



CITTÀ DI CAVE

Città Metropolitana di Roma Capitale

## Piano Urbanistico Comunale Generale - PUCG



Dipartimento VI Servizio 1  
Pianificazione Territoriale



COMUNE DI CAVE (RM)  
III° Dipartimento  
Il Dirigente  
Dott. Elio Zimpi

ALLEGATO 2

- Elaborato Grafico 2 - Ambito di Trasformazione AT 4
- Elaborato Grafico 3 - Ambito di Trasformazione ATS 6
- Elaborato Grafico 4 - Ambito di Trasformazione AT 9

Schede d'ambito con le modifiche introdotte in sede di  
Conferenza di Copianificazione 08 - 20 marzo 2019

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

## AT 4. San Bartolomeo - Colle Palme



-  Superficie Ambito di Trasformazione
-  Superficie Spazi Pubblici a localizzazione bloccata

### PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
2	573 parte	3.600 mq
3	5	3.200 mq
	7	1.600 mq
Sup.Totale		8.400 mq

 Tratto viario da adeguare

 Viabilità esterna all'Ambito

Superficie Totale d'Ambito - STA : 8.400 mq

### OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Realizzazione di un' Area a Verde Attrezzato
2. Riqualificazione ed adeguamento del tratto viario di via della Selce

### DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale

Usi compatibili compresi nelle volumetrie residenziali : studi professionali.

### SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al 30% della Superficie Totale di Ambito (STA) e comunque non inferiore a 2.520 mq.

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali

Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 2.520 mq

### SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico

Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 5.880 mq

### PARAMETRI EDIFICATORI

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA

If Res. Ambito : 0,2 mc/mq

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale ( If Res. P) da applicarsi alla SEA

If Res. Premiale : 0,1 mc/mq

### VOLUMETRIE EDIFICABILI

1. Vol. Residenziale : STA x If Res

Vol. Residenziali : 1.680 mc

### VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P.

V.Res. Premiale : 588 mc

#### AT 4 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con le modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono:

1. Superficie per adeguamento viabilità esistente con arretramento del fronte strada di 3m: 200mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato per una superficie non inferiore a 1.950mq da localizzarsi come nella Planimetria d'Ambito di cui alla presente scheda.

2. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale per la riqualificazione della Viabilità con realizzazione del marciapiede e l'arretramento del fronte strada di circa 3m (200mq) e per la realizzazione della superficie a Verde Attrezzato (1.950mq).

3. Nel caso di realizzazione delle aree a Verde Attrezzato, fino a completa attuazione della SIP, sarà consentita l'edificazione di un fabbricato tipo "chiosco" con una superficie netta non superiore a 20mq ed avviare una attività di tipo ristorativo di servizio al parco; sarà possibile realizzare ulteriori fabbricati con un indice di edificabilità esteso alla superficie del Verde Attrezzato, pari a  $I_f=0,05mc/mq$  per la realizzazione di manufatti a servizio alle attività svolte nel parco (servizi igienici, locali deposito per attività sportive all'aperto, vani tecnici ecc.).

4.L'altezza massima è pari a 7,00m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

5. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

W

AMBITO DI TRASFORMAZIONE :

ATS 6 - Valle Onica



- Superficie Ambito di Trasformazione
- Superficie Standard Urbanistici

PARTICELLE INTERESSATE

Fg.	Part.	Sup. catastale
Fg. 4	1981p	2.000 mq
	1818p	700 mq
Fg. 5	1855	10.600 mq
Sup. Tot. Ambito		13.300 mq

- Nuovo tratto viario
- Tratto viario da adeguare
- Viabilità esterna all'Ambito

Superficie Totale d'Ambito - STA : 13.300 mq

OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO

1. Miglioramento della Viabilità interna con realizzazione di nuovi tracciati di collegamento.
2. Realizzazione di un' Area a Verde Attrezzato

DESTINAZIONI D 'USO

Residenziale e per Servizi Privati

**SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO**

La superficie di Interesse Pubblico - SIP che deve essere ceduta per l'attuazione dell'Ambito non dovrà essere inferiore a 3.990 mq.

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali.

Superficie di Interesse Pubblico, SIP : 3.990 mq

**SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO**

Il PTPR individua entro l'Ambito di Trasformazione Aree Boscate estese per 1.850 mq. Ai sensi di quanto dettato dall'art.38 co.9 delle NTA del PTPR, il calcolo della Volumetria Edificabile dovrà essere condotto applicando l'indice di fabbricabilità alla Superficie Totale d'Ambito, detratta della Superficie delle Aree Boscate.

La Superficie Edificabile d'Ambito deve essere perimetrata escludendo la superficie ad Area Boscata ed in essa non potranno essere realizzate nuove edificazioni.

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico - Sup. Area Boscata

Superficie Edificabile d'Ambito, SEA : 7.460 mq

**PARAMETRI EDIFICATORI**

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA If Res. : 0,35 mc/mq

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale ( If Res. P) da applicarsi alla SEA If Res. P : 0,1 mc/mq

3. Indice di fabbricabilità per Servizi Privati (If SP) da applicarsi alla SEA If SP : 0,4 mc/mq

**VOLUMETRIE EDIFICABILI**

Il calcolo della Volumetria edificabile tiene conto di quanto dettato dall'art.38 co.9 delle NTA del PTPR, ovvero le superfici delle aree boscate non concorrono ai fini del calcolo della cubatura anche per costruire al di fuori di esse.

1. Vol. Residenziale : STA\* x If Res Vol. Residenziali : 4.007 mc

STA\*=Sup. Tot. d'Ambito - Sup. Area Boscata = 13.300mq-1.850mq = 11.450mq

2. Vol. per Servizi Privati : SEA x If SP Vol. Servizi Privati : 2.984 mc

**VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE**

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P. V.Res. Premiale : 746 mc

68

## ATS 6 - PRESCRIZIONI PER L' ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con le modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono le seguenti:

1. Superficie per la realizzazione di un' Area a Verde Attrezzato : 900mq
2. Superficie per la realizzazione del nuovo tracciato viario : 1.700mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato in ampliamento a quelle per Standard Urbanistici

2. Il PTPR individua entro l'Ambito di Trasformazione Aree Boscate estese per 1.850mq. Ai sensi di quanto dettato dall'art.38 co.9 delle NTA del PTPR, il calcolo della Volumetria Edificabile dovrà essere condotto applicando l'indice di fabbricabilità alla Superficie Totale d'Ambito, detratta della Superficie delle Aree Boscate. Stesso dicasi per il calcolo della Volumetria Premiale che dovrà essere condotto applicando l'indice di fabbricabilità alla Superficie Edificabile d'Ambito, detratta della Superficie delle Aree Boscate. La Superficie Edificabile d'Ambito deve essere perimetrata escludendo la superficie ad Area Boscata ed in essa non potranno essere realizzate nuove edificazioni.

3. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale a seguito della realizzazione dell'Area a Verde Attrezzato e per la realizzazione del nuovo tracciato viario.

4. Nel caso di realizzazione delle aree a Verde Attrezzato, fino a completa attuazione della SIP, sarà consentita l'edificazione di un fabbricato tipo "chiosco" con una superficie netta non superiore a 20mq ed avviare una attività di tipo ristorativo di servizio al parco; sarà possibile realizzare ulteriori fabbricati con un indice di edificabilità esteso alla superficie del Verde Attrezzato, pari a  $I_f=0,05mc/mq$  per la realizzazione di fabbricati di servizio alle attività svolte nel parco (servizi igienici, locali deposito per attività sportive all'aperto, vani tecnici ecc.).

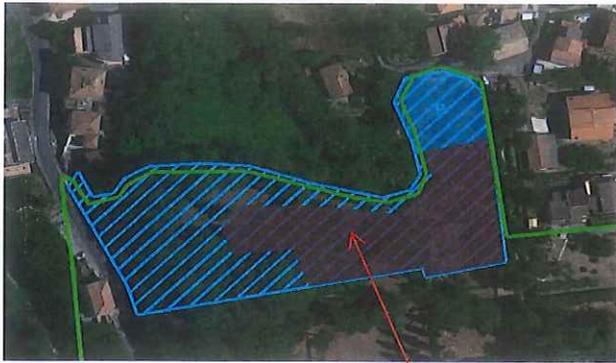
5. L'altezza massima è pari a 7,50m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

6. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

7. Come assunto con Del. Cons. Com del 23/05/2018 "Esame ed analisi delle Osservazioni al PUCG adottato con Del. Cons. Com. n.58 del 16/12/2106 in riferimento all'Osservazione n.8 prot.2496 del 13/03/2017, il nuovo tracciato viario di collegamento tra i quartieri di Valle Onica e Morino rientra all'interno delle particelle n.1855 e n.1818

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE :**

**AT 9. Colle Pizzuto**



SEA

**PARTICELLE INTERESSATE**

Fg.	Part.	Sup. catastale
4	430	1700 mq
	431	2650 mq
	432	4330 mq
	433	1490 mq
	434	849 mq
	1339	200 mq
<b>Sup.Totale</b>		<b>11.219 mq</b>

- Rete Verde
- Superficie Ambito di Trasformazione
- Superficie Standard Urbanistico

**Superficie Totale d'Ambito - STA : 11.219 mq**

**OBIETTIVI PUBBLICI DI PUCG PER L' AMBITO**

1. Realizzazione del tracciato della Rete Verde
2. Realizzazione di un Parcheggio

**DESTINAZIONI D 'USO**

Residenziale  
Usi compatibili compresi nelle volumetrie residenziali : studi professionali.

**SUPERFICIE DI INTERESSE PUBBLICO**

La superficie di Interesse Pubblico - SIP è pari al **30% della Superficie Totale di Ambito (STA)** e comunque non inferiore a **3.300 mq.**

Le Superfici di Interesse Pubblico comprendono:

1. le superfici necessarie al perseguimento degli Obiettivi Pubblici
2. le superfici minime da destinarsi a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 per le Volumetrie Edificabili Residenziali

**Superficie di Interesse Pubblico - SIP : 3.300 mq**

**SUPERFICIE EDIFICABILE D'AMBITO**

Il PTPR individua entro l'Ambito di Trasformazione Aree Boscate estese per 4.890mq di cui 2.300mq ricadono entro le superfici di Interesse Pubblico e 2.590mq ricadono entro le Superfici Edificabili d'Ambito. Ai sensi di quanto dettato dall'art.38 co.9 delle NTA del PTPR, il calcolo della Volumetria Edificabile dovrà essere condotto applicando l'indice di fabbricabilità alla Superficie Totale d'Ambito, detratta della Superficie delle Aree Boscate.

La Superficie Edificabile d'Ambito deve essere perimetrata escludendo la superficie ad Area Boscata ed in essa non potranno essere realizzate nuove edificazioni.

Superficie Edificabile d'Ambito : SEA = Sup. Tot. Ambito - Sup. di Interesse Pubblico - Sup.Area Boscata

**Superficie Edificabile d'Ambito - SEA : 5.329 mq**

**PARAMETRI EDIFICATORI**

1. Indice di fabbricabilità residenziale (If Res.) da applicarsi alla STA **If Res. Ambito : 0,2 mc/mq**

2. Indice di fabbricabilità res. Premiale ( If Res. P) da applicarsi alla SEA **If Res. Premiale : 0,1 mc/mq**

**VOLUMETRIE EDIFICABILI**

Il calcolo della Volumetria edificabile tiene conto di quanto dettato dall'art.38 co.9 delle NTA del PTPR, ovvero le superfici delle aree boscate non concorrono ai fini del calcolo della cubatura anche per costruire al di fuori di esse.

1. Vol. Residenziale : STA\* x If Res **Vol.Residenziali : 1.266 mc**

STA\*=Sup. Tot. d'Ambito - Sup. Area Boscata = 11.219mq-4.890mq = 6.329mq

**VOLUMETRIE RESIDENZIALI AGGIUNTIVE**

1. Vol. Res. Premiale: SEA x If res.P. **V.Res. Premiale : 533 mc**

28

## AT 9 - PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

L'Ambito di Trasformazione deve essere attuato con le modalità descritte all'art. 74 delle NTA e secondo le seguenti ulteriori prescrizioni :

1. Le Superfici necessarie al perseguimento degli **Obiettivi Pubblici** che risultano gravate da vincolo di inedificabilità e soggette ad esproprio, sono:

1. Parcheggio Pubblico: 1.000mq
2. Superficie per realizzazione tracciato Rete Verde: 1.500mq

Le rimanenti Superfici di Interesse Pubblico sono destinate alla realizzazione di:

1. Area a Verde Attrezzato

2. Il PTPR individua entro l'Ambito di Trasformazione Aree Boscate estese per 4.890mq di cui 2.300mq ricadono entro le superfici di Interesse Pubblico e 2.590mq ricadono entro le Superfici Edificabili d'Ambito. Ai sensi di quanto dettato dall'art.38 co.9 delle NTA del PTPR, il calcolo della Volumetria Edificabile dovrà essere condotto applicando l'indice di fabbricabilità alla Superficie Totale d'Ambito, detratta della Superficie delle Aree Boscate. Stesso dicasi per il calcolo della Volumetria Premiale che dovrà essere condotto applicando l'indice di fabbricabilità alla Superficie Edificabile d'Ambito, detratta della Superficie delle Aree Boscate.

Inoltre una superficie di 3.180mq localizzata entro le particelle n.431 e n.432 e compresa entro le Aree boscate definite dal PTPR, risulta qualificata come Area di Connessione Primaria della REP del PTPG. Tale area, al fine di garantire la funzionalità della REP e le discontinuità verdi dovrà essere esclusa dall'edificazione. Pertanto le nuove edificazione dovranno essere localizzate esclusivamente entro la Superficie Edificabile d'Ambito come rappresentata nella presente scheda.

3. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite a titolo di incentivo premiale per la realizzazione del Parcheggio Pubblico (1.000mq) e del tracciato della Rete Verde (1.500mq).

4. L'altezza massima è pari a 7,50m ed il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2.

5. Limiti di distanza : come dettagliati all'art.13 co.4 delle NTA

EB