



COMUNE DI ROCCA DI PAPA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Corso della Costituente n° 26
C.A.P. 00040
Codice Fiscale 01238260580

Centralino (06) 9428611
Fax (06) 9499164
Partita IVA 00975471004

SCHEDA PATRIMONIALE E RELAZIONE VINCOLI

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA DEL VALLONE SNC – terreno edificabile avente una superficie lorda di mq. 1.520 e distinto al NCUE al foglio 4, particella 575 (ex 291), con destinazione urbanistica secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Rocca di Papa, adottato con delibera commissariale n. 639 del 2.8.1974, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27.4.1976 come B/4 di Completamento (art. 5 N.T.A - destinazione d'uso consentita è residenziale e commerciale), su detto terreno insiste un fabbricato ad un piano fuori terra costituito da due corpi di fabbrica; uno realizzato in struttura prefabbricata composto da sei locali, due servizi igienici oltre locale tecnico, e l'altro realizzato in cemento armato e costituito da due locali, che dovranno essere demoliti a cura e spese dell'acquirente.

L'area distinta in catasto al foglio 4 particella 575 (ex 291) è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lvo 42 del 22/01/2004;
- Vincolo sismico ai sensi della legge 64 del 02/02/1974;
- Area rientrante nel perimetro del Parco dei Castelli Romani di cui alla Legge Regionale Lazio n° 2 del 13/01/1984;
- Decreto ministeriale del 24 aprile 1954, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 12 maggio 2005, n°108, in base al quale i terreni in oggetto sono stati riconosciuti di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n°1497 e s.m.i., sulla protezione delle bellezze naturali e sottoposta a tutte le disposizioni di legge stessa.

Fa presente inoltre che aree in oggetto:

- 1) **Sono sottoposte a vincolo paesistico e ricomprese all'interno del PTP ambito territoriale n. 9 "Castelli Romani" e allo stato, viste le recenti modifiche in fase di approvazione del PTPR, è necessario precisare quanto segue:**
 - a. Secondo il vigente P.T.P., approvato con Legge della Regione Lazio n. 24 del 06.07.1998 e successive modificazioni ed integrazioni, i terreni di cui sopra ricadono all'interno della zona classificata RP/8 e regolamentata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - b. Secondo il P.T.P.R., adottato ai sensi degli art. 21,22 e 23 della L.R. n. 24/98 con le delibere di Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, le aree in oggetto sono state perimetrate in zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" regolamentata dall'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- 2) **Risultano urbanisticamente secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Rocca di Papa, adottato con delibera commissariale n. 639 del 2.8.1974, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27.4.1976, classificate zona : B/4 di completamento (art.5 N.T.A).**

Si allega e fanno parte integrante della presente Relazione Tecnica:

1. estratto di mappa catastale;
2. visura catastale;
3. stralcio ortofoto planimetrico e tridimensionale;
4. certificato di destinazione urbanistica.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

IMMOBILE IN ESAME



INGRANDIMENTO





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/05/2018

Data: 22/05/2018 - Ora: 07.50.36

Segue

Visura n.: T24878 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROCCA DI PAPA (Codice: H404)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 4 Particella: 575

Area di enti urbani e promiscui dal 09/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pos	Qualità Classe	Superficie (mq)	Datus	Raddio				
								ha am ca	Dominicale			Agrario
1	4	575		-	ENTE URBANO	15 70						Tipi mappati del 09/10/2012 protocollo n. RM0963927 in atti del 09/10/2012 presentato il 04/10/2012 PER FUSIONE COSTRUZIONE (n. 963927/1/2012)
Notifica <input type="checkbox"/> Partita <input type="checkbox"/>												

Non è presente zona edificabile ai sensi art. 280 del D.Lgs. n. 112/2008

- foglio 4 particella 291

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 29/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pos	Qualità Classe	Superficie (mq)	Datus	Raddio				
								ha am ca	Dominicale			Agrario
1	4	291		-	BOSCO CEDUO	15 20		Euro 3,53	Euro 0,63			FRAGIOLAMENTO del 12/11/1986 protocollo n. 73095 in atti del 29/01/2003 (n. 2921/1/986)
Notifica <input type="checkbox"/> Partita <input type="checkbox"/>												

Non è presente zona edificabile ai sensi art. 280 del D.Lgs. n. 112/2008

- foglio 4 particella 84 - foglio 4 particella 285 - foglio 4 particella 516 - foglio 4 particella 540 - foglio 4 particella 519 - foglio 4 particella 520 - foglio 4 particella 290 - foglio 4 particella 292 - foglio 4 particella 293 - foglio 4 particella 294 - foglio 4 particella 295 - foglio 4 particella 296 - foglio 4 particella 297

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/05/2018

Data: 22/05/2018 - Ora: 07.50.36

Segue

Visura n.: T24878 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 12/11/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODE FISC ALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROCCA DI PAPA, con sede in ROCCA DI PAPA	01258240360	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 09/10/2012
DATI DERIVANTI DA DELIBERA del 11/03/2012 protocollo n. RM0964714 Urban in atti del 18/09/2012 Reparto n. 17 Regione: COMUNE Sede: ROCCA DI PAPA. Esig. transiz. UU Sede: ROCCA DI PAPA n. 18439 dal 27/04/2011 DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE (n. 74421/1/2012)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/10/1986 (ante edente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODE FISC ALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IL COMUNE SOCIETA' COOPERATIVA RILIEVA A.R.L. CON SEDE IN ROCCA DI PAPA, con sede in ROCCA DI PAPA	02832270362	(1) Proprietà fino al 10/05/2012
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 12/11/1986 protocollo n. 73095 in atti del 29/01/2003 Esig. transiz. (n. 2921/1/986)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 04/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pos	Qualità Classe	Superficie (mq)	Datus	Raddio				
								ha am ca	Dominicale			Agrario
1	4	84		-	BOSCO CEDUO	1 95 72		Euro 45,49 L. 88,074	Euro 8,09 L. 15,658			VARIAZIONE GEOMETRICA del 12/11/1986 protocollo n. 811494 in atti del 04/09/2001 (n. 55093/1/986)
Notifica <input type="checkbox"/> Partita <input type="checkbox"/>												

Non è presente zona edificabile ai sensi art. 280 del D.Lgs. n. 112/2008

- foglio 4 particella 87

Situazione dell'immobile dal 04/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pos	Qualità Classe	Superficie (mq)	Datus	Raddio				
								ha am ca	Dominicale			Agrario
1	4	84		-	BOSCO CEDUO	1 99 72		L. 89,074	L. 15,978			VARIAZIONE GEOMETRICA del 12/11/1986 protocollo n. 811494 in atti del 04/09/2001 (n. 55093/1/986)
Notifica <input type="checkbox"/> Partita <input type="checkbox"/>												

Non è presente zona edificabile ai sensi art. 280 del D.Lgs. n. 112/2008

STALCIO ORTOFOTO PLANIMETRICO E TRIDIMENSIONALE

IMMOBILE IN ESAME





CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE AREA TECNICA SERVIZIO URBANISTICA

C E R T I F I C A

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.Giugno 2001 n. 380

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Rocca di Papa, adottato con delibera commissariale n. 639 del 2.8.1974, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27.4.1976, che il terreno sito in questo Comune: **ROCCA DI PAPA**, distinto in catasto al foglio n. **4** particella: **575 (ex 291)** ricade in zona: **B/4 DI COMPLETAMENTO (art.5 N.T.A)** e soggette alle seguenti normative:

1) densità territoriale ab/ha.....	.....40.....
2) indice fabbricabilità territoriale mc/mq.....	.....0.40.....
3) indice utilizzazione territoriale mq/mq.....	.....0.12.....
4) aree per residenza.....	.....65%.....
5) indice fabbricabilità fondiaria media mc/mq.....	.....0.60.....
6) indice utilizzazione fondiaria media mq/mq.....	.....0.18.....
7) aree servizi.....	.....3.6%.....
8) verde pubblico.....	.....3.8%.....
9) strade, piazze, aree di rispetto rete viaria.....	.....27.8%.....
10) lotto minimo mq.....	.....1.000.....
11) rapporto di copertura.....	.....

12) altezza massima ml.....	.....7.50.....
13) numero dei piani.....	.....2.....
14) distanze dal filo stradale ml.....	.....D.M. 1044.....
15) distanze dai confini ml.....	.....5.00.....
16) distanze dalle costruzioni contigue ml.....	.....10.00.....
17) accessori.....	.....NON AMMESSI.....
18) norme di attuazione.....CONCESSIONE EDILIZIA.....	.....
19) copertura a tetto.....	.....
20) è obbligatorio il nulla osta della Regione Lazio D.Lgs. n° 42/2004, 64/74.....	.....

Secondo la Variante Generale al Piano regolatore (P.U.G.C.) di cui alla L.R. n. 38/99 e s.m.i adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28/06/2007 e alle relative N.T.A. come modificate dall'adozione intervenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 16/07/2009, l'area in oggetto risulta così disciplinata.

ZONA B1 CITTA' CONTEMPORANEA

Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali (Art. 40 N.T.A.)

1. All'interno dei Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali gli interventi sono finalizzati al mantenimento dell'impianto urbanistico attuale, al miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio e alla qualificazione degli spazi pubblici.

2. Nei Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 9:

- A. Abitative;
- B. Commerciali, con esclusione di quelle a CU/alto;
- C. Servizi;
- D. Turistico-ricettive, limitatamente a "Strutture alberghiere", con esclusione di quelle a CU/alto;
- E. Parcheggi non pertinenziali.

Nei Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e Ricostruzione, Ampliamenti e Nuova Edificazione sulle aree libere.

EF indice di edificabilità	0,1 mq/mq
Appezzamento minimo di edificazione	1000 mq.
DC distanze dai confini	5 m.
DS distanza degli edifici dalle strade	7,5 m.
DE distanza fuori terra tra edifici	10 m
Altezza massima edifici	7 m.
IP indice di permeabilità minima	70%
DA densità arborea	10 alberi per ettaro
DAR densità arbustiva	20 arbusti per ettaro

3. E' ammesso l'utilizzo di elementi architettonici legati all'adozione di tecnologie bio-energetico e il beneficio degli incentivi di cui al Titolo IV Parte II.

4. Nei Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali è ammesso il limite minimo di 50 mq di SUL per singola unità immobiliare.

Nella Città Contemporanea sono ammessi gli interventi di MBE, di cui all'art. 13, nelle forma e nei modi previsti nel Titolo IV Parte II delle presenti Norme.

Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati, nonché aree attrezzate per il tempo libero, lo sport, le attività a sfondo sociale e culturale, come specificato nei successivi commi 4 e 5.

Nel caso di parcheggi interrati, 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 3000, 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 dello stesso 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%, dovrà essere attrezzata a giardino pubblico 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. 3,20, da adibire a funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari al 20% della superficie totale dei parcheggi, fino a un massimo di mq 200.

Nel caso di aree attrezzate per il tempo libero, lo sport, le attività a sfondo sociale e culturale la superficie dell'area, per una quota minima del 75%, dovrà essere attrezzata a giardino pubblico; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,20, a supporto di attività legate al tempo libero, allo sport o di carattere sociale e culturale.

Le aree da attrezzare a giardino ad uso pubblico di cui ai precedenti comma 4 e 5 dovranno avere accesso diretto da una strada pubblica e dovranno essere vincolate con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

Si fa presente inoltre che:

1. Le aree in oggetto sono sottoposte a vincolo paesistico e ricomprese all'interno del P.T.P. ambito territoriale n. 9 "Castelli Romani".

Alla luce delle recenti modifiche in fase di approvazione del P.T.P.R., è necessario precisare quanto segue:

- a. Secondo il vigente P.T.P., approvato con Legge della Regione Lazio n. 24 del 06.07.1998 e successive modificazioni ed integrazioni, i terreni di cui sopra ricadono all'interno della zona classificata RP/8 e regolamentata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- b. Secondo il P.T.P.R., adottato ai sensi degli art. 21,22 e 23 della L.R. n. 24/98 con le delibere di Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, le aree in oggetto sono state perimetrate in zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" regolamentata dall'art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione.

2. Con decreto ministeriale del 24 aprile 1954, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 12 maggio 2005, n°108, i terreni in oggetto sono stati riconosciuti di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n°1497 e s.m.i., sulla protezione delle bellezze naturali e sottoposta a tutte le disposizioni di legge stessa.

Rocca di Papa 22/05/2018

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Settore Urbanistica
Geom. Di Filippo Rocco