

**Tribunale Ordinario di Roma**

**Sezione Fallimentare**

**Giudice Delegato : Dott. Fabio MICCIO**

**Curatore Fallimentare : Avv. Filippo SILVESTRI**

**CTU: Arch Marco LONGO**

**FALLIMENTO EDILCOSTRUZIONI N. 563\02**

## **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**CONTENUTO DELLA CONSULENZA**

**Roma-Località'-Settecamini-**

**Via MAZZEO DI RICCO n. 30 scala "A" e n.50 scala "B"**

**CESPITI : n.2 LAVatoi**

**IDENTIFICATI : al Foglio 294, Particella 235, Subalterni 502-503**

**VALORE STIMATO : € 6.500,00 -€ 6.650,00**



## RELAZIONE

### Premessa

Nella presente relazione sono esaminati e stimati i due cespiti siti in Roma, in località Settecamini, precisamente in **Via Mazzeo di Ricco n.30 scala A e n.50 scala B**- già Via Quintiliolo- **Edificio 7**, composto da un piano piloty, quattro piani fuori terra, a uso residenziale, un Piano Interrato (S\1) in cui vi è un'autorimessa e lastrico solare, al piano quinto, sul quale vi sono numero 2 Lavatoi, oggetto della presente relazione, di proprietà del fallimento de quo.

Dopo aver raccolto la documentazione ipocatastale ed effettuati i sopralluoghi necessari e i rilievi fotografici e metrici dei cespiti, si evince :

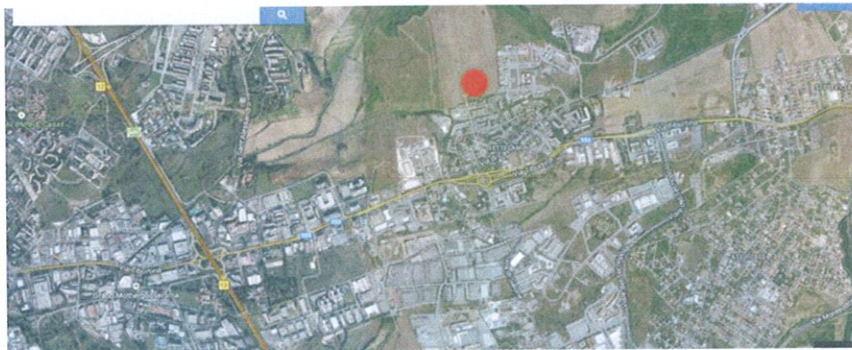
- che la Società **Edilcostruzioni** era proprietaria dei terreni edificabili siti nel Comune di Roma in località Settecamini, precisamente in " Riserva la Cacciatora" identificati al foglio 294, particelle 1079, 1081, 1083, 1087 e **235** del N.C.T., per averli acquistati, unitamente a maggior consistenza, con atto a firma del notaio **Pensabene Perez** di Roma del 29.5.1987, repertorio n° 45384\8751, registrato a Roma in Atti Pubblici il 16.6. 1987 al n° 26615 serie 1A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1^ il 17.6. 1987 al n° 35233 ( **All. A**);



- che detti terreni **risultano edificabili in base alla convenzione** stipulata con il predetto comune a rogito del notaio **Di Ciommo di Roma il 26.7.1988, rep. 52948\10244**, registrata a Roma in Atti Pubblici il 10.8.1988 al n°548 serie 1Be trascritta presso la CC.II di Roma l'11.8.1988 al n°44845 di formalità;

- che è stata rilasciata dal Comune di Roma, sui terreni distinti al N.C.T, foglio 294, particelle 1079, 1081, 1083, 1087 e 235, nella predetta località, **la Concessione Edilizia in data 13.10.1989 n°1137\C e 1522\C del 31.12.1980 e n. 544\C del 2.6.1992**, per edificare, nel comparto R1-R2-R3, la lottizzazione denominata “ *la Cacciatora* ”, costituita dagli edifici contrassegnati dai numeri 1-2-3, 4, 5, 6 e 7;

-che l'edificio 7 ha come riferimento specifico la concessione n. 702\C del 12.6.1990, n.1159\C del 17.6.1991 e la n. 542\C del 2.6.1992 ed è attualmente distinto al nuovo Catasto Urbano di Roma al **foglio 294, particella 235, Edificio 7.**



**-Zonizzazione rispetto alla località Settecamini-**

---

---

### Caratteristiche Generali della Zona.

Le unità immobiliari di proprietà del fallimento, oggetto di codesta ctu, come anticipato, fanno parte di un complesso edilizio alle porte della capitale, fuori l'anello viario del Grande Raccordo Anulare, in località Settecamini, raggiungibile dall'uscita n.13, percorrendo, per circa 3 Km, la Tiburtina in direzione Tivoli.

Negli anni '90, la società fallita, in seguito alla predetta lottizzazione, completò l'urbanizzazione con sette edifici.

Detto insediamento urbanistico ricadeva nel V° Municipio (attualmente accorpato al 6° e 7°) a ridosso dell'antica arteria viaria di Via Tiburtina, zona periferica della capitale, nella quale sono dislocate varie fabbriche e piccole aziende e soprattutto grandi centri commerciali, in cui si registrano particolari interessi e scambi commerciali. La forte presenza di tali attività, però, non lascia sviluppare l'economia all'interno del predetto insediamento urbano che è abitato per lo più da pendolari.

Infatti molte attività commerciali, sottostanti gli edifici in esame, sono sfitte, in quanto trattasi di un nucleo abitativo adibito per lo più a "dormitorio" e pertanto è anche ridotta la richiesta dei parcheggi ad uso pubblico e privato come già descritto nelle precedenti ctu.





---

---

Dalla foto aerea sottostante, infatti, si denotano le strade e le aree di parcheggio, libere da autovetture e le costruzioni ai margini della campagna romana (Agro Romano), precisamente nella località denomina

“ Riserva Cacciatora”, come identificata dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale che vincola ai sensi della L.42/2004 tale area, regolata urbanisticamente dal P.R.G approvato nel marzo 2008 ( **All. -B**).



### **Analisi Urbanistica e Paesaggistica**

La zona in esame, sottoposta al vaglio dello strumento urbanistico vigente (approvato nel 2008), cioè il Piano Regolatore Generale è allibrata nella “Città Consolidata” e nella sottozona T3: “*Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera*”. Ovviamente tale specifica si fornisce a completamento della Ctu e si può approfondire il tutto consultando **all’Allegato B**, gli articoli 44, 45, 48, ricordando che tutta la cubatura è stata già utilizzata dalla società costruttrice per la lottizzazione.

*Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (all. C) è lo strumento di pianificazione in cui, nel Lazio, sono disciplinate le modalità di governo del paesaggio sotto il profilo storico-culturale e geografico-naturale, garantendone la permanenza e il riconoscimento, indicandone le azioni volte alla conservazione e valorizzazione, al ripristino o alla creazioni di paesaggi. Nel caso in esame all’Allegato A si richiamano gli obiettivi e i fattori di rischio della zona e la disciplina che regola ogni intervento si voglia attuare nell’area avente appunto la seguente denominazione “ Paesaggio degli insediamenti urbani”.*





### I cespiti.

La verifica delle unità immobiliari oggetto di codesta ctu, come anticipato, si è basata sul confronto dei dati assunti tra Conservatoria, atti di compravendita, forniti da alcuni condomini, Visure Catastali e verifiche in loco.

La stessa denominazione da uno a sette degli edifici e la mutata toponomastica hanno creato delle problematiche per l'individuazione delle unità immobiliari di proprietà del fallimento, pertanto è stato necessario risalire e consultare il progetto, approvato e presentato in Comune dalla stessa Edilcostruzioni, la quale lottizzò e accatastò con un'unica Via, cioè





Quintiliolo, all'epoca priva di numeri civici, tutte le unità immobiliari, come ancora si evince nelle visure catastali che dovranno essere aggiornate.

Attualmente, infatti, la predetta Via Quintiliolo è solo divenuta l'ortogonale a Via Mazzeo di Ricco e Via Abate di Tivoli.

Come si deduce dalla planimetria di progetto di cui ai comparti R1-R2-R3, l'edificio 7 è parte della lottizzazione e ogni edificio, dei sette, possiede dei posti auto coperti (già periziati), disposti al piano piloty e dei posti auto scoperti (già periziati), ricavati sulle aree prospicienti e ovviamente delle cantine e boxes (già periziati) al piano interrato e infine sul lastrico solare, la piano 5° non servito da ascensore, i due locali lavatoi, oggetto di codesta ctu.

Dopo questa doverosa e lunga premessa, si entra nello specifico, descrivendo i cespiti in esame, composti da **n. 2 Lavatoi**, collocati nell'**Edificio n. 7, in Roma Via Mazzeo Ricco ai civici n° 30-scala A e n°50, Scala B, Piano 5°**. I quali presentano le medesime caratteristiche costruttive e cioè un vano in muratura di blocchi pieni intonacati sui quali due vani porta (uno per accedere al terrazzo e l'altro per accedere dal corpo scale), chiusi da porte metalliche e piccole finestre di areazione cm 50x50; copertura piana del tetto e provvisti di un terrazzo mattonato con piastrelle in gres, in buono stato di manutenzione. Come predetto entrambi i lavatoi hanno due terrazzi, di mq 22.50 e 23.30, che affacciano su Via Mazzeo di Ricco e, inoltre, una parte di questi è sormontato da una tettoia in muratura.



Come si evince dalle foto, i lavatoi sono ancora provvisti delle vasche di lavaggio, che in disuso sono divenuti una sorta di rimessaggio per suppellettili condominiali.

I due lavatoi che costituiscono due unità immobiliari, sono identificabili al Catasto di Roma al foglio 294, particella 235, subalterni 502-503, il tutto come descritto nelle Visure e Planimetrie Catastali nell'Allegato 1 e riassunto e configurato nella Tabella 1.

**Tabella 1:**

Via MAZZEO DI RICCO n. 30-50- Piano 5° -Edificio 7-

Via MAZZEO DI RICCO n. 30 -SCALA A							
1	294	235	502	12	C/2	Mq 7	€ 34,71
Via MAZZEO DI RICCO n. 50- SCALA B							
2	294	235	503	15	C/2	Mq 12	€ 34,71
Numero 2 LAVATOI Alienabili							

Malgrado la scarsa domanda di beni immobiliari nella zona e la conclamata crisi del mercato immobiliare, il lavatoi de quo, essendo delle unità di piccolo taglio, in discreto stato di conservazione, nonché l'ottima panoramicità dei terrazzi, certamente potrebbero invogliare all'acquisto. Soprattutto i condomini del quarto piano potrebbero ampliare e valorizzare il proprio appartamento collegandolo al lavatoio.







### Edificio n.7 Via Mazzeo di Ricco n.30-50 -Piano 5°-

#### Criterio di Stima e Valutazione

Dovendo valutare le unità immobiliari in parola, alla luce delle specifiche di cui sopra, le quali lasciano prefigurare modesti ritorni economici e data la stagnante situazione del mercato immobiliare, si considerano i seguenti dati e risultanze ottenute :

- dall'esame degli atti ;
- dai documenti assunti presso il Catasto di Roma;
- dalle informazioni assunte presso il Comune (elaborati di progetto);
- dalle investigazioni sul sito;
- dall'analisi dell'area urbana in cui ricadono i cespiti;
- dalle informazioni sugli attuali valori e sulle tendenze del mercato assunte presso agenzie immobiliari e pubblicazioni specializzate;



---

---

- dalla comparazione con immobili simili nella stessa zona, per caratteristiche e posizione, a quella in cui ricadano le unità immobiliari in oggetto;

- dalla verifica della stima eseguita a calcolo con procedimenti usuali dell'estimo urbano (metodo sintetico);

si procederà ad una valutazione a metro quadro.

Lo scrivente ha quindi considerato che poichè il costo di costruzione attuale, per le abitazioni, interessa un minimo e massimo di circa 1.000,00, 1.200,00 euro al metro quadrato, si adotterà la metà del costo minore, cioè € 500,00\mq, in quanto trattasi di locali con destinazione d'uso a deposito e magazzini, cioè C\2, quindi non residenziali, con una ridotta quota altimetrica, di soli m.2.50, tra pavimento e soffitto, nonché l'assenza dell'ascensore fino il 5°.

Mentre si determina un valore di € 150,00\mq per i terrazzi, in virtù dell'ottima panoramicità.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra descritto e in pregio dei metri quadrati netti, rilevati dal CTU, sia per i terrazzi che per il vano lavatoio (All. 3), si ottiene il più probabile prezzo di mercato attribuito alle rispettive unità immobiliari (502-503), già precedentemente identificate nella Tabella 1, nonchè stimate e riassunte nella seguente Tabella 2, preceduta dal metodo di calcolo adottato dallo scrivente.





**Sub. 502** = € 150,00 x 22.50 mq = € 3.375,00 (terrazzo)

€ 500,00 x 6.27 mq = € 3.135,00 ( vano lavatoio) da cui complessivi  
(3.375,00 + 3.135,00) = **€ 6.510,00.**

**Sub. 503** = € 150,00 x 23.30 mq = 3.495,00 (terrazzo)

€ 500,00 x 6.36 mq = 3.180,00 ( vano lavatoio) da cui complessivi  
(3.495,00 + 3.180,00) = **€ 6.675,00.**

Il probabile prezzo di mercato, dei singoli lavatoi, di cui sopra, è compreso dei terrazzi; costituisce quindi due lotti separati e si può arrotondare ad Euro 6.500,00 e 6.650,00 per facilitare i calcoli

### Tabella 2.

N.	Foglio	Particella	Sub.	Interno	Consistenza Catastale	Rilievo Metrico	STIMA
1	294	235	502		Mq 16	Mq 6.27 + 22.50	6.500,00
<b>Via MAZZEO DI RICCO n. 30 Scala A- Piano 5° -Edificio 7-</b>							
2	294	235	503		Mq 16	Mq 6.36+23.30	6.650,00
<b>Via MAZZEO DI RICCO n. 50 scala B -Piano 5° -Edificio 7-</b>							
Numero 2 LAVATOI Alienabili							

**SI RACCOMANDA AL CURATORE FALLIMENTARE CHE NELL' ASSEGNARE LE UNITA' IMMOBILIARI, ALIENATE, DOVRA' RIPORTARE LA DENOMINAZIONE TOPONOMASTICA DESCRITTA DAL CTU, CIOE' ATTNENDOSI A QUANTO DESCRITTO NELLA TABELLA**



---

---

2, CON COLORE ROSSO, E NON COME TRASCritto  
NELLE VISURE STORICO CATASTALI, NELLE QUALI CI  
SONO DEGLI ERRORI SULLA SCALA DI APPARTENEZA E  
SUL NUMERO DELL'EDIFICIO.

Con Osservanza

Roma, 10 novembre 2014 -

Il CTU

Dott. Arch. MARCO LONGO



ARCHITETTO  
MARCO  
LONGO  
N° 10910  
SEZ. "A"  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI  
CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA



**ALLEGATO 1**

**VISURE e PLANIMETRI CATASTALI**

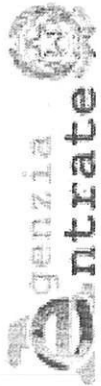
**Con FOTOGRAFIE**

**DEI LAVATOI identificati al foglio 294,**

**particella 235,**

**subalterni 502-503**





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Data: 12/11/2014 - Ora: 17.16.07 Segue

Visura n.: T262488 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2014

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ROMA ( Codice: H501) Provincia di ROMA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 294 Particella: 235 Sub.: 502

### INTESTATO

1	EDILCOSTRUZIONI S.P.A. CON SEDE IN ROMA, con sede in ROMA	00047350582	(1) Proprieta'
---	---	-------------	----------------

### Unità immobiliare dal 22/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		294	235	502	6		C/2	5	16 m <sup>2</sup>	Euro 34,71	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 n. 9695 .1/2002 in atti dal 22/02/2002 (protocollo n. 165439) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b> VIA MAZZEO DI RICCO n. 30 piano: 5 scala: B edificio: 4;											
<b>Annotazioni</b> classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati  
Sezione C - Foglio 294 - Particella 695

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		294	235	502	6		C/2	5	16 m <sup>2</sup>	Euro 34,71 L. 67.200	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 14/02/2001 n. 1891 .1/2001 in atti dal 14/02/2001 (protocollo n. 172809) UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
<b>Indirizzo</b> , VIA MAZZEO DI RICCO n. 30 piano: 5 scala: B edificio: 4;											
<b>Annotazioni</b> classamento proposto (D.M. 701/94)											





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/11/2014 - Ora: 17.16.07 Fine  
Visura n.: T262488 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2014

### Situazione degli intestati dal 14/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILCOSTRUZIONI S.P.A. CON SEDE IN ROMA. con sede in ROMA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 14/02/2001 n. 1891 .1/2001 in atti dal 14/02/2001 (protocollo n. 172809) Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE	00047350582	(1) Proprieta`

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



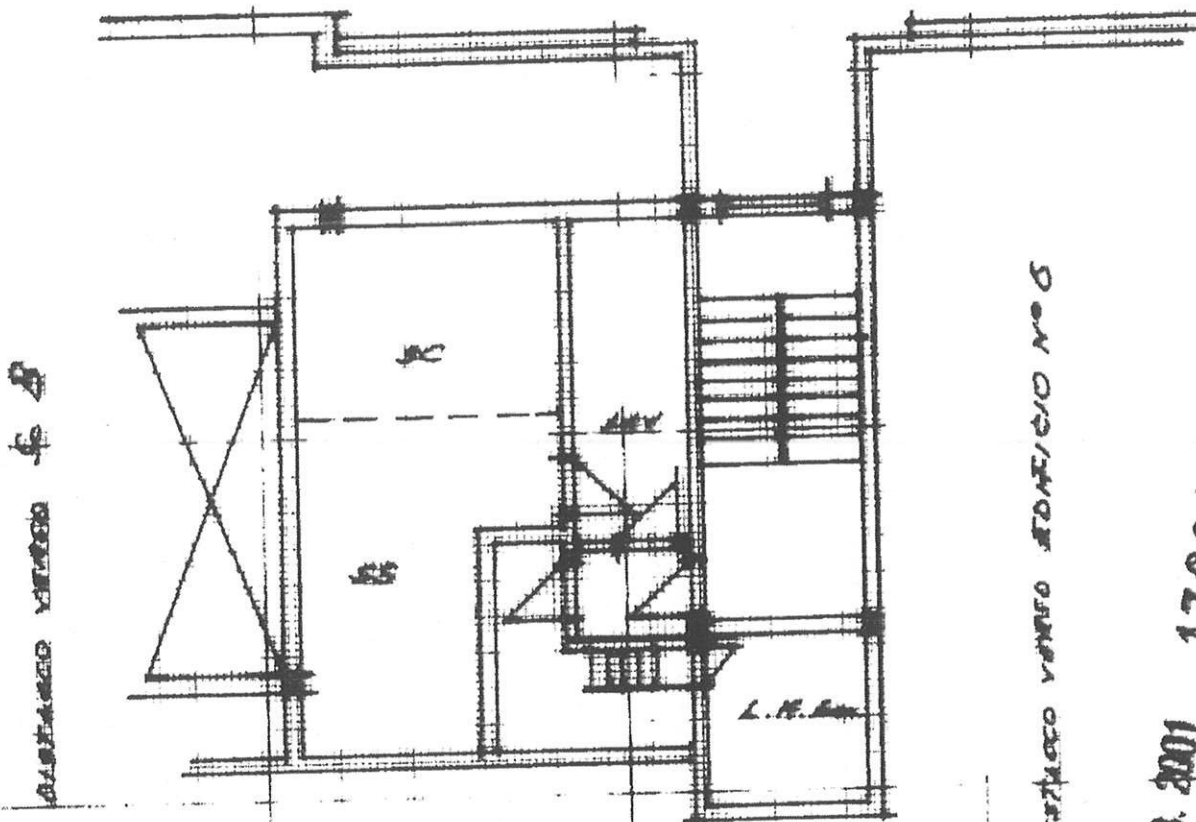
Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via MAZZEO DI RICCO

**EDIFICIO N° 7**

**PiANO 5°**

**SALA A**

**N. 2.20**



DISTANZA VERSO EDIFICIO N° 4

DISTANZA VERSO EDIFICIO N° 6

**DISTRETTO URBANO VIA MAZZEO DI RICCO**

14 FEB. 2001 172800

~~CC = ...~~  
~~SI = ...~~  
~~LA = ...~~

Part. (30.05.01) 11/01/01/2001  
Misure in K.M. 2°  
IMPORTO € 50.000

ORIENTAMENTO



SCALA 1:100

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Completata dal GEOMETRA  
RENATO ANDREOLI  
iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di ROMA n. 4994  
data 26-01-01 Firma [Signature]

Identificativi catastali  
F. 233  
n. 233 sub. 502





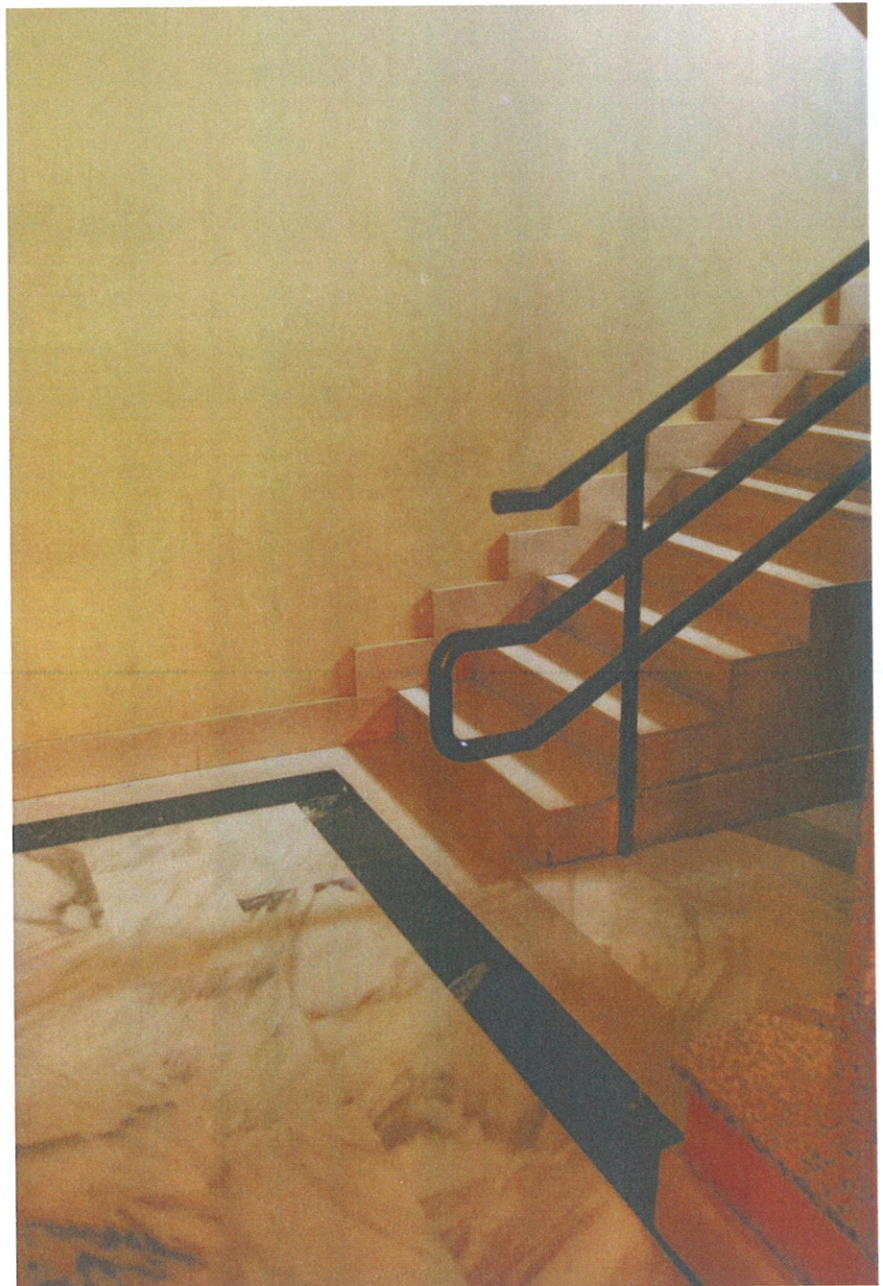
**STABILE –Edificio 7- CONTENENTE I DUE LAVATOI (SCALA A-B) DI CUI  
AL  
FOGLIO 294-PARTICELLA 235- SUB 502-503-**



**INGRESSO SCALA "A" CIVICO 30 –al lavatoio sub 502**



Foto 1



Ingresso corpo scale Via Mazzeo di Ricco civico 30





Foto 2



LAVATOIO- edificio 7 -piano 5°- sub 502- interno vano-  
Via Mazzeo di Ricco civico 30

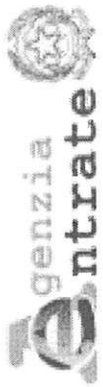
Foto 3



Disimpegno del locale lavatoio –pianerottolo- sub 502- piano 5°

Via Mazzeo di Ricco civico 30





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2014

Data: 12/11/2014 - Ora: 17.16.45 Segue

Visura n.: T262781 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ROMA ( Codice: H501)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ROMA Foglio: 294 Particella: 235 Sub.: 503

### INTESTATO

1	EDILCOSTRUZIONI S.P.A. CON SEDE IN ROMA. con sede in ROMA	00047350582	(1) Proprieta'
---	---	-------------	----------------

### Unità immobiliare dal 22/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		294	235	503	6		C/2	5	16 m <sup>2</sup>	Euro 34,71	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 n. 9695 .1/2002 in atti dal 22/02/2002 (protocollo n. 165439) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>	VIA MAZZEO DI RICCO n. 30 piano: 5 scala: A edificio: 4;										
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati  
Sezione C - Foglio 294 - Particella 695

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		294	235	503	6		C/2	5	16 m <sup>2</sup>	Euro 34,71 L. 67.200	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 14/02/2001 n. 1891 .1/2001 in atti dal 14/02/2001 (protocollo n. 172809) UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
<b>Indirizzo</b>	, VIA MAZZEO DI RICCO n. 30 piano: 5 scala: A edificio: 4;										
<b>Annotazioni</b>	classamento proposto (D.M. 701/94)										

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/11/2014

Data: 12/11/2014 - Ora: 17.16.07 Fine

Visura n.: T262488 Pag: 2

## Situazione degli intestati dal 14/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	EDILCOSTRUZIONI S.P.A. CON SEDE IN ROMA. con sede in ROMA	00047350582	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 14/02/2001 n. 1891 1/2001 in atti dal 14/02/2001 (protocollo n. 172809) Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE			

Unità immobiliari n. 1

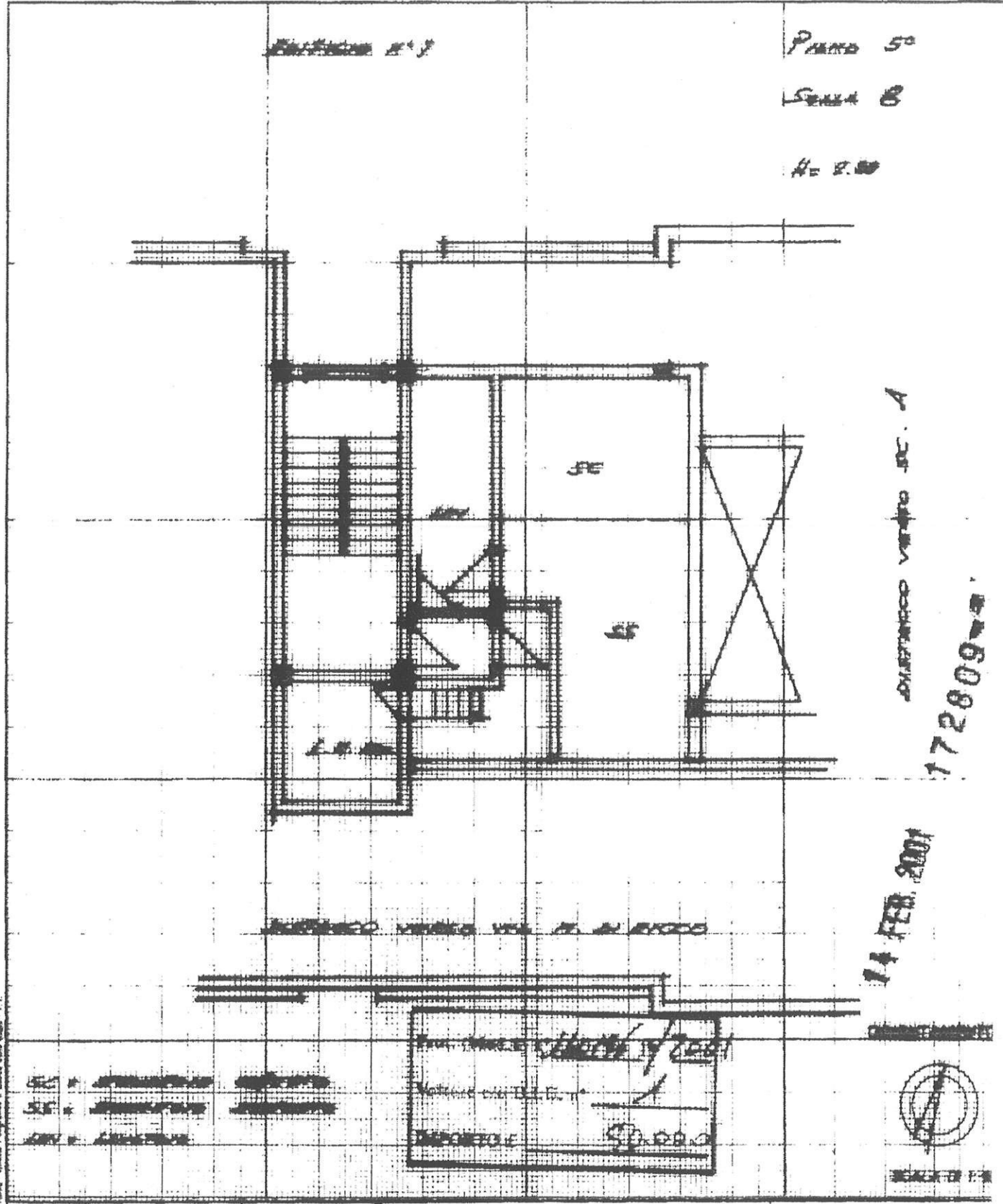
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma via MAZIO DI RICCO CIV. 50



Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 258  
 n. 258 sub. 503

Completata dal GEOMETRA  
 (Nome, cognome e nome)  
RENATO ANDREOLI

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
 della provincia di ROMA

data 25-01-01 Firma

RESERVATO ALL'UFFICIO





**STABILE (Edificio) CONTENENTE I DUE LAVATOI (SCALA A-B) DI CUI AL  
FOGLIO 294-PARTICELLA 235- SUB ~~503~~-503-502**



**CORPO SCALE B -al lavatoio 503- CIVICO 50**





foto 1

**Edificio 7 -piano 5° sub 503- Disimpegno del LAVATOIO -  
Via Mazzeo di Ricco civico 50**



foto 2

**Pianerottolo -Piano 5°-**





foto 3

**Lavatoi edificio 7 piano 5° sub 503- interno vano-**

**Via Mazzeo di Ricco civico 50**





FOTO 4



CONSIGLIO REGIONALE E CONSIGLIERI REGIONALI  
ARCHITETTO  
MARCO  
LONGO  
N° 10910  
SEZ. "A"  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANISTATORI

TERRAZZO SUB 503- PIANO 5° VIA MAZZEO DI RICCO N.50- EDIFICIO 7 –SUB 503

FOTO 6





**ALLEGATO 2**

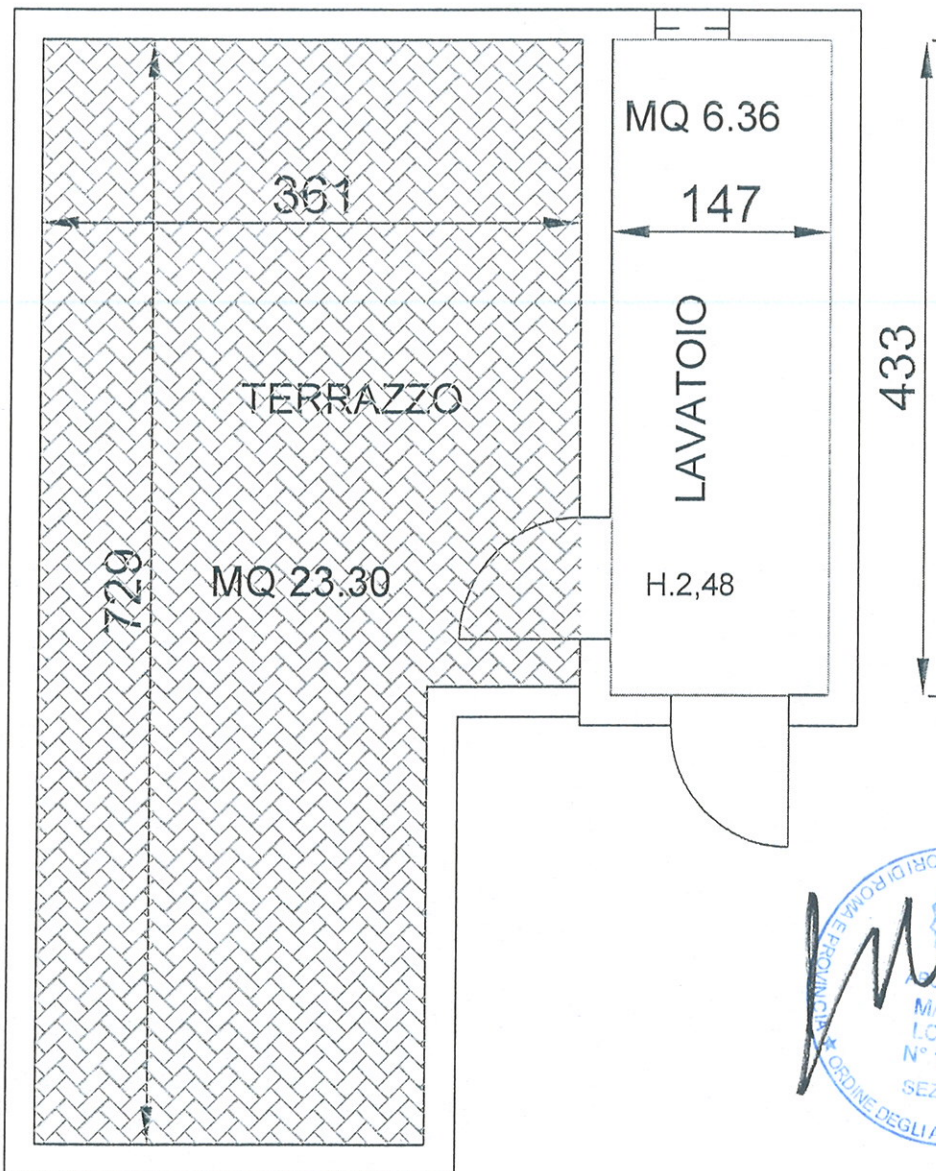
**RILIEVO METRICO dei LAVatoi**

**Calcolo dei mq netti**



# RILIEVO

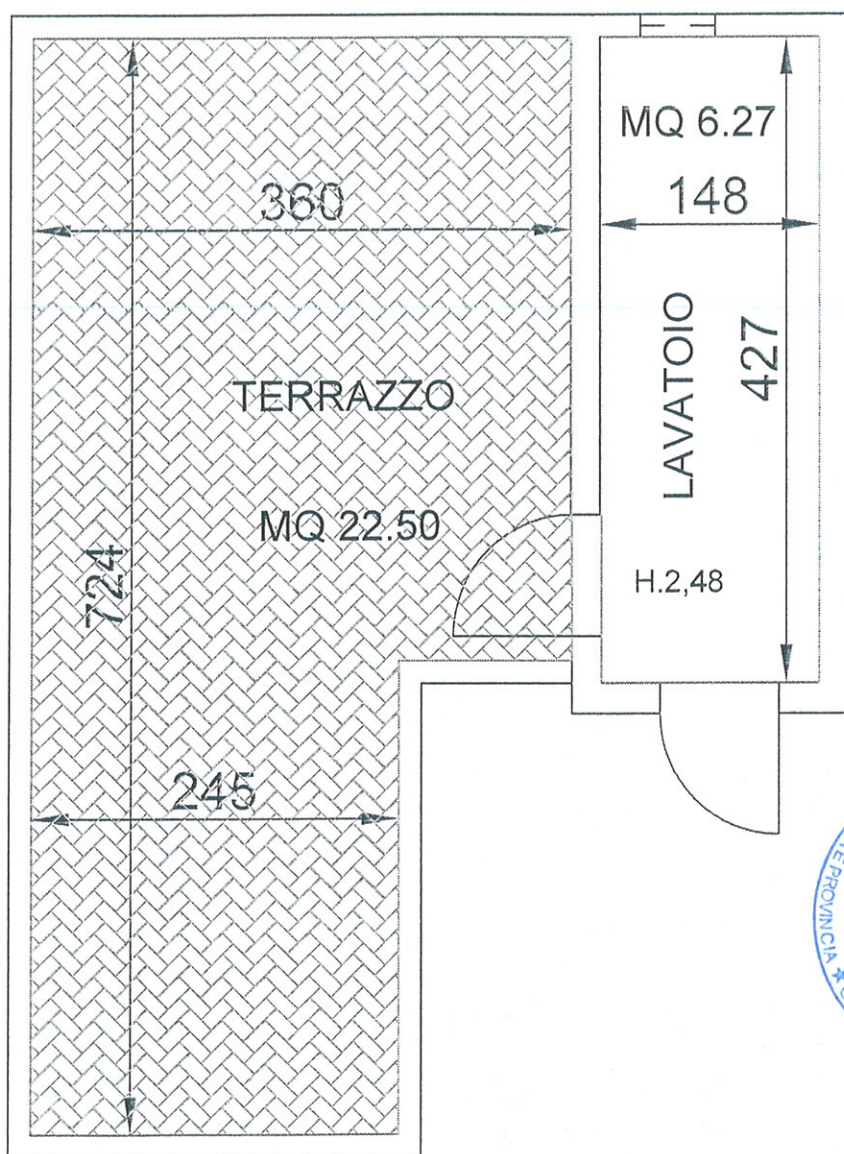
EDIFICIO 7 - VIA MAZZEO DI RICCO 50  
SCALA B



LAVATOIO PIANO 5° SUB 503

# RILIEVO

EDIFICIO 7 - VIA MAZZEO DI RICCO 30  
SCALA A



LAVATOIO PIANO 5° SUB. 502



**ALLEGATO A**

**STRALCIO ATTO DI PROVENIENZA NOTAIO PEREZ**



GIUSEPPE PENSABENE PEREZ  
 NOTAIO IN ROMA  
 Via Sardegna n. 14 - 00187  
 Tel. 4821062/3/4/5 - Fax 4747787

DI PARTI

Repertorio N. 45.384

Raccolta N. 8.751

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a Roma  
 il 7.6.87  
 al n. 26815  
 Serie: T-A

L'anno millenovecentottantasetta, il giorno ventinove del mese di  
 Maggio (29/5/1987) in Roma, nel mio studio, Corso d'Italia 29.

Innanzi a me dottor Giuseppe Pensabene Perez Notaio, residente in  
 Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma,  
 Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni per espressa  
 e contraria rinunzia del comparanti e con il mio consenso,

sono presenti i Signori:

- DI COSIMO Domenica nata a Roma il 31 Marzo 1933, casalinga,  
 domiciliata per la carica ove appresso, la quale interviene al presente  
 atto nella sua qualità di Amministratore con firma disgiunta della  
 "IMMOBILIARE EDEMAR - Società a responsabilità limitata", con  
 sede in Roma, Viale Oceano Atlantico n. 18, capitale sociale Lire  
 20.000.000 (ventimilioni), iscritta al n. 2127/73 del registro società  
 presso il Tribunale di Roma, P.I. 80043710583;
- GIANNI Eligio nato a Roma il 5 Aprile 1922, ivi residente, Via  
 Tiburtina n. 1238, imprenditore, nella sua qualità di procuratore di:  
 • PAZIENTI Lello nato a Roma il 19 Febbraio 1926, domiciliato in  
 Anzio, Via Antonio Gramsci n. 74, coltivatore diretto, C.F. PZN LLL  
 26819 4501X;
- PAZIENTI Tilde nata ad Albano Laziale il 9 Novembre 1929,  
 domiciliata in Roma, Via Tiburtina n. 1238, casalinga, C.F. PZN TLD  
 29549 / 1320;



06-3211387  
FAX

06-3211387

065741317

Anch Mureo - go 3339245372



verde, la porzione ceduta alla Società con il presente atto è colorata  
in. strategia azzurro, la porzione residua di proprietà della parte  
venditrice è colorata in giallo.

Tutto ciò premesso le parti con il presente atto convengono e  
stipulano quanto appresso:

ART. 1 - La "Immobiliare Edemar - Società a responsabilità limitata",  
come sopra rappresentata, Pazienti Lello, Tilde e Alba, come  
sopra rappresentati, Bonanni Antonia, la "Società Gestioni Agricole -  
S.O.G.E.A. a responsabilità limitata", come sopra rappresentata, ci-  
scuno per i propri diritti in solido tra loro e complessivamente per  
l'intero vendono alla "EDILCOSTRUZIONI - S.p.A." che come sopra  
rappresentata accetta ed acquista, il seguente immobile sito in  
Roma, località Settecamini - Riserva Cacciatora, e precisamente:

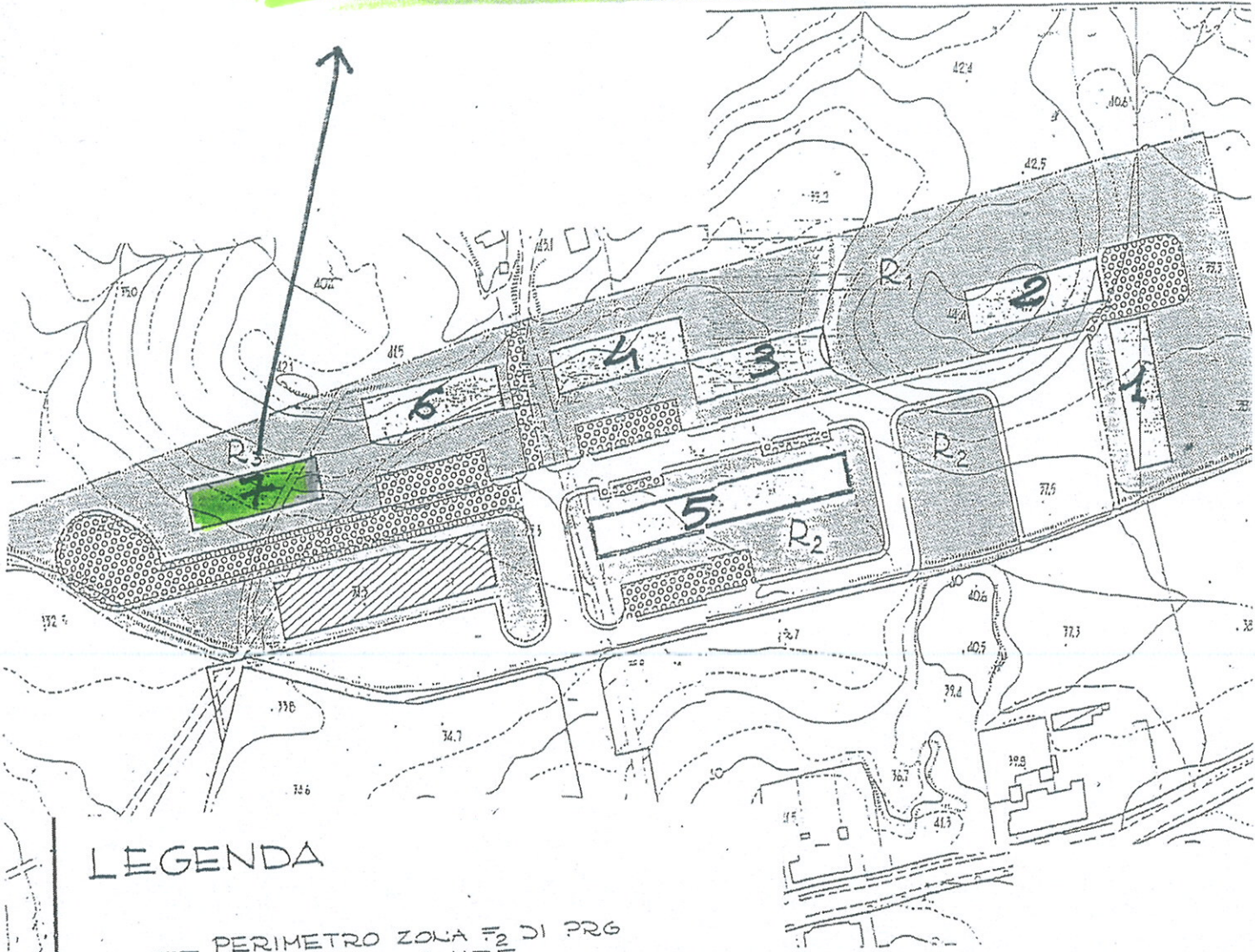
- terreno in zona F/7 come da convenzione sopra citata di ha.  
3.12.65, confinante con: Comune di Roma, restante proprietà dei  
venditori; in Catasto Terreni foglio 294, particelle 1087 (ex 236/b)  
are 41.60; 1079 (ex 235/b) are 1.20.94; 1081 (ex 235/d) are 50.12; 1082  
(ex 235/e) are 21.05; 259 (ex 235/a) are 78.94.

Quanto in oggetto è alla parte venditrice pervenuto come in premesse  
sa.

ART. 2 - Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di  
diritto in cui si trova, con tutte le sue accessioni, accessori, diritti,  
usi, servitù attive e passive, nulla escluso o riservata, nonché con  
tutti i diritti ed obblighi di cui alle premesse, che qui si ritengono per  
integralmente riproposti, ed in particolare con la servitù padronale e

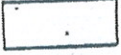
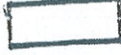



trabile, con  
introdotta  
alla residue  
attaggio ne  
RT. 3 - La  
responsabilità  
descrizioni  
oma per lei  
ART. 4 - Il  
i complessi  
ira 66.000.  
ni Agricole  
trecantosa  
MAR - Soci  
tosettantot  
378.000.000  
tonia, pari  
- così rego  
quanto  
proprio e c  
dora dalla  
sentata, ri  
quanto  
verranno  
venditrice  
9.

# VIA MARZEO DI RIGCO 30-52



## LEGENDA

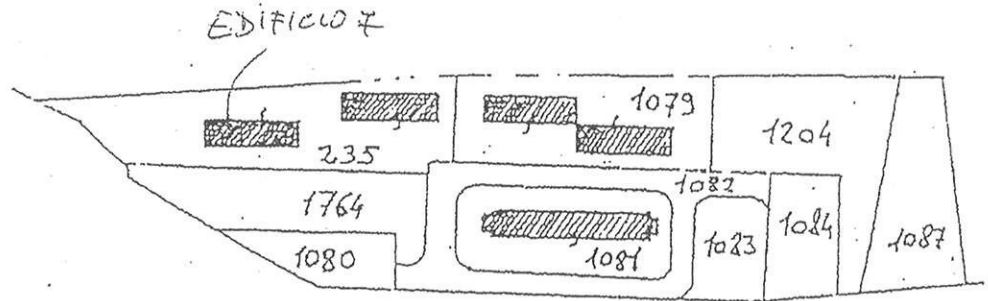
- PERIMETRO ZONA F<sub>2</sub> DI PRG DA CONVENZIONARE
- PERIMETRO DEI COMPARTI

-  INVILUPPO EDIFICI RESIDENZIALI
-  INVILUPPO EDIFICI RESIDENZIALI CON PIANO TERRA A NEGOZI
-  INVILUPPO EDIFICI NON RESIDENZIALI
-  VERDE PRIVATO
-  STRADE E PARCHEGGI PRIVATI





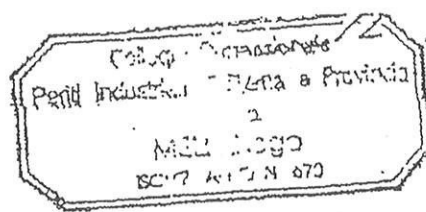
A COLLEGAMENTO DELLA PARTITA N. 429406



COMUNE DI ROMA

F. 294 p. 1081

RIF. T. HALPALE N. 6793/91



TECNICO  
*[Handwritten signature]*

ROMA 06-10-93



## STRALCIO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO





REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL COMPLESSO EDILIZIO IN  
 ROMA LOCALITA SETTECAMINI - VIA QUINTILIOLO S.C.  
 DELLA SOC. " EDIL COSTRUZIONI " S.p.a.

\*\*\*\*\*

P R E M E S S A

Il presente Regolamento di Condominio è vincolante per tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso edilizio, comprendente 5 edifici principali, contraddistinti con i n. 3 - 4 - 5 - 6 - 7.

IL COMPLESSO E' COSI' COSTITUITO E SI COMPONE:

- 1) di un piano interrato sottostante ad ognuno dei cinque fabbricati;
  - 2) di un piano terra per ogni fabbricato;
  - 3) dei piani 1/2/3/4 e 5 (copertura) per i fabbricati 3, 4, 6, e 7; dei piani 1/2/3/4/5 e 6 (copertura) per il fabbricato 5.
- Di un'area esterna con viabilità comune e aree destinate a parcheggi scoperti

FABBRICATO 3: composizione dei singoli piani:

Piano interrato: n.26 box con numerazione da 1 a 27 mancante del n. 14; n.11 cantine con numerazione da 1 a 14 mancanti dei numeri 5, 6, 7

piano terra: scala A con annesso-androne e vano ascensore; scala B con annesso androne e vano ascensore; nello spazio a piloty esistente tra i due vani androne della scala A e della scala B sono stati ricavati n. 16 posti auto.

piano primo: scala A: n. 4 abitazioni;  
 scala B: n. 4 abitazioni;

piano secondo: scala A: n. 4 abitazioni;  
 scala B: n. 4 abitazioni;

piano terzo: scala A: n. 4 abitazioni;  
 scala B: n. 4 abitazioni;

piano quarto: scala A: n. 4 abitazioni;  
 scala B: n. 4 abitazioni;

*M. Meyera*

*Giuseppe Girolamo Noia*



ART. 28

RESERVE DELLA SOCIETA' COSTRUTTRICE

La Società Costruttrice si riserva il diritto di cedere a terzi i locali lavatoi-stenditoi con annessa terrazze ubicate al piano ultimo di ogni edificio, senza dover chiedere nulla a chicchessia. Si riserva altresì la proprietà e il diritto di cedere a terzi le porzioni ai piani terra di tutti gli edifici all'interno del perimetro degli stessi con la sola esclusione dei vano scala e ascensore. Si riserva inoltre tutte le aree esterne ai perimetri dei fabbricati adibite a parcheggio per auto, l'area adibita a verde privato (identificata con R2) contornata in rosso, e l'area adibita a parcheggio ed a verde privato (denominata R4) anch'essa contornata in rosso.

Si riserva altresì per se e per i suoi aventi causa ora e nel futuro, la possibilità di occupare o di intervenire con opere di qualsiasi tipo essa ritenesse necessaria a suo insindacabile giudizio, anche senza la rimessa in pristino.

Più precisamente la Soc. Costruttrice si riserva la possibilità di occupare o modificare tutte quelle porzioni condominiali, nel caso lo ritenga opportuno e necessario.

*Michele Terzani*

*Giulio Ferrarini*





**ALLEGATO B**

**SREALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE**



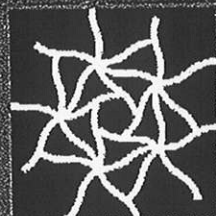


Comune di Roma

# Piano Regolatore Generale

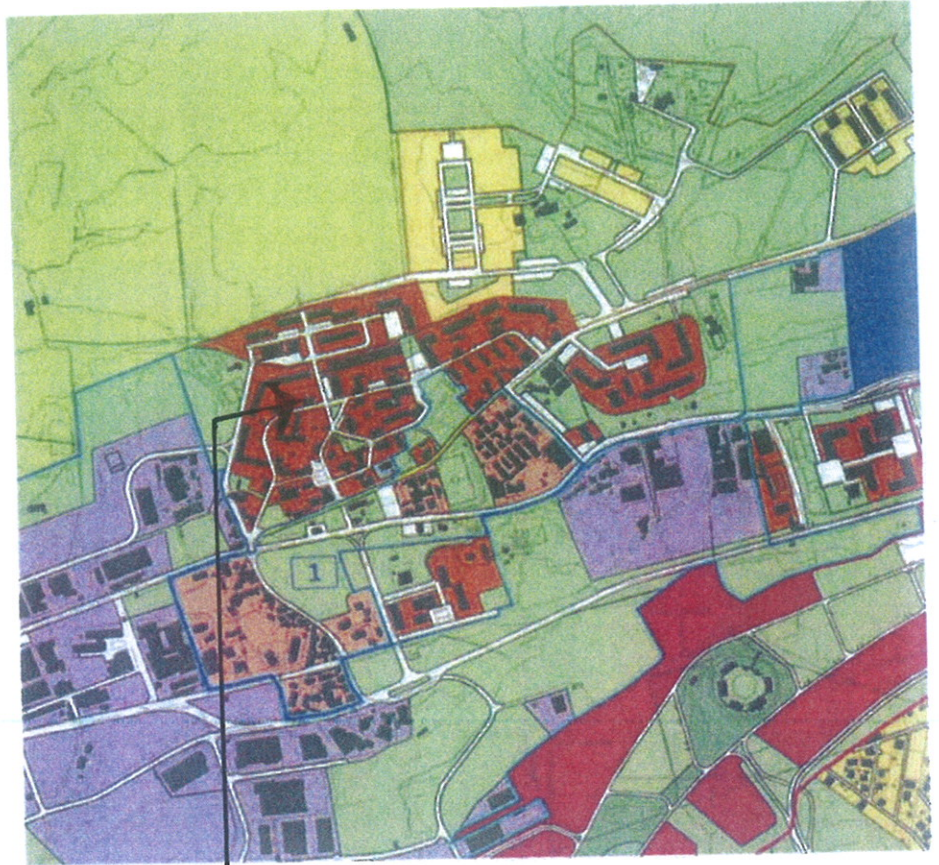
## Norme Tecniche di Attuazione

Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008





ROMA







### CITTÀ CONSOLIDATA

 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1

 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2

 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

 Verde privato

 Programmi integrati

 codice identificativo



all'interno degli Ambiti di valorizzazione. In tutti gli Ambiti di valorizzazione, gli stessi strumenti prevedono l'applicazione alla SUL aggiuntiva - detratti gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, ove applicati - del contributo straordinario di cui all'art. 20. Dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 17, comma 6, e all'art. 13, comma 15, sono esclusi i Tessuti presenti negli Ambiti di valorizzazione, salvo diversa disposizione dello strumento di attuazione indiretta.

8. Gli strumenti attuativi degli *Ambiti di valorizzazione della Città storica* possono estendersi oltre il perimetro di cui al precedente comma 2, per ricomprendere porzioni di tessuto adiacenti da coinvolgere nel progetto di sistemazione dell'ambito, ferma restando la disciplina stabilita dalle relative norme di componente.

9. Gli *Ambiti di valorizzazione* possono essere articolati in sub-ambiti, autonomi dal punto di vista operativo e gestionale, fermi restando l'unitarietà del progetto ed il rispetto dei parametri e delle grandezze urbanistiche estesi all'intero Ambito.

### Capo 3° Città consolidata

#### Art.44. Norme generali

1. Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della *Città consolidata* gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La *Città consolidata* si articola nelle seguenti componenti:

- a) *Tessuti*;
- b) *Verde privato*.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei *Tessuti* e nel *Verde privato*, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli *Ambiti per Programmi integrati*, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della *Città consolidata* ricadano negli *Ambiti di programmazione strategica* di cui all'art. 64, gli obiettivi di

cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun *Ambito* nei relativi *elaborati indicativi* 14, 15, 16, 17 e 18.

#### Art.45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per *Tessuti della Città consolidata* l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

- T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
- T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
- T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) *Servizi*;
- d) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) *Produttive*, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, 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. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile

trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

**Art.46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)**

1. Sono *Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa* i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;
- nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;
- nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano terra;
- una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:

- a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
- b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
- c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;



- b) per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
- c) gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti;
- d) gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
- e) gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento *una tantum* della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisi, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) *Servizi*;
- d) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b;
- e) *Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

#### Art.47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

1. Sono *Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa* i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;

- b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
- c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per tutti gli interventi consentiti non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) nell'ambito degli interventi di categoria DR, è consentita la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo;
- c) per gli interventi di categoria AMP, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE e DR, è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP;
- c) *Servizi*;
- d) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) *Produttive*, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) *Parcheggi non pertinenziali*.

#### Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono *Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera* i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi,

4. Per tali finalità, i Programmi integrati potranno prevedere misure e incentivi di carattere urbanistico (diritti di edificazione aggiuntivi a quelli previsti dalle specifiche norme di tessuto), fiscale e finanziario (riduzione oneri concessori, nel rispetto della normativa regionale; esenzione ICI, contributi finanziari agli interventi privati, finanziamenti per acquisizioni aree e realizzazione opere pubbliche).

5. Quali incentivi di carattere urbanistico, il Programma integrato, in aggiunta e anche in deroga a quanto consentito dalle norme di tessuto, ma comunque in coerenza con gli obiettivi assunti e con le condizioni generali stabilite all'art. 45, comma 3, può prevedere:

- a) interventi di categoria RE2, RE3, DR, mediante l'applicazione degli incentivi urbanistici di cui all'art. 21;
- b) interventi di categoria DR, con priorità per i tessuti T2, volti al diradamento edilizio, tramite la demolizione senza o con parziale ricostruzione degli edifici esistenti, e alla realizzazione di spazi e servizi pubblici, mediante l'applicazione degli incentivi urbanistici di cui all'art. 21 e il reimpiego del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- c) interventi di categoria AMP e NE, con priorità per i Tessuti T1 e T3 più disomogenei, con aumento della SUL e del V<sub>ft</sub>, fino all'indice fondiario medio esistente dell'isolato, secondo le regole compositive del tessuto e gli allineamenti prevalenti del contesto di riferimento, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini; si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20; la SUL degli interventi di categoria NE non ammessi dalle norme di Tessuto, fatta salva una quota pari al 20% che resta a disposizione dei proprietari, è destinata al trasferimento di SUL edificata o edificabile da altro sito, ivi compresi gli incentivi di cui all'art. 21, ovvero è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- d) interventi misti, secondo la combinazione delle modalità di cui alle lett. b) e c), con cui realizzare trasferimenti e accorpamenti di edificazioni esistenti, al fine di aumentare l'omogeneità dei tessuti e la dotazione di spazi pubblici;
- e) interventi di categoria AMP, con un incremento *una tantum* della SUL fino al 20% o fino all'indice di 0,6 mq/mq, finalizzati ad una migliore dotazione di spazi e servizi accessori di strutture destinate ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- f) interventi di sistemazione delle aree libere nei Tessuti, secondo le modalità di cui all'art. 45, comma 9, ovvero l'acquisizione pubblica delle stesse, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22;
- g) interventi di acquisizione e trasformazione pubblica delle aree a *Verde e servizi pubblici di livello locale*, interne o prossime agli Ambiti perimetrati, mediante la cessione compensativa, di cui all'art. 22.

6. Il Comune, anche sulla base di studi e proposte preliminari promosse da soggetti a diverso titolo rappresentativi (enti, istituzioni, associazioni, proprietari titolari della maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili), ha

facoltà di ampliare gli Ambiti di cui al comma 1, o anche di individuare ulteriori Ambiti, sempre all'interno della Città consolidata, cui applicare la disciplina del presente articolo, senza che ciò costituisca variante al PRG; per i nuovi Ambiti è esclusa la possibilità di deroga alla "Carta per la qualità" prevista al comma 1. Tale individuazione avviene tramite adozione degli atti d'indirizzo di cui all'art. 13, comma 3, per i quali è richiesto il parere vincolante dei Municipi direttamente interessati.

7. Negli Ambiti per i programmi integrati è possibile intervenire tramite Piano di recupero, di iniziativa privata, esteso ad almeno un intero isolato; il Piano di recupero deve prevedere, mediante interventi di categoria DR ed RU, i trasferimenti e gli accorpamenti, all'interno dell'Ambito, di edificazioni esistenti, necessari per aumentare la dotazione di spazi pubblici, per rendere più omogenea e ordinata la configurazione planovolumetrica degli isolati, per completare o migliorare l'impianto urbano. Oltre a tali interventi, sono consentiti, all'interno del Piano di recupero, gli interventi ammessi nelle specifiche norme di tessuto. Per le parti di edifici demolite e trasferite è ammesso un aumento della SUL e del Volume (V<sub>c</sub>) non superiore al 20%; l'incremento di volume è aumentato al 30% se necessario a rendere più omogenei i fronti degli isolati. L'altezza degli edifici interessati dalla riedificazione dei volumi trasferiti non deve superare l'altezza media degli edifici circostanti.

## Capo 4° Città da ristrutturare

### Art.51. Norme generali

1. Per *Città da ristrutturare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

2. Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della *Città da ristrutturare* sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000.



**ALLEGATO C**

**Stralcio Piano Paesistico Territoriale**





REGIONE LAZIO

Assessorato Urbanistica

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

*Area Pianificazione Paesistica e Territoriale*

## **Piano Territoriale Paesistico Regionale Norme**

*art. 21, 22, 23 e 36 quater co1 quater L.R. 24/98  
art. 135,143 e 156 D.lvo 42/04*

*novembre 2007*





# REGIONE LAZIO

Assessorato Urbanistica

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area Pianificazione Paesistica e Territoriale

## Piano Territoriale Paesistico Regionale Sistemi ed ambiti del paesaggio

art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - art. 21, 22, 23 e 36 quater co. quater L.R. 24/98

### Tavola A

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli insediamenti Urbani
	Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi
	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali
	Proposte comunali di modifica del PTP vigenti
	Limiti comunali

### Sistemi ed ambiti del paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità







Tab. A) Paesaggio degli insediamenti urbani - Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica

Componenti del paesaggio ed elementi da tutelare	Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio	Fattori di rischio ed elementi di vulnerabilità del paesaggio
<p>Insedimento residenziale e/o produttivo continuo di recente formazione con superficie occupata maggiore del 30% dell'unità cartografata</p>	<p>Gestione dell'ecosistema urbano mediante</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Controllo espansione</li> <li>- promozione di tessuti integrati</li> <li>- Conservazione e riqualificazione degli elementi costitutivi del patrimonio naturale urbano (aree verdi, corsi d'acqua)</li> </ul> <p>Riqualificazione e recupero della struttura degli insediamenti e dei paesaggi urbani</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- incentivi alla costruzione di opere contemporanee di valore architettonico</li> <li>- conservazione e ricomposizione di insiemi architettonici di qualità da ristrutturare</li> <li>- Conservazione degli elementi costitutivi del patrimonio culturale</li> <li>- controllo e mantenimento delle visuali verso i paesaggi di pregio contigui e/o interne all'ambito urbano in relazione ai nuovi interventi.</li> </ul>	<p>Intrusioni di elementi estranei e incongrui, con il paesaggio dell'insediamento urbano e costruzioni sovradimensionate rispetto all'ambiente circostante con conseguente modificazione dell'aspetto percettivo, scenico e panoramico</p> <p>Eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico- culturali, simboliche</p> <p>Modificazioni dell'assetto urbanistico di tessuti urbani moderni di qualità</p> <p>Modificazioni dei caratteri tipologici, dei materiali, dei colori e costruttivi dell'insediamenti moderni di qualità architettonica</p> <p>Danni dovuti allo sfruttamento incontrollato di terreni a rischio Geologico</p> <p>Depositi e discariche incontrollate</p>

Tabella B ) Paesaggio degli insediamenti urbani - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela		
	Tipologie di interventi di trasformazione per uso	obiettivo specifico di tutela e disciplina
1	uso agricolo e silvopastorale	conservazione delle attività agricole residue in quanto compatibili con paesaggio urbano
1.1	interventi per il miglioramento dell'efficienza dell'attività agricola e zootecnica	Sono consentiti tutti gli interventi necessari al mantenimento delle attività agricole residue in quanto compatibili con la qualità degli insediamenti urbani contigui.
1.2	Interventi su manufatti necessari alla conduzione del fondo	conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio tradizionale esistente
1.2.1	Magazzini, depositi attrezzi, rimesse per macchine agricole, fienili	Oltre alle categorie di intervento di cui alle lettere a) b) c) d) dell'articolo 3 co 1 del DPR 380/01 e alle leggi regionali di recepimento con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture e finiture sono consentite nuove edificazioni. Deve essere garantita in ogni caso la qualità architettonica dei nuovi inserimenti.
1.2.2	strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli	
1.2.3	Abitazione rurale	
1.2.4	strutture per agriturismo	
1.2.5	recupero centri rurali esistenti	
1.2.6	nuova formazione centri rurali	
2	Uso per attività di urbanizzazione	Gestione dell'ecosistema urbano e riqualificazione del paesaggio urbano
2.1	interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 3 lettera f del DPR 380/01)	Consentiti previo piano attuativo finalizzato al recupero con valenza paesistica. Il Sip deve fornire elementi di valutazione in relazione alla tipologia ed alla qualità degli impianti urbanistici e dei caratteri architettonici dei tessuti urbani da ristrutturare. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art. 52 delle presenti norme.



2.2	interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.2)	Sono consentiti adeguamenti funzionali delle opere di urbanizzazioni esistenti e la realizzazione di nuovi interventi di urbanizzazione connesse alle trasformazioni edilizie consentite dalle presenti norme.
2.3	interventi di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche da privati) (art. 3 DPR 380/01 lettera e.2)	Sono consentiti adeguamenti funzionali dei servizi esistenti nonché la realizzazione di nuovi servizi correlati agli insediamenti residenziali esistenti o ammessi dalle presenti norme. Deve essere comunque garantita la qualità architettonica degli interventi. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art. 52 delle presenti norme.
3	Uso residenziale	Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano, promozione della qualità dell'architettura degli insediamenti urbani.
3.1	Recupero manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%	Consentite manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, lettere a, b, c, d) co. 1 del DPR 380/01 alle leggi regionali di recepimento nonché ampliamenti inferiori al 20% dei manufatti esistenti. Deve comunque essere garantita la qualità architettonica.
3.2	costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01.	Per interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01 e per la nuova edificazione nei lotti interclusi o di completamento deve essere redatto il SIP che fornisca elementi di valutazione sull'inserimento nel tessuto circostante. Nei casi di nuove espansioni o completamenti i nuovi edifici devono collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade edificate. Il progetto o il piano attuativo deve prevedere interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra e la riqualificazione ambientale quali indicazioni per la vegetazione. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art. 52 delle presenti norme.
3.3	installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee (art. 3 DPR 380/01 lettera e.5)	Non compatibile.

4	Uso produttivo, commerciale e terziario	Riqualificazione, recupero e valorizzazione dei paesaggi degli insediamenti urbani.
4.1	Laboratori artigianali	Promozione di tessuti integrati, conservazione e valorizzazione delle attività artigianali esistenti compatibili con l'uso residenziale.
4.1.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c, d, art. 3 co. 1 del DPR380/01 e leggi regionali di recepimento), con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%
4.1.2	Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	E' consentita la realizzazione di laboratori per attività compatibili con l'uso residenziale. Deve comunque essere garantita la qualità architettonica dei nuovi inserimenti.
4.2	Strutture commerciali e terziarie	Promozione dei tessuti integrati, conservazione e valorizzazione delle attività compatibili con l'insediamento residenziale.
4.2.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c, d, art. 3 co. 1 del DPR380/01 e leggi regionali di recepimento), con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%
4.2.2	Nuova realizzazione e ampliamenti inferiori al 20%	E' consentita la realizzazione di strutture commerciali. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e ove possibile l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante. In ogni caso gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo le strade. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art. 52 delle presenti norme.
4.3	servizi pubblici generali	Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano, promozione di nuove centralità.
4.3.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c, d, art. 3 co. 1 del DPR380/01 e leggi regionali di recepimento), con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%.



4.3.2	nuova realizzazione ed ampliamenti superiori al 20%	E' consentita la realizzazione di strutture per servizi pubblici generali previo SIP. Il SIP deve contenere elementi di valutazione dell'impatto sulla funzionalità urbana. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e ove possibile l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art. 52 delle presenti norme.
4.4	Strutture produttive industriali	Sviluppo sostenibile delle attività compatibili ed eliminazione anche con rilocalizzazione delle strutture quando non compatibili con i tessuti residenziali circostanti.
4.4.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c, art. 3 co 1 del DPR380/01 e leggi regionali di recepimento), con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. La ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti inferiori al 20% sono consentiti subordinatamente al SIP che deve in particolare fornire elementi di valutazione sulla compatibilità dell'insediamento produttivo con i tessuti residenziali circostanti e prevedere adeguate misure di compensazione e mitigazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio circostante.
4.4.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Le nuove realizzazioni e gli ampliamenti superiori al 20% sono consentiti solo in ambiti individuati negli strumenti urbanistici come adibiti ad attività produttive previo SIP. Il Sip in particolare dovrà fornire gli elementi di valutazione sull'inserimento nel contesto urbano ed in relazione al trattamento dei margini con i tessuti urbani e i paesaggi circostanti. Il piano deve prevedere adeguate misure di mitigazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio circostante.
4.5	installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee (art. 3 lettera e.5 DPR 380/01)	Non Consentito
4.6	impianti per attività produttive all'aperto che comportino trasformazione permanente del suolo ineditato (art. 3	Riqualficazione e recupero dei paesaggi degli insediamenti urbani. Eliminazione anche con rilocalizzazione quando non compatibili con il contesto urbano.

	lettera e.7 DPR 380/01)	
4.6.1	recupero e ampliamenti	Consentiti solo in ambiti individuati negli strumenti urbanistici e subordinatamente a SIP che fornisca elementi di valutazione sull'inserimento nel contesto urbano e preveda adeguate misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Negli altri casi eliminazione anche con rilocalizzazione.
4.6.2	nuova realizzazione	
4.7	depositi merci o materiali (art. 3 lettera e.7 DPR 380/01)	Eliminazione anche con rilocalizzazione quando non compatibili con il contesto urbano.
4.7.1	recupero e ampliamenti	Consentiti solo se legati ad attività esistenti legittimamente autorizzate e subordinatamente a SIP che fornisca elementi di valutazione sull'inserimento nel contesto urbano e preveda adeguate misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Negli altri casi eliminazione anche con rilocalizzazione.
4.7.2	nuova realizzazione	
4.8	Discariche	Eliminazione anche con rilocalizzazione.
4.8.1	recupero e ampliamenti	Divieto di ampliamenti
4.8.2	nuova realizzazione	Non compatibile
5	Uso turistico sportivo e culturale	Valorizzazione dei paesaggi degli insediamenti urbani, promozione di tessuti integrati, valorizzazione dei beni del patrimonio culturale presenti nei tessuti urbani.
5.1	insediamenti turistici e alberghieri	conservazione e valorizzazione delle attività compatibili con l'insediamento residenziale.
5.1.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c, d, art. 3 co 1 del DPR380/01 e leggi regionali di recepimento), con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti ampliamenti inferiori al 20%.
5.1.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	E' consentita la realizzazione di strutture ricettive. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante. In ogni caso gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art. 52 delle presenti norme.
5.2	attrezzature di ristoro e soccorso	
5.2.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	



5.7.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c, d, art. 3 co. 1 del DPR380/01 e leggi regionali di recepimento), con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloritura, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20% dei volumi di servizio esistenti.
5.7.2	nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	consentita la realizzazione di impianti sportivi all'aperto e dei servizi necessari alla loro fruizione. Deve essere comunque garantita la qualità architettonica dei nuovi inserimenti.
6	Uso tecnologico	fruizione funzionale del paesaggio urbano
6.1	Infrastrutture e impianti anche per pubblici servizi che comportino trasformazione permanente del suolo ineditato (art. 3 lettera e.3 DPR 380/01) infrastrutture di trasporto dell'energia o altro di tipo lineare (elettrodotti, metanodotti, acquedotti)	E' consentita la realizzazione delle infrastrutture e degli impianti previo SIP. Il SIP deve fornire elementi di valutazione per la compatibilità del nuovo inserimento nel contesto urbano e prevedere misure di compensazione o mitigazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio circostante.
6.2	installazione di impianti ricetrasmittenti (torri e tralicci e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (art. 3 lettera e.4 DPR 380/01)	E' consentita la realizzazione previo SIP. Il SIP deve contenere elementi di valutazione sulla impossibilità di prevedere localizzazioni alternative e nonché proposte di mitigazione dell'impatto sul tessuto urbano circostante.
6.3	Impianti per la produzione di energia areali grande impatto territoriale (centrali idro -- termoelettriche, impianti di termovalorizzazione, impianti fotovoltaici)	Conservazione degli impianti esistenti
6.4	Impianti di produzione energia di tipo verticale con grande impatto territoriale (impianti eolici)	Non compatibili
6.5	Impianti di produzione energia rinnovabile di tipo areale o verticale con minimo impatto	Consentiti quelli di pertinenza di edifici esistenti se con essi integrati o parzialmente integrati nel rispetto delle tipologie edilizie.
7	Uso infrastrutturale	fruizione funzionale ed anche visiva del paesaggio urbano
7.1	manufatti di servizio alla viabilità	E' consentita la realizzazione dei manufatti a servizio della viabilità.

7.2	Nuove infrastrutture	fruizione funzionale ed anche visiva del paesaggio urbano
7.2.1	viabilità locale	E' consentita la realizzazione della viabilità locale connessa agli interventi di trasformazione ammessi dalle presenti norme.
7.2.2	nuovi tracciati ferroviari	Consentiti subordinatamente a SIP. Il SIP deve contenere elementi di valutazione sulla impossibilità di prevedere localizzazioni alternative e nonché proposte di mitigazione dell'impatto sul paesaggio urbano circostante. Deve inoltre prevedere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento del tracciato nel tessuto urbano e di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contesto urbano.
7.2.3	Grande viabilità	Consentita e subordinatamente a SIP Il SIP deve contenere elementi di valutazione per la compatibilità con il paesaggio urbano, in relazione anche alle modificazioni dell'assetto percettivo, scenico e panoramico nonché contenere proposte di mitigazione dell'impatto sul paesaggio urbano circostante. Deve inoltre prevedere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento del tracciato nel tessuto urbano e di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contesto urbano.
7.2.4	viabilità di servizio all'attività agricola o ad altre attività con essa compatibile	
7.2.5	percorsi pedonali e sentieri naturalistici	Consentiti
7.2.6	piste ciclabili	Consentite
7.2.7	parcheggi e piazzole di sosta	Consentite le piazzole di sosta. La realizzazione di parcheggi è subordinata a SIP. Il SIP deve contenere elementi di valutazione per la compatibilità con il paesaggio urbano, in relazione anche alle modificazioni dell'assetto percettivo, scenico e panoramico nonché contenere proposte di mitigazione dell'impatto sul paesaggio urbano circostante. Deve inoltre prevedere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento del tracciato nel tessuto urbano e di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contesto urbano.
7.3	Infrastrutture di trasporto esistenti	fruizione funzionale ed anche visiva del paesaggio urbano
7.3.1	Adeguamento	Si applica l'articolo 18 ter della l.r.24/98. Il SIP
7.3.2	Potenziamento rete viaria e ferroviaria esistente	deve prevedere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento del tracciato nel tessuto



		urbano e di miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del contesto urbano.
7.4	grandi infrastrutture a servizio della mobilità	conservazione e valorizzazione delle attività compatibili con l'insediamento residenziale
7.4.1	porti e aeroporti	Conservazione ed adeguamento funzionale delle strutture esistenti previo SIP che deve contenere valutazioni sulla compatibilità con i tessuti circostanti.
7.4.2	nodi di scambio	Consentiti previo SIP che deve contenere valutazioni sulla compatibilità con i tessuti circostanti.

3. Per tutti gli usi definiti valgono le seguenti disposizioni regolamentari:

Tabella C Paesaggio degli insediamenti urbani - norma regolamentare		
	Elementi del paesaggio	norma regolamentare
1	Elementi geomorfologici	
1.1	Duna	
1.2	Rocce nude	
2	elementi di vegetazione naturale	
2.1	patrimonio forestale	Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 10 l.r. 24/98
2.2	vegetazione delle valli e pendici acclivi	Riqualficazione e integrazione della vegetazione ornamentale di pregio. In caso di interventi di scavo o modellamento del terreno devono essere previste opere di sistemazione delle pendici con la conservazione o in alternativa la reintegrazione della vegetazione esistente.
2.3	vegetazione dei corsi d'acqua e fondovalle umidi	Conservazione e rafforzamento della vegetazione di golena lungo le rive dei fossi. In caso di interventi ammessi dalle norme del PTPR, che incidono sul corso d'acqua occorre prevedere adeguate opere di conservazione e riqualficazione della vegetazione esistente.
3	Vegetazione antropica	
3.1	alberature aree di margine e di crinale	Conservazione e rafforzamento delle alberature esistenti. Non Consentito di abbattimento salvo comprovata necessità.
3.2	alberature circostanti insediamenti sparsi e tessuti edilizi	Gli insediamenti di nuovo impianto devono essere schermati con essenze arboree o arbustive tipiche della zona disponendo le alberature in modo irregolare o con carattere di filare.

3.3	alberature di margini stradali	Conservazione e rafforzamento alberature di pregio esistenti lungo i margini stradali. I progetti di nuove strade o di adeguamento delle strade esistenti devono prevedere una adeguata alberatura dei margini
3.4	giardini, ville e parchi non rientranti nell'art. 15 l.r.24/98	Conservazione e rafforzamento della vegetazione spontanea e quella ornamentale di pregio; Conservazione degli impianti arborei.
3.5	filari non rientranti nell'articolo 10 l.r.24/98	Conservazione e integrazione dei filari esistenti. Non è consentito l'abbattimento salva comprovata necessità. Mantenimento di una fascia di rispetto inedificata dal filare per entrambi i lati adeguata alla tutela e al godimento dell'alberatura in relazione alle caratteristiche della stessa.
4	morfologia del terreno	
4.1	scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno	In caso di sbancamenti gli sbancamenti strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme, occorre prevedere adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi.
4.2	movimenti di terra e modellamenti del terreno	In caso di modellamento del suolo, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme occorre provvedere alla sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento e/o la cespugliatura al fine di favorire il loro consolidamento e una efficace difesa del suolo.
5	elementi architettonici degli edifici, recinzioni e altri elementi del paesaggio urbano	
5.1	Coperture	preferibilmente a tetto con manto in coppi, coppi ed embrici o a tegole; si consente la trasformazione da copertura piana a tetto purchè la linea di gronda corrisponda alla quota preesistente di calpestio. La copertura piana è preferibile ove costituisca caratteristica tipica e qualità architettonica del tessuto edilizio circostante e/o per edifici di altezza superiore a 7 ml.
5.2	Qualità delle finiture, colori, materiali	Le costruzioni devono rispettare il profilo naturale del terreno, devono essere rifinite esternamente e utilizzare preferibilmente: muratura con finitura in pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce comunque non al quarzo nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato o di aspetto simile con esclusione alluminio anodizzato. La finitura in mattoni e/o con intonaco a raso o cemento armato in vista sono consentite ove tale finitura costituisce elemento di



		qualità architettonica del manufatto in armonia con il tessuto edilizio circostante.
5.3	Recinzioni	Devono essere realizzate in modo da non eliminare le relazioni visive all'interno del paesaggio urbano.
5.4	elementi di arredo urbano	Nei piani di recupero urbano deve essere prevista l'utilizzazione di elementi di arredo urbano idonei a garantire la qualità estetica degli interventi in armonia con il tessuto urbano circostante.
5.5	cartelloni pubblicitari	subordinati a valutazione di compatibilità previo SIP