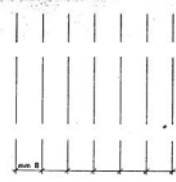
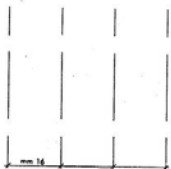




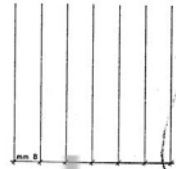
35 ABITANTI PER ETTARO



250 ABITANTI PER ETTARO



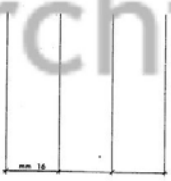
70 ABITANTI PER ETTARO



300 ABITANTI PER ETTARO

V. d. S.

archiviocederna.it



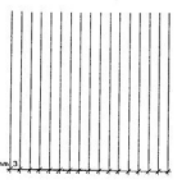
100 ABITANTI PER ETTARO



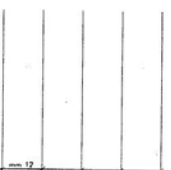
400 ABITANTI PER ETTARO



140 ABITANTI PER ETTARO



600 ABITANTI PER ETTARO



200 ABITANTI PER ETTARO

E4 : superficie m² 300.000 → h2 30
densità 300 ab/h2

PRG

Osservazione n.6
Presentatore : GAETANI DI LAURENZANO FERDINANDO, GAETANI DI ARAGONA NICOLO', GAETANI SVEVA, Residenti in Via G. Mangili 14
Prot. SG. 904/PS del 24.12.1991

Gli osservanti sono proprietari di aree site in località Appio Claudio della superficie complessiva di ettari 45.89.97, destinate dal vigente P.R.G. a sottozona "E1" modificate dalla presente Variante in zona "N".

Gli osservanti precisano:

- che il comprensorio con delib. del C.C. n.895/81 fu destinato a zona "N" (parco pubblico) secondo le previsioni della variante di P.R.G. riguardante il territorio della Circostrizione X;
 - che tale vincolo fu annullato dal TAR con sentenza del 27.3.1985;
 - che in seguito sono state presentate domande di inserimento nel II° P.P.A. (prot.7885 del 4.8.1988) e nel III° P.P.A. (prot. del 27.2.90).
- Rilevano inoltre:
- che il comprensorio di loro proprietà, una volta completato il tratto di Via Lemonia, sarà completamente circondato da strade;
 - che le aree destinate a parchi debbono essere acquisite nei settori della città carenti di tali aree e sulla base di necessità reali;
 - che non ci sono concrete necessità di verde (parchi) nella zona Appio Claudio in quanto il verde in tale settore della città è ampiamente assicurato dalle migliaia di ettari di terreno del Parco dell'Appia Antica situato a ridosso del comprensorio;
 - che destinare un'area così grande a verde pubblico comporta un indennizzo ai proprietari e una spesa enorme per la realizzazione delle strutture necessarie;
 - che sin dal 1970 hanno proposto la cessione gratuita al Comune di Roma di ha 105 di aree destinate a zona "N" e la loro sistemazione, in cambio della sottoscrizione della convenzione relativa al comprensorio stesso;
 - che il comprensorio è ormai inserito nel tessuto urbano, come è dimostrato dal comportamento contraddittorio della A.C. che, mentre con la presente variante modifica le destinazioni delle aree per presunte necessità di verde pubblico, sottopone le stesse aree facenti parte del comprensorio con destinazione "E1" di P.R.G. ad esproprio per:
 - aree di parcheggio pubblico, in quanto limitrofe alla stazione della metropolitana;
 - aree per la costruzione di una scuola;
 - aree per la costruzione della sottostazione della metropolitana lato Via Tuscolana.
 - che l'A.C. ha rilasciato nella zona una concessione per un centro integrato di attività artigianali, uffici e laboratori.

Gli osservanti chiedono pertanto il ripristino della sottozona "E1" facendo presente inoltre di essere disposti a mantenere le offerte formulate a suo tempo.

SI CONTRODEDUCE:

Considerato che l'area degli osservanti è assoggettata a vincolo ai sensi della L.1497/39, ricade nel Parco Regionale dell'Appia Antica istituito con L.R.n.66/88 ed è interessata da emergenze evidenziate dalla Carta dell'Agro quali l'Anio Vetus e il Casale di Roma Vecchia, non si ritiene di poter prendere in considerazione la proposta di cessione di aree avanzata dagli osservanti e si rimanda a quanto controdedotto al punto b) della controdeduzione all'osservazione n.8.

archiviocederna.it

Osservazione n.8

**Presentatore : SOC. S.I.P. a.r.l. Amministratore unico Sign. GIOVANNI ESPOSITO residente in Rignano Flaminio (Roma) -Via Manzoni 4
Prot. SG. 906/PS del 30.12.1991**

La Società osservante, proprietaria di un terreno sito in località Ostia-Via dei Pescatori destinato dal vigente P.R.G. a sottozona G4, modificata dalla presente Variante in zona N, afferma che le pochissime sottozone G/4 esistenti nella zona secondo le indicazioni di Piano, sono indispensabili per il mantenimento di un razionale e funzionale sviluppo urbanistico dell'intera parte del territorio e chiede che l'intera sottozona G/4 mantenga la precedente destinazione urbanistica.

SI CONTRODEDUCE:

a) considerato che il terreno dell'osservante ricade in un più vasto territorio di notevole interesse idrogeomorfologico, naturalistico, vegetazionale ed archeologico;

che è vincolato ai sensi del DM.428/87 che lo classifica come zona di tipo 1, nella quale è vietato qualsiasi intervento di modificazione e di nuova urbanizzazione;

che è sottoposto ai vincoli di cui agli artt.1 punto M e punto G, 1ter ed 1quinquies della legge 431/85;

che è sottoposto a vincolo paesaggistico ex lege 1497/39;

che è vincolato ai sensi del D.M.ex lege 1089/39;

che è sottoposto al vincolo archeologico e paesistico dal P.R.G.;

che è assoggettato dal P.T.P. ambito territoriale 2, a tutela orientata;

b) considerato inoltre che la presente Variante ha operato una revisione delle previsioni del P.R.G. tenendo conto sia della odierna maggiore considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali, sia della reale vocazione del territorio, come già evidenziato dalla estesa ed articolata vincolistica derivante dalla pianificazione paesistica della Regione Lazio o da ulteriori analisi territoriali condotte da questo Comune;

che per una serie di comprensori ed aree già previste edificabili in base al vigente P.R.G., si è riscontrata l'opportunità di evitare in tutto tale edificazione, in quanto, a causa della particolare collocazione di tali comprensori ed aree in siti ove sussiste la concentrazione di valori paesaggistici ed ambientali o la soggezione a vincoli operanti, tale edificazione sarebbe stata in contrasto con la diversa vocazione di detti territori;

che in base alla particolare posizione strategica ed alla qualità ambientale di tali aree, considerate irrinunciabili, si è ritenuto che la

migliore salvaguardia ed utilizzazione delle medesime potesse essere realizzata solo in regime di gestione pubblica, assegnando ad esse, conseguentemente, la destinazione di zona N;

considerato infine che la richiesta dell'osservante risulta tesa alla tutela di interessi privati in contrasto con le finalità della presente Variante, si ritiene che tale richiesta non possa essere accolta.

archiviocederna.it

ZONA E : ESPANSIONE

sottozona E₁

- Superficie Comprensorio ha 30 → m² 300.000
- Superficie Fondiaria ha 10,2 → m² 102.000
- Indice di Fabbricabilità comprensoriale (mc/mq) 2,4 → $\frac{mc\ 720.000}{mq\ 300.000}$
- Densità Comprensoriale $\left. \begin{array}{l} \text{P.R.G.} \rightarrow 300\ ab / ha \rightarrow \\ \text{N.T.A.} \rightarrow 250\ ab / ha \rightarrow \\ \text{art. 2} \\ \text{par. 3} \end{array} \right\}$ ab. 9000
ab. 7500
- Aree Pubbliche (Servizi, Verde, Parcheggio)
 $300\ ab \times 22\ mq = 6.600 / ha$
 $250\ ab \times 22\ mq = 5.500 / ha$
 $6.600 \times 30\ ha = m^2\ 198.000$
 $5.500 \times 30\ ha = m^2\ 165.000$

- Volume totale = Densità Comprensoriale × Superf. Comprensorio × 92,00
P.R.G. (300 ab. × 30 ha × 92,00) → m³ 828.000
N.T.A. (250 ab. × 30 ha × 92,00) → m³ 690.000

P.R.G. m³ 828.000 → limite max cubatura complessiva realizzabile
N.T.A. m³ 698.000

92,00 → cubatura residenziale (80 mc) + cubatura non resid. (15 mc)

P.R.G. → m³ 720.000 → volume lordo massimo degli edifici ad uso residenziale
(mq. 300.000 × 2,4)

N.T.A. → m³ 600.000 → volume lordo massimo degli edifici ad uso residenziale
(mq. 300.000 × 2,00)

Osservazione n.6
Presentatore : GAETANI DI LAURENZANO FERDINANDO, GAETANI DI ARAGONA NICOLO', GAETANI SVEVA, Residenti in Via G.Mangili 14
Prot. SG. 904/PS del 24.12.1991

N.T.A.
690.000 m.c.
(7500 ferme)

Gli osservanti sono proprietari di aree site in località Appio Claudio della superficie complessiva di ettari 45.89.97, destinate dal vigente P.R.G. a sottozona "E1" modificate dalla presente Variante in zona "N".

Gli osservanti precisano:

- che il comprensorio con delib.del C.C. n.895/81 fu destinato a zona "N" (parco pubblico) secondo le previsioni della variante di P.R.G. riguardante il territorio della Circostrizione X;
- che tale vincolo fu annullato dal TAR con sentenza del 27.3.1985;
- che in seguito sono state presentate domande di inserimento nel II° P.P.A.(prot.7885 del 4.8.1988) e nel III° P.P.A. (prot.del 27.2.90).

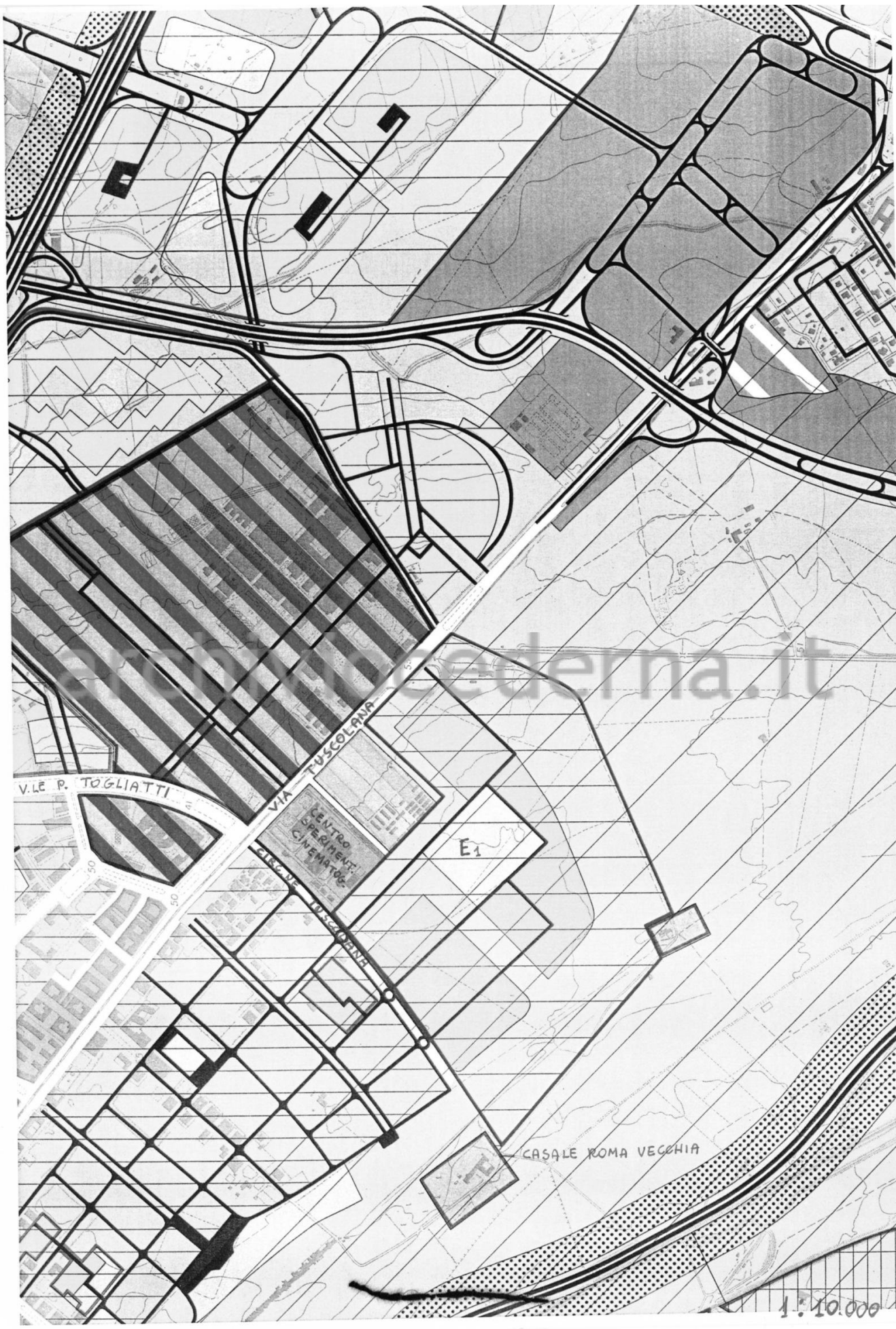
Rilevano inoltre:

- che il comprensorio di loro proprietà, una volta completato il tratto di Via Lemonia, sarà completamente circondato da strade;
- che le aree destinate a parchi debbono essere acquisite nei settori della città carenti di tali aree e sulla base di necessità reali;
- che non ci sono concrete necessità di verde (parchi) nella zona Appio Claudio in quanto il verde in tale settore della città è ampiamente assicurato dalle migliaia di ettari di terreno del Parco dell'Appia Antica situato a ridosso del comprensorio;
- che destinare un'area così grande a verde pubblico comporta un indennizzo ai proprietari e una spesa enorme per la realizzazione delle strutture necessarie;
- che sin dal 1970 hanno proposto la cessione gratuita al Comune di Roma di ha 105 di aree destinate a zona "N" e la loro sistemazione, in cambio della sottoscrizione della convenzione relativa al comprensorio stesso;
- che il comprensorio è ormai inserito nel tessuto urbano, come è dimostrato dal comportamento contraddittorio della A.C. che, mentre con la presente variante modifica le destinazioni delle aree per presunte necessità di verde pubblico, sottopone le stesse aree facenti parte del comprensorio con destinazione "E1" di P.R.G. ad esproprio per:
 - aree di parcheggio pubblico, in quanto limitrofe alla stazione della metropolitana;
 - aree per la costruzione di una scuola;
 - aree per la costruzione della sottostazione della metropolitana lato Via Tuscolana.
- che l'A.C. ha rilasciato nella zona una concessione per un centro integrato di attività artigianali, uffici e laboratori.

migliore salvaguardia ed utilizzazione delle medesime potesse essere realizzata solo in regime di gestione pubblica, assegnando ad esse, conseguentemente, la destinazione di zona N;

considerato infine che la richiesta dell'osservante risulta tesa alla tutela di interessi privati in contrasto con le finalità della presente Variante, si ritiene che tale richiesta non possa essere accolta.

archiviocederna.it



V.LE P. TOGLIATTI

VIA TUSCOLANA

CENTRO CINEMAT. CINEMA 06

P.L. DE. M. G. ORSINI

CASALE ROMA VECCHIA

1:10.000

Nei casi in cui i piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovessero consentire l'edificabilità di aree ancora libere, l'indice fondiario di queste non dovrà superare il valore di 3 mc/mq.

Per quelle aree per le quali le varianti di P.R.G. approvate con deliberazione della G.R.L. n. 2524 e n. 2528 dell'11 luglio 1975, consentivano, a fronte degli obblighi assunti nelle forme di legge, di cedere gratuitamente aree per verde e/o servizi pubblici, una ben determinata cubatura, il p.p. o strumento equivalente potrà mantenere tale cubatura massima anche se essa eccede l'indice fondiario di 3 mc/mq di cui sopra e computerà ai fini del soddisfacimento degli "standards" urbanistici, esclusi i parcheggi pubblici, le aree a destinazione pubblica da cedere o già cedute in forza degli obblighi come sopra assunti.

In tali fattispecie l'edificabilità delle aree resta comunque subordinata all'avvenuta cessione gratuita di tutte le aree previste dai rispettivi atti d'obbligo.

È esentata dall'obbligo del p.p. l'area di circa 2.000 mq con destinazione D sita in via di Lago Terrione il cui proprietario ha ceduto previo atto d'obbligo al Comune il resto della proprietà (giusta deliberazione di controdeduzioni n. 130 alle osservazioni formulate avverso la delibera n. 967/73).

Fino all'approvazione dei piani particolareggiati o degli altri strumenti attuativi, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 4, par. 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 ultimo riguardo prescritto dal paragrafo 6) del presente articolo e la demolizione e ricostruzione di edifici entro limiti volumetrici preesistenti e fino ad un massimo di 3 mc/mq. Nessuna costruzione è, invece, consentita sulle aree attualmente libere.

4) Nella zona D, per i nuovi edifici, è prescritta una 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 corrispondente 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 pareti fronteggianti sia finestrata. 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.

5) Anche prima dell'approvazione dei nuovi piani particolareggiati o altri strumenti attuativi, nella zona D sono consentiti interventi comunali relativi alla sistemazione della rete viaria, di parcheggi, del sistema di trasporto pubblico ed alla realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche.

6) In sede di realizzazione degli interventi di cui all'art. 4, par. 6) e 7) in assenza di piano particolareggiato o strumento equivalente nelle zone D 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'articolo 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. 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 (10).

Tale sottozona riguarda nuovi insediamenti ricadenti 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 4° comma 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 Piano Regolatore Generale 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 Piano Regolatore Generale, 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 concessegli dall'articolo 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 n. 765 del 6 agosto 1967.

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 paragrafo 5) dell'art. 2 delle presenti norme, nonché l'eventuale onere per le opere di urbanizzazione secondaria, giusta quanto stabilito dal 4° comma 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 del valore 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 (11).

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 caso 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 (12).

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 LL.PP. 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.

(10) Nelle planimetrie i comprensori delle sottozone E1 hanno il perimetro rosso vermiglione; le aree fabbricabili, anche se indicative (vedi art. 2 par. 4), sono colorate in giallo.

(11) Nelle planimetrie la sottozona E2 è indicata in colore giallo.

(12) Nelle planimetrie i comprensori delle sottozone E3 hanno il perimetro in colore marrone; le aree edificabili, anche se indicative (vedi art. 2 par. 4) sono colorate in giallo.

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 m 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e con minimo di m 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.

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

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

Art. 9 - Zona F: Ristrutturazione urbanistica

Tali zone riguardano:

a) i nuclei edilizi (borgate o 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 (13);

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 Piano Regolatore Generale.

1) Sottozona F1 (14).

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 di 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 paragrafo 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 m 5,00; in ogni caso dovrà comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di m 10,00 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 m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00; a m 7,50 per strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00; a m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00. 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.

2) Sottozona F2 (15).

Nelle zone di ampliamento di detti insediamenti, previste dal Piano Regolatore Generale, 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

(13) Nelle planimetrie i perimetri di tali insediamenti sono quelli in nota al paragrafo 7) dell'art. 2.

(14) Nelle planimetrie la sottozona F1 è indicata in colore oliva.

(15) Nelle planimetrie la sottozona F2 è indicata in colore oliva con bordo rosso.

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 viario ed edilizio (art. 6)
- Zona D : Completamento (art. 7)
- 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 : Insedimenti 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)
- Zona O : Recupero urbanistico (art. 16)
- Zone Vincolate: (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 Piano Regolatore Generale mediante differenti colorazioni.

Il Piano Regolatore precisa altresì la densità delle zone C, E e di alcune F 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 del P.R.G. nessuna densità potrà superare quella massima riportata per ciascuna zona della 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 Piano Regolatore Generale 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 per abitante per le zone C, E, F2 ed I (per la parte residenziale) e di 18 mq:ab. per altre zone.

Per la parte non residenziale delle zone I, per le zone M2, nonché per le destinazioni non residenziali eccedenti la quota del 15% di cui al successivo par. 3), dovranno essere previsti spazi pubblici in ragione di non meno di 0,8 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà per parcheggi.

Per la parte non residenziale relativa al 15% ed ai negozi di cui al successivo par. 3), dovranno essere previsti spazi pubblici per parcheggi in ragione di non meno di 0,4 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

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 D.I. n. 1444 del 2 aprile 1968, attraverso l'individuazione particolareggiata.

Nei piani particolareggiati o 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;
- 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 D.I. 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 (1), 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 P.R.G. 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 inferiore a m 3,20. Nella eventualità di altezze inferiori dei singoli piani, la volumetria edificabile stabilita dai P.R.G. verrà ridotta in misura proporzionale alla minore altezza interpiano rispetto ai m 3,20, mantenendo, peraltro, invariata la superficie delle aree pubbliche per servizi e verde calcolata sulla base della densità di P.R.G..

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 P.R.G. nell'ambito di ciascun comprensorio, hanno, pertanto, solo valore indicativo e sono riportate, essenzialmente,

(1) Nelle planimetrie i perimetri dei comprensori delle zone E ed F2 sono indicati in colore rosso, quelli destinati alla edilizia popolare ed economica (E3) sono indicati in colore marrone.

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 dall'art. 28 della vigente legge urbanistica ed il comprensorio sia soltanto in parte incluso nel P.P.A., è consentito — fermo restando l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria — procedere al convenzionamento della sola parte compresa nel P.P.A. 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 dei proprietari 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 insediare nell'intero comprensorio di piano regolatore generale.

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

Per la determinazione del lotto 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 se legittimazione delle costruzioni stesse, alla sanatoria delle quali potrà 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, settimo comma 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 del comprensorio. 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:

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

ove it è la densità comprensoriale (ab./ha), Sc la superficie totale del comprensorio (ha), 92,00 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 (2).

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 1:2.000 allegato alla deliberazione n. 166 dell'8 gennaio 1970, relativa alle controdeduzioni alla variante di P.R.G. 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 standards 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 P.R.G. 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 Piano Regolatore Generale 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 computati nelle percentuali stabilite nei programmi di attuazione del P.R.G. (3).

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 attuativi adottati dopo il 16 dicembre 1965 e prima del 3 agosto 1973 fatta eccezione per i rapporti di cui all'art. 3 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 che devono essere applicati a tutti gli strumenti urbanistici attuativi di esecuzione del P.R.G. adottati successivamente al 6 dicembre 1971, con le modalità di cui all'art. 4 del citato decreto.

(2) Nelle planimetrie le lottizzazioni convenzionate sono indicate con perimetro in color verde scuro e tratteggio orizzontale e verticale.

(3) Nelle planimetrie le lottizzazioni non ancora convenzionate sono indicate con perimetro in color verde scuro a tratteggio orizzontale.

TABELLA A

1	2	3	4	5
Densità Comprensoriale (territoriale) ab./ha	Indice di Fabbricabilità Comprensoriale mc/mq	Indice di Utilizzazione Comprensoriale mq/mq	Aree Pubbliche (servizi, verde, parcheggi)	
			Zone C.E.F2.I mq/ha	Altre Zone mq/ha
	1° x 80	1° x 25	1° x 22	1° x 18
	10.000	10.000		
35	0.28	0.0875	770	630
70	0.56	0.1750	1.540	1.260
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