

* S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

COPIA CONFORME
all'originale di cui alla
deliberazione G.M.
n. 7388 del 4-8-1976

CIRCOSCRIZ.^{ne}

IV

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE appr. con D.P. 16 dicembre 1965 PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

p.p. n.

18^a

F

DEL TERRITORIO COMPRESO TRA LA VIA SALARIA, I PIANI DI
ZONA 167 N° 1 E 2, LA ZONA N DI PRG DI RISPETTO DELL'AU
TOPORTO, LO SVINCOLO DELL'ASSE ATTREZZATO, I PIANI DI
ZONA 167 N° 3 E N° 4 E LA ZONA M₁ DELLA FERROVIA ROMA-PISA

FIDENE

il direttore del servizio
piani particolareggiati
ing. g. onetti muda

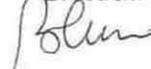
I redattori

arch. francesco canali
ing. anna maria leone
arch. bruno cussino

L'INGEGNERE DIRETTORE DI SERVIZIO
(Dott. Ing. *G. Onetti Muda*)

IL DIRETTORE DI SEZIONE

Dr. Arch. Bruno Cussino



il direttore
UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Prof. Ing. *Pietro Samperi*)



ELAB
GRAF.

5

NORME TECNICHE

ELABORAZIONE

ADOZIONE

Norme Tecniche di Attuazione del p.p. 18a/F

Parte I" - Generalità e contenuto del piano

Articolo 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n. 18a/F di esecuzione del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si applicano le norme di attuazione del P.R.G. e le norme di legge e regolamentari.

Articolo 2 - Contenuto del Piano

Il presente piano particolareggiato prevede le seguenti destinazioni di zona:

Zona N - Verde pubblico

Zona R/1 - Zona residenziale semplice con indice mc/mq 1,5

Zona R/2 - Zona residenziale semplice con indice mc/mq 0,36

Zona C/1 - Zona con edilizia a destinazione d'uso mista (residenziale e non residenziale)

Zona F/2 - Zona di ristrutturazione

Zona M/2 - Servizi privati

Zona M/3 - Servizi pubblici di quartiere

Zona R/1 N - Zona residenziale con negozi

Zona M/4 - Servizi pubblici generali.

Parte II - Zonizzazione e destinazioni d'uso

Capo 1° - Zone a servizi e verde pubblici

Articolo 3 - Zona M/3 - Servizi pubblici di quartiere

Il piano particolareggiato determina la destinazione specifica dei servizi di quartiere indicata con apposita simbologia sui grafici, nel rispetto degli indici minimi stabiliti per le zone M/3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché da altre disposizioni di legge e regolamentari.

Articolo 4 - Zona N - Verde Pubblico

Tali zone sono suddivise come segue in funzione della loro fruibilità e della dimensione dei singoli nuclei in relazione alle varie attività da tempo libero che vi si dovranno svolgere nel rispetto degli indici minimi stabiliti per le zone N dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. nonché da altre disposizioni di legge e regolamentari:

- 1) - spazi per giochi (2,5 mq/ab. di cui 1,5 per l'infanzia e 1,00 per giochi pre-sportivi);
- 2) - parco con attrezzature sportive (2,5 mq/ab.);
- 3) - parco libero (4 mq/ab., reperiti per 3 mq. nei nuclei di notevole consistenza e per 1 mq. negli spazi di minore entità esclusi quelli classificabili come vincolo stradale. Nelle zone con tali destinazioni andranno poste a dimora essenze nobili nella proporzione di una per ogni 100 mq. anche provenienti dalla compensazione (in rapporto di un albero preesistente contro tre alberi di nuovo impianto) degli eventuali alberi da abbattere per esigenze di piano particolareggiato, fermo restando la raccomandazione a conservare in sito le alberature nobili e-

sistenti, specie se in gruppo di più di tre esemplari. Le varie funzioni come sopra specificate sono state indicate nei garfici con i relativi simboli:

- giochi bambini
- giochi pre-sportivi
- attrezzature sportive
- parco pubblico libero.

CAPO 2° - Zone destinate all'edificazione privata libera

Articolo 5 - Zona R/1 - Zona residenziale semplice

Zona R/2 - Zona residenziale semplice

Nelle zone residenziali semplici la destinazione d'uso consentita è quella residenziale: negli edifici destinati a tale uso potranno essere inclusi anche alcuni ambienti con destinazioni d'uso diversa da quella abitativa, ma compatibile con essa, quali studi professionali, ambulatori, circoli sportivi e culturali.

Sono inoltre ammessi edifici integralmente destinati ad uso diverso da quello abitativo; in questo caso potranno essere autorizzate una o più delle destinazioni d'uso appresso specificate oltre quelle indicate al comma precedente:

- 1) - Uffici con capienza massima di 20 impiegati (con superficie lorda per impiegato di mq. 25) per ogni singolo edificio;
- 2) - Sedi di pensioni o convivenze con capacità non maggiore a 30 posti letto (con superficie lorda per posto letto di mq. 25 per ogni singolo edificio);
- 3) - Attrezzature religiose;

- 4) - Attrezzature sportive;
- 5) - Scuole private purchè di capacità non superiori a 225 allievi (corrispondenti ad una sezione completa di scuola materna e dell'obbligo, pari a 9 classi di 25 allievi ciascuna). Dette scuole dovranno rispettare oltre le prescrizioni di cui alle presenti norme tecniche quelle previste da leggi e regolamenti vigenti per le scuole.

L'area destinata a scuola dovrà avere un fronte minimo su strada di almeno m. 50.

L'area destinata a scuola dovrà avere un fronte minimo su strada di almeno m. 40.

Gli ingressi al lotto dovranno essere aperti su detto fronte ad una distanza non inferiore a m. 50 dalla più vicina curva o incrocio stradale.

La recinzione in corrispondenza degli ingressi, e per tutta la larghezza del lotto, dovrà essere arretrata di almeno m. 12 dal filo stradale per consentire la sosta e la manovra dei mezzi di trasporto anche collettivo.

Detti spazi dovranno avere idonea sistemazione superficiale a cura e spese degli interessati.

L'ingresso dell'edificio scolastico dovrà essere ubicato a non meno di m. 10 dalla recinzione sul lato degli ingressi.

6) - Cliniche private (lotto minimo mq. 5.000 - lotto massimo metri quadrati 20.000 - distacchi minimi m. 12 - schermatura arborea lungo la recinzione.

Gli edifici di cui ai punti 5) e 6) potranno sorgere esclusivamente sulle zone indicate con apposito simbolo nei grafici di piano particolareggiato.

In alternativa all'edificazione prevista dai precedenti commi è ammessa l'installazione di impianti distributori e di stazione di servizio.

Articolo 6 - Zona R/1N - Zona residenziale con negozi

Per la profondità di ml. 8, nella prosecuzione del fronte dell'edificio, è consentita la utilizzazione dei due distacchi laterali per la costruzione di corpi di fabbrica, dell'altezza non superiore a un piano, da destinarsi a negozi, salvo restando gli accessi pedonali e carrabili all'edificio stesso.

Gli edifici con negozi, lungo le fronti stradali indicate con bordatura scura nei grafici di Piano Particolareggiato dovranno essere arretrate dal filo stradale di mt. 10.50.

L'altezza massima ammessa per i negozi è quella prevista dalle vigenti norme e regolamenti.

Il volume corrispondente alle superfici destinate a negozi, che devono essere chiaramente indicate nei progetti e vincolate alle destinazioni d'uso con atto registrato e trascritto, non viene considerato ai fini del calcolo della cubatura residenziale prevista dal p.p.

Nel caso in cui la realizzazione dei negozi venga differita, fermo restando il rispetto dell'arretramento di m. 10,50, la superficie corrispondente dovrà essere lasciata completamente a giorno,

salvo i volumi tecnici di accesso (scale, androni e ascensori) agli appartamenti.

La superficie relativa ai detti volumi tecnici non potrà superare il 30% di quella coperta.

La residua superficie libera non potrà essere destinata a parcheggio.

Articolo 7 - Zona C/1 - Zona con edilizia a destinazione d'uso mista (residenziale e non residenziale o interamente non residenziale)

In queste zone si applicano le norme di cui al precedente art. 5 (zona R).

Nelle zone con destinazione d'uso mista sono consentite le destinazioni d'uso specificate allo art. 3 n. 2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. con esclusione di quelle indicate alle lettere b, c, d, per capienza superiore a 100 impiegati (con superficie lorda per impiegato di mq. 25), p, q, r, s, t, u, v, del medesimo articolo.

Sono altresì consentite sedi di partito, di movimenti politici, di sindacati e di attività associative in genere.

Gli istituti di istruzione privata e le cliniche private, potranno sorgere esclusivamente nelle zone indicate con apposito simbolo nei grafici di p.p. e dovranno essere ubicati in edifici interamente destinati a tale uso.

Essi dovranno altresì rispettare le norme contenute all'art. 5 delle presenti norme, rispettivamente ai nn. 5 e 2° comma e seguenti, e 6.

Salvo le eccezioni sopra specificate i volumi residenziali dovranno essere distinti da quelli non residenziale mediante la separazione dei corpi di fabbrica o sovrapposizione dei volumi corrispondenti ai due modi d'uso, purchè con funzionalità nettamente distinte.

Salvo maggiori distacchi derivanti dal rispetto di inclinate regolamentari o da norme contenute nei precedenti articoli, l'arretramento minimo dei fabbricati dal filo stradale dovrà essere di metri 10,50.

In alternativa all'edificazione prevista dai precedenti commi è ammessa l'installazione di impianti distributori carburante e di stazioni di servizio.

Articolo 8 - Zona M/2 - Conservazione dei volumi - Servizi privati

In tale zona, le destinazioni d'uso ammissibili devono intendersi quelle indicate per le zone M/2 dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Qualora la zona sia edificata, la trasformazione o ricostruzione è ammessa nel rispetto dei volumi esistenti dotati di regolare licenza edilizia.

Articolo 8 bis - Zona M/1 - Servizi pubblici generali

In tali zone la destinazione d'uso specifica è indicata sui grafici del presente piano particolareggiato con apposita simbologia.

CAPO 3° Zone destinate all'edificazione privata convenzio-
nata .-

Articolo 9 - Lottizzazioni obbligatorie per la realizza-
zione dei comprensori da convenzionare.-

I comprensori indicati negli elaborati grafici del piano come "lottizzazioni obbligatorie" sono realizzati ai sensi dell'art. 28 della Legge urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata dalla Legge 6.8.1967 n. 765 e dall'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Tale realizzazione dovrà rispettare le prescrizio-
ni di cui al "Disciplinare per l'attuazione dei comprensori
da convenzionare", allegato alle norme tecniche di attuazio-
ne del presente piano particolareggiato.

L'edificazione delle superfici fondiari all'in-
terno delle "lottizzazioni convenzionate" obbligatorie avver-
rà secondo indici di fabbricabilità medi (residenziale e non
residenziale) i quali si ricavano:

- il primo come quoziente tra il volume edificabile nel com-
prensorio quale risulta dalla densità edilizia prevista
dal P.R.G., e l'intera superficie indicata quale edificabi

le da p.p. (zona K)

- il secondo come quoziente tra il volume, pari il 20% di quello definito al punto precedente, e la superficie indicata quale edificabile come detto allo stesso punto precedente. Tale percentuale deve essere ripartita secondo quanto prescritto dall'art. 2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.C.

La distribuzione dei volumi avverrà secondo un progetto unitario planivolumetrico redatto sulla base delle indicazioni contenute nel piano particolareggiato ed esteso all'intero comprensorio.

In sede di P.P. o di progetto la trasformazione di quota parte della cubatura residenziale in non residenziale ma non viceversa.

Il progetto unitario planivolumetrico esteso all'intero comprensorio, dovrà essere sottoposto all'esame della Commissione consultiva per l'Urbanistica.

Tutti gli elaborati necessari per la stipula della convenzione dovranno essere presentati entro sei mesi, trascorso tale termine si ricorrerà all'applicazione della procedura coattiva prevista dall'ultimo comma dell'art. 28 della L.U. Nello studio dei planimetrici relativi alle zone edificabili K previste dal p.p. dovranno prevedersi le zone indicate nei seguenti Art. 10, 11 e 12

Articolo 10 - Zone Residenziali semplici nell'ambito di lot-

tizzazioni obbligatorie".-

In queste zone le destinazioni d'uso consentite sono quelle residenziali: negli edifici destinati a tale uso potranno essere inclusi ambienti con destinazioni d'uso diverso da quello abitativo, ma compatibile con essi quali studi professionali, ambulatori, circoli sportivi e culturali. In alternativa all'edificazione prevista dal precedente comma è ammessa l'installazione di impianti distributori carburante e di stazioni di servizio.

Articolo 11 - Zone K/1 N - Zone residenziali con negozi nell'ambito di "lottizzazioni obbligatorie".-

In queste zone, ferme rimanendo le norme di cui all'art. 14 per quanto riguarda le destinazioni d'uso residenziali, è consentita la costruzione di negozi con superficie non superiore a mq. 100 ciascuno.

Detti negozi, nel limite del 5% del volume residenziale realizzabile nel comprensorio, potranno essere realizzati al piano terreno degli edifici residenziali.

Articolo 12 - Zone K/1 M - Zone con edilizia a destinazione d'uso mista (residenziale e non residenziale) o interamente non residenziali nell'ambito di "Lottizzazioni obbligatorie".-

In queste zone, fermo rimanendo le norme di cui all'art. 10 per quanto riguarda le destinazioni d'uso residenziali, sono consentite le destinazioni d'uso specificate allo art. 3 N. 2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. con

esclusione di quelle indicate alle lettere b, c, d per capienza superiore a 100 impiegati (con superficie lorda per impiegato di mq. 25), p, e, r, s, t, u, v, del medesimo articolo.

Sono altresì consentite sedi di partito, di movimenti politici, di sindacati e di attività associative in genere.

Gli istituti d'istruzione privata e le cliniche private dovranno essere ubicati in edifici interamente destinati a tale uso.

Salvo le eccezioni sopra specificate i volumi residenziali dovranno essere distinti da quelli non residenziali mediante la separazione dei corpi di fabbrica o sovrapposizione dei volumi corrispondenti ai due modi d'uso, purchè con funzionalità nettamente distinte.

Nelle zone interamente non residenziali per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite valgono le stesse limitazioni di cui alle zone residenziali miste.

In alternativa all'edificazione prevista dai precedenti commi è ammessa l'installazione di impianti distributori carburante e di stazioni di servizio.

PARTE III* - Norme per l'edificazione

CAPITOLO 10 - Zone e servizi ed il verde pubblico

Articolo 13 - Zone M₁-M₃ - servizi pubblici

Per tali zone valgono le norme tecniche relative alle zone M₃ di P.E.G., nonché quelle previste da leggi e regolamenti vigenti.

Articolo 14 - Zona B - Verde pubblico

Per tale zona valgono le norme relative alla zona di P.E.G.

Le attrezzature edilizie necessarie per la fruibilità delle singole zone verdi saranno specificate in sede di progetto esecutivo che dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Urbanistica.

CAPITOLO 20 - Zone destinate all'edificazione privata libera

Articolo 15 - Lotto minimo

La dimensione minima dei lotti è di mq. 700. Tale dimensione potrà essere ridotta a mq. 400 per i lotti acquistati con atto formale in data anteriore a quella di adozione del presente P.T.

Articolo 16 - Indici di edificabilità

L'edificazione nelle zone B₁, B₂ e C₁ avverrà secondo gli indici indicati sui grafici di P.T. per le singole zone.

L'edificazione della zona M₂ (servizi privati) avverrà nel rispetto dei volumi esistenti e dotati di licenza edilizia.

Articolo 17 - Altezza massima

Le altezze massime degli edifici per le zone 51, 52 e C1 sono quelle indicate sui grafici di p.p. per le singole zone. Per le zone 53, l'altezza massima, ove non indicata sui grafici, si intende quella prevista dal vigente Regolamento Edilizio.

Per le costruzioni con altezza massima superiore a ml. 25,00 dovranno essere previste, se necessario, a cura dei privati, installazioni che consentano l'alimentazione idrica oltre tale altezza.

Articolo 18 - Distacchi e inclinate

I distacchi minimi, salvo casi particolari, espressamente previsti dalle norme e da altre disposizioni di leggi e regolamenti, dovranno essere di ml. 5 dai confini interni, sia con aree private che pubbliche e dal filo stradale.

La sagoma dei fabbricati, nella sezione in senso normale ai confini interni, anche nel caso di contiguità con aree a destinazione pubblica fatta eccezione delle aree scolastiche, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapp. 1/1) con origine a distanza di ml. 5 oltre il confine di proprietà.

Nel caso di lotti confinanti con aree a destinazione scolastica, la sagoma del fabbricato dovrà essere contenuta nell'inclinata rapp. 3/4 con origine a ml. 6 oltre il confine di proprietà.

La sagoma dei fabbricati prospicienti su strada o piazza, nella sezione in senso normale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1/1) con confine dal filo stradale opposto, alla quota del marciapiede.

Nel caso di area libera contigua ad un fabbricato regolarmente edificato che non rispetti il disposto di cui al primo comma del precedente articolo ma che sia stato regolar-

mente costruito secondo le norme vigenti all'epoca, l'origine dell'inclinata per il nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà a distanza pari al distacco dell'edificio fino ad un max di m. 5, qualora il distacco esistente risultasse superiore a tale valore; la distanza minima assoluta tra pareti finestrate dei due edifici non potrà comunque essere inferiore a mt. 10,00.

Articolo 19 - Rapporti tra i corpi di fabbrica

I fabbricati debbono essere contenuti entro le inclinate a 45° aventi per ascissa la distanza tra i due fabbricati misurata al piede di essi e per ordinata la stessa misura facendo coincidere l'intersezione degli assi con le linee di spicco di ciascun fabbricato; la distanza minima assoluta tra le pareti finestrate dei due edifici non potrà comunque essere inferiore a mt. 10,00.

A parziale deroga delle precedenti norme, nel caso di progettazioni unitarie, possono essere ammessi brevi distacchi tra le pareti di un corpo di fabbrica e la testata di un altro corpo la cui larghezza non sia superiore a mt. 15,00; tali brevi distacchi debbono essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a mt. 12,00.

Nessuna misura minima di distacco viene fissata tra testate di edifici prive di vedute e di luci della stessa proprietà.

Tra facciate prive di finestre di stanze abitabili, ivi comprese le cucine, valgono le norme stabilite per le chioschine dal P.E. purché la proiezione ortogonale di un fronte sull'altro non sia superiore a mt. 10,00.

Articolo 20 - Sistemazione degli spazi liberi e divieto di costruzioni accessorie

Gli spazi liberi debbono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo eventuali creazioni di viali di accesso, di rampe per locali scantinati e degli spazi di sosta e di parcheggio previsti dalle presenti norme.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora alberature nella misura e con le prescrizioni di cui all'art.6 paragr. 6 delle norme di P.U.G.

E' fatto assoluta divieto di costruzioni accessorie salva l'ipotesi di cui all'art.7 delle presenti norme.

Articolo 21 - Recinzioni

Le recinzioni delimitanti aree fronteggianti strade pubbliche e private di uso pubblico od aree a destinazione pubblica, dovranno essere realizzate con un muretto rivestito in pietra naturale o artificiale dell'altezza massima di cm. 60 ed eventualmente sovrastante cancellata o rete metallica di altezza non superiore a ml. 2,00.

Articolo 22 - Fabbricati esistenti edificati con regolare licenza

Nelle zone B1, B2 e C1, fermo restando l'applicazione delle norme contenute nella precedente parte II^a - Capo 2^o ed il rispetto degli articoli 13, 14, 15 e 16, i fabbricati esistenti e regolarmente edificati con volumetrie complessive non superiori a mc. 2,00 per mq. potranno essere ricostruiti o trasformati conservando il volume esistente. Per i fabbricati esistenti e regolarmente edificati con volumetrie superiore al suddetto indice, la ricostruzione o trasformazione potrà avvenire entro il limite massimo della volumetrie esistente, ai sensi dell'art.8, par. II, delle norme tecniche di attua-

zione del I.P.C.

Art. 23 - Parcheggio

Nelle zone B1, B2, C1 e M2 dovranno essere riservate aree per il parcheggio delle autovetture nelle seguenti misure : 1 mq. utile per ogni 20 mc. di costruzione fuori terra, con destinazione residenziale o assimilabile; 1 mq. utile per ogni 15 mc. di costruzione con destinazione non residenziale; 1 mq. utile per ogni 7,5 mc. se la destinazione riguarda uffici pubblici e privati.

Inoltre nelle zone B1, B2 e C1 per la cubatura con destinazione d'uso non residenziale e a negozi, dovranno essere riservate aree per il parcheggio in ragione di non meno di 0,4 mq. per ogni mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie.

Tali ultime aree, sistemate e mantenute a parcheggio a cura e spese dei proprietari, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale qualora la stessa ne faccia richiesta. La licenza di abitabilità è subordinata alla sistemazione del parcheggio.

Per insediamenti di cui alle categorie e) ed f) di cui all'art.3, paragrafo 2, delle norme tecniche di attuazione del I.P.C. con superficie utile (o di vendita per gli esercizi commerciali) superiore a 400 mq. ciascuno, alle aree per parcheggio di cui al secondo comma del presente articolo dovranno essere aggiunti spazi di uso pubblico per parcheggio in ragione di non meno di 0,2 mq. per ogni mq. di superficie utile (o di vendita).

Nelle zone B la fascia di arretramento dal filo strada di m. 10,50 di cui all'art.6 dovrà essere sistemata con marciapiedi a cura e spese dei proprietari dei lotti frontisti, ciascuno per la lunghezza del fronte di proprietà, e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale qualora la stessa ne faccia richiesta.

La licenza di abitabilità è subordinata alla sistemazione del parcheggio che dovrà essere realizzato in conformità del grafico allegato alle presenti norme.

In queste zone di parcheggio non sono ammessi passi carrabili di fronte ai negozi.

Nelle zone M², oltre i parcheggi di cui al primo comma del presente articolo, dovranno essere previsti spazi pubblici in ragione di non meno di 0,8 mc. per ogni mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà per parcheggi.

Tali spazi pubblici, sistemati e mantenuti a cura e spese dei proprietari, dovranno essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale qualora la stessa ne faccia richiesta.

La licenza di abitabilità è subordinata alla sistemazione di dette aree.

Articolo 24 - Strade private

Nel caso in cui i lotti compresi negli isolati non abbiano accesso diretto alla via di P.R., i proprietari interessati dovranno presentare, con le modalità di cui al 2° e 3° comma del presente articolo, domanda di autorizzazione per la realizzazione di strade private.

Qualora la strada privata congiunga due strade di P.R. essa si interdice gravata da servitù di uso pubblico ai sensi e per gli effetti del R.D.L. 1° settembre 1918 n. 1446 e dell'articolo 14 della legge 12 febbraio 1953, n. 126, anche per quanto concerne le canalizzazioni dei pubblici servizi. In tale ipotesi, la domanda di autorizzazione dovrà essere prodotta dal proprietario dell'area stradale, o da tutti i proprietari delle mezzerie stradali e delle aree latitanti e dovrà essere approvata dal :

- 1) progetto quotato del tracciato stradale e degli impianti relativi. La larghezza stradale dovrà essere non inferiore a m. 12 di cui almeno m. 7,00 di carreggiata.
- 2) Atto costitutivo del consorzio obbligatorio di tutti gli utenti ai sensi del R. D. L. 1° settembre 1918 n. 1446 per la sistemazione, manutenzione e ricostruzione a proprio completo carico delle strade, secondo il sistema di pavimentazione, illuminazione e fognatura di uso presso il Comune di Roma. La licenza di costruzione relativa ai fabbricati aventi accesso su strada privata di uso pubblico è in ogni caso subordinata alla autorizzazione comunale per la realizzazione della strada medesima.

Cualora la nuova strada privata d'accesso ai lotti interni non abbia le caratteristiche di uso pubblico indicate al secondo comma del presente articolo in quanto riservata al solo transito dei frontisti, l'autorizzazione è rilasciata al proprietario o ai proprietari richiedenti sulla base di un progetto quotato del tracciato stesso e previa assunzione da parte dei medesimi, con atto pubblico registrato e trascritto, dell'impiego a provvedere, a proprie cure e spese, alla sistemazione, pavimentazione, illuminazione secondo il sistema in uso presso il Comune di Roma, allo sbarramento della strada mediante muri, cancellate o termini lapidei collegati o meno da catene, nonchè alla manutenzione, pulizia e vigilanza della stessa. La larghezza stradale dovrà essere non inferiore a metri 6,00 di cui almeno 4,00 di carreggiata, nel caso di strade con sviluppo lineare inferiore a m. 50,00 e non inferiore a m. 12,00 di cui almeno 7,00 di carreggiata nel caso di strade con sviluppo lineare superiore a m. 50,00.

La concessione di licenze di costruzione per fabbricati che abbiano un fronte su strade private è subordinata alla predetta autorizzazione.

Per le strade private già esistenti alla data di adozione del presente r.p. valgono le norme di cui all'art. 37 A del vigente P.R.

Articolo 25 - Impianti distributori carburanti e stazioni di servizio.

Per l'installazione di impianti distributori carburanti e per la costruzione di stazioni di servizio dovranno essere rispettate tutte le norme stabilite da leggi o regolamenti speciali e le prescrizioni dettate dagli uffici preposti all'igiene, sicurezza e viabilità. Per i distributori carburanti e per le stazioni di servizio la superficie minima del lotto non potrà essere inferiore rispettivamente a mq. 400 e mq. 1.000. Inoltre la costruzione di una stazione di servizio dovrà rispettare le seguenti norme :

- 1) il fabbricato dovrà distare non meno di m. 10,50 dal fronte stradale a mt. 5 dai confini interni, salvo maggiori distacchi previsti da leggi e regolamenti speciali.
- 2) L'altezza massima del fabbricato misurata dal piano del terreno a sistemazione avvenuta, non potrà superare la misura massima di m. 7,50.
- 3) Sono ammesse le destinazioni d'uso attinenti all'esercizio del punto vendita carburanti nonché ai servizi di assistenza stradale, di pronto soccorso, di sosta e di ristoro.
- 4) Nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti punti 1 e 2 la massima cubatura edificabile non dovrà superare quella risultante dal rispetto dell'indice di edificabilità relativo all'isolato cui si riferisce.

CAPO 3° - Zone destinate all'edificazione privata convenzionata.-

Articolo 26 - Volumi edificabili.-

L'edificazione delle zone K, Kn e Km avverrà secondo le indicazioni di cubatura riportate sui grafici di P.P.

Articolo 27- Altezze massime.-

Le altezze massime degli edifici nelle zone K,Kn e Km sono quelle indicate sui grafici di P.P.

Per le costruzioni con altezza massima superiore a m. 25,00 dovranno essere previste, se necessario, a cura

dei privati, installazioni che consentano la alimentazione idrica oltre tale altezza.

Articolo 28 - Distacchi ed inclinate.-

Ferme rimanendo le norme di cui al precedente art. 18 i distacchi dal filo delle strade pubbliche dovranno essere di mt. 5,00 se le strade sono di larghezza inferiore a mt. 7,00 di metri 7,50 se le strade sono di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00 e di mt. 10,00 se le strade sono di larghezza superiore a mt. 15,00.

Nel comprensorio con allegate prescrizioni planivolumetriche sono ammesse distanze dal filo stradale inferiori a quelle sopra indicate.

Articolo 29 - Rapporti tra i corpi di fabbrica.-

Valgono le norme di cui al precedente art. 19.

Articolo 30 - Sistemazione degli spazi liberi e divieto di costruzioni accessarie.-

Valgono le norme di cui al precedente art. 20.

Articolo 31 - Recinzioni.-

Valgono le norme di cui al precedente art. 21.

Articolo 32 - Parcheggi.-

Nelle zone K, Kn e Km dovranno essere riservate aree per il parcheggio delle autovetture nelle seguenti misure: 1 mq. utile per ogni 20mc. di costruzione fuori terra, con destinazione residenziale o assimilabile; 1 mq. utile per ogni 15 mc. di costruzione con destinazione non residenziale; 1 mq. utile per ogni 7,5 mc. se la destinazione riguarda

da uffici pubblici e privati.

Inoltre per la cubatura con destinazione d'uso non residenziale relativa al 15% ed ai negozi, dovranno essere riservate aree per il parcheggio in ragione di non meno di 0,4 per ogni mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie.

Per la cubatura con destinazione d'uso non residenziale eventualmente eccedente la quota del 15%, dovranno essere previsti spazi pubblici in ragione di non meno di 0,8 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà per parcheggio.

Per insediamenti di cui alle categorie e) ed f) di cui all'art. 3 paragrafo 2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., con superficie utile (o di vendita per gli esercizi commerciale) superficie a 400 mq. ciascuno, alle aree per parcheggio di cui al secondo comma del presente articolo dovranno essere aggiunti spazi di uso pubblico per parcheggio in ragione di non meno di 0,2 mq. per ogni mq. di superficie utile (o di vendita).

Articolo 33 - Impianti distributori carburanti e stazioni di servizio.

Valgono le norme di cui all'art. 25.

DISCIPLINARE PER L'ATTUAZIONE DEI COMPENSORI DA CONVENZIONARE COMPRESI NEL P.P. IN ESECUZIONE DELL'ART. 11 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1) URBANIZZAZIONE.-

Per l'attuazione delle previsioni del p.p. relative alle aree comprese nei compensori F/2 soggetti a lottizzazioni obbligatorie ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni - i proprietari interessati attraverso atto d'obbligo e successive convenzioni da assumere e stipulare successivamente alla approvazione del presente piano particolareggiato, dovranno provvedere alla realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di ubicazione primaria e secondaria, nonché alla manutenzione ed alla cessione delle medesime, come appresso indicato:

a) Urbanizzazione primaria.-

1) Costruzione della rete stradale interna ai compensori.

La rete stradale dovrà essere eseguita secondo le modalità definiti da un progetto esecutivo redatto in conformità delle disposizioni dei competenti uffici tecnici della Ripartizione V del Comune e approvato dai medesimi.

2) Costruzione di tutte le opere di fognatura interna al comprensorio atte ad assicurare un corretto allontanamento e smaltimento delle acque usate, previa stesura

di un progetto esecutivo delle reti di fognatura definito in conformità delle disposizioni dell'Ufficio d'Igiene e Sanità degli altri uffici Tecnici Comunali competenti e approvate dai suindicati uffici.

3) Sistemazione degli spazi di verde pubblico interni ai comprensori.-

I proprietari dovranno impegnarsi a provvedere, a loro cura e spesa, alla sistemazione degli spazi di verde pubblico interni al comprensorio, secondo progetti esecutivi redatti a cura e spese dei componenti in conformità delle indicazioni dei competenti Uffici Tecnici Comunali approvato dai medesimi.

L'esecuzione di detti lavori dovrà essere effettuata previa apposita autorizzazione sotto la sorveglianza tecnica degli Uffici Comunali competenti che avranno, pertanto, libero accesso ai cantieri; la data di inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le opere descritte nel presente articolo saranno soggette a collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli uffici anzidetti.

Le opere descritte nel presente articolo saranno soggette a collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli uffici anzidetti.

La cessione di tutte le opere eseguite verrà disciplinata con apposite clausole, condizioni e termini da

prevedere nel suindicato atto d'obbligo.

4) Costruzione, d'intesa con l'A.C.E.A. o con l'E.N.E.L.

detta rete di costruzione dell'energia elettrica con osservanza delle condizioni e modalità che verranno precisate da un progetto esecutivo, da redigere in accordo con la Società erogatrice.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'Ente distributore interessato (ACEA o ENEL) o, qualora questi lo consenta, dai componenti sotto controllo tecnico del predetto Ente e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Ente.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributrice interessato.

I componenti stipuleranno secessivamente alla approvazione del p.p. con l'Ente interessato, apposita convenzione che disciplinerà la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

5) Costruzione dell'impianto di illuminazione della rete stradale

anzidetta e degli spazi destinati ad uso comune con osservanza delle condizioni e delle modalità che verranno precisate da un progetto esecutivo, da registrare in accordo con la Società Erogatrice.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'Ente

te distributore interessato (ACEA o ENEL) o, qualora questi lo consenta, dai componenti sotto il controllo tecnico del predetto Ente e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo a cura dell'Ente.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato.

I componenti stipuleranno con l'Ente interessato successivamente all'approvazione del p.p., apposita convenzione che disciplinerà la progettazione, la esecuzione dei lavori e le relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti.

6) Costruzione della rete di alimentazione idrica che dovrà essere effettuata in base ad un progetto esecutivo da concordare con l'ACEA ed i competenti organi Comunali.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'A. C.E.A. o, qualora questa lo consenta, dai componenti sotto il controllo tecnico dell'ACEA medesima e degli Uffici Tecnici Comunali competenti e, quindi, con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura della Azienda e degli Uffici anzidetti.

Le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo alla ACEA, salvo quanto riguarda le opere strettamente attinenti agli impianti antincendio che verranno cedute, invece, senza corrispettivo al Comune.

I componenti stipuleranno successivamente all'approvazione del p.p. apposite convenzioni che disciplineran

no la progettazione, la esecuzione dei lavori e relative garanzie, le modalità di cessione, la manutenzione e gestione degli impianti ecc.

7) Impianto di distribuzione dal gas.

I proprietari dovranno provvedere alla realizzazione della rete di distribuzione del gas - a mezzo della Società concessionaria del servizio - ed assumendo in proprio i contributi previsti dalla convenzione vigente tra il Comune di Roma e la Società Concessionaria.

b) Urbanizzazione secondaria.-

Viene fatto carico ai privati proprietari dei comprensori F/2 da convenzionare, in luogo degli oneri relativi agli allacciamenti per i pubblici servizi, di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria determinata attribuendo valori base rapportati alla volumetria edificabile, alla densità comprensoriale, alla tipologia edilizia, alla maggiore aliquota di opere da realizzare e di aree da cedere gratuitamente prevista a carico dei lottizzatori per soddisfare carenze delle limitrofe zone F/1.

Ove detta quota si sostanziassi nella costruzione di determinate opere, le medesime verranno realizzate in base a progetti esecutivi redatti a cura e spese dei proprietari e approvati dagli organi comunali competenti e l'esecuzione, ultimazione e consegna delle medesime avverrà nei modi e termini sopra previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

2) GARANZIA FIDEIUSSORIA. -

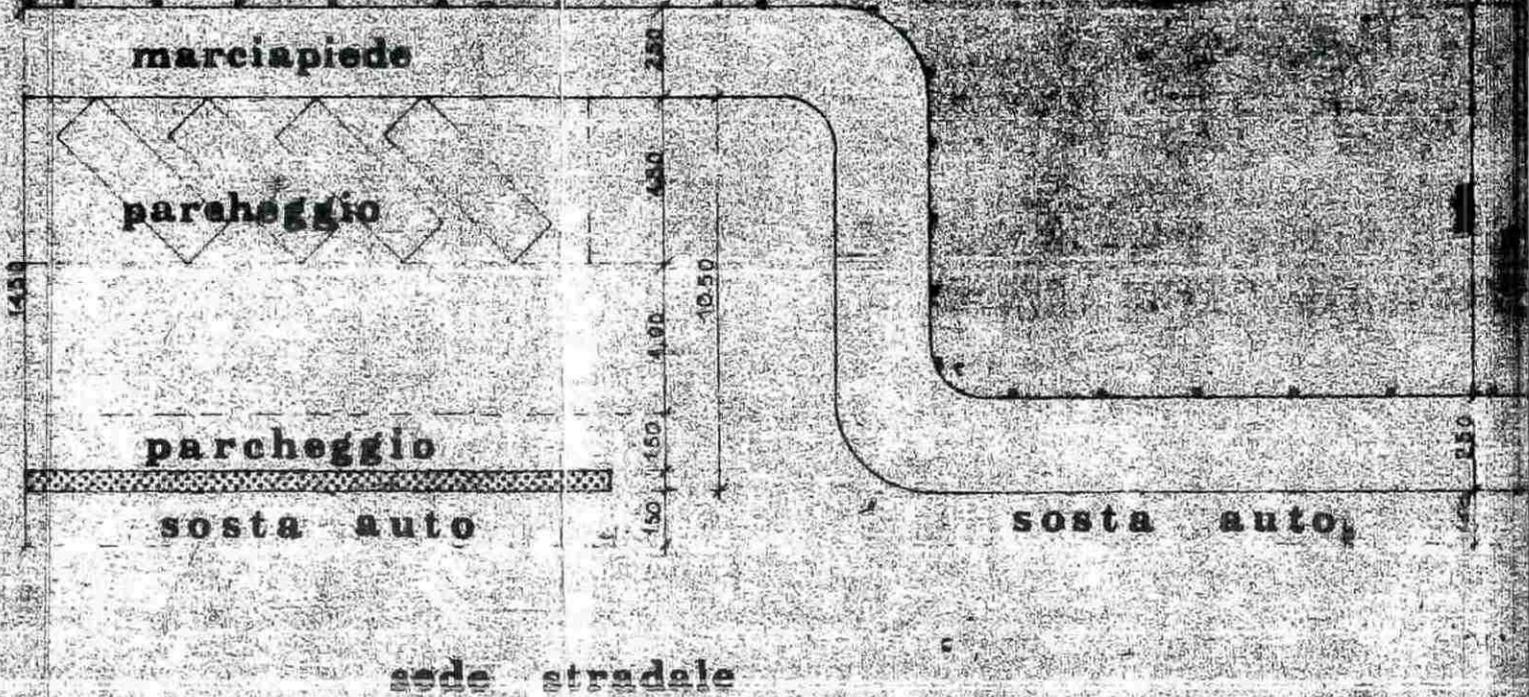
A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi che verranno assunti dai proprietari in sede di stipula della convenzione, verrà presentata fideiussione bancaria per l'importo corrispondente all'ammontare del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria.

LEGENDA

--- limite della edificazione

□ sagoma auto

▨ pedana salvagente



I N D I C E

<u>Parte I"</u>	<u>Generalità e contenuto del piano</u>
Articolo 1	Validità delle norme
Articolo 2	Contenuto del piano
<u>Parte II"</u>	<u>Zonizzazione e destinazioni d'uso</u>
<u>CAPO 1°</u>	<u>Zona a verde e servizi pubblici</u>
Articolo 3	Zona M/3 - Servizi pubblici di quartiere
Articolo 4	Zona Verde Pubblico
<u>CAPO 2°</u>	<u>Zone destinate all'edificazione privata libera</u>
Articolo 5	Zona R/1 e R/2 - Zone residenziali semplici
Articolo 6	Zona R/1 N - Zona residenziale con negozi
Articolo 7	Zona C/1 - Zona con edilizia a destinazione d'uso (residenziale e non residenziale)
Articolo 8	Zona M/2 - Con conservazione dei volumi - Servizi privati
Articolo 8bis	Zona M/1 - Servizi pubblici generali .
<u>CAPO 3°</u>	<u>Zone destinate all'edificazione privata convenzionata</u>
Articolo 9	Lottizzazioni obbligatorie per la realizzazione dei comprensori da convenzionare
Articolo 10	Zona K - Zone residenziali semplici nell'ambito di lottizzazioni obbligatorie
Articolo 11	Zone K/1 N - Zone residenziali con negozi nell'ambito di lottizzazioni obbligatorie
Articolo 12	Zone K/1 M - Zone con edilizia a destinazione d'uso mista (residenziali e non residenziali) nell'ambito di "lottizzazioni obbligatorie"
<u>Parte III"</u>	<u>Norme per l'edificazione</u>
<u>CAPO I°</u>	<u>Zona a verde e servizi pubblici</u>
Articolo 13	Zona M/3 - Servizi pubblici
Articolo 14	Zona N - verde pubblico

CAPO 2°

Zona destinata all'edificazione privata libera

- Articolo 15 Lotto minimo
- Articolo 16 Indici di edificabilità
- Articolo 17 Altezza massima
- Articolo 18 Distacchi ed inclinate
- Articolo 19 Rapporti tra corpi di fabbrica
- Articolo 20 Sistemazione degli spazi liberi e divieto di costruzioni accessorie
- Articolo 21 Recinzioni
- Articolo 22 Fabbricati esistenti edificati con regolari licenze
- Articolo 23 Parcheggi
- Articolo 24 Strade private
- Articolo 25 Impianti distributori carburanti e stazioni di servizio

CAPO 3°

Zone destinate all'edificazione privata convenzionata

- Articolo 26 Volumi edificabili
- Articolo 27 Altezze massime
- Articolo 28 Distacchi ed inclinate
- Articolo 29 Rapporti tra i corpi di fabbrica
- Articolo 30 Sistemazione degli spazi liberi e divieti di costruzioni accessorie
- Articolo 31 Recinzioni
- Articolo 32 Parcheggi
- Articolo 33 Impianti distributori carburante e stazioni di servizio.
- Allegato A Disciplina per l'attuazione dei comprensori da convenzionare compresi nel P.P. in esecuzione dell'art. 11 delle norme tecniche di attuazione.