

COMUNE DI POMEZIA

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
app. con d.r.l. del 25.10.1975

Piano

articolato di esecuzione

INTEGRATA CON LE OSSERVAZIONI

ACCOLTE

ristrutturazione urbanistica  
del comprensorio della ex  
lotizzazione nannini

LOCALITÀ TORVAIANICA

ZONIZZAZIONE

12000

REDAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

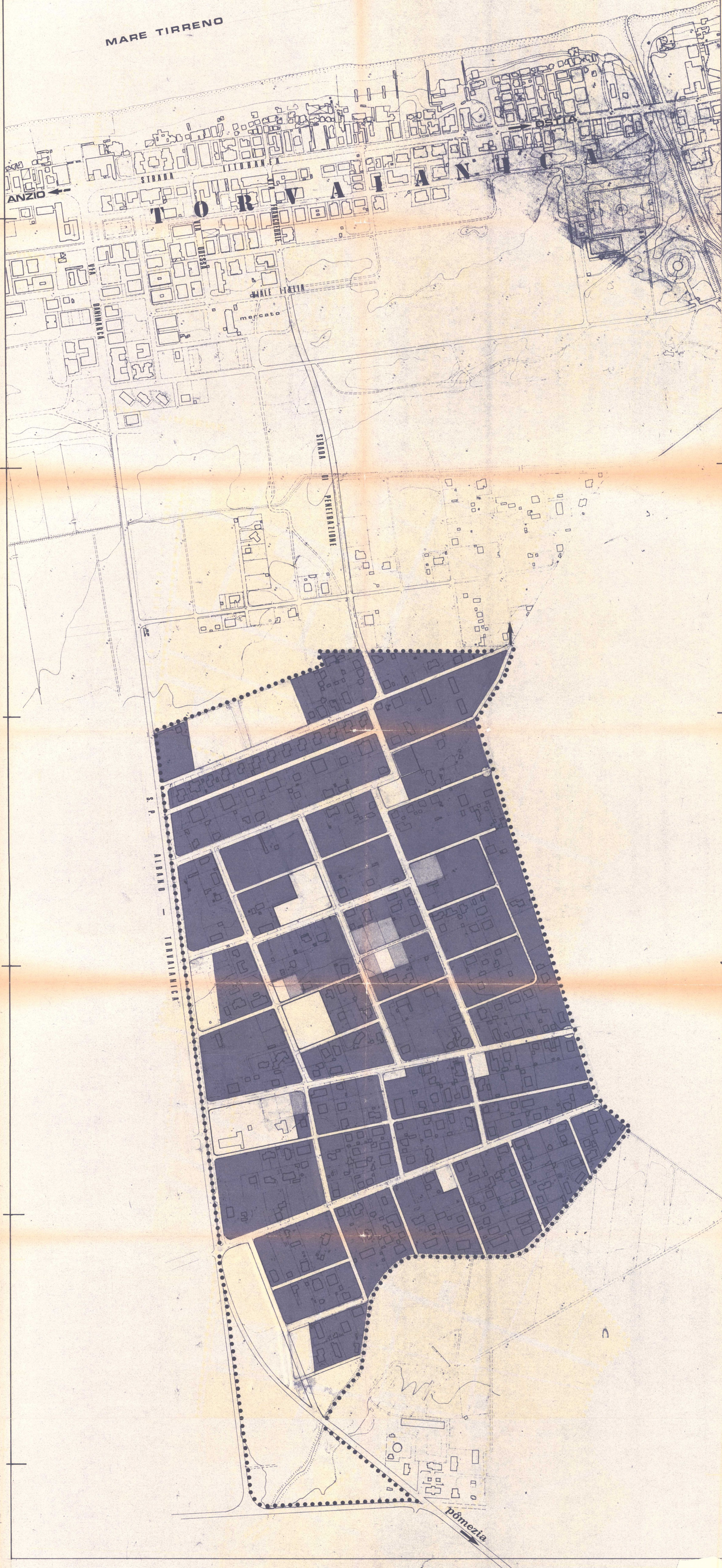
progettista  
arch. valeriano montanari  
il sindaco  
guerrino conradi

LEGENDA

area residenze

area a servizi e verde

MARE TIRRENO





## PROPOSTE DI LEGGE E DI PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Proposta di deliberazione consiliare n. 487 adottata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 883 del 14 marzo 1979 concernente: «Integrazioni al regolamento regionale 19 settembre 1978, n. 3, di attuazione della legge regionale 31 ottobre 1977, n. 41. Determinazione dei criteri di applicazione della tab. "B"».

Proposta di deliberazione consiliare n. 488 adottata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 7329 del 28 dicembre 1978 concernente: «Acquisizione nuovi locali per il Centro regionale di formazione professionale di Viterbo, di proprietà del sig. Bartoloni Vando, siti in Viterbo, via F. Crispigni, via U. Richiello».

Proposta di deliberazione consiliare n. 489 adottata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 4966 del 30 ottobre 1978 concernente: «Rinnovo del consiglio generale del collegio dei revisori dei conti, dell'Ente autonomo fiera di Roma».

## ATTI DEGLI ENTI LOCALI

### COMUNE DI POMEZIA.

Deliberazione consiliare n. 100 del 15 dicembre 1978, concernente: «Approvazione piano particolareggiato "Martin Pescatore"».

(Omissis).

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con deliberazione consiliare n. 40 del 19 luglio 1978 vistata senza osservazioni dall'organo regionale di controllo il 9 agosto 1978, verbale n. 156, è stato adottato il piano particolareggiato di esecuzione del vigente piano regolatore generale del comprensorio ex lottizzazione Nannini in Torvaianica;

che l'avviso di deposito è stato pubblicato all'albo del comune il giorno 29 agosto 1978 e nel Foglio annunci legali n. 69 del 29 agosto 1978;

che nei termini prescritti sono pervenute n. 15 osservazioni;

che tali osservazioni sono state esaminate da questo consiglio comunale con verbale n. 99 del 15 dicembre 1978;

Considerato che vanno accolte le seguenti osservazioni numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11 e respinte le osservazioni numeri 7, 8, 9, 13, 15 e accolte in parte, le osservazioni numeri 12 e 14;

Considerato che, per quanto attiene alle norme di attuazione, al fine di renderle maggiormente adeguate e tutelative per una più corretta ed organica disciplina urbanistica della zona, appare opportuno apportare le modifiche di seguito specificate:

a) Art. 6 «Destinazione d'uso»: vanno depennate le parole «la realizzazione dei piani pilota fermo restando le norme di cui ai paragrafi a) e b)»;

b) Art. 6 «Destinazione d'uso»: vanno depennate le parole «la realizzazione di volume commerciale fino ad un massimo del 15 % del volume residenziale (tale incremento non può avere valore residenziale)» e sostituite con le seguenti «la possibilità di realizzare negozi attività commerciali nel rispetto delle norme urbanistiche». In tal caso non deve essere realizzata la renzione e l'area antistante il negozio deve essere destinata a parcheggio o lasciata a libero transito;

c) Art. 6: In calce vanno aggiunte le parole: «E' fatto obbligo ai richiedenti concessione edilizia o certificato di abitabilità per costruzioni già realizzate di mettere a dimora piante di alto fusto nella misura di una per ogni 250 mc.»;

Rilevato, inoltre che, in seguito all'accoglimento delle osservazioni come sopra, per il rispetto degli standards urbanistici, sono venuti a mancare 6000 mq. di area destinata ad attività collettive, dette aree possono essere compensate come indicato in rosso nella planimetria scala 1:2000: Situazione aree a servizio. Inoltre si prescrive che tutta la zona contrassegnata in tale planimetria con il colore azzurro (foglio 28 particelle 1, 13, 17, 18) in seguito al mancato accoglimento dell'osservazione n. 7 va tutta riconfermata a verde pubblico.

Lo stesso per la zona contrassegnata con la lettera C), in seguito al mancato accoglimento dell'osservazione n. 13;

Rilevato che il piano particolareggiato di esecuzione di che trattasi non comporta variante al piano regolatore generale di questo comune, per cui è conforme al piano stesso e, pertanto, il comune può avvalersi della delega consentita dall'art. 7 della legge regionale 18 giugno 1975, n. 74;

Con voti unanimi espressi per alzata e seduta;

Delibera:

1. E' approvato, con le modifiche, le prescrizioni e gli stralci di cui alle premesse, il piano particolareggiato di esecuzione del vigente piano regolatore generale di questo comune del comprensorio ex lottizzazione Nannini in Torvaianica.

2. Per l'inizio e le ultimazioni delle espropriazioni sono fissati, rispettivamente i termini di due e quattro anni dalla data della presente deliberazione. I lavori debbono avere inizio entro tre anni e ultimati entro dieci anni dalla data medesima.

3. Le opposizioni sono decise in conformità a quanto specificato in narrativa.

4. Il piano stesso è formato dai seguenti elaborati:

a) relazione; b) norme tecniche di attuazione; c) tavola scala 1 : 2000 «Situazione delle aree a servizio»; d) tavola rete viaria; e) tavola 1 scala 1 : 10.000 «Localizzazioni»; f) tavola 2 scala 1 : 10.000 «Planimetria di piano regolatore generale»; g) tavola 3 scala 1 : 2000 «Stato di fatto»; h) tavola 4 «Toponomastica»; i) tavola 5 scala 1 : 2000 «Zonizzazioni»; l) tavola 6 scala 1 : 2000 «Planimetria catastale»; m) tavola 7 scala 1 : 2000 «Viabilità»; n) tavola 8 «Rete fognante»; o) delibera consiliare n. 40 del 19 luglio 1978; p) delibera consiliare n. 99 del 15 dicembre 1978; q) planimetria relativa alle osservazioni; r) planimetria scala 1 : 2000 «Situazione delle aree a servizio».

5. Il presente provvedimento sarà pubblicato nel *Bollettino Ufficiale* della Regione Lazio.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il presidente

CORRADI

Il consigliere anziano

CAPONETTI

Il segretario generale

SAJEVA

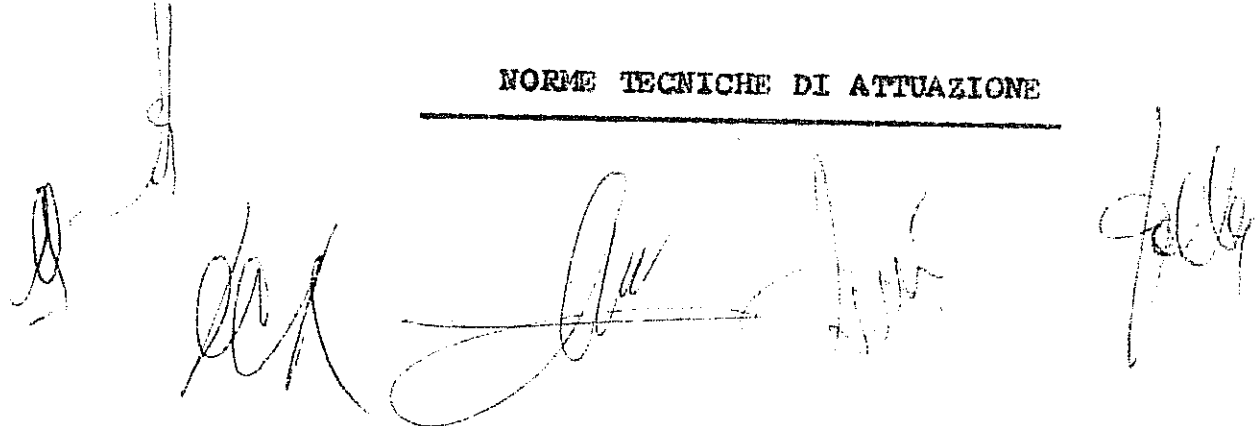
Il comitato di controllo sugli atti della provincia di Roma ha consentito l'ulteriore corso della seduta del 29 gennaio 1979, verbale n. 20.

M. PESCATORE

ORIGINALE

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DEL COMPENDIO DELLA EX LOTFIZZA-  
ZIONE NANNINI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Several handwritten signatures in dark ink are visible below the title. From left to right, there are approximately five distinct signatures, some appearing to be initials or abbreviated names, and others more elaborate cursive signatures.

## CONTENUTO DEL PIANO

### ART. 1 GENERALITA'

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato di ristrutturazione del Comprensorio della cosiddetta lottizzazione "Nannini", come dal Voto del Consiglio superiore LL.PP. del 12/1/1971 N. 1520, recepito dal Ministero dei LL.PP. ed attuato dal Decreto della Regione Lazio.

Esso ha lo scopo di dettare gli abitanti attualmente insediati dei servizi e delle attrezzature minime previste dalla legislazione vigente.

Per quanto ~~previsto~~ non previsto nelle presenti norme si fa riferimento alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., nonché alle leggi edificatorie vigenti per l'edilizia e l'urbanistica e al regolamento edilizio Comunale.

### ART. 2 ELABORATI DI PROGETTO

Sono parte integrante del piano i seguenti elaborati:

- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 4 -
- 5 -
- 6 -
- 7 -
- 8 -

### ART. 3 VALORE NOMINATIVO DEL PIANO

Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere degli edifici:

- A) Il perimetro delle aree vincolate indicate nella planimetria della Tav. \_\_\_\_\_
- B) Le prescrizioni riguardanti gli allineamenti e le quote contenuti nella Tav. \_\_\_\_\_
- C) Gli indici edilizi di cui all'art. 6 e contenuti nella Tav. \_\_\_\_\_
- D) Le destinazioni d'uso di cui alla Tav. \_\_\_\_\_

### ART. 4 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL PIANO

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli art. delle presenti norme tecniche di attuazione il territorio investito dal piano di ristrutturazione della ex lottizzazione Nannini è ripartito nelle seguenti zone:

- aree per la residenza
- attività scolastiche e parascolastiche
- aree per attività culturali, assistenziali, sanitarie ed altre attrezzature di interesse comune
- aree per verde pubblico
- aree per parcheggi piazzole e sedi viarie.

Così come stabilito dal DM. N. 1444 del 2/4/1968.

### ART. 5

salvo specifiche prescrizioni l'edificabilità del comprensorio è regolata dalle seguenti norme:

- La superficie scoperta dei lotti di qualsiasi tipo edilizio dovrà essere adibita a giardino ( o a parco) e a parcheggio, ~~anche~~

- I letti verso strada dovranno essere limitati da recinzioni trasparenti su sostegno murario alto m. 0, 80 dal piano del marciapiede e m. 1,00 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
- La recinzione di ogni isolato deve essere di tipo unico concordato tra i vari proprietari.
- I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.
- Le costruzioni su terreno in pendio devono sviluppare un volume pari a quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la tendenza lo richieda la costruzione può anche svilupparsi a gradoni a condizione di non superare mai sul fronte a valle la massima altezza consentita.
- Le altezze degli edifici non debbono mai superare le altezze massime previste, salvo le deroghe previste dalla legge n. 765 del 6/8/1977.
- Le altezze consentite per i vari edifici misurate al piano di calpestio del terrazzo di copertura o alla linea di gronda del tetto, vanno intese in senso assoluto.
- Fanno eccezione: i parafulmini, le antenne radio o televisione e i volumi tecnici ( cabine idriche, bucatoi, extragorsa per ascensori, scale stenditoi e comignoli) tali volumi tecnici debbono essere comunque realizzati secondo una composizione architettonica unitaria oppure opportunamente mascherati.  
Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore a 35%, le altezze anzichè alla linea di gronda vanno misurate a due terzi della pendenza.
- Il distacco tra due edifici deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto. La sagoma dei fabbricati prospettanti su strada considerata in una sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascisse la larghezza della sede stradale completa maggiorata degli eventuali distacchi obbligatori dai confini e per ordinata pari misura ( rapporto 2 a 2).

- Nelle zone di completamento il distacco sarà regolarizzato sulla base dei distacchi di fatto esistenti.
  - Nelle singole zone vengono indicate l'entità degli accessori consentiti ( cubatura, altezza, destinazione d'uso). Ove non vi sia ~~espressa~~ esplicita indicazione si intendono vietati.
  - Allo scopo di evitare eccessive altezze ed equilibrio di volumi nelle costruzioni affaccianti su due strade a diversa quota, che non si incrociano in corrispondenza del lotto, l'altezza competente al fronte stradale superiore viene determinata come segue:
    - ricavata la differenza di quota tra i punti medi dei confini a monte o a valle si divide per metà ;
    - sottraendo tale risultato dalla massima altezza assoluta consentita per quel tipo edilizio si ottiene l'indicazione dell'altezza. Sul fronte stradale inferiore resta immutata l'altezza massima. Fermo restando gli obblighi di cui al paragrafo del presente art., la costruzione considerata nella sezione mediana trasversale delle due strade dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza consentita per quel determinato tipo edilizio.
  - In tutte le costruzioni si devono predisporre aree di posteggio privato in misura di un mq. ogni 10 mq. di volume realizzato fuori terra.
  - I Bow - windows e gli altri corpi aggettanti similari debbono essere considerati nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature<sup>e</sup> debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta.
- Detti bow - windows sono comunque vietati nelle predette zone di distacco minimo e sulle strade anche private.
- Può essere autorizzata nel caso di due o più lotti una soluzione unitaria che sommi le cubature massime previste per ogni singolo lotto, con l'osservanza delle norme relative ai distacchi dai confini e agli spazi liberi prescritti.

## ART. 6 DESTINAZIONE D'USO

### AREE PER LA RESIDENZA.

Composte da comportamenti o lotti edificatori destinati alle abitazioni, in essi si applicano le seguenti disposizioni:

- A) Indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1 mq./mq.;
- B) Altezza massima 7,00;
- C) Numero massimo di piani 2;
- D) Distacchi dagli edifici e dal filo stradale 5,00 (compresa ogni volumetria aggettante) salvo facendo l'inderogabilità del distacco minimo pari all'inclinata 1/1.

Nell'ambito della cubatura realizzabile con le norme prescritte è consentito:

- la realizzazione di volume commerciale fino ad un massimo del 15% del volume residenziale ( tale incremento non può avere valore residenziale)
- La realizzazione di piani pilotis ferme restando le norme di cui ai paragrafi a e b
- La realizzazione di piani porticati e verande nei limiti di ingombro.

### AREE PER I SERVIZI

Destinati alle attrezzature scolastiche, culturali, religiose, sanitarie, sportive ecc. secondo gli standard urbanistici.

IN esse si applicano le seguenti disposizioni:

- A) indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2 mc/mq.
- B) distacchi dai confini pari a ml. 5,00 o conseguenti all'applicazione dell'inclinata 1/1 rispetto agli edifici circostanti.



## **AREE PER SEDI VIARIE E PARCHEGGI**

**Da considerarsi adeguatamente sistemate ed arredate.**

## **AREE A VERDE PUBBLICO**

**T Tutte le aree a tale destinazione comprese nel comprensorio  
saranno adattate a verde attrezzato con adeguati impianti tecnici.**