

✠ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E
OPPOSIZIONI PRESENTATE AVVERSO IL P.P.
ADOTTATO CON DELIBERA C.S. 430/4-12-93

XVI
CIRCOSCR.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE O. RECUPERO URBANISTICO

p.p. n.
14
O

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N°14 - VIA AURELIA Km 8-9

IL DIRIGENTE
Arch. Daniela Modigliani

PROGETTISTI:

- RICCI ARCH. GIULIO, RAPPRESENTANTE GRUPPO
- CAMILLI ARCH. GOFFREDO
- DE FOLLY D'AURIS ARCH. VALERIA
- FALCHETTI ING. QUINTO
- IACOBUCCI ARCH. PAOLA
- SPINA ARCH. ROBERTO
- VAGNETTI ARCH. MADDALENA

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:
ARCH. D. MODIGLIANI - ING. T. EGIDDI - ARCH. P. MASSIMEI
GEOM. M. BUFALINI - ARCH. R. FERLITO - GEOM. M. PIZZUTI
CON: GEOM. F. AGRETI - GEOM. S. PIZZELLA

ELAB
GRAF. bis
9

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

del p.p. n. 14 Via Aurelia Km. 8-9

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - Generalità

Art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n. 14 Via Aurelia Km. 8-9 in esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 - Applicazione della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Per volumetria preesistente, di cui agli articoli delle presenti norme tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittima ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3 - Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche ed integrazioni nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

CAPO II - Contenuto del piano

Art. 4 - Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista

Il presente piano particolareggiato prevede le seguenti zone edificate o edificabili:

a). zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde mista e residenziali

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee continue alternate a linee tratteggiate inclinate a 45 gradi.

b). zona di completamento residenziale semplice

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee inclinate a 45 gradi.

c). zona di nuova edificazione residenziale semplice

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee verticali continue.

d). zona di nuova edificazione mista

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con doppia linea verticale continua.

Art. 5 - Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici
Il piano particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a) sedi viarie e parcheggi

b) verde pubblico organizzato

Tale zona è indicata sul Grafico di p.p. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con puntinato fitto regolare; è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere in:

1) spazi per gioco - bimbi

2) parco libero

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;

c) Servizi pubblici di quartiere

Tali zone sono indicate nel Grafico di p.p. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con un quadrettato e con un simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso. Per tali aree si rimanda a quanto previsto per la sottozona M3 dell'art. 14 delle predette Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO I - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde mista e residenziali

Art. 6 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

1). Manutenzione ordinaria

2). Manutenzione straordinaria

3). Restauro e risanamento conservativi

4). Ristrutturazione edilizia

5). Demolizione e ricostruzione

In tale zona gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente dovranno avere carattere unitario riguardando intere unità edilizie (schiere) e devono prevedere il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso precedenti esistenti di cui all'art. 2 delle presenti N.T.A., salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3, par. 2, delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

6). Completamento e/o nuova edificazione con destinazione residenziale fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,80 mc/mq.

CAPO II - Zona di completamento residenziale semplice

Art. 7 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1). manutenzione ordinaria
- 2). manutenzione straordinaria
- 3). restauro e risanamento conservativo
- 4). ristrutturazione edilizia
- 5). edificazione a completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,80 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

Art. 8 - Accorpamento delle cubature

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti senza aumento delle superfici lorde a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0,80 mc/mq. L'altezza massima non potrà essere superiore a 7,50 ml. o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

Art. 9 - Distacchi

In tale zona per gli interventi edilizi di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml. 5; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade pubbliche, non dovrà essere inferiore a ml. 5 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7; a ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; a ml. 10 per le strade di larghezza superiore a ml. 15.

Art. 10 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 9 oltre la cubatura prevista dai precedenti articoli delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto ed altezza non superiore a ml. 2,50.

CAPO III - Zona di nuova edificazione residenziale semplice

Art. 11 - Norme per l'edificazione-destinazioni d'uso

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità, pari a 0,80 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50.

Art. 12 - Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione

L'attuazione dei comprensori soggetti a convenzione, ai sensi dell'art. 28 della L. U. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, avverrà

attraverso la stipula di apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari delle aree comprese nei comprensori, che dovrà garantire:

a). un progetto unitario rispondente alle aree fondiari dimensionato secondo la tabella che ne definisce i parametri edilizi ed urbanistici.

b). la cessione gratuita al Comune delle aree pubbliche (per verde, servizi, strade e parcheggi) come indicate dal P.P.

c). l'assunzione, da parte dei proprietari stessi, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione afferenti al comprensorio.

Sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali di tipo d), g), h), i) e localizzate al piano terreno dei fabbricati, e), f), di cui all'art. 3 (par. 2) delle N.T.A. del P.R.G.

Nel caso che all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni verrà scomputato il valore dell'immobile accertato dalla Commissione Stime dell'Amministrazione Comunale dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE

compr. n.	sup. tot. mq.	aree fond mq.	aree pubbl mq.	volume			It mc./mq.	If mc./mq.	H max m.	abit. n.
				resid. mc.	non res. comm. mc.	totale mc.				
A	4.500	1.450	3.050	3.600	720	4.320	0,96	2,9	10,50	45
B	1.640	650	990	1.312	262	1.574	0,96	2,4	10,50	16
C	1.206	600	606	965	193	1.158	0,96	1,9	10,50	12
D	1.000	680	320	800	160	960	0,96	1,4	10,50	10
E	1.000	680	320	800	160	960	0,96	1,4	10,50	10
totale	9.346	4.060	5.286	7.477	1.495	8.972	----	2,2	-----	93

Sono consentiti all'interno del comprensorio, qualora sia difficoltoso inserire le volumetrie, diverse sistemazioni delle aree pubbliche, che saranno concordate in sede di predisposizione degli atti ai sensi della delibera C.C.37/98.

Art. 13 -

Distacchi

In tale zona i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potrà essere inferiore a ml. 5,00; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade, sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a m. 5 per le strade di larghezza inferiore a m. 7; a m. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15; a m. 10 per le strade di larghezza superiore a m.

15. Nel caso non fosse possibile rispettare i distacchi di cui sopra, in deroga è consentita l'edificazione in allineamento all'edificio più vicino preesistente o con distacco minimo dal filo stradale di 3,00 m.

Art. 14 -

Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui ai precedenti articoli oltre la cubatura prevista dalle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a 2,50.

Art. 15 -

Costruzioni in aderenza

In tale zona per lotti finitimi potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione da parte della Commissione Edilizia, del progetto dell'intero raggruppamento da compilarsi con criterio unitario d'accordo con i proprietari dei lotti.

Art. 16 -

Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq. 500; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costruiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima dell'adozione delle presenti norme.

Capo IV -

Prospetti degli edifici e prescrizioni di tutela ambientale

Art. 17 -

Prospetti degli edifici. Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente in buono stato di conservazione il proprio edificio sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico.

In caso contrario ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere entro un termine fissato dall'Amministrazione, alle opere necessarie, pena l'esecuzione d'ufficio.

Art. 18 -

Zone di distacco: sistemazione

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nuove alberature in misura non inferiore ad una pianta per ogni 500 mc. costruiti fuori terra e nell'area di distacco stradale essenze adatte conformi all'ambiente nel numero di almeno una ogni ml. 10 dell'altezza minima di ml. 4,50.

Art. 19 -

Recinzioni

Le aree di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito contigue a strade pubbliche o private, piazze, zone o spazi a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, conformi a progetto approvato e con altezza massima della recinzione di ml. 1,80.

INDICE

<u>TITOLO I</u>	- <u>GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO</u>	pag. 1
CAPO I	- <u>Generalità</u>	" 1
Art. 1	- Validità delle norme	" 1
Art. 2	- Applicazione della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni	" 1
Art. 3	- Rinvio a norme generali	" 1
CAPO II	- <u>Contenuto del piano</u>	" 1
Art. 4	- Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista	" 1
Art. 5	- Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici	" 2
<u>TITOLO II</u>	- <u>EDIFICAZIONE</u>	" 2
CAPO I	- <u>Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde mista e residenziale</u>	" 2
Art. 6	- Interventi edilizi - destinazioni d'uso	" 2
CAPO II	- <u>Zona di completamento residenziale semplice</u>	" 3
Art. 7	- Interventi edilizi - destinazioni d'uso	" 3
Art. 8	- Accorpamento delle cubature	" 3
Art. 9	- Distacchi	" 3
Art. 10	- Accessori	" 3
CAPO III	- <u>Zona di nuova edificazione residenziale semplice</u>	" 3
Art. 11	- Norme per l'edificazione - destinazioni d'uso	" 3
Art. 12	- Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione	" 3
Art. 13	- Distacchi	" 4
Art. 14	- Accessori	" 5
Art. 15	- Costruzioni in aderenza	" 5
Art. 16	- Lotti minimi	" 5
CAPO IV	- <u>Prospetti degli edifici e prescrizioni di tutela ambientale</u>	" 5
Art. 17	- Prospetti degli edifici. Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	" 5
Art. 18	- Zone di distacco: sistemazione	" 5
Art. 19	- Recinzioni	" 5