

✠ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORIO

COMUNE DI ROMA
UFFICIO
PER LE PERIFERIE
LI 29 GEN 1997
N° 319

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E
OPPOSIZIONI PRESENTATE AVVERSO IL P.P.
ADOTTATO CON DELIBERA C.S. 42/22-4-93

16.
CIRCOSCR.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE O. RECUPERO URBANISTICO

pp. n.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N° 20 MASSIMINA A

O

ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:

ARCH. D. MODIGLIANI - ING. E. CAPPELLI - ING. T. EGIDDI
GEOM. M. BUFALINI - ARCH. R. FERLITO - GEOM. M. PIZZUTI
CON: GEOM. F. AGRESTI - DOTT.SSA L. ANDRIANELLO - ARCH. A. DI SILVESTRE
ARCH. S. NUTI - ISTR. AMM. F. PARRELLA - GEOM. S. PIZZELLA

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

DELIBERAZIONE C.C.
n. 53 del 17 APR. 1997

PROGETTISTI:

NUCLEO 20A

Arch. SERGIO LENCI (Capogruppo)
Arch. BRUNO AGATES
Arch. BARBARA CACCIAPUOTI
Arch. GIORGIO CALLEBARI
Ing. ALDO FERRI
Arch. ROBERTO LENCI
Arch. RUGGERO LENCI
Arch. ANTONINO MANZONE
Arch. MARIA GAETANA RICCARDO
Arch. ANGELO ZAMPOLINI

COMUNE DI ROMA
SEGRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI
17 FEB. 1997
726

IL PRIMO DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani

ELAB.

9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - GENERALITA'

- | | | |
|--------|-------------------------------------|--------|
| Art. 1 | - Validita' delle Norme | pag. 3 |
| Art. 2 | - Applicazione della legge n. 47/85 | pag. 3 |
| Art. 3 | - Rinvio a norme generali | pag. 3 |

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

- | | | |
|--------|--|--------|
| Art. 4 | - Zone residenziali, non residenziali ed a destinazione d'uso mista | pag. 3 |
| Art. 5 | - Aree stradali private | pag. 4 |
| Art. 6 | - Distributori carburante | pag. 4 |
| Art. 7 | - Verde pubblico, aree stradali pubbliche ed aree per servizi pubblici | pag. 4 |

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE ESISTENTI RESIDENZIALI, NON RESIDENZIALI E MISTA

- | | | |
|---------|---|--------|
| Art. 8 | - Interventi edilizi - Destinazione d'uso | pag. 5 |
| Art. 9 | - Accorpamento delle cubature | pag. 5 |
| Art. 10 | - Distacchi | pag. 5 |

CAPO IV - ZONA DI COMPLETAMENTO E DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA

- | | | |
|---------|---|--------|
| Art. 11 | - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso | pag. 5 |
| Art. 12 | - Accorpamento delle cubature | pag. 6 |
| Art. 13 | - Distacchi | pag. 6 |
| Art. 14 | - Accessori | pag. 6 |

Art. 15	- Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione	pag. 6
Art. 16	- Costruzioni in aderenza	pag. 7
Art. 17	- Lotti minimi	pag. 7

CAPO V - LOTTI FINITIMI CON DIVERSA DESTINAZIONE D'USO

Art. 18	- Accorpamento delle cubature	pag. 7
---------	-------------------------------	--------

CAPO VI - PROSPETTI DEGLI EDIFICI

Art. 19	- Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	pag. 8
Art. 20	- Sistemazione zone di distacco	pag. 8
Art. 21	- Recinzioni	pag. 8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 20A/O MASSIMINA

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Validita' delle norme

Le presenti Norme Tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n. 20A/O "Massimina" in esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16.12.1965 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Per volumetria preesistente deve intendersi quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi di legge.

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 6.3.1979 e successive modifiche ed integrazioni nonchè le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

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

Il presente Piano Particolareggiato prevede le seguenti destinazioni d'uso delle aree:

a). zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziale semplice.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria - Zonizzazione" con linee continue alternate a linee a punto inclinate a 45°.

b). zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziale.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria - Zonizzazione" con tratteggio discontinuo inclinato a 45°.

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

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria - Zonizzazione" con linee continue alternate a linee a tratti inclinate a 45°.

d). zona di completamento residenziale semplice.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria - Zonizzazione" con linee inclinate a 45° ad interspazio di mm. 1,5.

e). zona di completamento non residenziale.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria - Zonizzazione" con linee inclinate a 45° ad interspazio di 2 mm.

f). zona di completamento mista.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria - Zonizzazione" con doppia riga parallela inclinata a 45°.

g). zona di nuova edificazione residenziale semplice.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria - Zonizzazione" con linee verticali ad interspazio di mm. 1.

h). zona di nuova edificazione non residenziale.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria - Zonizzazione" con linee verticali ad interspazio di mm. 3.

i). zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria - Zonizzazione" con linee verticali doppie ad interspazio di mm. 1 intervallate di mm. 2.

Art. 5 - Aree stradali private

Tali aree stradali risultano bianche o zonizzate sul grafico di zonizzazione del Piano Particolareggiato.

Tali strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere rese pubbliche o rimanere private.

Nel secondo caso esse sono gravate di servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione ed illuminazione dovranno essere affidate ai proprietari frontisti da costituirsi in consorzio secondo le norme di legge.

Qualora non siano chiuse da cancello, esse dovranno essere identificate da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

Art. 6 - Distributori carburanti

Sulle aree destinate all'installazione di impianti di distribuzione carburante è consentito attuare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m. 4,50 e a 1/10 dell'area del lotto.

Art. 7 - Verde pubblico, aree stradali pubbliche ed aree per servizi pubblici

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a). sedi viarie e parcheggi.

Le sedi viarie pubbliche sono soggette ad esproprio ad esclusione di quelle ricadenti nei comprensori soggetti a convenzione nonché, a seguito di accoglimento di opposizioni, le porzioni di sedi viarie ricadenti nelle seguenti particelle:

Foglio 410 allegato 862 particella 698/p,
che saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

b). verde di arredo stradale.

Tale zona b). è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con puntinato fitto.

Tale area sarà sistemata a verde in fregio ed a servizio della viabilità.

c). verde pubblico organizzato.

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con puntinato più fitto di quello di cui al punto b).

Tale zona è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione ed in relazione alle varie attività del tempo libero che si dovranno svolgere:

- 1) spazi per gioco bambini
- 2) parco con attrezzature sportive e pre-sportive
- 3) parco libero.

Le specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate con i simboli riportati in legenda.

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.

d). servizi pubblici di quartiere.

Tale zona è indicata con un quadrettato di mm. 2 con il simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso.

La sua attuazione sarà regolata da quanto previsto per le sottozone M3 dell'art.14 delle N.T.A. del P.R.G.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE ESISTENTI RESIDENZIALI, NON RESIDENZIALI ED A DESTINAZIONE D'USO MISTA

Art. 8 - Interventi edilizi - Destinazione 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) demolizione e ricostruzione

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente di cui all'art. 2 delle presenti N.T.A. e senza aumento della superficie lorda esistente; l'altezza massima non potrà superare i m. 7,50 o quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito della stessa categoria di cui all'art. 3 paragr. 2 delle N.T.A. del P.R.G.

Art. 9 - 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 di cui all'art. 2 delle presenti N.T.A. senza aumento delle superfici lorde.

L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 10,50 o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti.

L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3000 mq.

Art. 10 - Distacchi

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

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per le strade di larghezza comprese tra 7,0 e 15,0 ml., 10 ml. per le strade di lunghezza superiore a ml. 15,0.

CAPO IV - ZONA DI COMPLETAMENTO E DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA

Art. 11 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria

- 2) restauro e risanamento conservativo
- 3) ristrutturazione edilizia come definiti dalla L. 457/78
- 4) completamento, demolizione e ricostruzione della edificazione esistente, o nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc./mq. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

Nella zona di completamento e di nuove edificazioni non residenziali e mista sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali previste nella categoria d), e), f), g) e h) di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. Nelle zone di nuova edificazione mista la percentuale di non residenziale non dovrà superare il 25% della cubatura totale.

Nella zona di completamento mista sono consentite le destinazioni non residenziali previste nelle categorie sopradette; non è consentito ulteriore incremento di cubatura non residenziale oltre quella preesistente qualora tale cubatura risulti già superiore al 25% di quella totale finale.

Dovranno essere, comunque, rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi pubblici nella misura prevista per ogni destinazione d'uso delle N.T.A. del P.R.G.

Art. 12 - Accorpamento delle cubature

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi a condizione che la riedificazione non superi l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,8 mc/mq.

L'altezza massima non potrà superare ml. 10,50 o quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti.

L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3000 mq.

Art. 13 - Distacchi

In tale zona per gli interventi di nuova edificazione, di completamento, di demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di demolizione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5; in ogni caso dovrà, comunque essere garantita una distanza minima assoluta di 10 ml 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 lunghezza superiore a ml 15.

Art. 14 - Accessori

Nel rispetto di distacchi di cui all'art. 13 oltre la cubatura prevista dagli artt. 11-12 delle presenti norme, sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore ad 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a m. 2,50.

Art. 15 - 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 fondiarie 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.

L'attuazione del comprensorio soggetto a convenzione n. 10 avverrà tramite una convenzione che preveda, oltre quanto precedentemente indicato, anche la cessione gratuita delle aree pubbliche di proprietà, precedentemente destinate a zona H2, esterne al perimetro del nucleo di zona "O" ma interne al P.P. ed adiacenti al comprensorio stesso.

COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE

comp. n.	sup. tot. mq.	aree fond. mq.	aree pubbl. mq.	volume			It mc./mq.	If mc./mq.	H max m.	ab. n.
				resid. mc.	non resid. mc.	comm. mc.				
1	14.945	8.237	6.708	425	2.819	4.228	0,5	0,9	14,0	5
2A	10.530	4.960	5.570	10.530	0	0	1	2,1	10,5	132
2B	6.980	4.800	2.180	6.980	0	0	1	1,5	10,5	87
3	41.490	14.720	26.770	0	13.484	7.261	0,5	2,5	14,0	0
4	9.200	6.200	3.000	0	2.760	1.840	0,5	0,7	10,5	0
5	19.450	11.930	7.520	17.213	0	2.237	1	1,6	10,5	215
6	13.397	7.567	5.830	13.397	0	0	1	1,8	10,5	167
7	8.427	3.700	4.727	8.427	0	0	1	2,3	10,5	105
8	16.823	7.594	9.229	16.823	0	0	1	2,2	10,5	210
9	5.570	2.100	3.470	5.570	0	0	1	2,6	10,5	70
10	13.110	5.400	7.710	6.555	0	0	0,5	1,2	10,5	82
11	4.700	1.000	3.700	2.350	0	0	0,5	2,3	10,5	29
12	700	300	400	350	0	0	0,5	1,1	10,5	4
13	3.360	1.190	2.470	1.680	0	0	0,5	1,4	10,5	21
14	2.214	700	1.514	1.771	0	0	0,5	2,5	10,5	22
15	6.200	1.950	4.250	3.100	0	0	0,5	1,6	10,5	39
16	2.500	1.570	930	1.250	0	0	0,5	0,8	10,5	16
17	25.720	6.570	19.150	12.860	0	0	0,5	2,0	10,5	161
totale	205.616	90.488	115.128	109.281	19.063	15.566	0,7	1,6	-----	1.366

Art. 16 - Costruzioni in aderenza

In tale zona, per lotti finitimi potranno essere consentite 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 redigersi con criterio unitario e con l'accordo di tutti i proprietari dei lotti interessati.

Art. 17 - Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq. 600; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti N.T.A. o derivanti da prescrizioni del P.P.

CAPO V - LOTTI FINITIMI CON DIVERSA DESTINAZIONE D'USO

Art. 18 - Accorpamento delle cubature

L'edificazione su lotti finitimi con diversa destinazione, sia nel caso di demolizione e ricostruzione che in quello di nuova edificazione, potrà avvenire accorpando le rispettive cubature secondo le specifiche prescrizioni di cui alle presenti norme.

L'area interessata all'accorpamento non potrà essere superiore a 3000 mq.

Ai lotti, interni al perimetro del nucleo di zona "O" così come approvato con delibera G.R.L. n. 4777/83, destinati dal P.P. parzialmente a parcheggio pubblico, compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,8 mc./mq. per l'intera area di proprietà nel caso che l'area destinata a parcheggio venga ceduta gratuitamente al Comune.

La cubatura risultante dovrà essere realizzata sulla restante area di proprietà destinata all'edificazione privata.

Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, la aree destinate a parcheggio saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'I.f. previsto.

CAPO VI - PROSPETTI DEGLI EDIFICI

Art. 19 - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici

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

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

Art. 20 - Sistemazione zone di distacco

Le zone di distacco debbono essere sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco essenze pregiate nel numero di almeno tre ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m 3,50.

Art. 21 - Recinzioni

Le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche, piazze o zone a destinazione pubblica, dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed armonia con l'ambiente ed in conformità al regolamento edilizio.