricostruzione e la più idonea destinazione d'uso, sempreché la ricostruzione sia coerente con il tessuto edilizio.

4. In caso di richiesta di modifiche di attuali destinazioni d'uso non residenziali, in sede di concessione edilizia in assenza di Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo, non sono consentiti:

- a) cambiamenti rispetto alle attuali destinazioni d'uso salvo che nell'ambito di ciascuna delle categorie elencate all'art. 3 par. 2 e considerando unitariamente le categorie e) ed f) e salvo quelle intese alla introduzione di nuove abitazioni, di sedi di rappresentanza diplomatica, di sedi di musei, circoli e attività politiche e culturali (conferenze, mostre d'arte, esposizioni, ecc.), di ristoranti, di servizi pubblici di carattere locale (come posti di pronto soccorso, delegazioni comunali, commissariati di Pubblica Sicurezza, tenenze e stazioni di Carabinieri), di ampliamenti di sedi esistenti dei giornali quotidiani romani e nazionali;
- b) accorpamenti di superfici attualmente utilizzate per uffici pubblici statali, parastatali o locali o per sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
- c) accorpamenti di superfici attualmente utilizzate per sedi di uffici privati o per studi professionali nella misura superiore a 500 mq per ciascuna unità risultante dagli accorpamenti stessi;
- d) accorpamenti di superfici commerciali esisten-

ti nella misura superiore a 400 mq di superficie di vendita per ciascun esercizio risultante dagli accorpamenti stessi ad eccezione per quelli ricadenti nell'elenco delle strade di cui alle delibere n. 94 del 7 giugno 1994, n. 105 del 12 maggio 1995 e n. 118 del 20 giugno 1996, per i quali è consentita l'attivazione di esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 600 mq;

e) accorpamenti di superfici attualmente utilizzate per alberghi e pensioni nella misura superiore ad una capacità di 200 posti letto per ciascuna unità risultante dagli accorpamenti stessi.

È consentito il mantenimento delle attività e destinazioni di uso attualmente esistenti, anche se eccedenti i limiti suddetti.

Le suddette limitazioni alle destinazioni d'uso si applicano anche in sede di autorizzazione all'apertura ed al trasferimento di esercizi commerciali al dettaglio, salvi i casi in cui l'agibilità edilizia e la domanda di autorizzazione siano precedenti alla data del 3 agosto 1973.

Le stesse limitazioni non si applicano per l'autorizzazione all'ampliamento di esercizi commerciali preesistenti, entro il limite massimo di 200 mq globali di superficie di vendita. Per destinazioni d'uso esistenti o utilizzazioni attuali intendendosi quelle in atto alla data del 3 agosto 1973 o cessate in epoca non anteriore a 5 anni dalla stessa data, ma non sostituite da altre forme.

Per gli immobili utilizzati o già utilizzati a sale cinematografiche e teatri, è consentita solo attraverso una specifica convenzione (di cui allo schema deliberato dal Consiglio Comunale con delibera n. 193 del 24.08.1998), la modifica della utilizzazione, sia parziale che totale, anche mediante interventi di ristrutturazione interna nel rispetto dei valori storico-architettonici dell'immobile e dell'intorno per i quali, dovendosi migliorare la qualità degli ambienti sotto il profilo funzionale, della sicurezza e dello standard complessivo futuro, sarà ammissibile l'aumento della superficie utile interna, fermo restando il mantenimento della cubatura esistente nelle seguenti esclusive utilizzazioni: multisale cinematografiche, teatri, cineteche, sale per concerti, sale di culto, sale per scuole di danza e musica, ludoteche, librerie con luoghi adibiti a sale per dibattiti e sale per spettacoli d'intrattenimento dal vivo e/o numeri isolati di arte varia.

Nell'ambito delle utilizzazioni sopra chiamate sono consentite nella misura massima del 30%, purchè nel rimanente 65% sia prevalente l'attività a carattere teatrale, cinematografico e di intrattenimento della superficie di progetto, esclusivamente le attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 3 comma 6) lett. d) legge 287/91.

Le predette attività di somministrazione, di supporto agli spettacoli di cui al precedente capoverso, devono far coincidere l'orario di espletamento dell'esercizio con l'orario degli spettacoli, essendo legata l'esistenza dell'esercizio stesso allo svolgimento dello spettacolo.

L'eventuale superficie utilizzata per il servizio al tavolo, previsto durante spettacoli specifici quali cabaret, caffè chantant e simili, non sarà compresa nel computo percentuale riferito alle attività commerciali.

In sede di formazione di Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi possono essere previsti cambiamenti di destinazioni d'uso residenziali in destinazioni non residenziali, qualora gli immobili non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la ubicazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di aerazione ed illuminazione.

In tal caso, superfici non minori di quelle residenziali sostituite dovranno essere recuperate utilizzando immobili idonei eventualmente destinati ad altro uso.

Inoltre, nella stessa sede di formazione di Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi, non potranno essere previste modifiche di destinazione d'uso non residenziali che comportino un aumento della superficie globale di esercizi commerciali (salvo che per accorpamenti nei limiti consentiti) o gli accorpamenti di cui ai precedenti punti b), c), d) ed e).

5. Gli interventi di restauro tendono alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni. Pertanto debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così

come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico ed agli elementi decorativi interni.

6. Indipendentemente dall'approvazione dei Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi, sono consentiti soltanto interventi che non comportino modifiche o alterazioni al carattere unitario dell'edificio né al numero delle attuali unità d'uso residenziali in esso contenute quali ad esempio:

- a) rifacimento di intonaci interni, pavimenti e tinteggiature, rifacimento o sostituzione di infissi interni;
- b) rifacimento o sostituzione di infissi esterni, mantenendo i tipi originali con divieto di aprire nuovi vani, di modificare le attuali aperture di porte esterne e finestre nonché le relative cornici, soglie e riquadrature, di modificare i tipi preesistenti di intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni;
- c) rifacimento e consolidamento di strutture fatiscenti (murature, solai di calpestio, di copertura e scale), con obbligo di mantenere le caratteristiche dei manti di copertura (in coppi alla romana) ed i loro comignoli e con divieto di incrementare la superficie utile e di modificare le quote di imposta dei solai stessi;
- d) esecuzione di tramezzi interni anche allo scopo di realizzare servizi igienici (per i quali, in deroga al RE, si ammette la ventilazione artificiale) con divieto di modificare la struttura muraria esistente, ad eccezione di apertura di indispensabili vani porta di limitata ampiezza;
- e) installazione e ammodernamento di impianti tecnologici, quali, ad esempio, impianti di ascensore, di riscaldamento, di condizionamento, del gas, idrici, fognatizi, elettrici, ecc.

7. Indipendentemente dall'approvazione dei Piani particolareggiati o altri strumenti attuativi, sono ammessi interventi di restauro per urgenza motivata in edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089 e 1497 del 1939, previa approvazione e secondo le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Il rilascio della concessione edilizia è condizionato all'impegno di eliminare eventuali superfetazioni

che, in ogni caso, non sono computate nel calcolo dei volumi e delle superfici utili preesistenti.

Ai fini del precedente comma del presente articolo e salvo ulteriori precisazioni che potranno essere apportate in sede di Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo, sono da considerarsi superfetazioni le aggiunte architettonicamente e ambientalmente non qualificate eseguite rispetto ad edifici preesistenti dopo il 1910, nonché le aggiunte alla consistenza originaria in qualunque tempo eseguite negli edifici costruiti *ex novo* dopo quella data.

In generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti, i gabinetti pensili, verande e ballatoi e gli elementi in tutto o in parte in strutture precarie o in materiali diversi dalla muratura.

Per i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089, sono superfetazioni tutte le aggiunte, in qualunque tempo eseguite, che, a giudizio della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici e della Commissione Consultiva Vecchi Rioni¹⁹, rappresentino un deturpamento o un'alterazione comunque da rimuovere nel quadro dell'opera di restauro.

8. Il dimensionamento e la localizzazione dei parcheggi saranno determinati in sede di Piani particolareggiati o altri strumenti attuativi.

9. Con separato provvedimento si disciplineranno ad integrazione e modifica dell'art. 5 del Regolamento edilizio la composizione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione edilizia per i vecchi rioni²⁰.

10. In ottemperanza a quanto disposto dal DPR di approvazione del PRG del 16 dicembre 1965, è ammessa la ricostruzione dell'edificio per i servizi della Camera dei Deputati sull'area demaniale compresa fra via della Missione, via di Campo Marzio e piazza del Parlamento.

La ricostruzione di tale edificio, da inserire in un apposito Piano Particolareggiato esteso all'intero

isolato compreso fra piazza Montecitorio, via Uffici del Vicario, via di Campo Marzio, piazza del Parlamento e via dell'Impresa, dovrà essere progettata entro i termini rivolti al fine di ricostruire l'unità ambientale di piazza del Parlamento, entro limiti volumetrici tali da assicurare un armonico inserimento urbanistico ed architettonico nell'ambiente circostante.

Art.5

Zona B: Conservazione del tessuto edilizio e viario²¹

1) La zona B comprende parti del territorio già prevalentemente edificate sulla base dei Piani Regolatori precedenti quello del 1962. Tali parti presentano, nella maggioranza, carenze di servizi e verde, rispetto agli standard, e di infrastrutture di connessione interquartiere, nonché una sufficiente dotazione di infrastrutture locali.

2) In questa zona sono ammesse, alle condizioni precisate nei successivi paragrafi, le categorie di intervento di cui all'art.31 della Legge 457/78, lett. a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) ristrutturazione urbanistica; sono altresì ammessi gli interventi f) demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, g) cambiamento di destinazione d'uso.

In ogni caso non è ammesso l'incremento delle volumetrie esistenti situate fuori terra e misurate come indicato nell'art.3, par.12 e par.15, delle presenti NTA, né quello delle superfici lorde degli edifici esistenti, salvo l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici per impianti necessari al funzionamento degli edifici anche ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di interventi ricadenti nelle precedenti categorie c), d), e), f), g) sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immo-

¹⁹ La Commissione Consultiva Vecchi Rioni del Comune di Roma è stata abolita.

²⁰ La Commissione Consultiva Vecchi Rioni del Comune di Roma è stata abolita.

²¹ La totale riscrittura dell'art. 5 delle NTA effettuata nel Piano delle Certezze approvato con Del. Giunta Reg. Lazio 856 del 10.9.2004 ha prevalso sulle modifiche che per lo stesso articolo 5 erano state apportate dalla Del. G.R. Lazio 1211 del 6.9.2002 relativa ai cambi di utilizzazione per le sale cinematografiche che risultano pertanto consentiti con incoerenti limitazioni per la zona B1.

biliari purché le nuove unità siano superiori a mq 45 di superficie utile netta e compatibili con la tipologia edilizia e le parti comuni dell'edificio nei limiti specificati al successivo punto 6).

Nelle aree libere sono ammessi gli interventi di trasformazione di cui al successivo paragrafo secondo la disciplina del paragrafo 5°. Per aree inedificate vanno intese quelle sulle quali non sussistono edifici all'entrata in vigore delle presenti norme e comunque quelle non vincolate alla pertinenza degli edifici circostanti.

In questa zona sono consentiti interventi pubblici relativi alla sistemazione della rete viaria, dei parcheggi pubblici e privati del sistema di trasporto e alla realizzazione di servizi, verde e attrezzature.

3) Nella zona B, gli interventi di cui alle categorie a), b), c), d) e g) del precedente punto 2) si attuano mediante concessione edilizia o altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti.

Gli interventi di cui alla categoria f) (demolizione e ricostruzione) relativi a singoli edifici si attuano in modo diretto (mediante concessione o altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti) semprechè l'edificio da ricostruire non superi la cubatura dell'edificio demolito e comunque l'indice fondiario di 7 mc/mq e semprechè l'intervento ricada nella sottozona B2 o nella sottozona B3 di cui al successivo punto 6).

Qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione dei singoli edifici superi l'indice fondiario di 7 mc/mq, ovvero ricada nella sottozona B1 del citato punto 6) è obbligatorio il ricorso a strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi diretti di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, devono tener conto della viabilità prevista ancorché non attuata negli stessi strumenti urbanistici attuativi esistenti e comunque, sempre in rispetto dell'art. 17 della Legge 1150/42.

Nel caso di ricostruzione di edifici demoliti o fuori esercizio a seguito di calamità naturali o eventi bellici, gli interventi di ricostruzione si attuano in modo diretto (mediante concessione o altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti) fino alla cubatura dell'edificio originario.

Gli interventi di cui alla lettera e) (ristrutturazione urbanistica) si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo. Nei casi di demolizione e

ricostruzione, i relativi progetti dovranno essere redatti tenendo conto dell'inserimento del nuovo edificio nel tessuto edilizio circostante, e saranno corredati dagli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica necessari per illustrare tale inserimento.

Qualora la demolizione e ricostruzione riguardi edifici esistenti alla data del 6 agosto 1942, la demolizione è subordinata al parere preventivo della Soprintendenza Comunale. Qualora tale parere non venga rilasciato entro 60 giorni dalla richiesta, il responsabile del procedimento prescinde dal parere medesimo.

Qualora sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, quest'ultimo dovrà interessare ambiti tali che la soluzione progettuale si relazioni significativamente con il tessuto circostante. Lo strumento esecutivo potrà prevedere la conservazione delle volumetrie preesistenti, purché siano garantiti gli standard computati al 50% secondo quanto previsto per le zone omogenee di tipo B.

Allo scopo di reperire le superfici per gli standard urbanistici di cui sopra, si opererà anche attraverso una riduzione delle volumetrie e delle superfici da ricostruire, fino ad un 30% dell'esistente. Se anche attraverso tale riduzione non sarà possibile raggiungere gli standard minimi, è ammesso il ricorso alla monetizzazione dei medesimi per la parte residua, con le modalità e le procedure stabilite dall'Amministrazione Comunale con Del. CC n. 45/84 e successive deliberazioni di aggiornamento dei parametri relativi agli importi pecuniari, riferentesi alle zone omogenee di tipo A e B.

Per tutte quelle aree per cui si consentiva l'edificabilità in forza della destinazione precedente di zona "D", a fronte di obblighi assunti nelle forme di legge, per cedere gratuitamente aree per verde e/o servizi pubblici, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, l'edificabilità determinata viene mantenuta nei casi in cui sia stato stipulato l'atto d'obbligo per la cessione di dette aree; tale edificabilità viene mantenuta anche nei casi in cui alla stipula di tale atto d'obbligo di cessione gratuita era stato condizionato il cambiamento di destinazione urbanistica in sede di controdeduzioni alle osservazioni avverso la Variante

Generale di P.R.G. di cui alla Deliberazione 2632/74 o Varianti precedenti.

In caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici senza strumento urbanistico attuativo è prescritta un'altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed un distacco dal filo stradale e dai confini interni non inferiore a quello prevalente degli stessi edifici confinanti; in ogni caso i distacchi dai confini interni dovranno essere non inferiori a m 5,00 e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle parti fronteggianti sia finestrata.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici che prevedano la realizzazione di un edificio con stessa sagoma e stessa superficie utile complessiva dell'edificio demolito, potranno essere mantenuti i distacchi esistenti.

4) Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso residenziali, salvo quanto più avanti specificato. In caso di richiesta di cambiamento di tali destinazioni d'uso, sono consentite, in sede di concessione edilizia o di altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, le seguenti destinazioni: servizi pubblici e di pubblica utilità; alberghi, qualora non eccedano i 200 posti-letto; sedi di rappresentanza diplomatica; sedi di enti e associazioni culturali e politiche, di enti pubblici e morali; sedi di giornali quotidiani e periodici.

Per quanto riguarda eventuali richieste di cambiamento di destinazioni d'uso attualmente non residenziali, in sede di concessione edilizia o altri atti abilitativi previsti dalle leggi vigenti, è consentito il cambiamento di tali destinazioni d'uso in destinazione residenziale, o in altra destinazione, nell'ambito della stessa categoria della destinazione attuale, di cui all'art.3 delle presenti norme; è consentito inoltre il cambiamento della destinazione attuale con le destinazioni d'uso, anche non appartenenti alla stessa categoria, appresso specificate, purchè siano assicurati 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione per parcheggi pertinenziali e 0,2 mq per ogni mq di superficie di vendita per parcheggi pubblici: uffici di Enti pubblici e di Diritto pubblico; società ed istituti di credito e di

assicurazione, uffici privati e studi professionali in genere, qualora non eccedano la misura massima corrispondente al 60% della superficie coperta al piano terreno per singolo edificio; esercizi commerciali al dettaglio -botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza- pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, e attività amministrative di servizio quali agenzie di banche, di viaggio, depositi e magazzini, qualora non eccedano la misura massima di 400 mq di superficie per ciascun esercizio; alberghi - residenze turistico-alberghiere - pensioni - motel - ostelli per la gioventù - case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, qualora non eccedano la capacità di 200 posti-letto.

Nei casi in cui sia richiesto lo strumento urbanistico esecutivo, le destinazioni d'uso potranno essere variate, rispetto a quelle esistenti, purché la superficie destinata alla residenza non sia inferiore al 40%, e quella destinata alle attività terziarie ed artigianali di servizio al 30%, delle superfici totali.

In detti strumenti sono escluse le seguenti destinazioni: impianti industriali, opifici artigianali, depositi e magazzini non di vendita, impianti sportivi per lo spettacolo.

5) Nelle aree private attualmente inedificate -con eccezione di quanto previsto nei programmi di riqualificazione urbana di cui all'art.2 della legge 179/92, individuati con Delibera del CC n.41 del 24.2.95- oltre alle destinazioni per servizi pubblici o di pubblica utilità è possibile realizzare autorimesse e parcheggi -interrati e a raso- e aree attrezzate per il tempo libero come di seguito specificato.

Qualora i lotti siano superiori a mq 3000, la superficie da destinare a parcheggio o ad autorimesse e delle relative rampe di accesso, dovrà essere contenuta nel limite del 60% della superficie del lotto stesso. La copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale dello spessore non inferiore a cm 60.

La restante parte del lotto dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3 e con una densità di piantumazione di un albero ogni 80 mq.

Al progetto dovrà essere allegato uno studio della permeabilità complessiva dell'area anche in relazione con le edificazioni circostanti.

La superficie del lotto, per una quota minima del 60%, può essere attrezzata a giardino e/o ad attività per il tempo libero (spazi per il gioco dei bambini, attrezzature sportive non agonistiche ecc.) aperte al pubblico, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi. In tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano -di altezza massima pari a m 3,20-, da adibire a bar-ristoro ed eventuali servizi (spogliatoi, docce, servizi igienici), per una superficie pari al 5% della superficie totale dei parcheggi, fino a un massimo di mq 60. Per i lotti con superficie inferiore a mq 700 sarà possibile realizzare il manufatto precedentemente descritto anche in assenza di autorimessa o parcheggio interrato.

Il lotto da attrezzare per le attività di cui al comma precedente dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolato con atto d'obbligo trascritto, che garantisca l'uso pubblico e la manutenzione a carico della proprietà per la durata dell'esercizio.

6) La zona B è suddivisa in tre sottozone:

a) Sottozona B1, comprendente complessi insediativi interessanti soprattutto per i caratteri architettonici, tipologici e ambientali, per la posizione e la sagoma degli edifici esistenti.

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui ai paragrafi precedenti, ma non sono ammesse le categorie di intervento e) (ristrutturazione urbanistica) ed f) (demolizione e ricostruzione dei singoli edifici) di cui al precedente punto 2), se non tramite il ricorso a strumento urbanistico esecutivo.

In caso di ristrutturazione edilizia e/o di frazionamento, dovranno essere mantenuti gli elementi tipologici che caratterizzano l'edificio, in particolare, gli ingressi e i corpi scala, nonché mantenuti, ovvero restaurati, gli elementi strutturali relativi ai muri portanti e alle volte, nonché gli elementi di finitura architettonica.

b) Sottozona B2, comprendente le aree che non presentano le caratteristiche della sottozona B1. In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui ai paragrafi precedenti.

c) Sottozona B3, riguardante quei tessuti edilizi che richiedono interventi di consolidamento statico o di trasformazione fisico-funzionale, e che pertanto viene dichiarata zona di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 5.8.1978 n.457. In questa sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui ai paragrafi precedenti, con esclusione di quelle concernenti gli interventi di cui alle categorie e) (ristrutturazione urbanistica), g) (cambiamento di destinazione d'uso), per i quali è comunque richiesto il ricorso al piano di recupero. Per quanto riguarda gli interventi della categoria f) (demolizione e ricostruzione per singoli edifici) questi sono consentiti in tutte le sottozone B3 (Pigneto, Centocelle, Mandrione, Villa Certosa), esclusa la sottozona B3 del quartiere S. Lorenzo per la quale è comunque richiesto il ricorso al piano di recupero, purchè tali interventi non interferiscano con il riacciamento della trama viaria esistente.

Art.6

Zona C: Ridimensionamento viario ed edilizio

1. La zona C, riguardante, prevalentemente, aree semicentrali già utilizzate per attività industriali, artigianali, depositi, magazzini, ecc., è destinata al ridimensionamento viario ed edilizio anche al fine di realizzare spazi liberi, verde e servizi pubblici in relazione ai fabbisogni delle zone limitrofe.

2. Nella zona C gli interventi sono condizionati alla approvazione di Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi, i quali dovranno, in particolare, prescrivere destinazioni d'uso intese a introdurre servizi e attrezzature necessarie per la riqualificazione urbanistica dei settori urbani interessati, secondo gli indici e gli altri parametri di cui al precedente art. 2.

Nella zona C è prescritta un'altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e un distacco dai confini interni (di proprietà e di lotto), dal filo stradale e dalla linea di delimitazione con aree

pubbliche non inferiore a 5,00 m; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di 10,00 m dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m; a 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m; a 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

3. Nella zona C non sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 3 par. 2 lettere: b), c), p), r), s), t).

4. Le zone C comprendenti tutti gli isolati prospicienti piazza dei Cinquecento, da via Marghera a via Gaeta sul lato di via Marsala e da via Cattaneo a largo Villa Peretti sul lato di via Giolitti, dovranno essere oggetto di un Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo unitario relativo alla sistemazione dell'intera area della piazza; per quanto riguarda le destinazioni d'uso dei nuovi edifici, quelle di tipo ricettivo a carattere alberghiero dovranno essere almeno pari al 50% della volumetria totale; le cubature non potranno superare quelle attuali e dovranno, comunque, essere preliminarmente soddisfatte tutte quelle esigenze di natura funzionale ed estetica ai fini di un assetto consono all'importanza della località.

5. Nella zona C, fino all'approvazione del Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 par. 20 e all'art. 4 paragrafi 6 e 7 (comprese le opere per le quali, invece, viene fatto divieto al punto b) del detto par. 6, purché dette opere siano tecnicamente compatibili senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio), anche se le opere stesse comportino modifiche o alterazioni, nei limiti dell'art. 4 par. 6 lettera b), al carattere unitario dell'edificio ed anche se comportino modifiche al numero delle attuali unità d'uso residenziale, salvo quanto a tale riguardo prescritto dal par. 6 del presente articolo.

6. In sede di realizzazione degli interventi sopra consentiti (par. 4) in assenza di Piano Particolareggiato o strumento equivalente sono ammessi frazionamenti delle attuali unità d'uso residenziali di almeno 300 mq, purché le nuove unità siano contenute nel limite minimo di 150 mq di superficie lorda e purché la richiesta di intervento sia relativa alla singola unità da frazionare.

Di tali limitazioni deve essere fatta espressa menzione nel titolo che concede o autorizza gli interventi edilizi.

Qualora gli interventi edilizi di cui si tratta ed i frazionamenti delle attuali unità d'uso residenziali riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, gli interventi edilizi ed i frazionamenti stessi sono consentiti purché disciplinati, a norma dell'art. 27, ultimo comma, Legge 5 agosto 1978 n. 457, da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune oltre che a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Art.7

Zona D: Completamento (soppresso)²²

Art.8

Zona E: Espansione

Tale zona è divisa nelle sottozone E1, E2 ed E3, la cui attuazione, in attesa di apposito provvedimento comunale, avverrà secondo le norme che seguono, integrate dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti alla data di approvazione regionale delle norme stesse.

1. Sottozona E1

Tale sottozona riguarda nuovi insediamenti rica-

²² Il Piano delle Certezze approvato con Delibera G.R. Lazio 856 del 10.9.2004 stabilisce la soppressione della zona D e la unificazione di tali zone a quelle destinate a zona B.

denti sia entro i limiti del Piano Regolatore del 1931, in aree prive di Piani Particolareggiati, sia fuori dei limiti del Piano Regolatore del 1931.

Il Piano Regolatore indica i singoli comprensori ai quali dovranno estendersi i relativi Piani Particolareggiati o le convenzioni di cui al comma 4 del presente articolo.

La formazione dei quartieri e dei nuclei costituenti nuovi insediamenti e inclusi in un comprensorio deve avere carattere unitario e deve tener conto delle densità territoriali indicate nelle planimetrie del PRG e della distribuzione delle aree come precisato nelle rispettive tabelle di cui all'art. 2.

La realizzazione dei singoli quartieri o nuclei, secondo l'indicazione di massima contenuta nel PRG, avverrà di preferenza per iniziativa comunale, senza escludere la possibilità di avvalersi dell'iniziativa privata mediante convenzioni che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'amministrazione, i quali dovranno prevedere, in rapporto alla superficie e al valore economico (densità territoriale, ubicazione, ecc.) dei comprensori, anche le spese di urbanizzazione secondaria, in tutto o in parte a carico dei proprietari.

Nel primo caso il Comune, formato il Piano Particolareggiato, ove non ritenga di avvalersi delle facoltà concesse gli dall'art. 18 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del piano a costituire -entro un termine prefissato- un consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il quartiere o nucleo distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi dell'urbanizzazione. Il consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione, che tiene conto della relazione di previsione delle spese di acquisizione delle aree e sistemazioni generali di cui all'art. 9 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Nel secondo caso mediante progetti di lottizzazioni planivolumetriche convenzionate tra i proprietari delle aree -da soli o riuniti in consorzio- ed il Comune di Roma. In ambedue i casi l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, parchi pubblici) e di cedere le aree al Comune per i servizi di interesse collettivo, secondo il par. 5 dell'art. 2 delle presenti norme, non-

ché l'eventuale onere per le opere di urbanizzazione secondaria, giusta quanto stabilito dal comma 4 del presente paragrafo, sarà pro quota a carico dei proprietari delle aree incluse nel comprensorio.

La cessione delle aree e delle opere di cui sopra avverrà senza corrispettivo, con imputazione dei valori di tali aree ed opere a scomputo del contributo di miglioria specifica.

Le previsioni di Piani Particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate debbono essere estese alla totalità dei singoli comprensori stabiliti nelle planimetrie del Piano; eccezionalmente le convenzioni possono riguardare soltanto parte di detti comprensori, a condizione che si tratti di complessi organici ed inquadrati in uno studio generale planivolumetrico dell'intero comprensorio.

Prima dell'approvazione dei Piani Particolareggiati non possono essere consentite costruzioni non comprese in un piano di lottizzazione convenzionato.

2. Sottozona E2

Tale sottozona riguarda nuovi limitati insediamenti in aree prive di Piani Particolareggiati.

L'edificazione di tale zona avverrà a mezzo di Piani Particolareggiati ovvero mediante lottizzazioni convenzionate tra i proprietari delle aree -riuniti in consorzio in casi di proprietà frazionata- e il Comune di Roma, con onere a carico dei proprietari delle spese di urbanizzazione e della cessione senza corrispettivo delle aree per i servizi di quartiere.

3. Sottozona E3

Le aree comprese in tale sottozona sono destinate all'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167; per i comprensori ricadenti in tale zona valgono le previsioni dei piani approvati con decreto del Ministero LLPP 11 agosto 1964 n. 3266, e successive varianti, nonché le previsioni relative alle aree non vincolate dalla Legge n. 167, ma comprese entro i piani di zona e da adottarsi come previsioni di Piano Particolareggiato.

4. Nell'intera zona E, agli effetti della determinazione della cubatura costruibile, deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti.

5. Nell'intera zona E i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a 5,00 m; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di 10,00 m; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 m.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a 5,00 m per le strade di larghezza inferiore a 7,00 m; a 7,50 m per le strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m; a 10,00 m per le strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni volumetriche.

Art.9

Zona F: Ristrutturazione urbanistica

Tali zone riguardano:

- a) i nuclei edilizi (borgate e frazioni) previsti dalla Deliberazione del 25 luglio 1935, nonché le zone di ampliamento di tali nuclei;
- b) gli insediamenti edilizi oggetto di Deliberazioni adottate in applicazione dell'art. 14 della Legge 24 marzo 1932 n. 355, sul Piano Regolatore di Roma ;
- c) gli aggregati edilizi, spontaneamente sorti nell'Agro romano fuori dei limiti del Piano Regolatore del 1931, alla data di adozione, da parte del Consiglio Comunale, del PRG.

1. Sottozona F1

La ristrutturazione urbanistica delle singole zone deve essere intesa a dotare le zone stesse dei servizi ed attrezzature pubbliche indispensabili nonché a diminuire le densità territoriali preesistenti nell'ambito delle delimitazioni previste dal Piano.

Tale ristrutturazione, da effettuare a mezzo di Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi riferiti a comprensori indicati nel Piano, deve

avere carattere unitario e osservare le percentuali di superficie e cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 150 abitanti per ettaro (o a quella densità indicata nelle tavole del Piano con particolare tratteggio) con la distribuzione delle aree e dei servizi come previsto dalle tabelle contenute nell'art. 2.

Prima dell'adozione dei Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi è consentita l'edificazione soltanto delle aree libere entro i perimetri dei nuclei edilizi e delle zone di ampliamento di detti nuclei e degli aggregati edilizi di cui ai punti a) e c) del presente articolo, a condizione che l'edificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq. Per le zone con densità di 35 e 70 ab/ha l'indice di edificabilità consentito prima dell'adozione dei Piani Particolareggiati è rispettivamente di 0,35 e 0,70 mc/mq. Per gli insediamenti di cui al punto b) si applica la norma di cui al par. 7 dell'art. 2.

Nella zona F1 è prescritta un'altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a 5,00 m; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di 10,00 m dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m; a 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m; a 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

2. Sottozona F2

Nelle zone di ampliamento di detti insediamenti, previste dal PRG, la edificazione avverrà invece a mezzo di Piani Particolareggiati ovvero mediante lottizzazioni convenzionate fra i proprietari delle aree -da soli o riuniti in consorzio- e il Comune di Roma, con onere a carico dei proprietari delle spese

di urbanizzazione primaria o della cessione senza corrispettivo delle aree per i servizi di quartiere.

Nei Piani Particolareggiati o nelle lottizzazioni convenzionate devono essere osservate le percentuali di superficie e di cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 100 abitanti per ettaro (o a quella densità indicata nelle tavole del Piano con particolare tratteggio) con la distribuzione delle aree e dei servizi come previsto dalle tabelle contenute nell'art. 2.

Nelle zone F2 i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a 5,00 m; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di 10,00 m; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 m.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m; a 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m; a 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

Art. 10

Zona G: Aree private a verde

Questa zona è suddivisa nelle sottozone G1, G2, G3, G4 e G5²³.

1. Sottozona G1: parco privato vincolato

Nei parchi privati vincolati deve essere conservata la attuale consistenza edilizia o relativa sistemazione a verde con esclusione di nuove costruzioni. In tale sottozona sono ammessi solo restauri di tipo conservativo degli edifici stessi, che non alterino la distribuzione interna e l'aspetto esterno degli stabili medesimi.

²³ Con Del. G.R. Lazio 10592 del 5.12.1989 tale zona è stata soppressa e le aree ivi ricadenti sono divenute G4. Con la stessa deliberazione le ex zone G3 e G4 sono state unificate.

2. Sottozona G2: parco privato

In questa sottozona si applicano le seguenti disposizioni:

- a) la superficie copribile non deve superare 1/30 dell'area del lotto e la costruzione deve avere superficie minima di 100 mq;
- b) l'altezza massima non deve superare 7,50 m dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;
- c) i distacchi dal filo stradale e dai confini devono essere pari almeno a 10 m;
- d) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato;
- e) sono consentiti gli accessori in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto e di altezza non eccedente 3 m ovvero 4 m se abitabili;
- f) è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;
- g) nel limite della cubatura realizzabile in base all'applicazione delle norme suindicate e ferma comunque restando l'altezza massima di 7,50 m, le costruzioni principali possono coprire una superficie maggiore del trentesimo.

3. Sottozona G3: case con giardino

- 1 - In questa sottozona è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali composti da unità abitative con annesso terreno sistemato a giardino.
- 2 - L'edificazione sulle aree la cui estensione superi i 5 ettari, dovrà realizzarsi mediante lottizzazione convenzionata corredata da planivolumetrico, estesa all'intera sottozona G3.
- 3 - Nelle aree la cui estensione non superi i 5 ettari l'edificazione potrà realizzarsi mediante progetto edilizio unitario esteso all'intera superficie libera ed atto d'obbligo con il quale i proprietari si impegnino all'esecuzione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, per le quali ultime, a richiesta dell'amministrazione comunale, potrà essere corrisposta, in alternativa, una somma equivalente al costo delle stesse; rimane comunque fermo l'obbligo di individuare le aree standards di cui al DM n. 1444/68.
- 4 - Nel caso in cui la sottozona risulti parzialmente edificata, i limiti di cui ai precedenti para-

grafi 2 e 3 vanno riferiti a ciascuna area libera della medesima.

5- Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare 0,20 mc/mq; è consentita inoltre una cubatura non residenziale pari al 10% di quella residenziale, purché complementare alle esigenze della residenza;
- b) è obbligatorio il rispetto delle alberature di alto fusto, nonché delle specie pregiate esistenti;
- c) gli spazi liberi, all'interno dei singoli lotti, dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino salvo rampa di accesso ai locali del piano cantinato;
- d) i singoli lotti non potranno avere una superficie inferiore a 1.500 mq;
- e) l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare 7,50 m dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;
- f) le distanze dei fabbricati dai confini interni non dovranno essere inferiori a 8 m e, comunque, non inferiori a 10 m dalle pareti finestrate; il distacco minimo dal ciglio delle strade private non dovrà essere inferiore a 8 m mentre il distacco minimo dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico non dovrà essere inferiore a 10 m salvo a maggiori distanze prescritte per tipo di strada dal DLgs 30 aprile 1992, n. 285, articoli 26 e 28 del nuovo codice della strada.

Nelle aree già edificate, in assenza di strumento urbanistico attuativo, sono consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia.

Non è consentito il mutamento delle attuali destinazioni d'uso residenziali.

Per quanto riguarda i manufatti non residenziali preesistenti alla data di adozione del provvedimento del 19 ottobre 1995, limitatamente alle costruzioni originariamente utilizzate ad abitazione, essi sono suscettibili delle destinazioni d'uso previste dall'art. 3, punto 2, lettere a), e), fino al 10% della superficie coperta e comunque non

oltre i 1.500 mq f), h), i), o) delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore Generale.

Le destinazioni attribuibili a manufatti esistenti ad uso non residenziale potranno essere autorizzate a condizione che sussistano le condizioni prescritte per il loro esercizio e fruizione.

Per gli esercizi commerciali, inoltre, la relativa localizzazione dovrà risultare compatibile con il vigente piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita di cui alla legge 11 giugno 1971, n. 426 e successive modifiche²⁴.

Tale sottozona ricomprende le sottozone G3 e G4 indicate nelle tavole del Piano Regolatore Generale rispettivamente:

sottozona G3: colore verde veronese;

sottozona G4: colore grigio verde.

4. Sottozona G4: aree destinate ad attrezzature sportive, culturali, ricreative, e turistiche di proprietà privata.

Questa sottozona è destinata alla realizzazione di impianti per l'attività sportiva, culturale, ricreativa turistica di proprietà privata. Nel caso di attrezzature sportive, ricreative e culturali di livello urbano, l'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà superare 0,50 mc/mq m fermo restando che l'altezza massima virtuale interpiano per l'applicazione dell'indice sarà pari a metri 4 e che le eventuali cubature tecniche, strettamente necessarie alle funzioni, dovute a maggiori altezze, non saranno conteggiate.

Qualora la sottozona indicata nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale superi i 5 ettari l'intervento dovrà realizzarsi mediante lottizzazione convenzionata o strumento equivalente esteso all'intera sottozona; ove invece non superi i 5 ettari, l'intervento potrà realizzarsi mediante progetto edilizio unitario ed atto d'obbligo con il quale i proprietari si impegnino all'esecuzione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria dell'intera sottozona.

Nel caso in cui la sottozona risulti parzialmente edificata, i limiti di cui ai precedenti commi vanno riferiti a ciascuna area libera della medesima.

Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni.

²⁴ La Legge 426/71, nonché ogni altra norma ivi indicata, sono state abrogate come indicato dall'art. 26 c. 6 del D.Lgs n. 114 del 31/3/1998

- La somma delle superfici lorde ai vari piani degli edifici ammessi non dovrà superare il 15% dell'intera superficie territoriale; un'aliquota della predetta superficie territoriale nell'ambito del 15% potrà essere utilizzata nella misura massima del 3% per destinazione di supporto alle attività sportive, culturali, ricreative (quali ad esempio bar, ristorante, residenza custode) e turistiche (es. foresteria). La superficie destinata all'attività turistica non potrà superare il 30% della somma delle superfici lorde ammissibili ai vari piani nell'ambito del 15% e comunque l'indice di fabbricabilità territoriale ad essa riferito non dovrà superare lo 0,20 mc/mq;
- le strutture chiuse, anche se stagionali, dovranno computarsi nel calcolo della superficie coperta;
- l'altezza media di ogni singolo edificio non dovrà essere superiore a 12 m;
- l'altezza massima non dovrà comunque essere superiore a 25 m;
- la superficie minima di verde permeabile non dovrà essere inferiore al 25% dell'intera superficie delle sottozone;
- la messa a dimora di un minimo di 80 alberi di alto fusto per ettaro di superficie della sottozona;
- il distacco dai confini interni dovrà essere pari al doppio dell'altezza del fabbricato con origine sui confini stessi e, comunque, non inferiore a 8 m e nel caso di pareti finestrate, a 10 m: il distacco minimo dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico transito non dovrà essere inferiore a 10 m salvo maggiori distanze prescritte per tipo di strade dal D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 del nuovo codice della strada;
- dovranno essere previste aree di parcheggio di uso pubblico differenziate per le diverse utilizzazioni, secondo i seguenti valori minimi:
 - a) per le attrezzature sportive: un posto macchina ogni due persone considerando 20 mq a macchina; le presenze medie per le singole tipologie sportive sono così definite:
 - tennis 5 persone;
 - polivalente 20 persone;
 - calcio 30 persone;
 - atletica 30 persone;
 - palestra 22 persone;
 - rugby 30 persone;
 - hockey 30 persone;
 - baseball 30 persone;

piscina 1 persona ogni 1,3 mq di superficie specchio d'acqua;

pattinaggio 1 persona ogni 4 mq superficie pista;

impianti con gradinate per il pubblico: posti a sedere 0,40 mq procapite;

posti in piedi 0,25 mq procapite.

Per le attrezzature non elencate si rinvia alle norme CONI sui parcheggi;

- b) per le attrezzature culturali, ricreative e turistiche: 1 mq di parcheggio ogni 2 mq di superficie lorda ai vari piani.

Per gli impianti spettacolari all'aperto valgono gli stessi parametri fissati per impianti con gradinate di cui al precedente punto a).

Per i luna park l'area destinata a parcheggio dovrà essere pari al 100% della superficie occupata da strutture ed impianti.

Art. 11

Zona H: Agro romano²⁵

1. La zona H comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di abitabilità del territorio e condizioni di salubrità a beneficio della intera comunità urbana.

Le deroghe per le zone H1 e H2 saranno consentite dopo che il comune darà attuazione all'art. 52 della Legge Regionale del 22.12.99, n. 38.

2. In questa zona sono ammessi interventi di recupero degli edifici esistenti di cui all'art.31, lettere a,b,c,d della legge 457/78 e interventi di nuova edi-

²⁵ Con il Piano delle Certezze approvato con Del. G.R. Lazio n. 856 del 10.9.2004 viene completamente riscritta la normativa delle zone H che supera pertanto la parziale modifica della normativa di tale zona definita dalla Variante di Salvaguardia approvata con Del. G. R. Lazio n. 426 del 15.4.2002

ficazione, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola e allo svolgimento delle attività ad essa complementari (quali la conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), all'educazione ambientale, all'agriturismo, secondo le modalità e i vincoli di cui ai successivi punti.

Nelle sottozone H1 e H2 sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di edifici legittimamente realizzati (e, in particolare, forniti di licenza edilizia se costruiti posteriormente al 1962) preesistenti all'adozione delle presenti norme anche se non ne rispettino gli indici di fabbricabilità e i lotti minimi, purchè, in questo ultimo caso, la insufficiente dimensione del terreno (sia ai fini del lotto minimo che dell'indice di edificabilità) appartenente allo stesso proprietario in data anteriore al 3 agosto 1973 risulti da estratto storico catastale. In tali casi non è consentito, però, di aumentare le cubature e le superfici lorde degli edifici esistenti.

È ammesso il recupero di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme anche per uso abitativo, previa approvazione del PAMA, di cui al successivo punto 5) purché finalizzato alla realizzazione di una sola unità immobiliare per manufatto, ovvero più unità non inferiori a mq 110 di superficie utile ciascuna.

In questi casi la superficie di terreno da asservire con atto d'obbligo registrato e trascritto non dovrà essere inferiore a mq 10.000 per la prima unità immobiliare ovvero non inferiore a mq 20.000 per ogni ulteriore unità immobiliare originata da frazionamento.

Le disposizioni di cui ai due commi precedenti non si applicano per il recupero o la ristrutturazione di manufatti esistenti da destinarsi a servizi ricettivi relativi ad attività agrituristiche, non costituendo frazionamento a fini abitativi, in conformità alla normativa regionale vigente in materia di agriturismo; in tali casi è comunque obbligatoria la presentazione del PAMA, di cui al successivo punto 5).

Sono consentiti gli interventi di gestione e manutenzione ordinaria del fondo. Nel caso in cui tali interventi comportino modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo, essi verranno autorizzati previa redazione di un Piano ambien-

tale di miglioramento agricolo (PAMA), di cui al successivo punto 5; qualora si tratti di strade interpoderali, di una Valutazione ambientale preventiva (VAP) di cui al successivo punto 7.

Per modifiche degli elementi strutturanti il territorio agricolo si intendono:

- le variazioni dei tracciati e dell'andamento altimetrico delle strade poderali e interpoderali, nonché l'ampliamento delle sezioni oltre i m 5,5;
- la modifica della conformazione altimetrica del terreno, dei pendii e dei terrazzamenti;
- la rimozione degli elementi della vegetazione, quali filari, viali alberati, sistemi di siepi naturali, masse arboree di specie autoctone, alberi isolati di specie autoctone di età superiore ad anni 80 o di altezza superiore a metri 10; sono escluse da tale definizione le colture arboree da frutto, gli impianti specializzati di arboricoltura da legno e le formazioni forestali da gestirsi in conformità ai vincoli di cui alla Legge 431/95 ed alla normativa regionale vigente in materia forestale;
- la variazione dei tracciati di fossi e canali;
- la manomissione dei manufatti caratteristici dell'agro romano, quali fontanili, portali, muri in pietra.

3. La zona H è suddivisa in due sottozone, H1 e H2.

a) Nella sottozona H1 sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola, con un indice di fabbricabilità pari a 0,02 mc/mq, appezzamento minimo ha 5, altezza massima degli edifici m 7, su tutti i lati.

La parte destinata alle residenze non dovrà superare il 50% dei volumi e delle superfici edificabili.

Qualora l'appezzamento complessivo alla data del 29/5/97 risulti di dimensioni inferiori a 50.000 mq ma comunque superiori o uguali a 10.000 mq e suscettibili di ulteriori asservimenti, è assentibile, previa approvazione del PAMA, di cui al successivo punto 5), un indice di fabbricabilità pari a 0,02 mc/mq, riservato complessivamente ed esclusivamente a nuovi manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola rimanendo comunque esclusa ogni destinazione d'uso residenziale.

Nel caso di tettoie mobili o fisse destinate alla

conservazione di paglia e fieno il limite massimo di altezza è elevato a metri 10.

I manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore al 2% dell'appezzamento.

Per le aziende agricole di superficie superiore a 100 ha i manufatti da realizzare potranno essere concentrati in aree anche non continue fermo restando il limite di superficie complessiva delle stesse non superiore al 2% dell'appezzamento.

Qualora le dimensioni del fondo superino i 200.000 mq, e per multipli di questi, è possibile, previa presentazione del PAMA, di cui al successivo punto 5), la realizzazione di manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola in due o più aree distinte.

La nuova edificazione ad uso residenziale è subordinata alla redazione di un PAMA, di cui al successivo punto 5), che ne dimostri il carattere di integrazione con le attività di coltura del fondo.

In questa sottozona, qualora venga presentato il PAMA, di cui al successivo punto 5), ad eccezione degli interventi realizzati in deroga alle dimensioni dell'appezzamento minimo, le previsioni edificatorie comprensive delle eventuali destinazioni residenziali il cui limite di cubatura specifico rimane fissato a 0,01 mc/mq, potranno raggiungere complessivamente un indice pari a 0,04 mc/mq, fatti salvi tutti gli altri indici e parametri prima specificati.

Da tali limiti di cubatura, e quindi dai relativi asservimenti, sono esclusi i silos, i fienili e le tettoie aperte sui quattro lati strumentali all'uso agricolo; sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura pari a 1/5 della superficie totale dell'appezzamento; detti manufatti dovranno essere vincolati in forma definitiva mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alle suddette destinazioni d'uso.

Per la realizzazione di silos verticali ed orizzontali e serre non stagionali, per queste ultime solo se con superficie coperta maggiore a mq 2.000, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA, di cui al successivo punto 5), è necessario sottoporre il progetto a Valutazio-

ne ambientale preventiva (VAP) di cui al successivo punto 7).

L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente, in cui sia specificato l'avvenuto asservimento ai nuovi manufatti.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 100 metri dalle singole case di abitazione esistenti, a 250 metri dai nuclei residenziali esistenti o previsti ed a 300 metri dal perimetro del centro abitato. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicunicoli o suiniculi, la distanza dalle singole abitazioni non dovrà essere inferiore a 200 metri, quella dai nuclei residenziali e dal perimetro dei centri abitati non inferiore a 500 metri.

Tali prescrizioni, fatte comunque salve le norme igienico-sanitarie, non si applicano nel caso in cui le abitazioni esistenti costituiscano parte integrante dell'azienda agraria. I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno altresì distare almeno 500 metri dalle aree di alimentazione delle sorgenti ed essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita di recinzioni e di opportune schermature vegetali, che al suo interno ricomprenda gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici.

In via transitoria, fino alla approvazione del Piano regionale delle attività estrattive di cui alla legge regionale n.27 del 5.5.1993 e di altri piani di settore previsti ai sensi della normativa nazionale e regionale, nelle zone H1 è consentita l'attività estrattiva (ghiaia, argilla, acqua ecc) e la realizzazione dei conseguenti impianti temporanei secondo le modalità previste ai successivi punti 7) e 9). Tali attività sono comunque consentite a tempo determinato sulla base di una specifica convenzione, che dovrà stabilire i tempi e i modi di utilizzazione del suolo per le attività in questione e le opere di urbanizzazione necessarie per lo svolgimento delle stesse attività, nonché le opere di compensazione ambientale di cui al successivo punto 8).

Le discariche di materiali inerti sono consentite fatto salvo quanto disposto dalle vigenti leggi

nazionali e regionali. Tali discariche, autorizzate ai sensi della Legge Regionale n.38/95 dal Dipartimento X, possono altresì essere dotate di impianti di frantumazione di materiale inerte.

- b) La sottozona H2 riguarda il territorio con uso prevalente vocazione agricola compreso in ambiti che richiedono una particolare salvaguardia per motivi di difesa idraulica, archeologica, paesistica e di difesa da inquinamento atmosferico e da rumori. Comprende anche tutti quegli ambiti e corridoi di connessione, che assolvono a funzioni ecologiche e ambientali fondamentali per il mantenimento degli equilibri dei cicli naturali o che contribuiscono in maniera essenziale a garantire condizioni di salubrità a beneficio della comunità urbana. In questa sottozona sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola secondo le modalità definite al successivo punto 4, con un indice di fabbricabilità, pari a 0,005 mc/mq, appezzamento minimo 10 ha, altezza massima degli edifici m 7 su tutti i lati.

Qualora l'appezzamento complessivo alla data del 29/5/97 risulti di dimensioni inferiori a 100.000 mq, ma comunque superiori o uguali a 10.000 mq e suscettibile di ulteriori asservimenti, è assentibile, previa approvazione del PAMA, di cui al successivo punto 5), un indice di fabbricabilità pari a 0,005 mc/mq riservato complessivamente ed esclusivamente a nuovi manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola rimanendo comunque esclusa ogni destinazione d'uso residenziale.

Nel caso di tettoie mobili o fisse destinate alla conservazione di paglia e fieno il limite massimo di altezza è elevato a metri 10.

I manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore all'1% dell'appezzamento.

Qualora le dimensioni del fondo superino i 500.000 mq, e per multipli di questi, è possibile, previa presentazione del PAMA, la realizzazione dei manufatti ed annessi strumentali all'attività agricola, in due o più aree distinte.

La nuova edificazione ad uso residenziale è subordinata alla redazione di un PAMA, di cui al successivo punto 5), che ne dimostri il carattere di

integrazione con le attività di coltura del fondo. In questa sottozona, qualora venga presentato il PAMA, di cui al successivo punto 5) ad eccezione degli interventi realizzati in deroga alle dimensioni dell'appezzamento minimo, le previsioni edificatorie comprensive della eventuale destinazione residenziale il cui limite di cubatura specifico rimane fissato a 0,005 mc/mq potranno raggiungere complessivamente un indice pari a 0,02 mc/mq, fatti salvi tutti gli altri indici e parametri prima specificati.

Da tali limiti di cubatura e quindi dai relativi asservimenti, sono esclusi i fienili e le tettoie aperte sui quattro lati strumentali all'uso agricolo, sono altresì escluse le serre con indice massimo di copertura pari a 1/5 della superficie totale dell'appezzamento; detti manufatti dovranno essere vincolati in forma definitiva mediante atto d'obbligo registrato e trascritto alle suddette destinazioni d'uso.

Per la realizzazione di silos verticali ed orizzontali, fienili, tettoie aperte sui quattro lati e serre non stagionali con superficie coperta maggiore ad 1/5 della superficie totale dell'appezzamento o con superficie coperta maggiore di mq 2.000, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA, di cui al successivo punto 5), è necessario sottoporre il progetto a Valutazione ambientale preventiva (VAP) di cui al successivo punto 7).

L'appezzamento di pertinenza dovrà essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente, in cui sia specificato l'avvenuto asservimento ai nuovi manufatti.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 100 metri dalle singole case di abitazione esistenti, a 250 metri dai nuclei residenziali esistenti o previsti ed a 300 metri dal perimetro del centro abitato. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicunicoli o suiniculi, la distanza dalle singole abitazioni non dovrà essere inferiore a 200 metri, quella dai nuclei residenziali e dal perimetro dei centri abitati non inferiore a 500 metri.

Tali prescrizioni, fatte comunque salve le norme igienico-sanitarie, non si applicano nel caso in

cui le abitazioni esistenti costituiscano parte integrante dell'azienda agraria. I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno altresì distare almeno 500 metri dalle aree di alimentazione delle sorgenti ed essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita da recinzioni e di opportune schermature vegetali, che al suo interno ricomprenda gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici.

In questa sottozona sono comunque escluse le attività estrattive.

Le discariche di materiali inerti di tipo 2a di cui alla Deliberazione Interministeriale del 27.7.84 in applicazione dell'art.4 del DPR 915/82 sono ammesse esclusivamente al fine di ripristino e recupero ambientale fatto salvo quanto disposto dalle vigenti leggi nazionali e regionali. Tali discariche, autorizzate ai sensi della Legge Regionale n.38/95 dal Dipartimento X, possono altresì essere dotate di impianti di frantumazione di materiale inerte.

b1) Nelle sottozone H2 comprese nei perimetri dei parchi e riserve già individuati dall'Amministrazione comunale (Del. CC 20.2.1995 n.39 e Del. CC 1.8.1996 n.162), al fine di garantirne la tutela fino all'adozione dei rispettivi strumenti di assetto, non sono consentite le seguenti attività:

- piste per corse e prove auto, moto, motocross;
- attività estrattive;
- depositi di materiali a cielo aperto con esclusione di quelli relativi alle attività agricole;
- allevamenti zootecnici intensivi.

4. Nella zona H, gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di sopraelevazione di edifici residenziali esistenti, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di seguito indicate:

- i tetti dovranno essere a falda e con elementi di copertura in laterizio;
- dovranno essere utilizzati materiali di finitura e serramenti tradizionali (intonaco, laterizi, pietra a faccia vista, infissi in legno e persiane alla romana). È ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili.

Potranno essere ammesse soluzioni progettuali diverse dalle suddette prescrizioni, a condizione che la Commissione consultiva edilizia²⁶ si pronunci positivamente circa il corretto inserimento delle stesse nel contesto paesistico-ambientale.

Per quanto riguarda le superfici scoperte dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- le superfici esterne potranno essere pavimentate in misura non superiore al 30% della superficie coperta dei fabbricati, le relative pavimentazioni dovranno escludere coperture asfaltate;
- i piazzali e le strade potranno essere realizzati in terra battuta o breccia con l'esclusione di coperture asfaltate;
- è ammessa la realizzazione di accessi carrabili asfaltati per una lunghezza massima di metri 20, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata;
- è vietata la costruzione di recinzioni in muratura di altezza superiore a cm 60;
- è ammessa la realizzazione di stagni e di sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, purché di dimensioni non superiori a 10.000 mq, nel qual caso è necessario sottoporre il progetto alla Valutazione Ambientale Preventiva (VAP) di cui al successivo punto 7.

La parte interrata dell'edificio dovrà essere contenuta nel perimetro della proiezione a terra dell'edificio medesimo.

5. Nella zona H, gli interventi che comportino il superamento dei limiti di edificabilità delle sottozone (rispettivamente 0,02 per la sottozona H1 e 0,005 per la sottozona H2) di cui al precedente punto 3, o che riguardino appezzamenti superiori a 15 ettari, dovranno essere oggetto di un Piano ambientale di miglioramento agricolo (PAMA) coincidente con il Piano di utilizzazione aziendale (art. 57 L.R. 38/99);

Il PAMA è un Piano di iniziativa privata o eventualmente anche pubblica, se su area pubblica presentato dal proprietario del fondo o dal conduttore dell'azienda agricola, o dal legale rappresentante di cooperative agricole e associazioni di imprenditori agricoli -costituite ai sensi della legislazione

²⁶ La Commissione Consultiva edilizia del Comune di Roma è stata abolita.

vigente- o di società cooperative o associazioni con finalità di gestione agricola del territorio e di promozione delle attività integrative legate al tempo libero, all'educazione ambientale, all'agriturismo. Il PAMA è redatto da un professionista abilitato (Dottore Agronomo o Forestale iscritto al relativo Ordine o Perito agrario o Geometra iscritto all'Albo - Ingegnere ed Architetto). Esso deve essere sottoposto al preventivo parere di una Commissione, nominata dal Comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere deve essere espresso nel termine di 90 giorni anche attraverso l'attivazione di strumenti acceleratori di cui all'art.14 L.241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Il PAMA dovrà comprendere la seguente documentazione:

- una descrizione della situazione attuale delle attività di conduzione del fondo sotto il profilo tecnico, economico, produttivo ed occupazionale;
- una descrizione sotto il profilo tecnico, economico, produttivo ed occupazionale degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, nonché degli interventi di compensazione ambientale di cui al successivo punto 8;
- una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo e degli eventuali salariati o altro personale dipendente, nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti da mantenere, da recuperare e da valorizzare;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal PAMA, definendone l'uso previsto;
- la definizione dei tempi e delle fasi di attuazione del PAMA stesso.

La realizzazione del PAMA è garantita con atto d'obbligo unilaterale che dovrà contenere quanto previsto dall'art. 57, comma 5 della L.R. 22.12.99 n. 38, da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente. Tale atto d'obbligo dovrà, tra l'altro, prevedere l'asservimento dell'appezzamento ai manufatti pertinenti.

Il PAMA ha durata poliennale e comunque non

inferiore a 10 anni, e può essere modificato su richiesta dell'azienda agricola dopo il triennio, a scadenze biennali con le stesse procedure relative all'approvazione.

6. Per aziende agricole -singole o associate- con fondi contigui o prossimi di superficie di almeno 100 ha, il PAMA può prevedere l'edificazione, oltre a quella di cui al precedente punto 3, di una cubatura di 0,01 mc/mq per nuclei di servizi, da destinare interamente ad attrezzature non strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo, ma utili alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo.

Essi devono costituire un unico complesso integrato, con le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- b) mercati o mostre mercato di prodotti agricoli e zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione del fondo;
- c) attrezzature e servizi agrituristici, per il turismo rurale e per attività didattico-culturali;
- d) punti di ristoro solo se di appoggio alle attrezzature di cui al punto b) e c).
- e) strutture per il rimessaggio e l'ordinaria manutenzione delle trattrici e delle macchine agricole.

Il nucleo di servizi deve essere realizzato, preferibilmente su terreni con destinazione a sottozona H1, potendo comunque concorrere alla determinazione del suo bacino di servizio e quindi al suo dimensionamento anche fondi con destinazione H2.

Qualora si rendesse necessaria la realizzazione del nucleo di servizi su fondi posti in sottozona H2, il progetto dovrà essere supportato anche dalla VAP di cui al successivo punto 7) la quale dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale e paesaggistico.

I fondi concorrenti alla determinazione del bacino di servizio del centro integrato e quindi al suo dimensionamento, dovranno essere oggetto di un atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente in cui sia specificato l'avvenuto asservimento dei fondi ai nuovi manufatti.

7. In zona H, fermo restando le normative di legge vigenti, sono assentibili le seguenti attività e cate-

gorie di opere di seguito elencate, fermo restando la loro assentibilità ai sensi delle norme di PRG, previa Valutazione ambientale preventiva (VAP), con approfondimenti in relazione alla tipologia del progetto, da sottoporre al preventivo parere di una Commissione nominata dal Comune e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere deve essere espresso nel termine di 90 giorni anche attraverso l'attivazione di strumenti acceleratori di cui all'art.14 L.241/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

Esse richiedono la contestuale realizzazione di interventi compensativi di ripristino ambientale, recupero ambientale o restauro naturalistico, così come definiti nel successivo punto 8:

- tutte le strade primarie e di scorrimento e le strade interpoderali di nuovo impianto o in ampliamento o ristrutturazione di tracciati esistenti;
- infrastrutture di trasporto in sede propria;
- reti tecnologiche;
- impianti di depurazione, trattamento e smaltimento delle acque di scarico, inclusi gli impianti di depurazione naturale (stagni per il lagunaggio o la fitodepurazione);
- attività estrattive, di lavorazione e frantumazione di materiali;
- depositi a cielo aperto di materiali extra agricoli, di superficie superiore a 1000 mq, con esclusione di tutto quanto attiene al ciclo dei rifiuti;
- silos e serre superiori a mq 2.000 qualora le opere non siano previste all'interno del PAMA;
- gli allevamenti zootecnici intensivi;
- impianti di itticoltura;
- nuclei di servizi su fondi posti in sottozona H2.

Tutti gli interventi devono prevedere il ripristino ambientale delle aree residue interessate dalle attività di trasformazione (scavi, terrapieni, piazzali, margini delle strade e dei parcheggi), incluse quelle utilizzate solo durante la fase di cantiere.

Per consentire la VAP, i progetti di massima dovranno essere corredati da un documento di analisi ambientale, redatto a cura del proponente. I Documenti di analisi ambientale necessari alla VAP dovranno riguardare i seguenti contenuti:

- a) descrizione del progetto con approfondimenti in relazione alla tipologia dello stesso;
- rappresentazione cartografica del progetto e

delle esigenze di utilizzazione del suolo durante le fasi di costruzione e funzionamento;

- descrizione delle caratteristiche dei processi produttivi impiegati per le fasi di costruzione e funzionamento, con l'indicazione della natura e delle quantità dei materiali impiegati;
- descrizione della natura, della quantità dei rifiuti e delle emissioni (inclusi il rumore e le vibrazioni e le emissioni elettromagnetiche) previste durante le fasi di costruzione e funzionamento;
- b) descrizione delle principali alternative prese in esame dal committente e indicazione delle motivazioni che hanno indotto la scelta del progetto proposto;
- c) descrizione dell'ambiente e delle sue componenti potenzialmente interessate dal progetto proposto.

La descrizione sarà basata su cartografie, fotografie, tabelle, e relazioni riguardanti le aree interessate e dovrà essere in grado di identificare le caratteristiche climatiche, geologiche, vegetazionali, floristiche e faunistiche, le condizioni di qualità dell'aria, dell'acqua e degli ecosistemi, le caratteristiche e le condizioni dei beni materiali e del patrimonio architettonico e archeologico;

- d) descrizione delle misure previste per evitare o minimizzare gli impatti negativi del progetto sull'ambiente;
- e) descrizione degli interventi di compensazione ambientale, con individuazione e rappresentazione cartografica delle aree soggette a recupero ambientale e ripristino ambientale, e la descrizione degli interventi previsti, compresa la relativa valutazione economica.

Inoltre in zona H, fermo restando le normative di legge vigenti e la contestuale realizzazione di interventi compensativi di cui al successivo punto 8), sono assentibili le categorie di opere di seguito elencate previa VAP semplificata da sottoporre al preventivo parere di una Commissione, nominata dal Comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere dovrà essere espresso nel termine di 60 giorni:

- depositi a cielo aperto di materiali, residui o prodotti legati alle attività agrozootecniche e forestali di superficie superiore a 1000 mq e per una durata superiore a 2 mesi;

- silos verticali ed orizzontali, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA;
 - serre solo se con superficie coperta superiore a mq 2.000, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA;
 - fienili e tettoie aperte sui quattro lati ad uso agricolo, solo se in sottozona H2, qualora le opere non siano previste all'interno di un PAMA;
 - le attrezzature aziendali di ricezione agrituristica, purché dimensionate coerentemente alla normativa regionale vigente in materia di agriturismo. Per consentire la VAP semplificata i progetti di massima dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:
 - rappresentazione cartografica dello stato dei luoghi su base catastale con l'individuazione dell'area di intervento;
 - documentazione fotografica dell'area di intervento dai quattro punti di vista cardinali;
 - cartografia in scala adeguata con indicazione di emergenze vegetazionali, archeologiche o monumentali;
 - descrizione delle misure di minimizzazione degli impatti ambientali negativi e delle opere di integrazione e compensazione ambientale previste.
- Le domande di tutte le concessioni edilizie riguardanti aziende agricole, comprese quelle per le quali è previsto il PAMA, sono presentate anche al Dipartimento X che esprime un parere sotto il profilo agricolo ed ambientale sul progetto presentato. Tale parere risulta vincolante per il rilascio della concessione edilizia nel caso di presentazione del PAMA. Il Dipartimento X è altresì preposto alla verifica della rispondenza del progetto approvato con l'effettiva conduzione aziendale. Per le attrezzature di servizi, realizzate con localizzazione in zona H, in forza della normativa del P.R.G. del 1965, sono consentite le categorie di intervento di cui all'art.31 della Legge 457/78:
- b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - e) ristrutturazione edilizia;
 - f) demolizione e ricostruzione di singoli edifici.
- Per gli interventi di cui al punto f) la cubatura da ricostruire e il lotto asservito all'edificazione saranno rispettivamente quella già realizzata e quello vincolato nell'originaria licenza edilizia e relativo atto d'obbligo.

7Bis. Per gli impianti di golf già realizzati per i quali si richiede ampliamento delle attrezzature sportive e conseguente ampliamento delle dotazioni di servizio collegate, fermo restando l'obbligo di contestuale realizzazione di interventi compensativi di cui al comma 8, è possibile utilizzare la cubatura prevista rispettivamente per le zone H1 e H2 nella quantità afferente alla superficie lorda dell'area complessiva dell'impianto per realizzare servizi generali quali: ristorazione, foresteria e locali di servizio legati al tipo di attività quali depositi attrezzature, palestra, rimessaggi veicoli speciali, spogliatoi, alloggio custode, presidio sanitario etc. Qualora l'area complessiva dell'impianto sia superiore ai 100 ha, l'indice di fabbricabilità potrà essere incrementato, rispetto a quello previsto al punto 3), come previsto al punto 6). Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di quanto previsto dal presente comma è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo con cui il proprietario s'impegna all'esecuzione a sua cura e spese di tutti gli interventi di compensazione ambientale.

8. Gli interventi di compensazione ambientale previsti per la zona H sono il recupero ambientale e il ripristino ambientale.

Gli interventi di recupero ambientale comprendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte al miglioramento delle condizioni ambientali di aree degradate o di zone agricole, anche al fine di migliorare la fruibilità del patrimonio ambientale. Tali interventi prevedono:

- la rimozione di rifiuti solidi e collocazione a discarica autorizzata;
- il taglio della vegetazione infestante di origine non autoctona ed il reimpianto di specie autoctona;
- la messa a dimora di specie arbustive o arboree scelte di preferenza tra quelle autoctone, anche in forma di siepi e filari, nel rispetto delle norme previste dai PTP;
- la risagomatura di alvei fluviali precedentemente rettificati o comunque artificializzati, finalizzata al ripristino della vegetazione riparia naturale, alla creazione di zone umide ad uso naturalistico, alla creazione di aree fruibili dal pubblico;
- l'apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili;
- la costruzione di attrezzature per la sosta (capani, tavoli, panche, ed altre strutture rimovibili).

Gli interventi di ripristino ambientale comprendono tutte le attività svolte da soggetti pubblici e privati volte al ripristino dell'ambiente (ivi compreso il ripristino di cava secondo le procedure di legge) e delle sue componenti vegetazionali e naturalistiche, in aree che hanno subito un intervento di trasformazione territoriale. Essi riguardano:

- la messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone, anche in forma di siepi e filari, nel rispetto delle norme previste dai PTP;
- l'apertura di percorsi pedonali, equestri o ciclabili;
- la costruzione di attrezzature per la sosta (capani, tavoli, panche, ed altre strutture rimovibili);
- il consolidamento di scarpate e terrapieni attraverso le seguenti tecnologie di ingegneria naturalistica:
 - inerbimento;
 - messa a dimora di specie arbustive o arboree;
 - gradonate con talee e/o piantine;
 - cordonata;
 - viminata o graticciata;
 - fascinata;
 - copertura diffusa con astoni;
 - grata in legname con talee;
 - muro di sostegno con armatura metallica (terre rinforzate rinverdite);
 - gabbione con talee;
 - sistemazione con reti e stuoie in materiale biodegradabile.

9. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di 150 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla legge 431/85, e nella fascia di rispetto di 50 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- tombamenti e copertura di corsi d'acqua;
- qualsiasi attività estrattiva;
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri, manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse);
- scogliere in pietrame non rinverdite;
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali

dei corsi d'acqua e risagomatura delle sponde, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e ripristino ambientale come definiti al punto 8 delle presenti norme.

Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze);
- le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimenti in calcestruzzo;
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.

Nella fascia di rispetto di 10 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla Legge 431/85, al fine di ricostituire le condizioni naturali, è vietato qualsiasi utilizzo del suolo a fini agricoli e qualsiasi trasformazione territoriale, ad eccezione degli interventi di recupero ambientale e di ripristino ambientale, definiti al punto 8 delle presenti NTA.

È altresì vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva e arborea naturale ad eccezione degli interventi imposti ed attivati dagli enti di controllo sulle norme di Polizia Idraulica.

Le presenti norme non si applicano a tutte le richieste di concessione edilizia presentate entro il 29 maggio 1997 da imprenditori agricoli a titolo principale per le quali si è in attesa della pronuncia da parte dei competenti organi comunali.

Art. 12

Zona I: Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze)

1. Tale zona è destinata a ricostruire l'equilibrio del tessuto urbanistico nella parte semiperiferica del quadrante orientale della città, oltre che lungo la via Cristoforo Colombo e nel quartiere

Eur, attraverso l'insediamento di attività direzionali e terziarie di interesse urbano e di settore, di una quota di residenze, nonché di servizi e verde pubblico destinati anche a saldare i fabbisogni trasferiti dalle limitrofe zone territoriali omogenee e di tipo B (art. 2 del DI 2 aprile 1968 n. 1444).

Il territorio compreso in tali zone è suddiviso nei seguenti comprensori²⁷:

- a) Pietralata (a nord di via Tiburtina);
- b) Tiburtino (fra via Tiburtina e via Prenestina);
- c) Casilino (fra via Prenestina e via Casilina);
- d) Centocelle (fra via Casilina e via Tuscolana, salvo Cinecittà);
- e) Cristoforo Colombo (comprendente le aree lungo la via Cristoforo Colombo);
- f) EUR (quartiere Europa).

2. La realizzazione di ciascuno dei comprensori nei quali è suddivisa la zona I avverrà attraverso Piano Particolareggiati o altro strumento attuativo esteso al comprensorio stesso, con particolare considerazione per gli aspetti concernenti le infrastrutture generali interne ed esterne e relative connessioni.

Nel caso in cui alla realizzazione di un comprensorio di zona I si provveda attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, il Piano stesso potrà delimitare nel suo ambito sub-comprensori, nei quali ogni intervento è subordinato ad un successivo piano di lottizzazione convenzionata esteso all'intero sub-comprensorio.

Nell'ipotesi prevista dal precedente comma il Piano Particolareggiato dovrà contenere per ogni sub-comprensorio, la precisazione delle infrastrutture specifiche di connessione e l'indicazione quantitativa delle aree pubbliche e di uso pubblico, nonché delle cubature massime realizzabili (nel rispetto dell'indice di fabbricabilità terri-

riale previsto dal PRG), degli indici di fabbricabilità fondiaria e delle altezze massime consentite.

I Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi potranno prendere in considerazione anche aree finitime, utili alla definizione del nuovo tessuto urbanistico.

I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a 5,00 m in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di 10,00 m; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 m.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a 5 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m; a 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m; a 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

3. Nella zona I non sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 3, par. 2, categorie r), s), t).

Gli indici di fabbricabilità territoriale consentiti nei vari comprensori sono i seguenti:

- a) Pietralata: 1,60 mc/mq di cui non oltre 0,50 mc/mq per residenze;
- b) Tiburtino: 1,20 mc/mq di cui non oltre 0,50 mc/mq per residenze;
- c) Casilino: 1,30 mc/mq di cui non oltre 0,50 mc/mq per residenze;
- d) Centocelle: 2,20 mc/mq di cui non oltre 0,50 mc/mq per residenze;
- e) Cristoforo Colombo: 1,50 mc/mq sulle aree inedificate con esclusione di residenze;
- f) EUR: mantenimento della situazione esistente, secondo le previsioni del Piano Particolareggiato n. 1 approvato.

Nelle zone I saranno consentite costruzioni eccedenti le altezze massime stabilite dal Regolamento edilizio vigente, con il benessere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, purché previste nelle indicazioni planivolumetriche allegate ai Piani Particolareggiati.

²⁷ Attualmente gran parte della pianificazione particolareggiata dei comprensori direzionali è stata definita. In particolare: Comprensorio di Pietralata P.P. approvato con Del. Reg. Lazio n. 79 del 24.1.2001; Comprensorio Tiburtino P.P. approvato con Del. Reg. Lazio n. 4 del 11.1.2002; Comprensorio Casilino P.P. adottato con Del. C.C. di Roma n. 148 del 21.10.2002 (in attesa di essere controdedotto); Il Comprensorio di Centocelle è stato suddiviso in tre sub comprensori: P.P. Quadraro approvato con Del. Giunta Reg. Lazio n. 297 del 11.4.2003, il Parco di Centocelle in corso di attuazione con specifico provvedimento e il sub comprensorio di Torre Spaccata ancora da definire; Comprensorio Cristoforo Colombo divenuto area a verde pubblico con la delibera denominata "Aree verdi della Colombo".

4. I Piani Particolareggiati o altri strumenti attuati delle zone I dovranno prevedere le zone per gli insediamenti direzionali e terziari e relativi spazi pubblici (dimensionati secondo le quote stabilite nell'art. 2, par. 2, comma 2); per gli insediamenti residenziali e relativi spazi pubblici (dimensionati secondo le quote stabilite nell'art. 2 par. 2), attribuendo a ciascun abitante 80 mc residenziali e 12 mc non residenziali per i servizi ed il verde pubblico occorrenti per saldare i fabbisogni delle limitrofe zone territoriali omogenee di tipo B. In particolare, fra i servizi pubblici saranno comprese attrezzature universitarie nel comprensorio di Centocelle,

alcune sedi delle Circoscrizioni interessate, attrezzature idonee a qualificare centri integrati di settore nei comprensori di Pietralata e Centocelle. Le zone I sono suddivise nelle sottozone I1 e I2, differenziate perché nella prima, nel rispetto degli indici di fabbricabilità indicati al precedente par. 3, dovrà essere concentrata una maggiore quota di insediamenti di carattere direzionale e terziario rispetto a quelli residenziali.

I dati relativi alle superfici (indicative) dei vari comprensori, alle cubature massime realizzabili ed agli spazi minimi da prevedere nei Piani Particolareggiati sono riportati nella tabella B.

Tabella B - Superfici e cubature relativi ai comprensori di zona I

COMPRESORI	ha	INSEDIAMENTI MAX REALIZZABILI					SPAZI PUB. MIN.		TOTALE ha
		DIREZIONALI		RESIDENZIALI		ABITANTI	per fabbisogni interni	per fabbisogni esterni	
		Indice	Cubatura	Indice	Cubatura				
		mc/mq	mc	mc/mq	mc				
Pietralata	175	1,10	1.925.000	0,50	875.000	9.500	75	54	129
Tiburtino	188	0,70	1.316.000	0,50	940.000	10.200	90	47	137
Casilino	143	0,80	1.440.000	0,50	715.000	7.700	65	34	99
Centocelle	302	1,70	5.134.000	0,50	1.510.000	16.400	125	50	175
Colombo	47	1,50	705.000				10	12	22
TOTALE	855		10.288.000		4.040.000	43.800	365	197	562

Art.13

Zona L: Industria

Questa zona è divisa in tre sottozone:

- a) Sottozona L1: aree per industrie grandi e medie;
- b) Sottozona L2: aree per piccole industrie, per artigianato industriale e magazzini;
- c) Sottozona L3: aree per industrie grandi, medie e piccole, per artigianato industriale, depositi e magazzini, nonché per attrezzature di servizi generali inerenti.

In tali sottozone, qualsiasi costruzione è subordinata alla adozione di Piani Particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati con il Comune nei quali dovrà essere indicata la parte di territorio destinata a ciascun tipo di industria, ai depositi, ai magazzini ed alle attrezzature di servizi generali inerenti.

Le attrezzature di servizio terziario inerenti alle attività industriali sono consentite nella misura del 10% delle superfici utili degli edifici destinati a ciascun tipo di industria, ai depositi, ai magazzini. Nei Piani Particolareggiati o nei piani di lottizzazione convenzionata dovrà essere indicata la parte del territorio destinata alle attrezzature di servizio generali nella misura del 10% della superficie territoriale dello strumento urbanistico attuativo, per la realizzazione delle destinazioni di cui all'art. 3 par. 2 lettere c) f) n) delle presenti N.T.A. del P.R.G. L'indice di fabbricabilità fondiario dei predetti servizi generali è di 2 mc/mq.

1. Sottozona L1

In tale sottozona è consentita la costruzione di stabilimenti ed impianti industriali in genere. Sulle aree predette sono vietate le case di abitazione eccetto per il personale dirigente e di custodia.

Gli edifici industriali possono sorgere su appezzamenti di terreno aventi una superficie non inferiore a 2.000 mq per la media industria ed a 15.000 mq per la grande industria, secondo quanto previsto dai Piani Particolareggiati e altri strumenti attuativi.

In particolare, ogni edificio industriale deve sorgere isolato ed avere distacchi dai confini o da corpi di fabbrica dello stesso complesso, pari almeno all'altezza dell'edificio principale ma in nessun caso inferiori ai 6 m. L'altezza massima assoluta resta quella stabilita dal Regolamento Edilizio del

1934 per le zone esterne, salvo deroghe ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357. Fanno eccezione a detti limiti di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piano di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento.

Le recinzioni degli edifici industriali debbono risultare distaccate dalle strade in ragione di 50 m dal filo stradale, salvo che non sia diversamente stabilito in sede di Piano Particolareggiato.

Gli edifici industriali dovranno essere distaccati dalle recinzioni non meno di 6 m.

Le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade debbono restare vincolate a verde per una profondità minima di 10 m con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, la parte rimanente di dette fasce deve avere idonea sistemazione superficiale, al fine di consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Le recinzioni debbono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso.

2. Sottozona L2

In tale sottozona è consentita la costruzione di edifici e impianti al servizio dell'industria piccola, per l'artigianato industriale e relativi depositi e magazzini. Sulle aree predette sono vietate le case di abitazione, eccetto che per gli artigiani, purché localizzate in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività e comunque disciplinate dal Piano Particolareggiato o da un piano di lottizzazione convenzionato con il Comune.

Gli edifici industriali e artigianali possono sorgere su appezzamenti di terreno aventi una superficie di terreno non inferiore a 2.000 mq, debbono risultare distaccati dai confini per una misura pari all'altezza della fronte del fabbricato verso il confine e, comunque, non inferiore a 10 m; sul fronte stradale le recinzioni degli edifici industriali devono risultare distaccate dalle strade in ragione di 25 m dal filo stradale, salvo che non sia diversamente stabilito in sede di Piano Particolareggiato.

L'altezza massima assoluta dei fabbricati non può essere superiore a 15 m.

Le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade debbono restare vincolate a

verde per una profondità minima di 8 m, con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada; la parte rimanente di dette fasce deve avere idonea sistemazione superficiale al fine di consentirvi la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.

3. Sottozona L3

In tale sottozona gli edifici industriali debbono rispettare, a seconda del tipo di industria, le prescrizioni di cui rispettivamente ai numeri 1 e 2 del presente articolo.

Per quanto riguarda il vasto complesso delle nuove zone industriali del settore pontino, nei comprensori limitati da appositi perimetri dovranno essere predisposti altrettanti studi generali unitari che dovranno definire, oltre che la rete viaria e la zonizzazione, tutti gli indici di utilizzazione e che verranno attuati attraverso Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi.

Evidentemente, data l'ubicazione e l'estensione dei comprensori, la zonizzazione sarà articolata oltre che in destinazioni industriali con relative tipologie, in destinazioni agricole, in zone di rispetto, in aree per servizi e attrezzature, ecc. Tali piani, da intendersi come strumenti preliminari per qualunque intervento, dovranno tener conto della configurazione complessiva delle zone industriali nel quadro dell'area di sviluppo recentemente costituita e del relativo Piano Regolatore, nonché delle peculiari caratteristiche ambientali, paesistiche e orografiche della zona.

Art. 14

Zona M: Attrezzature di servizio

1. Le aree della zona M sono destinate alle attrezzature di servizio. Essa è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- a) Sottozona M1, le cui aree sono destinate a servizi generali pubblici o gestiti da enti pubblici;
- b) Sottozona M2, le cui aree sono destinate a servizi generali e locali di proprietà privata;

c) Sottozona M3, le cui aree sono destinate ai servizi pubblici locali;

d) Sottozona M4, le cui aree sono destinate agli insediamenti dell'Università di Roma.

2. Il volume delle costruzioni realizzabili nelle aree comprese in zona M non deve superare i 2 mc per 1 mq della superficie della zona con destinazione M indicata sulle planimetrie di PRG e la conformazione e la distribuzione dei volumi deve essere tale da consentire, all'interno di tali superfici, la realizzazione di spazi pubblici o vincolati all'uso pubblico nella misura corrispondente a quella di cui al precedente art. 2, par. 2, comma 2, e la sistemazione di ampi spazi alberati.

Dal computo secondo l'indice anzidetto possono essere escluse le cubature relative agli edifici per il culto, al di sopra di 5 m dal pavimento, e quelle dei manufatti degli impianti tecnologici, il cui funzionamento non richiede la presenza di personale (serbatoi idrici, locali per apparecchiature e macchinari idrici, elettrici, telefonici, torri di condensazione, ciminiere, antenne e quanto altro di analogo strettamente connesso alla funzionalità degli impianti medesimi).

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a 5,00 m. Per le zone M2 dovrà essere, altresì, garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di 10,00 m; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 m. Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m; a 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m; a 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planivolumetriche. Nelle sottozone M2 ogni intervento è subordinato alla formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Quando la superficie della zona M2 indicata nelle planimetrie di piano non è superiore ai 5.000 mq è

consentito l'intervento edilizio diretto fermo restando l'obbligo della realizzazione di spazi pubblici e d'uso pubblico nella misura di cui al comma 1 del presente par. 2.

Nelle altre zone M2 che, alla data della Deliberazione della Giunta regionale di approvazione della presente normativa, risultino parzialmente e legittimamente edificate, si applica la normativa di cui al precedente comma, limitatamente alla parte residua, sempreché la stessa non superi le misure di 5.000 mq nonché ai lotti interclusi purché la superficie di ciascuno di essi non superi il predetto limite.

In particolare, per la zona M2, interessata dall'istituto G. Toniolo in via della Pineta Sacchetti, l'indice di fabbricabilità è fissato in 2,75 mc/mq.

Per la zona M2, interessata dall'istituto San Giuseppe in via Flaminia, il completamento dell'edificazione potrà avvenire secondo il progetto già approvato dalla Commissione edilizia (n. 8927/50 di prot., lic. n. 481/50 e prot. n. 1259/63, lic. n. 712/66). L'effettiva sistemazione delle aree interessate dovrà essere definita in un piano di dettaglio planivolumetrico.

Per la zona M2, interessata dall'istituto Psicopedagogico della Federazione nazionale delle istituzioni pro-ciechi in via della Giustiniana, l'indice di fabbricabilità è previsto in 0,50 mc/mq.

Le installazioni, che saranno allocate in zona M, sono quelle relative alle seguenti attrezzature:

- 1) scolastiche;
- 2) culturali;
- 3) religiose;
- 4) sanitarie;
- 5) assistenziali;
- 6) sportive;
- 7) ricreative;
- 8) commerciali;
- 9) amministrative
- 10) annonarie;
- 11) trasportuali;
- 12) turistiche;
- 13) coabitative (comprendenti alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, nonché convivenze di enti pubblici, di enti religiosi ed enti morali);

14) verde pubblico attrezzato per il gioco;

15) impianti tecnologici (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, fognature, telefoni, poste, simili);

16) installazioni speciali (autoveicolari, ferroviarie, aeroportuali, telecomunicazioni, militari, cimiteriali, NU, ecc.).

3. La distinzione tra le attrezzature pubbliche, ubicate in aree ricadenti nelle zone M1 ed M3, è relativa generalmente al grado di importanza ed al raggio di influenza rispettivi.

Appartengono, di norma, alla categoria M1 le maggiori installazioni relative alle categorie elencate al punto 2, quali, oltre agli impianti principali dei gruppi 15 e 16:

- gli impianti ospedalieri delle varie categorie;
- gli istituti di istruzione a livello universitario e di ricerca scientifica;
- gli istituti di istruzione media superiore e le sedi delle Circoscrizioni del Comune di Roma;
- gli impianti sportivi spettacolari;
- le biblioteche, i musei.

Appartengono alla categoria M2 le installazioni di cui al precedente par. 2, corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione non necessariamente pubbliche.

Più in particolare, le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona M2 sono quelle indicate all'art. 3, par. 2, comma 5 con esclusione di quelle di cui alle lettere a) e c), mentre quelle di cui alle lettere b) e d) sono ammesse limitatamente alle destinazioni per uffici pubblici o di pubblico servizio di interesse cittadino, locale o di settore e alle destinazioni per uffici privati, studi professionali, compresi i centri di elaborazione dati. Le destinazioni per uffici non possono superare per ognuna delle sottozone M2 previste dal PRG il limite massimo del 70% del totale della cubatura ammissibile fino ad un massimo di 80.000 mc; i predetti limiti massimi del 70% e di 80.000 mc non si applicano ai casi per i quali, alla data della Deliberazione della Giunta regionale di approvazione della presente normativa, siano già intervenute le determinazioni dell'autorità comunale competente. Per le zone M2 già parzialmente edificate con cubature destinate ad uffici detti limiti trovano applicazione soltanto con riferimento al totale delle cubature da realizzare.

Sono altresì aggiunte alle destinazioni d'uso di cui

sopra le sedi di ambasciate e missioni diplomatiche. Le destinazioni commerciali al dettaglio interessanti superfici di vendita unitarie maggiori di 400 mq o superfici di vendita totali maggiori di 1.500 mq sono subordinate alla conformità con le previsioni del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita e dello strumento urbanistico attuativo vigente. Nell'ambito della volumetria ammessa nella sottozona M2, è altresì consentita la realizzazione di alloggi di servizio entro il limite massimo del 5% della cubatura afferente alle destinazioni a cui gli alloggi sono subordinati.

È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente provvedimento e gli eventuali cambiamenti delle destinazioni d'uso già in atto a tale data possono essere richiesti attraverso la procedura attuativa delle zone M2 stabilita dalle presenti norme.

Appartengono, di norma, alla categoria M3 i servizi che debbono essere contigui alle residenze e direttamente proporzionali alla popolazione dei singoli quartieri, quali:

- le scuole materne, elementari e medie inferiori;
- le parrocchie e i relativi annessi;
- i campi da gioco e i campi sportivi;
- i mercati rionali e i supermercati;
- i centri locali destinati alle seguenti attività: commerciali, sociali, sanitarie, assistenziali, culturali, ricreative e amministrative (circoscrizioni, commissariati, uffici postali, ecc).

Le attrezzature della categoria M3 possono anche essere localizzate nelle sottozone H1 e H2 purché rispettino l'altezza massima prevista per tali sottozone.

Appartengono alla categoria M4 tutte le zone destinate agli insediamenti dell'Università di Roma. Questi comprenderanno le attrezzature scolastiche vere e proprie, nonché quelle relative ai servizi generali ed alle esigenze della popolazione docente, scolastica e degli addetti in generale, non tutte necessariamente pubbliche, quali quelle culturali, sportive, ricreative, residenziali, ecc.

La scelta ed il peso di tali contenuti varieranno in relazione alle diverse caratterizzazioni che hanno o assumeranno i diversi insediamenti.

Questi sono distinti in tre complessi principali, per ciascuno dei quali si applicano le seguenti norme particolari:

a) Complesso di Tor Vergata: la realizzazione dovrà avvenire attraverso uno studio unitario di massima ed uno o più Piani Particolareggiati esecutivi, nei quali saranno individuate la rete viaria e la zonizzazione, relativamente ai contenuti indicati al paragrafo precedente. Il volume totale di tutte le costruzioni realizzabili nel comprensorio non deve superare l'indice di fabbricabilità di 0,50 mc per 1 mq di superficie territoriale.

Nel comprensorio di Tor Vergata, oltre alle attrezzature indicate al precedente comma, potranno essere consentiti anche limitati insediamenti residenziali non necessariamente connessi alle esigenze della popolazione docente, scolastica e degli addetti al complesso universitario. La volumetria di tali insediamenti non dovrà essere compresa nel volume risultante dalla applicazione dell'indice territoriale attribuito al comprensorio. La loro consistenza territoriale e volumetrica, da subordinare in ogni caso alle esigenze esecutive delle attrezzature pubbliche, dovrà essere definita in sede sia dello studio unitario di massima che dei Piani Particolareggiati di esecuzione del comprensorio M4 in questione previsti dalle presenti norme.

b) Area di Centocelle: la realizzazione delle nuove attrezzature universitarie è condizionata dal vincolo della progettazione unitaria nell'ambito di quella del nuovo centro direzionale di Centocelle. Il volume delle costruzioni realizzabili sarà determinato in base alle Norme stabilite dal PRG per la sottozona I1 applicate nel quadro della anzidetta progettazione globale del nuovo centro direzionale.

c) Complesso della attuale Città universitaria: comprende tutte le altre aree destinate a insediamenti universitari, attualmente utilizzate o meno a tal fine, non comprese nei precedenti paragrafi a) e b). Le opere di trasformazione e di completamento degli insediamenti esistenti dovranno avvenire sulla base di studi e programmi unitari estesi a unità organiche e sulla base dell'indice di fabbricabilità di 2 mc per 1 mq. Potrà essere autorizzato, di volta in volta, un aumento di tale indice qualora si tratti di trasformazione di cubature esistenti che già superino il valore indicato. Solo in via del tutto eccezionale e in base a particolari e documentate esigenze, potrà essere consentito

un ulteriore aumento della cubatura attualmente esistente, mediante l'uso della facoltà di deroga con l'osservanza della procedura prevista dall'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

4. Per le sottozone M1 utilizzate dall'ATAC per i depositi di Porta Maggiore e per le officine centrali di via Prenestina, l'indice di edificabilità è fissato in 6,50 mc per 1 mq.

Per le sottozone M1 utilizzate dall'ATAC per i parcheggi centrali di appoggio di Monte Sacro, Lega Lombarda, Portonaccio, San Paolo, Trastevere e Trionfale, già costruiti secondo un indice di edificazione superiore a 2 mq per 1 mq, sono consentiti interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione che non comportino aumento di cubatura.

Per le aree di cui ai due precedenti commi non si applica la disposizione, relativa ai parcheggi, contenuta nel precedente art. 3, n. 5.

5. La zona M2 situata presso l'incrocio del GRA, con l'Autostrada di Fiumicino, di proprietà della compagnia aerea di bandiera ALITALIA, è vincolata esclusivamente a destinazioni d'uso per i servizi della Soc. del Gruppo ALITALIA.

La realizzazione del complesso, prevista attraverso fasi successive, dovrà avvenire attraverso un progetto urbanistico unitario che dovrà contenere anche gli elementi previsionali relativi all'inserimento del complesso nel settore cittadino in cui ricade²⁸.

6. Le aree M2 in località via di Rocca Cencia ed in località Pantano di Grano utilizzate per la lavorazione dei rifiuti solidi urbani, hanno destinazione d'uso per impianti tecnologici.

Art. 15

Zona N: Verde pubblico

Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato.

In sede di Piani Particolareggiati o altri strumenti

attuativi o di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio comunale, saranno definite le specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse, salvo quanto disposto nel successivo comma 4.

Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

Per gli impianti sportivi, salvo casi eccezionali, valgono le norme di cui all'art. 10 par. 5²⁹. Essi possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da CRAL aziendali, società sportive, altri enti, organizzazioni e privati in base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse.

Nelle zone costiere e nelle aree golenali del Tevere, al fine di assicurare la migliore funzionalità alle vie navigabili ed agli impianti strettamente indispensabili di interesse marittimo, possono essere consentiti particolari insediamenti di attrezzature a carattere pubblico, necessari alla agibilità e alle funzioni di tali impianti.

Per le aziende agricole in attività, localizzate in zona N di P.R.G., sono consentiti tutti quegli interventi di recupero degli edifici esistenti di cui all'art. 31 lett. a,b,c,d della legge 457/78, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola e allo svolgimento delle attività ad essa complementari (quali la conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo) previo parere preventivo del Dipartimento X Politiche Ambientali ed Agricole subordinatamente alla stipula di un atto d'obbligo di rinuncia al plusvalore.

La programmata copertura del sedime del tratto sud ed orientale dell'anello ferroviario di Roma,

²⁸ L'intero comma 5 deve intendersi sostanzialmente superato in quanto, a seguito dell'Accordo di Programma di cui alla Del. C. C. n. 172 del 8.11.1999, il Comune di Roma ha ridefinito, con l'Alitalia, l'intero assetto della zona M2 liberandola dal vincolo di destinazione alla compagnia di bandiera;

²⁹ Con Del. G.R. Lazio 10592 del 5.12.1989 la sottozona G5, di cui al par. 5 dell'art. 10, è divenuta la sottozona G4 di cui allo stesso art. 10. Con la stessa deliberazione le ex zone G3 e G4 sono state unificate

dovrà essere realizzata per consentire la mitigazione dell'inquinamento acustico, la ricucitura del contesto urbano con interventi di arredo, verde attrezzato, percorsi pedonali e collegamenti viari esclusivamente di attraversamento (opportuna-mente trattati per l'inserimento ambientale).

Potranno essere inserite solamente strutture di servizio di uso pubblico strettamente necessarie alla fruizione dei cittadini. L'area di copertura del sedime del tratto sud ed orientale dell'anello ferroviario dovrà essere destinata a zona N di P.R.G.

Art. 16

Zone vincolate

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

1. Vincolo cimiteriale; limitazioni stabilite dall'art. 338 del Testo unico delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265, Legge 17 ottobre 1957 n. 983 e Legge 4 dicembre 1956 n. 1428 per i cimiteri di guerra.

2. Vincolo aeronautico limitazioni stabilite dagli articoli 715 e 717 del codice della navigazione.

Nelle zone limitrofe agli aeroporti di Roma-Urbe, Ciampino e Fiumicino debbono essere tenute presenti le modifiche e varianti del codice della navigazione prescritte dalla Legge 4 febbraio 1963 n. 58 e pubblicate sulla GU n. 41 del 16 febbraio 1963.

3. Vincolo di protezione degli impianti di telecomunicazioni.

4. Vincolo di rispetto delle falde idriche

Nella zona sottoposta a vincolo di rispetto assoluto, al fine di preservare direttamente da inquinamento le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, è fatto divieto:

- di costruire fabbricati di abitazione o comunque destinati alla permanenza dell'uomo, al ricovero di animali, per industria ed in genere per attività che comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;

- di impiegare materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni;

- di far sostare bestiame per pascolo e stazzo;

- di immettere nei fossi esistenti, scarichi provenienti da comprensori limitrofi, contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle delle sorgenti o falde da proteggere, la cui lunghezza dovrà essere stabilita sulla base di quanto al riguardo, caso per caso, verrà indicato dall'ACEA o da altri uffici competenti.

È fatto obbligo altresì di richiedere e ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio di Igiene prima dell'escavazione di pozzi di qualunque genere e dell'apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.

Per i numeri 2, 3 e 4 il Piano Regolatore indica i vincoli di rispetto assoluto.

Con tale vincolo sono contrassegnate anche alcune aree circostanti la tenuta di Castel Porziano. In esse possono essere consentite opere di carattere precario per impianti sportivi pubblici e privati e attrezzature private all'aperto per il gioco dei bambini, purché compatibili con le destinazioni di PRG delle zone interessate subordinatamente all'assunzione di formale impegno da parte dei proprietari per la realizzazione ed esercizio di impianti antincendio. Nelle medesime aree potranno anche essere autorizzati interventi di manutenzione delle opere già esistenti al solo fine della loro conservazione.

5. Vincolo, di protezione delle falde idriche

Nelle zone di protezione, al fine di preservare da possibili inquinamenti le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, l'approvazione dei Piani Particolareggiati o di lottizzazione nonché il rilascio delle concessioni edilizie dovranno essere subordinati al parere del competente Ufficio sanitario e dell'ACEA.

I Piani Particolareggiati e i progetti di lottizzazione dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- a) il sistema di fognatura dovrà essere realizzato con accorgimenti tali da garantire l'assoluta durata ed impermeabilità nelle previste condizioni di esercizio ed assicurare il rapido smaltimento dei liquami;

b) i collettori dovranno convergere o in colatoi che nel loro successivo percorso non interessino zone di assoluto rispetto o di vincolo di protezione delle falde idriche ovvero in impianti di trasferimento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso.

Le concessioni edilizie nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche relative ad edifici compresi entro i perimetri dei Piani Particolareggiati o di lottizzazioni potranno essere rilasciate solo quando sia stata realizzata l'intera rete fognante. Nel caso in cui le aree oggetto di strumenti urbanistici attuativi siano incluse solo parzialmente nei PPA la rete fognante potrà essere realizzata limitatamente a dette aree, ma dovrà essere autonomamente funzionante e costituire parte integrante di un sistema organico prestabilito di smaltimento e depurazione. Le concessioni edilizie relative ad edifici ricadenti fuori del perimetro di Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi nelle zone soggette a vincolo di protezione delle falde idriche, potranno essere rilasciate solo quando esista o venga realizzato prima dell'inizio dei lavori concernenti gli edifici, un impianto di smaltimento e depurazione delle acque, a servizio dell'edificazione oggetto della concessione. Tale impianto deve essere dai competenti uffici ritenuto idoneo ad assicurare la salvaguardia delle acque superficiali o sotterranee da possibili inquinamenti. Qualora venga realizzata una rete di collettori a servizio delle aree, sarà fatto obbligo di disattivare l'impianto con il contemporaneo allaccio alla rete medesima al momento della sua entrata in funzione, con le modalità previste dai competenti uffici.

6. Vincolo archeologico o paesistico; limitazioni stabilite dalle Leggi 1° giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e Regolamento 3 giugno 1940 n. 1357.

In aggiunta ai vincoli indicati dall'apposito simbolo deve essere riservata una fascia di rispetto inedificabile, della larghezza minima di 50 m su ciascun lato lungo la linea degli acquedotti antichi e medioevali in tutti i punti ove una più favorevole sistemazione non sia prevista o non sia attuabile. Analogamente deve essere prevista una fascia di rispetto inedificabile della larghezza minima di 15 m per lato dall'asse dello speco per gli acquedotti già in origine sotterranei. La superficie delle fasce

di rispetto non potrà essere computata ai fini del calcolo delle cubature relative alle aree retrostanti alla fasce stesse. In entrambi i casi, comunque, i progetti per lavori edilizi, stradali, fognatizi, ecc. ricadenti entro la distanza di 100 m per lato dall'asse degli acquedotti dovranno essere sottoposti all'esame della Soprintendenza alle Antichità.

7. Vincolo di rispetto monumentale

In corrispondenza delle località individuate con il simbolo di avanzi archeologici o di costruzioni di interesse storico, monumentale, panoramico o ambientale nessuna licenza di costruzione, ampliamento o trasformazione può essere rilasciata senza il preventivo benestare della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici e, ove trattasi di ruderi archeologici, anche delle Soprintendenze alle Antichità competenti nel territorio di Roma. Ciascuna di dette Soprintendenze potrà disporre che vengano preventivamente effettuati saggi di ricognizione e rilevamenti a carico del proprietario.

7 bis - Carta dell'Agro³⁰

Per i beni individuati nella "Carta Storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano" e soggetti a vincolo posto da Enti sovraordinati nessuna concessione edilizia o altro atto abilitativo potranno essere rilasciati senza la previa acquisizione, a cura del responsabile del procedimento, del parere delle competenti Soprintendenze statali.

Analogamente, nessuna autorizzazione edilizia potrà essere assentita, né alcuna denuncia di inizio di attività edilizia potrà essere ricevuta dall'Amministrazione, senza il corredo del parere di cui al punto precedente.

Per i beni non soggetti a vincolo posto da Enti sovraordinati, il responsabile del procedimento acquisisce, entro 60 giorni dalla richiesta, le osservazioni della Soprintendenza Comunale. Il parere ha per oggetto la valutazione della compatibilità dell'intervento con i beni individuati nella Carta. In corrispondenza dei beni di cui all'allegato G della relazione tecnica della Variante Generale di PRG, Piano delle Certezze, e riportati sulle tavole

³⁰ Così modificato con il Piano delle Certezze approvato con Del G.R. Lazio n. 856 del 10.9.2004.

di P.R.G., deve essere riservata una fascia di rispetto in edificabile della larghezza minima di mt. 50.

8. Vincolo della viabilità principale

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche di carattere provvisorio nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nel PRG e nei Piani Particolareggiati.

Salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del Piano, lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità pari alla misura stabilita per ciascun tipo di strada dal D.I. 1° aprile 1968 n.1404, nei casi in cui viene prescritta l'osservanza di quelle disposizioni.

9. Vincoli elettrodotti

In sede attuativa, potrà essere tenuto presente quanto previsto dal Regolamento di esecuzione della Legge 13 dicembre 1964 n. 1341 approvato con DPR 21 giugno 1968 n. 1062 per le zone interessate dal passaggio degli elettrodotti. In tutti i casi di attraversamento di quartieri abitati e di insediamenti compresi nell'ambito urbano, per la realizzazione degli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati.

Art. 16-bis³¹

Zona O: Recupero urbanistico

Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati spontaneamente sorti oggetti della Variante speciale prevista dall'art. 4 della L.R. 2 maggio 1980 n. 28.

Il regime urbanistico previsto per le zone O è inteso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture o dei servizi pubblici necessari.

Le previsioni della Variante di cui al precedente comma 1 si attuano per ciascun nucleo attraverso Piano Particolareggiato o piano di lottizzazione

convenzionata estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di Piano da apposito perimetro.

Agli effetti dell'applicazione dell'art. 2 delle presenti norme il nucleo costituisce comprensorio ed il perimetro del nucleo equivale al perimetro del comprensorio.

I Piani Particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale stabilita, per ciascun nucleo, dalla deliberazione di Giunta regionale di approvazione della Variante di cui al precedente comma 1.

I Piani Particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Per i fabbricati ultimati fino all'8 ottobre 1979 la concessione edilizia in sanatoria prevista dall'art. 16 della Legge 2 maggio 1980 n. 28 può essere rilasciata, anche in deroga ai limiti stabiliti dall'art. 9 del DI 2 aprile 1968 n. 1444 e dalle successive disposizioni, anche prima dell'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Sottozona O1

Nella sottozona O1 non è consentita alcuna edificazione dei lotti ineditati. L'utilizzazione di quelli non destinati dallo strumento attuativo a parcheggi, verde o servizi pubblici sarà definita dallo strumento attuativo.

Sottozone O2 e O3

Nelle sottozone O2 e O3 i Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità nonché le aree libere o parzialmente edificate nelle quali dovrà essere concentrata la edificabilità consentita nelle aree stesse.

Nelle sottozone O2 e O3 è consentito nei lotti interclusi ineditati aventi superficie non superiore a 1.500 mq il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale di 0,50 mc/mq per la sottozona O2 e di 0,80 mc/mq per la sottozona O3. Quando detti indici comportano un'edificazione superiore a quella derivante dal-

³¹ In alcune deliberazioni comunali e regionali (Certezze) viene erroneamente indicato come 16 bis l'articolo che riguarda i vincoli

l'applicazione dell'indice stabilito dall'art. 6-bis della LR 2 maggio 1980 n. 28, modificata ed integrata dalla LR 28 aprile 1983 n. 27, per l'edificazione nei lotti liberi interclusi si applica quest'ultimo indice.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 14 maggio 1980 e deve essere delimitato per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le prescrizioni edilizie stabilite dall'art. 9 par. 1 penultimo ed ultimo comma, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art.17

Concessioni temporanee in zone prive di Piano Particolareggiato e non ancora interessate da procedimenti espropriativi

Nelle zone E1, E2, F2, G4³² e I, non ancora fornite di Piano Particolareggiato o di altro strumento equivalente e non interessate da procedimenti espropriativi, possono essere consentiti temporaneamente interventi edilizi di modesta entità purché siano osservati i limiti e le modalità di cui appresso:

1. Per quanto riguarda gli edifici preesistenti muniti di regolare licenza edilizia, le concessioni edilizie sono soggette alle seguenti condizioni:

a) per interventi in edifici residenziali o destinati a modeste attività artigianali o commerciali, purché non comportino cambiamenti di destinazione d'uso e riguardino opere di manutenzione (impianti, ascensori, servizi igienici, ecc.), il rilascio della concessione è subordinato ad atto d'impegno a rimuovere, a semplice richiesta dell'Amministrazione

Comunale, a propria cura e spese senza diritto di alcun compenso e, comunque, a considerare come rimosse, in caso di esproprio, le opere autorizzate;

b) per interventi in edifici utilizzati per attività produttive o per rilevanti attività artigianali e commerciali, purché indispensabili alla stretta sopravvivenza dell'attività di lavoro o produttiva già svolte nell'ambito dei corpi di fabbrica esistenti, il rilascio della relativa concessione è subordinato all'assunzione da parte degli interessati di un atto di rinuncia al plusvalore, nonché di un atto d'impegno a demolire, a semplice richiesta dell'amministrazione, con garanzia fideiussoria per l'eventuale demolizione dell'opera in sede di esecuzione dei futuri Piani Particolareggiati.

Qualora i lavori comportino aumenti di volume, le relative richieste saranno preventivamente sottoposte al parere della Commissione Consiliare per l'urbanistica.

2. Per quanto riguarda le aree inedificate, limitatamente alle zone E1, E2, F2 e G4³³, in attesa dei Piani Particolareggiati (o altri strumenti attuativi) o dei procedimenti espropriativi, le concessioni temporanee potranno essere rilasciate purché strettamente legate all'impianto di limitate attrezzature sportive, piscine all'aperto, camping, mostre-mercato all'aperto, vivai, con relativi indispensabili servizi, e depositi provvisori. È fatto divieto di realizzare manufatti in muratura o a carattere permanente (cioè non smontabili o facilmente rimovibili) con fondazioni permanenti o strutture murarie; è fatto, altresì, divieto di realizzare volumi entroterra.

Il volume dei servizi indispensabili non potrà superare l'indice di 0,05 mc/mq.

Eventuali strutture di copertura e riparo per impianti di deposito -con esclusione di vendita- non potranno superare il rapporto di copertura pari ad 1/10 del lotto né avere distacchi inferiori all'altezza: quest'ultima non dovrà comunque superare 6,00 m.

Le concessioni sono subordinate ad un atto d'impe-

³² Con Del. G. R. Lazio 4409 del 15.7.1997 le sottozone G4 sono divenute G3

³³ Con Del. G. R. Lazio 4409 del 15.7.1997 le sottozone G4 sono divenute G3

gno a demolire o rimuovere le opere a semplice richiesta dell'amministrazione con garanzia fideiusoria, nonché all'ulteriore impegno ad aderire all'eventuale proposta di convenzione per la zona.

Le concessioni di cui sopra non potranno essere concesse quando sia imminente l'attuazione dei Piani Particolareggiati o degli strumenti equivalenti relativi alle aree ove è stata presentata richiesta di autorizzazione.

Nella zona C, salvo quanto già stabilito al par. 5 dell'art. 6, sono consentiti gli interventi di cui al precedente par. 1, lettera b), con le modalità e le condizioni ivi previste.

Art. 17-bis

Zona P: Complessi ricettivi campeggistici

Questa zona è destinata alla realizzazione di campeggi e di villaggi turistici.

Sottozona P1: Campeggi.

Sono campeggi i complessi attrezzati per la sosta ed il soggiorno dei turisti provvisti di mezzi autonomi di pernottamento quali tende, caravan, camper e carrelli-tenda, purché trasportabili dal turista per via ordinaria, senza ricorrere al trasporto eccezionale.

È consentita la presenza di tende, caravan ed altri manufatti realizzati in materiale leggero, non vincolati permanentemente al suolo e che, comunque, non posseggano le caratteristiche proprie del ricettivo-alberghiero, che non siano di proprietà dei turisti, purché in misura non eccedente il 15% della ricettività complessiva.

Il 10% della ricettività totale può essere riservato a campeggiatori che intendano acquisire in abbonamento la disponibilità delle piazzole e dei relativi servizi per periodi prolungati, comunque non superiori ad un anno, sempreché ne facciano richiesta entro la fine dell'anno precedente.

Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dei complessi ricettivi campeggistici è subordinato all'approvazione di un progetto esecutivo ed alla sottoscrizione di atto d'obbligo con cui il proprietario s'impegna all'esecuzione a sua cura e spese di tutte le opere interne al complesso, quali la rete di distribuzione elettrica e idrica, la rete

fognante e l'eventuale impianto di depurazione, le strade interne, i parcheggi, le attrezzature di uso riservato agli utenti, fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

La densità massima è pari a 70 equipaggi e 250 persone per ha. I manufatti ricettivi (bungalow) realizzati in materiale leggero e non vincolati permanentemente al suolo non potranno avere una superficie coperta maggiore di 18 mq ed un'altezza massima superiore a 3,50 m dal livello naturale del terreno.

Ogni complesso ricettivo campeggistico dovrà avere una superficie non inferiore a 2 ha ripartita secondo le seguenti quote:

il 40% per le piazzole, comprensivo delle siepi di separazione e delle alberature;

il 15% per la viabilità interna;

il 15% per parcheggi dislocati in apposite aree;

il 30% per attrezzature collettive ad esclusivo servizio dei campeggiatori, così suddiviso:

servizi generali 10%, aree sportive 12% (tennis, bocce, pallavolo, piscina, ecc. ad uso esclusivo dei campeggiatori), verde di uso comune 8%.

Per campeggi con superficie fino a 10 ha nelle aree riservate a servizi generali, è consentito realizzare fabbricati per le seguenti funzioni: ricezione e uffici annessi, bar, tavola calda e ristorante, market, sala giochi e magazzino sia stabili che in precario con un indice di edificabilità non superiore a 0,06 mc per 1 mq della superficie totale dell'intero insediamento.

Per ogni ettaro o frazione di ettaro eccedente il suddetto limite di superficie, l'indice di edificabilità non dovrà superare il valore di 0,02 mc/mq.

I fabbricati sopra indicati dovranno avere un'altezza massima di 4 m dal piano naturale di campagna. Le aree attrezzate per gli insediamenti in questione non possono comunque essere oggetto di frazionamento mediante vendita o cessione del diritto di superficie o qualsiasi altra forma di cessione a singoli.

Nell'ambito dei complessi ricettivi per campeggi dovranno essere rispettate le norme di cui alla Legge 30 marzo 1971 n. 118, del Decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1976 n. 384, della Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e del D.M. 14 giu-

gno 1989 n. 236, nonché le conseguenti norme regolamentari in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 27 della Legge n. 118/71 ed all'art. 2 del D.M. n. 236/89 citati.

Art.18 Attuazione del Piano

Il PRG di Roma si avvale per la sua attuazione delle disposizioni legislative vigenti e delle disposizioni legislative urbanistiche che verranno emanate successivamente.

In particolare, verranno utilizzate le facoltà concesse all'amministrazione dai seguenti strumenti:

- a) art. 18 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato dall'art. 26 della Legge n. 865 del 1971;
- b) Legge 18 aprile 1962 n. 167;
- c) Legge 6 agosto 1967 n. 765;
- d) Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Art.19 (Annullato)

Art.20 Norme per il recupero urbanistico delle costruzioni abusive non costituenti nuclei perimetrali, ai sensi dell'art. 15 LR 2 maggio 1980 n.28³⁴

1. Ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria per le costruzioni abusive ultimate alla data dell'8 ottobre 1979 e non comprese nei nuclei edilizi oggetto della perimetrazione e delle conseguenti Varianti al PRG di cui, rispettivamente, alle Deliberazioni del Consiglio comunale n.1663/76 e n. 2985/77 ed alle Deliberazioni n. 3372/78 e n. 6671/80 è consentito derogare alle vigenti disposizioni dell'art. 3 delle NTA salvo quanto appresso

³⁴ L'intero art. 20 delle NTA, in particolare per la parte relativa al rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, è da ritenersi superato da successivi provvedimenti di legge che hanno regolato la materia e ai quali si rimanda.

specificato in via generale ed in modo particolare per ciascuna zona.

Per costruzioni abusive si intendono quelle di cui alla lettera b) dell'ultimo comma dell'art. 1 della LR n. 28/80.

2. L'ulteriore istruttoria delle domande di concessione edilizia a sanatoria è subordinata al parere favorevole dell'UPR circa la compatibilità della costruzione con eventuali vincoli di qualsiasi natura esistenti sul territorio in forza di leggi o provvedimenti nazionali o regionali (intendendosi per tali ultimi anche i provvedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici di ogni genere), nonché -se previsto dalla legge- al parere dei competenti organi dello Stato e della Regione.

Per le costruzioni abusive ricadenti in zone vincolate a destinazioni pubbliche negli strumenti urbanistici vigenti, ovvero, adottati o in corso di approvazione l'Ufficio PRG nell'esprimere il proprio parere e sentiti eventualmente gli altri uffici comunali competenti nelle materie specifiche, deve valutare se la permanenza delle costruzioni rechi pregiudizio all'utilizzazione delle residue aree libere con destinazioni pubbliche.

3. Prescrizioni di carattere generale.

a) Distacchi

In tutte le zone di cui appresso per i distacchi tra i fabbricati, compresi quelli relativi ad edifici tra i quali sono interposte strade destinate al pubblico transito, valgono le disposizioni dell'art. 9 D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

b) Inclinate

Per tutte le zone di cui appresso vanno applicate le disposizioni di cui al punto 11 dell'art. 3 delle vigenti NTA.

La concessione in sanatoria relativa a due o più edifici limitrofi potrà avere luogo previa approvazione di un progetto planivolumetrico da parte del Consiglio Comunale.

In tal caso potranno essere consentite misure dei distacchi e delle inclinate diverse da quelle stabilite alle lettere a) e b).

c) Ampliamenti

Ferme restando le prescrizioni indicate nelle norme seguenti per le singole zone, potranno esse-

re consentiti ampliamenti alle costruzioni ammesse in sanatoria, nei seguenti casi:

- per dotazione dei necessari servizi igienici di non più di 6 mq utili per alloggi inferiori a 62 mq utili e fino a 10 mq utili per alloggi superiori a 62 mq utili;
- per adeguamento dell'altezza dei locali nonché della cubatura delle cucine ai relativi standard edilizi previsti dalle disposizioni vigenti;
- per opere direttamente finalizzate ad assicurare la migliore funzionalità tecnica dell'azienda ovvero ad assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene degli ambienti di lavoro.

Potrà inoltre essere consentito in via eccezionale un aumento della superficie utile dell'alloggio per adeguamento agli standard abitativi in relazione alle necessità del nucleo familiare del proprietario sempreché questi vi abiti stabilmente e dimostri di possedere i requisiti previsti dalla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche per l'assegnazione di alloggio di edilizia economica e popolare.

Ai fini di cui sopra la proprietà dell'alloggio deve risultare da atto di data certa anteriore a quella di entrata in vigore della LR 28/80 e per nucleo familiare si intende quello esistente alla stessa data in base alle risultanze anagrafiche.

L'eventuale aumento della superficie utile potrà essere consentito fino al raggiungimento di 95 mq utili per alloggio, come previsto dalla Legge 457/78 e successive modificazioni.

d) Destinazioni d'uso

Per le costruzioni oggetto delle concessioni a sanatoria è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di entrata in vigore della Legge n. 28/80.

Per le costruzioni che non abbiano una destinazione d'uso in atto, la destinazione d'uso delle stesse deve essere quella residenziale oppure quella consentita dalle NTA per la zona di PRG in cui le costruzioni ricadono, salvo che le strutture ultimate non siano allo stato in cui esse si trovano, incompatibili con le suddette destinazioni.

In tale ultima eventualità la destinazione d'uso sarà determinata in sede di concessione edilizia tenuto conto delle caratteristiche funzionali delle strutture realizzate nonché delle carenze di servizi (pubblici e privati) della zona in cui ricade la costruzione.

Gli eventuali cambiamenti delle destinazioni d'uso non residenziali in atto alla data di adozione della presente Variante, potranno essere autorizzati solo nell'ambito delle destinazioni consentite dalle NTA per la zona di PRG in cui ricade la costruzione.

e) La concessione dovrà prescrivere l'esecuzione degli eventuali necessari lavori di completamento e/o di finitura della costruzione abusiva nonché -laddove possibile- la realizzazione di parcheggi e la messa a dimora di alberature secondo quanto previsto dall'art. 3 paragrafi 5 e 6 delle NTA del PRG.

4. Prescrizioni e deroghe per singole zone di PRG al solo fine del rilascio delle concessioni edilizie a sanatoria.

a) Zona A, B, C, e D³⁵ e G1 e M2

Per tali zone potrà essere adottato apposito provvedimento, previo completamento delle rilevazioni e delle indagini circa l'entità delle alterazioni dei pesi insediativi nelle zone di cui trattasi.

b) Zona E

Nelle sottozone E1 ed E2 sono derogabili le disposizioni dell'art. 8 delle vigenti NTA e la concessione in sanatoria è ammissibile per costruzioni la cui altezza non superi 25 m e che rispettino un indice fondiario di 7 mc/mq.

In tale sottozona la concessione è comunque subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto, col quale il richiedente si impegna ad aderire alla futura convenzione urbanistica del comprensorio e, quindi, a concorrere agli oneri per le urbanizzazioni del comprensorio medesimo, ove il contributo corrisposto all'atto della concessione edilizia in sanatoria risulti inferiore agli oneri pro quota quali determinati dalla convenzione.

Nella sottozona E3, l'eventuale recupero urbanistico-edilizio delle costruzioni abusive di cui al presente articolo è subordinata alla valutazione della compatibilità di tali costruzioni con la soddisfacente attuazione dei piani per l'edilizia economica e popolare.

³⁵ La zona D è stata unificata alla zona B con Del. Giunta Regione Lazio n. 856 del 10.9.2004 di approvazione della Variante generale denominata Piano delle Certezze

Per il recupero delle costruzioni abusive ritenute compatibili con l'attuazione del piano di zona si provvederà ad adottare varianti al piano di zona medesimo.

c) Zona F

Nella sottozona F1 sono derogabili le norme di cui all'art. 9 NTA e devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Alt. max: 25 m;

- Indice fondiario max: 7 mc/mq.

La concessione in sanatoria è subordinata ad atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato, con il quale viene vincolato al servizio della costruzione il terreno di proprietà o nella legale disponibilità dei richiedenti quale risulta da atto di data certa anteriore a quella di entrata in vigore della L.R. n. 28/80 e fino ad una estensione massima quale desumibile dall'indice di piano in base alla cubatura realizzata.

Per la sottozona F2 si applicano le stesse norme previste per le sottozone E1 ed E2.

d) Zona G

Nelle sottozone G2, G3, G4, G5³⁶ sono derogabili le disposizioni di cui all'art. 10 delle vigenti NTA del PRG. La concessione in sanatoria sarà ammissibile soltanto per le costruzioni la cui altezza non superi 18 m e che rispettino l'indice fondiario di 3 mc/mq.

In ogni caso la concessione per tali sottozone è subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto, con il quale venga vincolato al servizio della costruzione oggetto della concessione il terreno di proprietà o nella legale disponibilità dei richiedenti risultante da atto di data certa anteriore a quella di entrata in vigore della L.R. n. 28/80 e fino ad una estensione massima di 3.000 mq per le zone G2, di 8.000 mq per le zone G3 e di 5.000 mq per le zone G4 e G5³⁷, sempreché la cubatura realizzata, calcolata in base agli indici desumibili per tali sottozone dalle NTA non comporti una estensione di ter-

reno superiore a quella sopraindicata: su questa eventualità l'estensione massima da vincolare dovrà essere tale ultima.

Qualora il terreno risultante dall'atto pubblico non raggiunga l'estensione prevista per le diverse sottozone dal comma precedente il rilascio della concessione edilizia è subordinato anche alla presentazione di idonea certificazione giuridicamente valida dalla quale risulti che la ditta intestataria del lotto sul quale insiste la costruzione abusiva è diversa da quella dei terreni circostanti fin dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 28/80.

Per complessi continui di sottozona G4 e G5 di oltre 60 ha si applicano le stesse norme stabilite per le sottozone E1 ed E2.

e) Zona H

Nelle sottozone H1, H2 ed H3 sono derogabili le disposizioni di cui all'art. 11 delle vigenti NTA di PRG³⁸.

La concessione in sanatoria può essere ammessa solo per le costruzioni la cui altezza non superi i 18 m e che rispettino l'indice fondiario di 3 mc/mq.

Qualora il terreno risultante dall'atto pubblico non raggiunga l'estensione prevista per le diverse sottozone dal comma precedente il rilascio della concessione edilizia è subordinato anche alla presentazione di idonea certificazione giuridicamente valida dalla quale risulti che la ditta intestataria del lotto sul quale insiste la costruzione abusiva è diversa da quella dei terreni circostanti fin dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 28/80.

Tale concessione è comunque subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto, con cui viene vincolato al servizio della costruzione oggetto della concessione in sanatoria il terreno di proprietà o nella legale disponibilità dei richiedenti, quale risulta da atto pubblico di data certa anteriore a quella di entrata in vigore della L.R. n. 28/80 e fino ad una estensione massima di 10.000 mq per la sottozona H1, 20.000 mq per la sottozona H2 e

³⁶ Le zone G3 e G4 sono state unificate con Del. Giunta Regione Lazio N. 4409 del 15.7.1997. Con la stessa Deliberazione la sottozona G5 è divenuta G4.

³⁷ Le zone G3 e G4 sono state unificate con Del. Giunta Regione Lazio N. 4409 del 15.7.1997. Con la stessa Deliberazione la sottozona G5 è divenuta G4.

³⁸ Con Del. Giunta Regione Lazio n. 856 del 10.9.2004 di approvazione della Variante Generale denominata Piano delle Certezze la sottozona H2 e H3 sono state unificate e l'intero art. 11 delle presenti NTA riformulato.

50.000 mq per la sottozona H3³⁹, sempreché la cubatura realizzata calcolata in base agli indici previsti per tali sottozone dalle NTA non comporti una estensione di terreno maggiore di quelle di cui sopra; in questa eventualità l'estensione massima da vincolare dovrà essere tale ultima.

Ferma restando la dimensione minima del lotto quale sopraindicata, per gli imprenditori agricoli a titolo principale, è consentita l'ulteriore edificazione di manufatti strettamente necessari alla conduzione dei fondi, secondo le disposizioni dell'art. 11, par. 5 delle vigenti Norme Tecniche del PRG⁴⁰.

Ai fini di cui sopra all'imprenditore agricolo a titolo principale è equiparato l'ente pubblico che abbia come finalità istituzionale anche l'agricoltura.

f) Zona I

Per le sottozone I1, ed I2, l'amministrazione valuterà la compatibilità delle costruzioni abusive con l'attuazione degli strumenti urbanistici in sede di elaborazione dei medesimi.

Per le costruzioni ritenute compatibili si applicano le stesse norme previste per la zona F1.

g) Zona L

Per la zona L si applicano le stesse norme previste alla precedente lettera per la zona I.

5. Termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

Per le costruzioni, per il cui recupero la presente Variante non rinvia a successivi provvedimenti la domanda di concessione edilizia in sanatoria dovrà essere presentata entro un anno dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del provvedimento regionale di approvazione della variante stessa.

Per le costruzioni ricadenti in zone di PRG per le quali la presente Variante rinvia a successivi provvedimenti, la domanda di concessione edilizia in sanatoria dovrà essere presentata entro un anno dalla data di approvazione da parte della Regione o del Consiglio Comunale, a seconda delle rispettive competenze di legge, dei provvedimenti stessi.

³⁹ Con Del. Giunta Regione Lazio n. 856 del 10.9.2004 di approvazione della Variante Generale denominata Piano delle Certezze la sottozona H2 e H3 sono state unificate.

⁴⁰ Con Del. Giunta Regione Lazio n. 856 del 10.9.2004 di approvazione della Variante Generale denominata Piano delle Certezze l'intero art. 11 delle presenti NTA è stato riformulato.

6. Documentazione a corredo della domanda di concessione.

Salvo quanto eventualmente stabilito con successivo provvedimento, assunto ai sensi del comma 2 dell'art. 17 della L.R. 2 maggio 1980 n. 28, la documentazione a corredo della domanda di concessione è quella stabilita dal vigente RE.

Oltre a tale documentazione ed a quella specificamente indicata dalle norme di cui alla presente Variante, alla domanda dovrà essere allegato atto notorio o dichiarazione sostitutiva, resa nelle forme di legge, dal proprietario sullo stato di consistenza della costruzione abusiva alla data dell'8 ottobre 1979 corredata da eventuali documenti probatori (quali, ad esempio, attestazione degli Uffici circoscrizionali in ordine all'epoca di esecuzione della costruzione -ove risulti agli atti di ufficio- ovvero rilievi aerofotografici oppure attestazione ad essi relativa effettuati per conto del Comune di Roma).



Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente

Elenco delibere di modifica

Testo base approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con Del. n. 689 del 6.3.1979
Integrato e modificato con le seguenti deliberazioni:

- Del. G.R.Lazio n. 5972 del 4.10.1982 : art. 7 - Zona D
- Del. G.R. Lazio n. 4777 del 3.3.1983 : art. 16 - Zone O
- Del. G.R. Lazio n. 6327 del 15.11.1983: art. 20 - Recupero edilizia abusiva sparsa
- Del. G.R. Lazio n. 1623 del 3.4.1984: art. 12 - zona I
- Del. G.R. Lazio n. 6493 del 2.10.1984: art. 4,5,6,7 - interventi in zone A,B,C,D
- Del. G.R. Lazio n. 6772 del 9.10.1984: art. 2 - Comprensori densità territoriale
- Del. G.R. Lazio n. 7415 del 2.12.1986: art. 14 - Zone M attrezzature di Servizio
- Del. G.R. Lazio n. 1444 del 28.12.1989: art. 16 - Zone vincolate
- Del. G.R. Lazio n. 2637 del 31.3.1989: art. 12 - Zona I
- Del. G.R. Lazio n. 10592 del 5.12.1989: art. 10 - Zona G4
- Del. G.R. Lazio n. 11988 del 15.12.1992: art. 2,3,4,5,6,9,13 - Parcheggi
- Del. C.C. Roma n. 287 del 12.1.1995: art. 7 - Zone D
- Del. G.R. Lazio n. 550 del 13.2.1996: art. 17 - Campeggi
- Del. G.R. Lazio n. 4409 del 15.7.1997: art. 10 - Zona G3
- Del. C.C. Roma n. 117 del 10.6.1998: art. 3 bis norma transitoria alberghi Giubileo
- Del. G.R. Lazio n. 5455 del 20.10.1998: art. 3,4,5 - Sale Cinematografiche
- Del. C.C. Roma n. 272 del 9.12.1998: art. 3 bis - integrazione alberghi Giubileo
- Del. G.R. Lazio n. 5170 del 19.10.1999: art. 3 c.3,5 e art. 14 c. 3 - Commercio e Parcheggi
- Del. G.R. Lazio n. 848 del 22.3.2000: art. 4 c 4 lett.d) - Commercio in zona A
- Del. G.R. Lazio n. 426 del 15.4.2002: art. 1,2,11,13 - Variante Salvaguardia
- Del. G.R. Lazio n. 1211 del 6.9.2002: art. 3,4,5 - Sale Cinematografiche
- Del. G.R. Lazio n. 1365 del 18.10.2002: art. 10 par 4 - Zona G4
- Del. G.R. Lazio n. 856 del 10.9.2004: art. 3, 5, 15,16bis - Variante Certezze

