

# trevignano romano

# P.P. • di attuazione del P.R.G.

## ZONA

## B (1·2·3·4)

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

# 14

ORIGINALE

Adottato con deliberazione ~~zione~~ del Consiglio Comunale  
n. 177 del 16 dicembre 1978.

IL SINDACO  
(Dr. NICOLA VITI)

IL CONSIGLIERE ANZIANO  
(Viera CAPITANI)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(DOTT. GASTONE GALLUPPI)



*Galluppi*

Art.1

Il P.P. avrà attuazione secondo quanto previsto dagli elaborati costituenti lo stesso, oltre che secondo quanto prescritto, in integrazione e completamento, dalle Norme del P.R.G., dal locale Regolamento Edilizio e, inoltre, dalle Leggi e Regolamenti statali e regionali che regolano la materia, con particolare riguardo alla L.1150 del 17/8/1942, alla L.865 del 22/10/1971 ed alla L.10 del 28/1/1977.

Art.2

La utilizzazione delle singole zone potrà e dovrà avvenire secondo quanto indicato nelle tavole del Piano e dalle presenti Norme di attuazione e inoltre secondo i tempi e modi che potranno essere stabiliti da eventuali programmi di attuazione in applicazione di quanto disposto dalla L.10/'77.

Art.3

Ciascun proprietario e avente diritto potrà realizzare sul proprio terreno secondo le caratteristiche del Piano e secondo le cubature previste dalle stesse su di esso, tenendo conto per il calcolo della cubatura di quanto disposto dalla Circolare dell'Assessore all'Urbanistica Regione Lazio prot.6249 del 16/11/1972.

Art.4

Le cubature ancora realizzabili su fabbricati esistenti sono state indicate tenendo conto dello stato di fatto per le cubature legalmente fatte salve, e sulla base delle licenze rilasciate dal Comune per le altre.

Nel caso pertanto di situazioni reali difformi dai detti presupposti le cubature residue da realizzare dovranno essere determinate tenendo conto dello effettivo stato di consistenza, fermo restando l'If di P.P. per la zona.

Art.5

Le singole possibilità edificatorie sono riferite all'area del lotto indicato e al fondo indicato come di competenza per i fabbricati esistenti.

Qualora pertanto su di esso, per i fabbricati esistenti, fossero possibili nuove possibilità edificatorie, queste saranno attribuite, nel caso di più proprietari, secondo le quote da essi possedute sull'area

## Art.6

In considerazione di quanto specificato all'art.4, nel caso di completamento su fabbricati esistenti, il richiedente dovrà fornire idonea documentazione dello stato di fatto.

In nessun caso può essere superata la cubatura teorica attribuita al fondo di competenza sulla base degli If di P.P.

## Art.7

Dovendo essere rispettata, secondo quanto prescritto dalle Norme di Attuazione del PRG la Densità fondiaria (vani/Ha.) media di zona, facendosi riferimento nel PP all'indice If (indice di fabbricabilità : mc/mq) ed essendo l'altezza media dei vani esistenti di m.3,0, nel caso di attuazione del P.P. con altezze inferiori le cubature da realizzare dovranno tener conto di questo e quindi venire proporzionalmente ridotte.

## Art.8

L'edificazione sulle singole aree potrà avvenire, come prescritto, in forma libera o soggetta a particolari prescrizioni.

## Art.9

All'interno della zona indicata come zona "B" di PRG, al di fuori delle aree ove è prevista un'assegnazione qualsiasi di P.P., sono possibili e permesse solo costruzioni di carattere precario e di uso pubblico su parere favorevole del Consiglio Comunale e degli Enti statali e regionali eventualmente preposti alla tutela della zona interessata, sentita la C.R. comunale.

## Art.10

La zona indicata come destinata a "verde stradale" è destinata ad eventuali esigenze di allargamento e di rettifica stradale.

Pertanto la suddetta utilizzazione, nel senso indicato, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o di altri organi dello Stato, non costituirà in alcun modo variante di P.P.



## Art.11

L'edificazione sulle aree ad edificazione libera, secondo quanto previsto sulle tavole del Piano, potrà avvenire solo all'interno della zona indicata nei lotte stesse e con le caratteristiche edilizie indicate nella tav.11.

## Art.12

L'edificazione nei lotti soggetti a particolari prescrizioni, potrà avvenire solo nel rispetto di questi, così come indicate nella tav.10. In particolare nel caso di sagome obbligate dovranno essere rispettati i fili fissi indicati, con possibilità di variazione per le altre dimensioni planimetriche.

## Art.13

Qualora una costruzione, su lotto libero, sia indicata a confine con altra costruzione, su altra proprietà non ancora realizzata, il proprietario che voglia procedere per primo alla realizzazione dell'opera, dovrà fornire un elaborato plani-volumetrico, esteso all'intero isolato, ove sia possibile la valutazione della congruità dell'inserimento dell'intervento proposto.

## Art.14

La proposta di completamento su fabbricato esistente, sempre secondo quanto previsto e prescritto dagli elaborati del P.P., dovrà essere accompagnata dal rilievo del prospetto del fabbricato sul quale si vorrebbe effettuare l'intervento stesso con l'inserimento di esso, onde rendere possibile, anche in tal caso, un'idonea valutazione.

## Art.15

Qualora, sulle aree soggette a particolari prescrizioni, la realizzabilità della cubatura teorica prevista sul lotto, sia esso di area libera che di completamento, non sia possibile, per provata dimostrazione, con le prescrizioni indicate nella tav.10, eventualmente anche per quanto previsto all'art.4 delle presenti Norme, il proprietario potrà presentare proposte diverse che potranno essere accettate e realizzate, su conforme parere favorevole da parte del Consiglio comunale, <sup>/e della Soprintendenza per le zone sotto sua tutela</sup> sentita la competente C.E. comunale, e senza che ciò costituisca variante di P.P.

In nessun caso potranno essere consentiti distacchi diversi da quelli minimi previsti dagli elaborati di P.P. e inoltre diverse sistemazioni che interessino anche lotti vicini e confinanti.

## Art.16

Nelle zone soggette a "comparto" sono applicabili le normative previste dalle Leggi e Regolamenti statali e Regionali e in particolare quanto previsto dall'Art.23 della L.U.n°1150 del 17/8/'42 in me-

## Art.17

I proprietari delle aree inscrite in un comparto avanti di poter procedere alla utilizzazione delle aree, dovranno presentare al Comune, per essere approvato dal C.C., sentita la C.E. comunale, un progetto di sistemazione dell'intera zona inserita nel comparto, con l'indicazione in particolare della posizione, sagoma e distacchi dei singoli fabbricati.

## Art.18

L'edificazione all'interno dei singoli comparti sarà libera, nel senso che è lasciata la massima libertà per i proprietari per le più svariate soluzioni, anche per quelle che prevedano l'edificazione sul lotto di ciascun proprietario, con il vincolo però, nel caso di più costruzioni, che vi sia sempre la distanza minima, pari all'altezza del fabbricato più alto, tra un corpo di fabbrica e l'altro e che, inoltre, il tutto costituisca un idoneo complesso urbanistico-edilizio.

\* \*

## Art.19.

La cubatura teorica prevista appartenente ai lotti n°62-63, stante le limitate dimensioni e posizione di essi, può essere trasferita su lotti vicini, purché confinanti e a condizione che quest'ultimi abbiano della cubatura da realizzare, sia di area libera che di completamento.

In tal caso il lotto cedente farà parte della superficie fondiaria del lotto che acquisisce.

## Art.20

Due o più lotti liberi e confinanti, qualora su di essi sia prevista edificazione libera, possono essere riuniti a formare un'unico lotto purché la soluzione proposta, ivi considerata la posizione dei e dei corpi di fabbrica, sia ritenuta valida e accettabile dal C.C. su parere conforme della C.E. comunale.

## Art.21

Nelle zone indicate nella tav.10 con piano in ritiro, l'ultimo piano delle nuove costruzioni dovrà avere un arretramento rispetto la parete del prospetto a valle, verso la strada Settevene-Pale, pari almeno all'altezza del piano stesso calcolata da pavimento a soffitto.

## Art. 22

Nelle zone ove è indicato un'apossibile riduzione della fascia di rispetto dell'acquedotto Traiano, si potrà ridurre tale fascia di rispetto a m. 3,5 per parte dall'asse dell'acquedotto qualora e a condizione che ne sia, d'accordo con l'AGEA, garantita, a mezzo di opportune opere la salvaguardia dell'acquedotto stesso.

## Art. 23

Tutte le opere e i fabbricati di cui il P.P. prevede la demolizione potranno essere demoliti avanti e contestualmente alla realizzazione della costruzione ammessa sul lotto, a meno che la permanenza del manufatto da demolire non risulti, a parere dell'Amministrazione comunale, di ostacolo alla realizzazione generale delle opere previste dal P.P., nel qual caso la stessa Amministrazione potrà ordinare la demolizione e/o la sistemazione, indipendentemente dalla utilizzazione sul lotto interessato, salvo che la demolizione non riguardi fabbricati residenziali.

## Art. 24

Le opere di recinzione eseguite su lotti già utilizzati, a parte quelle che dovranno essere demolite per la realizzazione delle opere di P.P., e in difformità di quanto prescritto dagli elaborati del presente piano, dovranno essere sistemate in conformità, su richiesta dell'Amministrazione, la quale potrà anche prescrivere i tempi entro i quali il lavoro dovrà essere eseguito.

## Art. 25

All'interno della zona oggetto del P.P. potranno aver luogo sole residenze, uffici, esercizi commerciali, uffici pubblici, botteghe artigiane purché di attività non rumorosa e molesta nonché non dannosa della pubblica igiene, attrezzature per lo sport, lo spettacolo, la cultura e il tempo libero.

~~La destinazione d'uso dei locali al piano terreno dei nuovi fabbricati posti in fregio e a quota strada, dovrà essere a uso pubblico.~~

~~Per quelli su Via IV Novembre è in attesa per tutti gli altri.~~

La residenza per i nuovi fabbricati posti in fregio e a quota strada potrà essere ammessa solo a condizione che il piano terreno abitato sia posto a quota pari o superiore a m. 1,0 rispetto il piano del marciapiede.

cancellato ed ex art. 15 del regolamento del lotto n. 15 Michele 1978

## Art.26

In particolare all'interno delle aree con edificazione libera, ai fini della salvaguardia dell'andamento naturale del terreno e dei luoghi, la costruzione dovrà essere opportunamente sfalsata e scallettata, ove questa sia necessario onde ridurre al minimo sbancamenti e rinterri.

Di ciò in particolare si dovrà tener conto in sede di esame dei progetti da parte della C.E.comunale.

## Art.27

Eventuali variazioni dello stato naturale del terreno non potranno avvenire, rispetto la linea di confine del lotto e del comparto, a distanza inferiore a 5 volte l'altezza della variazione stessa. Posseno le variazioni stesse arrivare sino alla linea di confine solo a condizione di un progetto unitario di sistemazione esterna con il lotto e i lotti vicini e confinanti interessati, o a condizione che il lotto interessato sia a confine di strada pubblica.

## Art.28

Le altezze delle recinzioni da porre a confine dovranno essere conformi a quanto stabilito alla tav.10 del Piano.

La eventuale sovrastante ringhiera, nella misura massima indicata, sarà in legno, siepe vegetale o in ferro, con esclusione di altri materiali.

E' assolutamente vietato l'uso dell'intonaco per la finitura dei muretti di recinzione.

L'Amministrazione, giusta anche da quanto disposte dall'Art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, curerà a che le recinzioni collocate lungo le stesse strade siano uniformi.

## Art.29

Tutte le pareti cieche e parti di esse dei singoli fabbricati esistenti di cui il P.P. non preveda espressamente il completamente a mezzo di costruzione a confine, dovranno essere convenientemente sistemate.

In case di inosservanza il Sindaco interverrà con apposita ordinanza e le spese relative alla esecuzione dei lavori, da eseguirsi su indicazione della C.E.comunale verranno recuperate a norma delle Leggi e disposizioni vigenti.

## Art.30

I nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di essi, se previsti e consentiti, dovranno obbligatoriamente essere coperti secondo il tipo indicato, per i singoli casi, alle tav.10 e 11.

## Art.31

Qualora sia prescritta copertura a tetto, i fabbricati dovranno avere copertura, a capanna o a padiglione, in cotto al naturale e non potranno avere pendenza superiore al 35%.

Sulle falde dei tetti é vietata l'apertura di finestre di qualsiasi tipo.

Sono consentiti abbaini delle dimensioni max. di m.1,0 x 1,0, con copertura a due falde, in numero di uno per ogni scala condominiale.

Per altro sono consentite aperture sul piano di falda per la creazione di terrazze con parapetto non inferiore a m.1,00, ed aventi superficie in proiezione orizzontale non superiore a 1/10 della superficie della falda su cui insiste l'apertura.

Rispetto al punto interno d'imposta del solaio di copertura, in alcun punto dell'intradosso del solaio stesso potrà essere superata la quota di m.2,30, eccetto che quanto necessario per l'arrivo del vano scala nel caso di terrazze.

\* \* \*

## Art.32

Nei nuovi fabbricati e nella modificazione di quelli esistenti, tutte le pareti esterne dovranno essere rifinite ad intonaco.

E' escluso, nell'ambito della zona del presente P.P., l'uso di qualsiasi tipo di rivestimento esterno.

Eventuali opere in pietra, con preferenza per il peperino e la pietra serena, potranno essere previste ed ammesse solo per cornici, marcapiani, imbotti, soglie, attacchi a terra, ecc.

## Art.33

Dovrà essere indicato, all'atto della presentazione del progetto all'esame della C.E., il tipo e il colore delle tinteggiature esterne.

In ogni caso, avanti di procedere alla tinteggiatura esterna del fabbricato, dovranno essere realizzati campioni sulle pareti, delle dimensioni minime di m.1,0 x 2,0, da sottoporsi al preventivo controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale.



## Art. 34

E' assolutamente vietato l'uso di materiali plastici per pensiline e coperture nonché per schermi e divisori esterni.

## Art. 35

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico, o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti o sporgenze superiori a cm. 5 sino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita da marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,0 compresi i marciapiedi. Comunque l'aggetto dei balconi non potrà superare 1/10 della larghezza della strada.

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,5 dal piano del marciapiede o a m. 4,5 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

## Art. 36

Nell'ambito della zona oggetto del presente P.P. possono essere consentite, con autorizzazione del Sindaco:

- a) Mostre e vetrine sono consentite in genere nell'arco della porta o della finestra. Se il vano della finestra è munita di inferrata essa va mantenuta;
- b) Insegne frontali, con esclusione di quelle a bandiera, a lettere singole di bronzo, rame, ottone o metallo brunito o di altro materiale di particolare valore ambientale, rispondente alle caratteristiche dei luoghi e ritenuto tale dalla C.E., su una riga orizzontale con il solo nome della Ditta o dell'attività, o di entrambe. Dette insegne, se illuminate, debbono esserlo a luce indiretta. Il colore della luce potrà essere: bianco, verde, bleu.

Le aperture ad arco, le insegne dovranno seguire la forma dell'arco stesso, essere contenute entro le verticali delle mostre esterne con lettere dell'altezza non superiore a cm.40, poste su una sola riga, e la scrittura dovrà distare dall'extradosso dell'arco cm.10.

È vietata l'apposizione di insegne verticali ed ogni singola lettera dovrà avere altezza non superiore a cm.40 e la sporgenza massima di cm.15 dalla facciata. La base inferiore delle insegne dovrà essere ad una altezza non inferiore ai m.2,50 dal suolo.

Le tende limitate al vano della porta o della finestra, purché solari, fisse, retrattili o ripiegabili. Esse potranno essere collocate su spazi destinati a marciapiedi, purché il massimo oggetto sia contenuto a cm. 100 dal filo esterno del marciapiede e comunque l'oggetto non potrà essere superiore a m.2,50.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche in tela ed in frange che scendano al di sotto dei m.2,20.

Le insegne attualmente in essere, se difformi dalle norme sopra indicate, benché collocate a suo tempo con regolare autorizzazione, dovranno adeguarsi alle presenti normative entro 3 anni dall'entrata in vigore.

Art.38

All'atto della presentazione della domanda per l'approvazione dei progetti, occorrerà presentare una planimetria dell'intero lotto, in scala non inferiore a 1/200, ove siano riportate le quote dell'andamento naturale del terreno, con esplicita e scritta dichiarazione di conformità da parte del tecnico progettista, nonché quelle di progetto della sistemazione esterna dell'intero lotto, e inoltre due sezioni, ortogonali fra loro, nella stessa scala e con gli stessi elementi.

Art.39

Nella planimetria di progetto dovrà inoltre essere indicato il tipo e la posizione delle specie arboree che dovranno essere messe a dimora contestualmente all'esecuzione della costruzione.

Non si potrà procedere al rilascio del certificato di fine lavori qualora non si sia ottemperato a tale messa a dimora, la previsione della quale costituendo parte integrante del progetto da realizzare ed appro-

Dovrà essere messo a dimora, all'interno di ogni singolo lotto, al minimo un albero di alto fusto ogni 75 mq. di superficie scoperta da fabbricati e dai manufatti approvati.

#### Art.40

Ciascun fabbricato non potrà sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello consentito.

Il volume del fabbricato sarà calcolato dal piede di esso, a sistemazione avvenuta, alla quota esterna di imposta del solaio inclinato di copertura.

Ciascun fabbricato, se su terreni in pendenza non potrà sviluppare una cubatura superiore a quella che avrebbe sviluppato se su terreno piano.

#### Art.41

I fabbricati realizzati su terreni in pendio, non potranno superare, nel prospetto a valle, la massima altezza consentita.

Nel caso di pareti in ritiro l'altezza sarà calcolata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza della sistemazione esterna di progetto.

#### Art.42

Nel caso di coperture a tetto, l'altezza massima sarà calcolata dal piede del fabbricato, alla linea inferiore della falda del tetto in corrispondenza della gronda, sino ad un massimo di m.0,60 dalla parete del fabbricato, se con copertura di ancora maggiore sporgenza.

Nel caso di copertura piana l'altezza massima sarà presa al piano finito di copertura.

#### Art.43

Nel calcolo del numero dei piani dovranno computarsi come tali gli eventuali piani in ritiro e quelli semi-interrati qualora il piano di calpestio del piano sovrastante a questi sia ad altezza eguale o superiore a m.1,00 per i fabbricati posti in fregio a strade o ad altri spazi esterni di uso pubblico o condominiale e a m.0,80 per gli altri.

\*

Art.10 bis

Eventuali nuove recinzioni occupanti e/o ricadenti in detta fascia di verde stradale, potranno essere ammesse, su parere conforme da parte della C.E. in considerazione dello stato dei luoghi e della attuazione dei singoli programmi, riguardanti la zona, da parte dell'Amministrazione, a condizione che il proprietario richiedente si impegni formalmente allo spostamento di essa, senza corrispettivo, in caso di realizzazione di nuove sedi stradali e/oparcheggi interessanti la fascia stessa.

Art.10 ter

In caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati attualmente ricadenti in detta fascia, essi dovranno essere obbligatoriamente realizzati al di fuori di essa, e ciò indipendentemente da ogni qualsiasi programma in corso o previsto di nuove sedi stradali.

\*\*

Art.18 bis

Avanti di dare effettivo inizio lavori, di nuove costruzioni all'interno della zona del presente P.R., anche di semplici movimenti di terra, l'interessato titolare della concessione dovrà dare comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale dovrà controllare, sul posto, la effettiva rispondenza dei luoghi con quanto dichiarato nel progetto approvato, e inoltre controllare il posizionamento della costruzione sul terreno, il tutto a mezzo di opportune individuazioni da effettuarsi dall'interessato. Di ciò dovrà redigersi apposito verbale.

Al momento dello spiccato delle fondazioni, il titolare della concessione è tenuto a dare comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico, il quale dovrà effettuare controllo di rispondenza con il progetto approvato e con quanto disposto precedentemente. Tale controllo di verifica dovrà essere effettuato entro 48 ore dell'avvenuta notifica. Analoga richiesta di controllo e verifica da parte dell'Ufficio dovrà essere effettuato ad ogni ultimazione della struttura dei singoli piani e della copertura.

Non <sup>si</sup> potrà, nella maniera più assoluta, procedersi alle fasi successive dei lavori senza che precedentemente, volta per volta, non si sia proceduto ad relativi verbali di cui sopra.

L'effettuazione di tali controlli e la redazione dei relativi verbali, faranno sempre salve le eventuali responsabilità, civili e penali, del titolare della concessione, del progettista, del D.L. e dell'Impresa, ciascuno per la propria competenza di Legge, per inosservanza di Norme Urbanistiche, di Regolamento e in merito a quanto affermato circa l'effettiva consistenza dei luoghi all'atto dell'approvazione del progetto.

**\* \* \***

Art.31 bis

Nei nuovi fabbricati ove sia indicato tipo di copertura "mista" (Tav.10/11/12) essi dovranno essere realizzati con copertura piana con in facciata falde di tetto, sino alla profondità di m.1,50 dal filo esterno, oltre la gronda.

Il filo esterno della copertura "mista", esclusa la gronda, dei fabbricati ancora da realizzare potrà sporgere, rispetto la facciata, sino ad un massimo di cm.30.

**\* \* \* \***

Art.33 bis

Nella zona del presente P.P. sono ammesse solo tinteggiature della gamma delle terre e dell'ocra.

Sono esclusi i colori bianco e quelli delle gamme dei verdi e dei bleu.