



COMUNE
di
FRASCATI

Provincia di Roma

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
NUCLEO DI VERMICINO Art. 4 L.R. n.
36/87**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato con D.C.C. n. 44 del 29 luglio 2005 – Esame osservazioni – controdeduzioni,
con D.G.R. n. 507 del 3 luglio 2007 e D.C.C. n. 25 del 9 marzo 2010

ITER AMMINISTRATIVO

- Deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 17 aprile 2003 – Presa d’atto;
- Deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 23 aprile 2004 – Adozione;
- Pubblicazione all’Albo Pretorio dal 21 maggio 2004 al 20 giugno 2004;
- Deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 29 luglio 2005 – Esame osservazioni – controdeduzioni;
- Trasmessa alla Regione Lazio in data 12 agosto 2005;
- Approvato con D.G.R. Lazio n. 507 del 3 luglio 2007 (Bur Lazio del 10 agosto 2007 – suppl. ordinario n. 4 al bollettino ufficiale n. 22 del 10 agosto 2007).
- Deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 09/03/2010 – Determinazione in merito al parametro edilizio “ superficie copribile”.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I – Generalità

Art. 1 – Campo di applicazione

- 1) Le presenti norme si applicano nell’ambito del Piano Particolareggiato che comprende il territorio in località Vernicino delimitato ai sensi della L.R. 02 maggio 1980, n. 28 nonché quello individuato dal vigente P.R.G. come zona da ristrutturare mediante strumento attuativo.
- 2) Il Piano Particolareggiato si attua nel rispetto delle presenti norme tecniche e di quanto previsto negli elaborati prescrittivi di cui al successivo art. 2.

Art. 2 – Elaborati del piano particolareggiato

- 1) Il Piano Particolareggiato è costituito da elaborati descrittivi ed elaborati prescrittivi.
Gli elaborati descrittivi forniscono informazioni di ordine generale relative al territorio ed alla pianificazione urbanistica ed ambientale, nonché indicazioni sulle soluzioni progettuali elaborate.
Gli elaborati prescrittivi definiscono le utilizzazioni e le trasformazioni ammissibili nonché le previsioni delle infrastrutture e dei servizi sul territorio oggetto del Piano Particolareggiato.
- 2) Sono elaborati descrittivi:
 - La relazione tecnica e le seguenti tavole serie D
 - D1 – Inquadramento territoriale;
 - D2 – Inquadramento urbanistico;
 - D3 – Stralcio del PRG vigente e stralcio della “Variante di salvaguardia”;
 - D4 – Stato di pianificazione;
 - D5 – Regime vincolistico;
 - D6 – Patrimonio edilizio e analisi dimensionale;
 - D7 – Azionamento su cartografia aerofotogrammetria;
 - D8 – Tipologie edilizie e stradali
- 3) Sono elaborati prescrittivi:
 - Le Norme Tecniche di attuazione e le seguenti tavole serie P:
 - P1 – Azionamento su base catastale;
 - P2 – Specificazione dei comparti;
 - P3 – Infrastrutture stradali;

Art. 3 – Rinvio a norme generali

In caso di difformità tra le prescrizioni grafiche e norme scritte prevalgono queste ultime. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le N.T.A. del P.R.G. vigente, le norme ed i regolamenti degli strumenti sovraordinati, nonché le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

In caso di difformità con gli strumenti sovraordinati, prevalgono questi ultimi.

CAPO II – Articolazione del territorio ai fini delle trasformazioni e norme attuative

Art. 4 – Destinazioni d'uso

All'interno delle aree di tipo "R" ed "RS" di cui ai successivi artt. 6 e 7 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitazioni, studi professionali, ambulatori;
- Attività commerciali con una superficie di vendita, complessiva lorda, non superiore a mq. 400;
- Attività artigianali non moleste di superficie, complessiva lorda, non superiore a mq. 400;
- Attività ricettive e alloggi per comunità, a condizione che siano collocate in edifici separati dalle abitazioni;
- Discoteche e locali di svago con una superficie complessiva non superiore a mq. 400 ed a condizione che siano collocati in edifici separati dalle abitazioni.

Art. 5 – Classificazione delle aree

Il Piano Particolareggiato stabilisce la seguente classificazione delle aree ai fini della definizione delle trasformazioni ammissibili, o da attuare, secondo le indicazioni e le prescrizioni dei successivi articoli.

- R – Aree libere o parzialmente edificate
- RS – Aree sature con residui lotti liberi
- Spp – Servizi privati di uso pubblico
- SP – Servizi pubblici
- Sps – Attrezzature private
- Pr – Impianti produttivi
- TA – Zona Turistico – alberghiero
- V1 – Aree in cessione per servizi pubblici
- V2 – Aree in cessione per viabilità
- P – Aree da cedere per parcheggi
 - Area in cessione per allargamento sede stradale
 - Fascie di rispetto
 - Vincolo archeologico proposto dal P.T.P.
 - Vincolo monumentale proposto dal P.T.P.

Art. 6 – Aree di tipo "R"

- 1) Le aree di tipo "R" sono aree ancora libere o parzialmente edificate. Nei comparti indicati nella tavola P2 con indice alfanumerico è prevista la cessione delle aree per la localizzazione di attrezzature e spazi pubblici. Tali aree sono quelle individuate con i codici V1 e V2, come specificato nell'art. 11 delle presenti norme e nelle tavole prescrittive, nonché quelle necessarie alla realizzazione dei previsti parcheggi ed allargamenti stradali.

- 2) L'indice di edificabilità territoriale previsto è pari a 0,35 mc/mq ed è applicabile all'intero comparto.
La cubatura di pertinenza delle aree V1 e V2, nonché quella delle aree per parcheggi ed allargamenti stradali, potrà essere trasferita nelle aree ad edificazione privata sulla base di programmi costruttivi unitari assoggettati a convenzione urbanistica (registrata e trascritta).
- 3) I proprietari, eventualmente riuniti in consorzio, dovranno redigere un progetto planivolumetrico con la definizione dei tipi edilizi, delle recinzioni e della sistemazione delle strade private di accesso ai parcheggi privati nonché gli spazi liberi privati o consortili. Tale progetto dovrà comunque rispettare, per ogni comparto, le prescrizioni e le destinazioni d'uso, secondo i riferimenti contenuti nelle tavole prescrittive e nelle presenti norme tecniche.
- 4) Con la convenzione di cui al precedente comma 2 dovrà essere definita la cessione gratuita delle aree di cui al comma 1 e di quelle eventualmente occorrenti per il rispetto degli standards di cui D.M. 1444/68. A scomputo degli oneri di concessione potrà essere altresì prevista la realizzazione diretta dei servizi da localizzare nelle aree da cedere, nonché delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie e quant'altro indicato nell'art. 28 della L. 1150/42.
- 5) Le superfici totali delle aree interessate e la relativa cubatura realizzabile potranno essere corrette, in aumento o in diminuzione, sulla base di specifici rilievi. La superficie delle aree pubbliche da cedere non potrà comunque essere inferiore a quella indicata nella tabella della tavola P2.

Art. 7 – Aree di tipo “RS”

- 1) Le aree di tipo “RS” sono sostanzialmente sature. Esse comprendono insiemi di lotto edificati e sporadici lotti interclusi in cui è ancora possibile l'edificazione. In queste aree è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,25.
In caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati, potranno essere mantenuti i parametri edilizi dell'edificio persistente, se realizzato legittimamente o sanato.
- 2) Il lotto minimo per le nuove costruzioni non può avere una superficie inferiore a mq. 1000. Per i lotti interclusi, come definiti dall'art. 6 bis, comma secondo, della L.R. 28/1980, è ammessa l'edificazione su un lotto minimo di mq. 700.
- 3) Nei casi in cui le tavole prescrittive, sono individuati parcheggi pubblici o ampliamenti della sede stradale, gli interventi edilizi saranno subordinati alla cessione gratuita delle aree stesse mediante l'atto d'obbligo registrato e trascritto. La realizzazione delle relative opere potrà avvenire a cura dei proprietari a scomputo degli oneri di concessione.
- 4) [Ablato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 507 del 3 luglio 2007 \(BUR Lazio n. 22 del 10/08/2007\)](#)

Art. 8 – Organizzazione ed attuazione dei comparti

- 1) All'interno dei comparti sono indicate con apposita simbologia la are da cedere gratuitamente all'Amministrazione, come specificato nei precedenti articoli 6 e 7, alle quali sono attribuiti indici di edificazione da trasferire nelle parti che restano di proprietà del privato. L'attuazione del Comparto R9 sarà subordinata alla realizzazione di un passaggio pedonale, avente larghezza non inferiore a ml 3, per il collegamento di Via Fontanile di Vermicino con la Via Vanvitelli, in prossimità dell'area V1.
- 2) All'interno dei comparti sono indicate, con apposita simbologia, le aree di rispetto da tutelare allo scopo di conservare il paesaggio tipico della zona, nonché le fasce di rispetto stradale ed i vincoli archeologici. La volumetria relativa, derivante dall'applicazione degli indici di zona, deve essere trasferita nella parte non vincolata dell'area, come indicato nel successivo art. 22.
- 3) Per l'attuazione dei comparti i proprietari, collegialmente o riuniti in consorzio, debbono proporre i programmi costruttivi di cui al precedente art. 6, corredati dallo schema di

convenzione e degli atti abilitativi previsti dalle vigenti leggi in materia (visti, pareri, nulla osta, ecc). I programmi costruttivi saranno valutati dai competenti organi comunali per accertarne la rispondenza alla presente normativa e verranno dagli stessi approvati previa sottoscrizione della convenzione. Il rilascio delle concessioni edilizie e/o delle autorizzazioni, ovvero la presentazioni di eventuali D.I.A. non potrà avvenire prima della approvazione dei programmi costruttivi.

.....comunque, quanto sopra non esclude la possibilità, per i privati interessati, di proporre l'attuazione degli interventi mediante sub – comparti, previa proposta di studi preliminari unitari, tali da garantire comunque la cessione delle previste aree per servizi e l'armonica distribuzione delle volumetrie e delle eventuali reti infrastrutturali (Oss. N. 35/04)

- 4) Ove non si provveda volontariamente alla attuazione dei comparti si procederà secondo le disposizioni di cui all'art. 23 della L. 1150/42.
- 5) *Nel caso di edifici realizzati legittimamente, ovvero sanati, ai quali sia di fatto asservita una superficie insufficiente con riferimento all'indice di edificabilità attribuito al comparto, il compendio immobiliare (edificio ed area di pertinenza) potrà essere escluso dal comparto a condizione che la superficie in questione (area di pertinenza dell'edificio) non derivi da frazionamento successivo alla data di adozione del P.R.G., ovvero successivo alla data della realizzazione dell'opera abusiva. (Oss. n. 35/04)*

Art. 9 – Comparti da destinare a intervento unitario

- 1) I comparti individuati dai codici alfanumerici R6, R13, RS21, RS23, nella tavola P2 dovranno essere attuati secondo un progetto unitario, che preveda la realizzazione di spazi pubblici idonei allo scambio sociale ed all'inserimento di servizi pubblici di interesse generale secondo le indicazioni del Comune, oltre alla viabilità indicata nelle tavole del P.P.; in particolare dovrà essere realizzata una piazza in modo da valorizzare la notevole preesistenza architettonica costituita dalla Fontana del Vanvitelli. Il progetto unitario dovrà essere presentato al Comune entro quattro anni dalla approvazione del P.P.
- 2) Il progetto potrà essere elaborato in via surrogatoria dal Comune di Frascati, anche attraverso un concorso pubblico, a decorrere dall'inizio del terzo anno dalla approvazione del P.P.. In tal caso il Comune potrà promuovere la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana.
- 3) Decorso il termine di quattro previsto dal comma 1, senza che alcuno abbia provveduto alla progettazione unitaria, i comparti potranno essere attuati come previsto negli articoli 6 e 8 delle presenti norme.

Art. 10 – Attrezzature private Sps

- 1) Il Piano Particolareggiato individua una zona dove insistono in parte impianti sportivi privati ed in parte impianti floro-vivaistici, compatibili con la struttura urbanistica del comprensorio. In tale zona è consentita la riorganizzazione e la razionalizzazione delle attrezzature all'aperto, nonché la realizzazione di servizi accessori con un indice di edificabilità aggiuntivo pari a 0,03 mc/mq.
- 2) In caso di ristrutturazione dei fabbricati è ammesso il mantenimento dei parametri degli edifici esistenti.

Art. 11 – Aree per attrezzature pubbliche V1 e V2, parcheggi e viabilità

- 1) Le attrezzature indicate nelle tavole prescrittive con il codice V1 sono destinate alla realizzazione di servizi pubblici e debbono essere cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla attuazione dei comparti come previsto negli artt. 6 – 7 – 8 – 9.

- 2) Le aree indicate nelle tavole prescrittive con il codice V2 sono destinate al miglioramento della viabilità e debbono essere cedute al Comune così come indicato per le aree V1 di cui al precedente punto 1.
- 3) Le aree indicate nelle tavole prescrittive con un asterisco o con specifica simbologia per viabilità e parcheggi sono destinate a soddisfare necessità di ordine strategico e/o comprensoriale. Qualora non si verifichi l'attuazione dei comparti nei tempi compatibili con i programmi dell'Amministrazione Comunale le stesse aree potranno essere acquisite con le normali procedure espropriative. In tal caso il diritto ad edificare di cui agli indici previsti delle presenti norme si trasferirà all'Ente espropriante.

Art. 12 – Servizi pubblici SP

La zona SP individua servizi scolastici e di culto esistenti. Gli interventi edilizi di ristrutturazione e/o ampliamento sono ammessi con le medesime modalità di cui al successivo art. 13, comma 2.

Art. 13 – Servizi privati di interesse pubblico Spp

- 1) Il Piano Particolareggiato individua nelle tavole prescrittive le aree destinate a servizi privati di interesse pubblico sulle quali insistono alcune strutture edilizie compatibili con l'assetto urbanistico del territorio.
- 2) Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con gli stessi parametri degli edifici esistenti e con un incremento di volumetria per servizi accessori pari ad un indice aggiuntivo di 0,05 mc/mq.

Art. 14 – Impianti produttivi Pr

- 1) Il Piano Particolareggiato individua una zona in cui insistono alcune strutture edilizie adibite ad attività produttive, delle quali si riconosce l'utilità sociale e la compatibilità urbanistica.
- 2) E' consentita la ristrutturazione edilizia con i medesimi parametri degli edifici esistenti, legittimi o sanati, anche con incrementi volumetrici per destinazioni non residenziali e per un indice aggiuntivo massimo di 0,05 mc/mq.

Art. 15 – Zona Turistico – alberghiero

- 1) In questa zona è consentita la realizzazione di edifici destinati esclusivamente alle attività di tipo alberghiero; l'indice di edificabilità complessivo non potrà superare 0,80 mc/mq, con altezza massima di ml. 10,00 per tre piani fuori terra.
- 2) Nei due comparti TA 1 e TA 2 l'edificazione sarà subordinata alla cessione delle aree per parcheggi e viabilità come indicato nelle tavole del P.P..
- 3) Le costruzioni dovranno essere conformate alle caratteristiche tipologiche ed al rispetto della specifica normativa per l'edilizia alberghiera.

Per il comparto TA 1 è previsto lo spostamento delle aree a parcheggio così come richiesto nell'osservazione n. 39/04, mantenendone la dotazione prevista.

CAPO III – Parametri edilizi e disposizioni specifiche

Art. 16 – Distacchi

- 1) Nei lotti di nuova edificazione, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non dovranno essere inferiori a ml. 5,00. Dovrà comunque essere garantita una

distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti ed anche tra le nuove costruzioni.

- 2) Il distacco dal filo delle strade, sia pubbliche che private dovrà essere minimo di m. 10,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 e minimo di ml. 20,00 per le altre strade.

Ritenendo condivisibile, anche in considerazione di quanto in proposito prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione delle varianti Speciali per il recupero dei nuclei edilizi abusivi redatte ai sensi della L.R. 28/80, si ritiene meritevole di accoglimento il punto dell'osservazione(Oss. n. 35/04)

Art. 17 – Costruzioni in aderenza

- 1) Nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici di nuova edificazione su lotti finitimi, è consentita la costruzione in aderenza con l'accorpamento dei volumi purchè vengano rispettati i distacchi dai confini interni con altri lotti e dalla linea di delimitazione delle aree pubbliche.
- 2) Il rilascio della concessione per ogni edificio sarà subordinato alla preventiva approvazione del progetto dell'intero raggruppamento, da redigersi con criterio unitario ed in accordo tra i proprietari dei lotti.

Art. 18 – Altezze

Nei comparti di tipo R e RS i nuovi edifici potranno avere un'altezza alla gronda non superiore a ml. 7, per due piani fuori terra. Resta fermo che per il calcolo della volumetria ammissibile sono da computare le superfici lorde dei piani fuori terra per un'altezza virtuale di ml. 3,20.

Nel caso di intervento unitario, come previsto dall'art. 10 delle presenti norme, l'altezza massima degli edifici potrà raggiungere i ml. 10, per tre piani fuori terra.

Art. 19 – Accessori

- 1) Sono consentiti manufatti accessori, quali tettoie aperte, forni e simili, all'interno del lotto di pertinenza, per una superficie complessiva non superiore a 1/50 della superficie del lotto medesimo, ed aventi altezza alla gronda non superiore a ml. 2,20.
- 2) La copertura degli accessori dovrà essere a tetto, con pendenza non superiore al 30%.

Art. 20 – Piani interrati

Nell'eventuale piano interrato potranno essere realizzati soltanto locali con destinazione accessoria quali rimesse d'auto, cantine, ripostigli e simili.

La superficie del piano interrato non potrà superare quella del piano soprastante, oltre alle intercapedini necessarie.

La presente disposizione non si applica nei casi di strutture di servizio, pubbliche o private, purchè realizzate nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi delle presenti norme tecniche e delle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria.

Art. 21 – Coperture degli edifici

- 1) E' di norma previsto l'impiego di coperture a tetto nelle nuove costruzioni e nel caso di demolizione e ricostruzione. Le falde non dovranno avere pendenza superiore al 35% ed il manto dovrà essere realizzato con tegole in laterizio.
- 2) Sono consentite coperture diverse, anche in piano, per soluzioni architettoniche non tradizionali che risultino, comunque compatibili con la normativa di tutela paesistico ambientale.

- 3) le coperture degli edifici devono essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 35%, ricoperte con manto di tegole alla romana; l'altezza massima dei locali sottotetto non devono superare i mt. 2,20 all'intradosso del colmo. Detti locali devono essere destinati al reperimento dei c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti. (D.G.R. Lazio n. 507 del 3 luglio 2007)

Art. 22 – Recinzioni e trattamento del verde

- 1) Le recinzioni lungo le strade pubbliche, se compatibili con la normativa di tutela paesistico-ambientale, dovranno essere costituite da un muretto di base non più alto di ml. 0,80 con sovrastante rete metallica, o inferriata o griglia lignea, in modo da consentire la messa a dimora di essenze arbustive di tipo rampicante.
- 2) le recinzioni esterne dovranno essere realizzate con muretti, di altezza non superiore a mt. 0,80 e le ringhiere sovrastanti devono essere in ferro di forgia tradizionale con esclusione di qualsiasi altro materiale; (D.G.R. Lazio n. 507 del 3 luglio 2007)
- 3) devono essere messe a dimora, all'interno di ogni singolo lotto, con l'obbligo dell'attecchimento, le alberature d'alto fusto, di essenza tipica della zona, in ragione di una ogni 60 mq. di terreno libero; (D.G.R. Lazio n. 507 del 3 luglio 2007)

Art. 23 – Zone di rispetto

- 1) All'interno dei perimetri delle aree di rispetto paesaggistico, stradale ed archeologico, come individuate nelle tavole prescrittive è vietata l'edificabilità, pur mantenendo il diritto di edificazione da trasferire nelle aree edificabili dei lotti di pertinenza.
- 2) Non è ammesso alcun aumento di cubatura per gli edifici esistenti ricadenti all'interno delle zone di rispetto di cui al comma precedenti.
- 3) Le aree assoggettate a vincolo archeologico potranno essere occupate con manufatti solo dopo l'esecuzione di puntuali indagini e previa autorizzazione della competente soprintendenza.

Art. 24 – Zone destinate a servizi pubblici

Nelle aree destinate all'uso pubblico o comunque cedute al Comune sono consentiti interventi edilizi sulla base delle esigenze e dei programmi dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle vigenti normative di settore.

Art. 25 – Indice di permeabilità dell'area

Oltre alla superficie coperta dell'edificio principale, dagli eventuali accessori e dalle intercapedine, sarà consentita la realizzazione di pavimentazioni impermeabili (rampe, viali e simili) a condizione che la superficie complessiva di tali manufatti non sia superiore ad un terzo dell'area di pertinenza.

Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso;

Le eventuali rampe di accesso al piano interrato devono essere coperte con solaio piano nella parte compatibile con la pendenza. (D.G.R. Lazio n. 507 del 3 luglio 2007)

**Deliberazione del C.C. n. 25 del 09/03/2010 - Determinazioni in merito al parametro edilizio
“superficie copribile”**

Il parametro della superficie copribile del rapporto del 6% indicato nella Tav. P2 specificazione dei comparti viene modificato come segue : *è consentita la realizzazione di edifici su un unico piano. Tale modifica è estesa a tutti gli altri strumenti attuativi del P.R.G. ove diversamente disciplinato.* Nelle progettazioni di cui ci si avvalga di detta facoltà, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di una vasca interrata di adeguate dimensioni per la raccolta e successiva riutilizzazione delle acque meteoriche raccolte dalle coperture dei fabbricati

Deliberazione del C.C. n. 44 del 29/07/2005 Controdeduzioni

Osservazione del Servizio urbanistico - 1° votazione accolta all'unanimità

- *Negli elaborati P1, P4 e D7, il comparto denominato “SPS attrezzature sportive private” è da intendersi come “SPS attrezzature private” così come correttamente riportato nell’elaborato P2 e nelle norme tecniche di attuazione;*
- *La corretta ubicazione delle aree da cedere per parcheggi è quella indicata negli elaborati P1, P3,P4 e non quella riportata negli elaborati P2 e D8. In particolare per l’elaborato D8, essendo interessato a numerose inesattezze , ed avendo lo stesso carattere descrittivo o non prescrittivi, se né propone l’adeguamento come da tavola allegata;*
- *Per le osservazioni presentate è stato espresso, per ciascuna o riunite in gruppi omogenei, uno specifico parere.*

Osservazione n. 11/04 prot.n. 24376 del 19/07/2004 – Nicolodi Pierluigi e Di Ruscio Carla Maria. 4° votazione accolta parzialmente.

- *L’accoglimento dell’osservazione comporterebbe una anomala conformazione dei comparti, con una incomprensibile penetrazione del comparto R8 nel comparto RS15; comunque la cubatura di pertinenza del viale d’accesso potrà essere accorpata a quella realizzabile nel comparto R8.*

Osservazione n. 16/04 prot. n. 24388 del 19/07/2004 – Di Mattia Luigi - 5° votazione accolta

- *“ In considerazione dell’integrazione del parere dell’Ufficio sulla possibilità di attuare i comparti per subcomparti previa progettazione unitaria, si ritiene di poter assentire, per i comparti R2 e R4, l’accorpamento delle aree a servizi a condizione che gli studi unitari dei comparti garantiscono l’agibilità edificatoria per tutti i proprietari ed inoltre perché la superficie delle aree a servizi risulta complessivamente incrementata”*

Osservazione n. 17/04 prot. n. 24390 del 19/07/2004 – Lacchè Marina – 6° votazione accolta

- *Il parcheggio previsto all’interno del comparto RS14, situato all’incrocio tra via Cristiano di Magonza e via Fontanile di Vernicino e catastalmente individuato al foglio 17, p.lle 179 parte e 182, tenuto conto dell’esiguo distacco con l’edificio esistente e delle sue ridotte dimensioni, in accoglimento dell’osservazione, può essere eliminato.*

Osservazione n. 2/04 prot. n. 23978 del 14/07/2004 – Laico Francesco – 7° votazione accolta

L’osservazione evidenzia uno slittamento della zonizzazione di tipo V1 all’interno del comparto R2, tra le tavole D7 e P4.

- *Le tavole con la serie D, sono tavole di tipo descrittivo, mentre contenuti prescrittivi sono indicati nelle tavole con la serie P. Ovviamente è valido quanto riportato nelle tavole con la serie P.*

Osservazione n. 23/04 prot. n. 24570 del 20/07/2004 – Cantine S. Marco s.r.l.
n. 24/04 prot. n. 24572 del 20/07/2004 – Salvi Giovanni
n. 26/04 prot. n. 24672 del 20/07/2004 – Romoli Antonio 8° votazione parz. acc.

Con le osservazioni si chiede che non venga realizzata la prevista rotatoria tra via Colle Papa e Via Cavona, poiché ritenuto eccessiva per il traffico in uso. In particolare l'osservazione n. 26/04 rileva il fatto che gran parte di tale svincolo, progettato all'interno della proprietà, danneggia l'uso residenziale dell'immobile stesso; richiede, inoltre, l'esclusione dal comparto R14, perché non interessato alla prospettiva dell'incremento di cubatura eventualmente possibile, per essere incluso in un comparto di tipo RS.

- *Relativamente alla prevista rotatoria tra via Colle Papa e via Cavona, occorre precisare quanto segue:*

- il piano particolareggiato è uno strumento di pianificazione urbanistica che, seppur di dettaglio, non scende ad individuare in modo compiuto le soluzioni tecniche proprie della progettazione esecutiva delle opere infrastrutturali, così come dovrà avvenire per la realizzazione della rete viaria prevista. Solo in quella sede, attraverso specifici studi, saranno determinate le soluzioni definitive.

Per quanto sopra, le osservazioni debbono ritenersi parzialmente accoglibili, nel senso che saranno valutate in fase di progettazione delle opere.

Per quanto riguarda il punto b) dell'osservazione n. 26/04, prot. n. 24672 del 20/07/2004 a nome di Romoli Antonio, tenuto conto delle esigue dimensioni del lotto edificato, questo si ritiene meritevole di accoglimento in analogia con situazioni già previste per altri comparti

Osservazione n. 3/04 prot. n. 24145 del 15/07/2004 – Reggi Luciana
n. 33/04 prot. n. 247238 del 21/07/2004 – Faccini Valerio
n. 38/04 prot. n. 24746 del 21/07/2004 – Forlini Gelindo 10° votazione parz. acc.

L'osservazione n. 3/04, rilevata la mancanza di accessi diretti (fgl. 16, p.lla 123), all'interno della zonizzazione di tipo VI e delle aree destinate a parcheggi da via Tuscolana Vecchia, chiede di prevederne uno, della larghezza minima di m. 7, attestato lungo la linea di confine tra le p.lle 123 e 497 del fgl. 16. Le altre due osservazioni, chiedono, che il mantenimento di accessi diretti alle proprietà.

- *Per quanto riguarda l'osservazione n. 3/04, essendo l'area inserita all'interno di un comparto di tipo non saturo (R7, R14), al momento della proposta di progetto unitario del comparto stesso, si individueranno gli accessi e potrà essere preso in considerazione, compatibilmente col tipo di servizio previsto nell'area VI, quanto richiesto. In modo analogo si procederà per le altre due osservazioni. In tal senso le stesse debbono ritenersi parzialmente accolte.*

Osservazione n. 31/04 prot. n. 24725 del 21/07/2004 – New Country Club 11° votazione parzialmente accolta.

Con l'osservazione si chiede una variazione dell'indice di incremento attribuito al comparto, portandolo dal previsto 0,03 mc/mq a 0,10 mc/mq o, in subordine, assimilandolo almeno a quello previsto per il comparto produttivo tipo "Pr", e cioè 0,05 mc/mq. Si chiede, inoltre, di inserire all'interno del perimetro del piano la residua parte di proprietà rimasta esclusa e di operare una distinzione tra le due proprietà (vivaio e circolo sportivo) ricadenti all'interno del comparto "Sps : attrezzature sportive private", in modo da tenere conto della loro attuale ed effettiva destinazione d'uso.

- *Si rileva un refuso sulla dizione in legenda nelle tavole P1, P4 e D7 che riportano la errata dicitura "Sps attrezzature sportive private", invece della corretta dicitura " Sps attrezzature private", riportata nella tavola P2 e nelle Norme Tecniche di attuazione.*

Poiché la tavola P2 e le Norme Tecniche di Attuazione, aventi carattere prescrittivi, chiariscono bene che l'area in argomento deve intendersi come "Attrezzature private" e che per quelle ivi insistenti non è prevista alcuna fusione, se non per volontà dei privati stessi, non vi è motivo di prevedere ulteriori distinzioni di zona.

Per quanto riguarda la richiesta di inserimento nel piano particolareggiato della rimanente parte di proprietà esclusa dallo stesso, si rammenta che il perimetro del piano particolareggiato in oggetto risulta dalla somma del perimetro di piano particolareggiato in località Vernicino individuato nel vigente P.R.G. (approvato con D.P.R. del 19/12/1967), con l'area delimitata dalla perimetrazione effettuata ai sensi della L.R. 28/80 (vedi tav. D4) e, quindi, in questa sede non è possibile procedere ad ampliamenti della zona oggetto di piano particolareggiato

Relativamente alla richiesta di variazione dell'indice di incremento volumetrico, tenuto conto della compatibilità della struttura urbanistica con la destinazione dell'area ad "Attrezzature private", in considerazione dell'esigenza di garantire al meglio una equa distribuzione delle possibilità edificatorie, si propone di applicare alle aree con destinazione "Sps attrezzature private", già occupate da varie volumetrie, un indice complessivo pari a 0,25 mc/mq, in analogia con le altre porzioni sature del Piano. Pertanto, per le eventuali future edificazioni, dovranno applicarsi le disposizioni previste dalle Norme Tecniche di Attuazione per i comparti di tipo RS, fatta ovviamente eccezione per la destinazione d'uso.

Nel senso sopra detto, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.

Deliberazione della Giunta regionale n. 507 del 3 luglio 2007 (BUR Lazio n. 22 del 10/08/2007)

Osservazione n. 31/04 prot. n. 24725 del 21/07/2004

..... A tal proposito, occorre evidenziare, che qualora venisse applicato il suddetto parametro, la cubatura degli edifici esistenti verrebbe a superare quella di calcolo, pertanto, in relazione alle esigenze finalizzate ad un minimo di incremento volumetrico, idoneo alla riorganizzazione, razionalizzazione e realizzazione delle attrezzature e dei servizi accessori, come per altro auspicato dalla stessa A.C., si ritiene di accogliere la proposta dei ricorrenti, tesa al conferimento di un indice pari a 0,10 mc/mq della zona Sps

Osservazione n. 32/04 prot. n. 24737 del 21/07/2004 – Giorgi Matilde

n. 36/04 prot. n. 24742 del 21/07/2004 – Giorgi Matilde

n. 37/04 prot. n. 24743 del 21/07/2004 – Giorni Matilde 12° votazione parz. acc.

Con le osservazioni proposte, si chiede il completamento, a fini residenziali, dell'immobile di proprietà, fgl. 16, p.lla 558, sito all'interno del comparto tipo "RS23" (oss. 32/04); si chiede, inoltre, il mantenimento del passaggio veicolare su via Mola Cavona sino all'incrocio con via Tuscolana Vecchia, al posto della prevista area pedonale (oss. 36/04) e l'annullamento della prevista area tipo VI nel comparto RS21, per ciò che riguarda la proprietà esclusiva, mantenendo inalterata la situazione attuale e lasciando la proprietà nel comparto di tipo RS (oss. 37/04).

- *Si ritiene di rimandare la valutazione delle osservazioni allo studio speciale successivo previsto dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano particolareggiato; in tal senso le osservazioni possono ritenersi parzialmente accoglibili.*

Osservazione n. 35/04 prot. n. 24741 del 21/07/2004 – Tecnici vari operanti sul territorio di Vernicino 14° votazione

RETE VIARIA LOCALE

1. *Nodo Quarticciolo di Vernicino – Acquacetosa: si ritiene sia eccessivamente dimensionato il sottopasso e si propone una rotatoria al suo posto.*

- *Si ribadisce l'importanza strategica del previsto collegamento tra le parti del territorio di Vernicino, oggi nettamente separate dalla via Tuscolana, precisando che la soluzione progettuale definitiva è demandata ad uno studio esecutivo successivo, così come indicato nelle tavole P1, P2, P3, P4.*
- 2. *Via del Quarticciolo di Vernicino: si rileva che il piano prevede una viabilità a fondo cieco per via Quarticciolo di Vernicino e si propone di studiare un'arteria di collegamento con via del casale Paoloni e via Tuscolana e le vie della zona di Tor Vergata.*
- *E' auspicabile una progettazione intercomunale, ma al momento non rientra nei limiti del piano particolareggiato.*
- 3. *Nodo di piazza Vanvitelli : vista la delicatezza del contesto storico, si raccomanda un corretto ed attento studio.*
- *La raccomandazione è condivisa.*
- 4. *Nodo via di Vernicino _ via di Passo Lombardo – via Tuscolana Vecchia : in considerazione del fatto che il Comune di Roma ha previsto una soluzione tecnica per questo snodo, si richiede uno studio intercomunale.*
- *Vedi p.to 2.*
- 5. *Nodo via Mola Cavona – via Colle Papa : la rotatoria proposta viene ritenuta eccessiva per le esigenze di traffico previste.*
- *Occorre precisare quanto segue:
il piano particolareggiato è uno strumento di pianificazione urbanistica che, seppur di dettaglio, non può scendere ad individuare in modo compiuto le soluzioni tecniche proprie della progettazione esecutiva delle opere infrastrutturali, come dovrà avvenire per la realizzazione della rete viaria prevista. Solo in quella sede, attraverso specifici studi, saranno individuate le soluzioni definitive. Non a caso, come certamente non dovrebbe essere sfuggito agli "osservanti", nella tavola di azionamento con la sigla P1, non è riportata la rotatoria.*
- 6. *Pedonalità : si richiede una migliore fruibilità del quartiere attraverso la realizzazione di percorsi pedonali.*
- *Nello studio specifico dei comparti, ciò dovrà essere valutato*

SISTEMA DEI SERVIZI

1. *si richiede una maggiore attenzione alla dislocazione dei servizi proposti, ritenuti decentrati e mal distribuiti in relazione alla centralità del quartiere.*
- *La diffusione dei servizi sul territorio, è stato uno degli obiettivi perseguiti dai progettisti attraverso l'obbligo della cessione delle aree da parte di tutti i comparti, con vantaggio dei cittadini più lontani dalla "centralità" del quartiere, centralità comunque garantita dal complesso di piazza Vanvitelli.*

CRITERI DI EDIFICABILITA' DEI COMPARTI

1. *si richiede l'esclusione delle aree edificate dai comparti e la minore estensione degli stessi per facilitarne l'attuazione. Si propone quindi di inserire i lotti già edificati ed esclusi, nelle aree sature e di annullare la norma di cui al p.to 5 dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione in quanto inutile.*
- *Per quanto riguarda il dimensionamento dei comparti, questo è connesso anche alla dotazione di aree per servizi sia da un punto di vista qualitativo che distributivo e, pertanto, l'accoglimento del punto in argomento comporterebbe una integrale revisione del piano particolareggiato con conseguente riadozione dello stesso, senza con ciò acquisire significativi vantaggi. Comunque, quanto sopra non esclude la possibilità, per i privati interessati, di proporre l'attuazione degli interventi mediante sub – comparti, previa proposta di studi preliminari unitari, tali da garantire comunque la cessione delle previste aree per servizi e l'armonica distribuzione delle volumetrie e delle eventuali reti infrastrutturali: In tal senso si ritiene integrato il p.to 3 dell'art. 8 delle Norme Tecniche d'Attuazione.*

Nel caso di edifici realizzati legittimamente, ovvero sanati, ai quali di fatto asservita una superficie insufficiente con riferimento all'indice di edificabilità attribuito al comparto a condizione che la superficie in questione (area di pertinenza dell'edificio) non derivi da frazionamento successivo alla data del P.R.G., ovvero successivo alla data della realizzazione dell'opera abusiva.

In tal senso, il punto dell'osservazione può ritenersi accolto e così modificato il punto 5 delle Norme.

Nel caso di edifici realizzati legittimamente, ovvero sanati, ai quali sia di fatto asservita una superficie insufficiente con riferimento all'indice di edificabilità attribuito al comparto, il compendio immobiliare (edificio ed area di pertinenza) potrà essere escluso dal comparto a condizione che la superficie in questione a condizione che la superficie in questione (area di pertinenza dell'edificio) non derivi da frazionamento successivo alla data di adozione del P.R.G., ovvero successivo alla data della realizzazione dell'opera abusiva

In tal senso, il punto dell'osservazione può ritenersi accolto e così modificato il punto 5 delle Norme Tecniche di Attuazione.

DISTACCHI

- 1. relativamente all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione, si osserva che i distacchi dalle strade (m. 10 e m. 20) appaiono eccessivi, soprattutto se applicati a comparti di modesta entità che, di fatto, vedrebbero compromessa la loro potenzialità edificatoria.*
- Ritenendo condivisibile, anche in considerazione di quanto in proposito prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione delle varianti Speciali per il recupero dei nuclei edilizi abusivi redatte ai sensi della L.R. 28/80, si ritiene meritevole di accoglimento il punto dell'osservazione.*

PARCHEGGI E SERVIZI NELLE AREE SATURE

- 1. si richiede di eliminare le aree a servizi e parcheggi previste all'interno dei comparti saturi per reperirle solo all'interno dei comparti insaturi, in quanto la cessione viene compensata da una maggiore cubatura.*
- Non è possibile rinunciare ai servizi previsti, valgono comunque le disposizioni di cui all'art. 7, comma 3 ed all'art. 11, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione.*

VARIE

- 1. si rilevano una serie di incongruenze*
 - a) presenza di aree a parcheggio all'interno di proprietà strutturate, di limitata estensione ed adibite ad uso residenziale (vedi incrocio tra via Cristiano di Magonza e via Fontanile di Vernicino e via Fontanile di Vernicino nelle adiacenze di via Acquacetosa;*
 - il parcheggio previsto all'interno del comparto RS14 all'incrocio tra via Cristiano di Magonza e via Fontanile di Vernicino (catastalmente individuato al foglio 16, particella 179 parte e 182), tenuto conto dell'esiguo distacco con l'edificio esistente e delle sue ridotte dimensioni, in accoglimento parziale del punto dell'osservazione, può essere eliminato;*
 - b) al primo p.to dell'art. 8 delle Norme Tecniche di attuazione è previsto un passaggio pedonale per collegare via del Fontanile di Vernicino con via Vanvitelli che interessa aree esterne al comparto R9, la cui attuazione comporta la modifica del perimetro;*
- non occorre modificare il comparto in quanto l'innesto del passaggio pedonale su via di Mola Cavona, avverrà comunque in prossimità di via fontanile di Vernicino, senza perciò dover modificare il perimetro del comparto R9;*

Osservazione n. 39/04 prot. n. 24751 del 21/07/2004 – Villa Icidia s.r.l. 15° votazione

Con l'osservazione si chiede un incremento dell'indice del comparto TAI (da 0,80 mc/mq a 1,00 mc/mq). Si chiede, inoltre, la riduzione e lo spostamento delle previste aree a parcheggio a destra entrando.

- L'incremento dell'indice di fabbricabilità non appare condivisibile, soprattutto per ragioni di natura paesistico ambientale, che non consentono eccessivi pesi insediativi. Lo spostamento delle aree a parcheggio così come richiesto, mantenendone la dotazione prevista, si ritiene ammissibile poiché non inficia le previsioni del piano
In tal senso l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.*

Osservazione n. 27/04 prot. n. 24701 del 21/07/2004 – Botti Giorgio e Daniela 18° votazione

Con tale osservazione si richiede che non venga realizzato il sottopasso tra via Acquacetosa e via Quarticciolo di Vermicino, poiché considerato eccessivo rispetto al traffico previsto.

- Si ribadisce l'importanza strategica del previsto collegamento tra le parti del territorio di Vermicino, oggi nettamente separate dalla via Tuscolana, precisando che la soluzione progettuale definitiva è demandata ad uno studio esecutivo successivo, così come indicato nelle tavole P1, P2, P3, P4; pertanto, nei limiti sopra riportati, l'osservazione si intende parzialmente accolta.*

Deliberazione della Giunta regionale n. 507 del 3 luglio 2007
(BUR Lazio n. 22 del 10/08/2007)

Si condivide quanto rappresentato dall'Amministrazione Comunale, in merito alla viabilità, anche se si ravvisa la necessità di provvedere, in fase attuativa, una rotatoria al termine di via Quarticciolo di Vermicino, in modo da consentire un migliore flusso veicolare. (reiezione da parte della A.C. sulle osservazioni in merito all'allargamento della sede stradale da ml. 6 a ml 10.)

In ordine al parcheggio, ubicato nella zona RS 14, ricadente in un ambito archeologico, come individuato dal PTP, lo stesso, in fase di attuazione, dovrà essere ricollocato in un area non interferente con tale ambito.

Per l'applicazione degli indici all'interno del piano, sono state individuate due categorie:

- Tipo "R" libere o parzialmente edificate (i.f.f. 0,35 mc/mq)
- Tipo "RS" sature e/o con sporadici lotti interclusi (i.f.f. 0,25 mc/mq)
- Tipo "Spp" servizi di uso pubblico
- Tipo "SP" servizi pubblici
- Tipo "Sps" attrezzature sportive private
- Tipo " Pr" impianti produttivi
- Tipo "TA" turistico alberghiero

Dati dimensionali:

- Superficie territoriale del comprensorio	mq. 572.284
- Cubatura esistente	mc. 277.779
Residenziale	mc. 202.329
Non residenziale	mc. 75.470
- Cubatura residenziale realizzabile	mc. 91.068
- Cubatura totale	mc. 368.847
- Abitanti (120 mc/ab)	n. 2.366
esistenti	n. 1.483
insediabili	n. 883

- Aree per standard	mq. 62.426
- Servizi privati di interesse pubblico	mq. 14.638

Considerazioni finali

Il Piano Particolareggiato ha impresso un assetto definitivo al vasto comprensorio che presenta una situazione edilizia urbanistica pressoché consolidata e da riqualificare attraverso l'adeguamento della viabilità, la dotazione degli standard urbanistici e la possibilità di realizzare nuove cubature o adeguamento dell'esistente.

In considerazione di quanto sopra riportato, circa l'applicazione della disciplina di tutele paesaggistica, è necessario che le norme tecniche di attuazione non diano adito ad incertezze interpretative e quanto previsto nelle tavole di progetto, venga attuato fedelmente. Ciò posto, va ablati il comma 4 dell'art. 7, che, per costruire nuovi edifici, pone alcune condizioni, per le quali non è possibile, in caso di attuazione, prevederne gli effetti.

La destinazione di zona urbanistica del piano in argomento, dovrà assumere le denominazione *B – recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi* con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

La volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del P.P., qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, va ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano stesso; nel caso, invece, di volumetria senza titolo, l'approvazione del presente piano, non potrà per essa comportare effetto di sanatoria.

Prescrizioni:

- 1) devono essere messe a dimora, all'interno di ogni singolo lotto, con l'obbligo dell'attecchimento, le alberature d'alto fusto, di essenza tipica della zona, in ragione di una ogni 60 mq. di terreno libero;
- 2) l'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto i manufatti in genere debbono essere progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno;
- 3) le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso;
- 4) le pareti esterne dei fabbricati devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con colori della gamma delle terre naturali;
- 5) gli schemi tipologici prospettati nella Tav. D8, dovranno essere tenuti in considerazione nella fase attuativa, valutandone la reale fattibilità. Eventualmente in fase progettuale potranno essere adottate soluzioni alternative senza modificare i parametri edificatori. Qualora venissero realizzati i portici, la superficie di questi non dovrà superare il 25% della superficie coperta del fabbricato;
- 6) le coperture degli edifici devono essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 35%, ricoperte con manto di tegole alla romana; l'altezza massima dei locali sottotetto non devono superare i mt. 2,20 all'intradosso del colmo. Detti locali devono essere destinati al reperimento dei c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;
- 7) le recinzioni esterne dovranno essere realizzate con muretti, di altezza non superiore a mt. 0,80 e le ringhiere sovrastanti devono essere in ferro di forgia tradizionale con esclusione di qualsiasi altro materiale;
- 8) sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato di qualsiasi colore;
- 9) le eventuali rampe di accesso al piano interrato devono essere coperte con solaio piano nella parte compatibile con la pendenza.

Conclusioni:

..... non sussistono motivi ostativi all'approvazione del presente Piano Particolareggiato, con le modifiche e gli stralci dovuti all'accoglimento delle osservazioni e alle prescrizioni sopra richiamate

_____ Testo originario

_____ Testo delle osservazioni/controdeduzioni D.C.C. n. 44 del 29/07/2005

_____ Testo della Deliberazione della Giunta Regionale n. 507 del 6 luglio 2007