

S.P.Q.R.  
**COMUNE DI ROMA**

**XV**  
CIRCOSCRIZ.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

p.p. n.  
21/"O"

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL  
NUCLEO N. 21 "MONTE DELLE CAPRE"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE  
AVVERSO IL P.P. ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N° 214 DEL  
23/09/97

**ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE**

Elaborazione Controdeduzioni:

Arch. Daniel Modigliani, Arch. Patrizia Massimei,  
Geom. Cosma Damiano Vecchio  
Arch. Rosa Ferlito, Geom. Mauro Bufalini, Geom. Mauro Pizzuti

Progettisti del P.P. adottato:

Arch. B. Berardi, Arch. A. Busnengo, Arch. F. Corossacz, Arch. W. Di Cesare, Arch. M. Di Rienzo,  
Arch. G. Farina, Arch. P. Grassi, Arch. S. L. Riccobelli.

ELABORATO

**n° 12**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

data:

aggiornamenti:

## **1 / 0 – GENERALITA' E CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### **1./1 - GENERALITA'**

#### **1 / 1 - A - Validità delle norme**

Le presenti norme valgono per l'attuazione del Piano Particolareggiato di zona "0" n° 21, redatto in attuazione della variante di Piano Regolatore Generale approvata con delibera della Giunta Regionale n° 4777 del 3 agosto 1983 per il recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti, "zona O3" – MONTE DELLE CAPRE -.

#### **1/1 B - Volumetrie preesistenti**

Le volumetrie preesistenti delle presenti norme, sono quelle realizzate legittimamente, ovvero quelle legittimate e/o legittimabili ai sensi delle vigenti leggi 47/85, 724/94 e successive modifiche ovvero integrazioni.

#### **1/1 - C - Rinvio alle norme generali**

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del PRG approvate con delibera della Giunta Regionale n° 689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche ovvero integrazioni, nonché le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

## **1 / 2 - ZONIZZAZIONE PRESCRITTA NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### **1 / 2 - A - Zone residenziali e non residenziali**

Nel presente Piano Particolareggiato è prevista la seguente zonizzazione su tutte le aree già edificate ovvero ancora da edificare:

**1 / 2 - A - 1 - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici miste esistenti (destinazioni residenziali e miste e non residenziale)**

In tale zona sono incluse le aree edificate con indice fondiario uguale o superiore a quello previsto nelle delibere della Giunta Municipale dell'8 agosto 1981 n° 6771, 6689 e 6690 (pari a 0,80 mc/mq), esse pertanto non sono ulteriormente edificabili, salvo quando la proprietà dimostri l'esistenza di una cubatura inferiore; in tal caso è previsto il completamento fino all'indice di mc/mq 0,76. Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti sono parte residenziali, parte non residenziali e parte miste coerentemente con le destinazioni legittime e/o legittimabili ai sensi di legge. Tale zona è indicata nelle tavole di zonizzazione su base catastale con linee continue alternate e linee punteggiate inclinate a 45°.

#### **1 / 2 - A - 2 - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici non residenziali esistenti**

In tale zona vi sono incluse le aree edificate con indice fondiario uguale o superiore a quello previsto nelle delibere della Giunta Municipale del 8 agosto 1981 n° 6771, 6689 e 6690 (pari a 0,80 mc/mq), esse pertanto non sono ulteriormente edificabili, salvo nei casi in cui le destinazioni d'uso degli edifici esistenti sono non residenziali e la proprietà dimostri l'esistenza di una cubatura inferiore, in tal caso è previsto il completamento fino all'indice di mc/mq 0,76.

Tale zona è indicata nelle tavole di zonizzazione su base catastale con linee tratteggiate inclinate a 45°.

#### **1 / 2 - A - 3 - Zona di completamento residenziale - indice di edificabilità max, compresi i volumi esistenti, pari a 0,76mc/mq -**

In tale zona vi sono incluse le aree già edificate con indice di fabbricabilità inferiore a quello previsto nelle delibere della Giunta Municipale del 8 agosto 1981 n° 6771, 6689 e 6690, esse pertanto sono ulteriormente edificabili fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,76 mc/mq, ivi compresi i volumi esistenti.

Tale zona è indicata nelle tavole di zonizzazione su base catastale con linee continue inclinate a 45°.

#### **1 / 2 - A - 4 - Zona di nuova edificazione residenziale - indice di edificabilità max, compresi i volumi esistenti, pari a 0,76 m3/m2 -**

In questa zona vi sono incluse le aree non edificate, esse sono edificabili dietro presentazione dell'istanza di concessione edilizia, con indice fondiario pari a 0,76 mc/mq.

Tale zona è indicata nelle tavole di zonizzazione su base catastale con linee continue verticali spaziate 1 mm.

#### **1 / 2 - A - 5 - Zona di nuova edificazione residenziale inclusa nei perimetri di accorpamento**

In questa zona vi sono incluse le aree non edificate, incluse in perimetri di accorpamento, esse sono edificabili, previa cessione gratuita al Comune della parte dell'area da destinare a servizi, dietro

presentazione dell'istanza di concessione edilizia; la volumetria totale edificabile è pari all'indice di edificabilità 0,76 mc/mq riferito a tutta la superficie inclusa nel perimetro di accorpamento, mentre l'edificazione potrà avvenire solo all'interno dell'area fondiaria ad essa destinata.

d'accorpamento sarà ricalcolata applicando l'indice di fabbricabilità di 0,76 alla sola superficie. Qualora i proprietari delle aree indicate dentro un perimetro d'accorpamento **non cedano gratuitamente** l'area a servizi e l'Amministrazione Comunale ne faccia richiesta anche quando loro stessi abbiano presentato istanza di concessione edilizia, **l'area da destinare a servizi sarà espropriata**, il proprietario, ovvero i proprietari, delle aree racchiuse nel suddetto perimetro, per edificare, dovranno pertanto seguire le norme dell'articolo 28 della legge 1150/42 e successive modifiche e/o integrazioni, con la limitazione che la volumetria realizzabile nel perimetro di accorpamento sarà ricalcolata applicando l'indice di fabbricabilità di 0,76 mc/mq alla sola superficie fondiaria destinata all'edificazione residenziale.

Tale zona è indicata nelle tavole zonizzazione su base catastale con linee continue verticali spaziate 1 mm e racchiusa in un perimetro a tratto.

#### **1 / 2 - B - La viabilità privata.**

La viabilità privata, rappresentata in bianco nelle tavole della rete viaria, insiste su aree che sono di proprietà privata, ma gravate da servitù per la realizzazione della canalizzazione dei pubblici servizi; la manutenzione sarà a carico dei proprietari frontisti i quali si dovranno costituire in consorzio secondo le vigenti norme di legge.

Qualora dette strade non siano chiuse da un cancello, dovranno essere identificate come viabilità privata da apposito cartello.

#### **1 / 2 - C - Area destinata all'impianto distribuzione carburanti**

Sull'area destinata all'impianto distribuzione carburanti è consentita l'edificazione della volumetria di servizio al servizio dell'attività, la superficie dell'edificio dovrà essere inferiore al 10% della superficie totale dell'area stessa.

Tale area è indicata nelle tavole di zonizzazione su base catastale con un asterisco.

#### **1 / 2 - D - Aree con destinazione pubblica**

Il presente Piano Particolareggiato prevede la suddivisione fra le aree con destinazione pubblica nelle seguenti categorie:

#### **1 / 2 - D - 1 – Sedi viarie e parcheggi**

Tali aree sono indicate nelle tavole di zonizzazione su base catastale con un retino omogeneo scuro.

#### **1 / 2 - D - 2 - Verde, arredo stradale e di rispetto**

Tali aree sono indicate nelle tavole di zonizzazione su base catastale con un puntinato omogeneo chiaro.

#### **1 / 2 - D - 3 - Verde pubblico organizzato**

Tali aree, per le quali vigono le prescrizioni di cui all'articolo 15 delle NTA del PRG, sono suddivise

In funzione della loro fruibilità secondo le varie attività del tempo libero che vi si svolgeranno:

**a - spazio per il gioco bambini;**

**b - parco con attrezzature sportive e per il tempo libero;**

**c - parco naturale.**

Tali aree sono indicate nelle tavole di zonizzazione su base catastale con un puntinato omogeneo scuro ed apposita simbologia che ne indica la specifica destinazione.

#### **d - servizi pubblici di quartiere**

Tali aree, per le quali vigono le prescrizioni di cui all'articolo 14 delle NTA del PRG, sono considerate quali zone M3.

Tali aree sono indicate nelle tavole di zonizzazione su base catastale con un quadrettato ed apposita simbologia che ne indica la specifica destinazione.

### **2 / 0 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **2 / 1 - NORME GENERALI**

##### **2 / 1 - A – Obbligo al mantenimento degli edifici**

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo a mantenere in buono stato di conservazione l'edificio stesso adeguando sia la struttura sia gli impianti alle leggi ed alle norme in vigore.

Qualora i proprietari non realizzino i suddetti adeguamenti entro i termini di legge l'Amministrazione Comunale emanerà ordinanze per l'esecuzione di quanto necessario all'agibilità degli edifici fissando il termine perentorio entro il quale le opere dovranno essere realizzate, pena l'esecuzione d'ufficio a spese dei proprietari.

#### **2 / 1 - B - Sistemazione delle aree non edificate**

I proprietari di tutte le aree, edificate e non, ricadenti nel perimetro del presente piano particolareggiato sono obbligati ad eseguire la loro sistemazione e manutenzione a verde.

Inoltre nelle aree di distacco fra gli edifici esistenti dovranno essere messe a dimora, a cura e spese dei proprietari, alberature di essenze pregiate dell'altezza minima di 4,50 ml nel numero di almeno una ogni 150 mq di superficie scoperta.

#### **2 / 1 - C - Recinzioni sui distacchi con aree pubbliche e con strade**

Tutte le aree di proprietà privata, non soggette alla servitù di pubblico transito, dovranno essere recintate da una recinzione di altezza totale non superiore a 1,80 ml.

#### **2 / 1 - D - Distacchi minimi da rispettare in tutte le zone**

I distacchi minimi previsti nel presente articolo debbono essere rispettati sia per gli interventi sugli edifici esistenti sia per gli edifici di nuova costruzione.

I distacchi minimi dai confini con proprietà limitrofe e con le aree pubbliche non potranno essere inferiori a 5,00 ml, quelli fra due edifici prospicienti non potranno essere inferiori a 10,00 ml.

I distacchi minimi dal confine delle strade sia pubbliche sia private non potrà essere inferiore a 5,00 ml per le strade di larghezza inferiore a 7,00 ml; a 7,50 ml per le strade di larghezza compresa fra i 7,00 ed i 15,00 ml; a 10,00 ml per le strade di larghezza superiore ai 15,00 ml.

### **2 / 2 - ZONIZZAZIONE**

#### **2 / 2 - A - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici esistenti (residenziali non residenziali e miste)**

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a – manutenzione ordinaria;
- b – manutenzione straordinaria;
- c – restauro e risanamento conservativo;
- d - ristrutturazione edilizia;

e – demolizione e ricostruzione.

Nel caso della demolizione e ricostruzione di un edificio esistente il progetto del nuovo edificio dovrà rispettare tutte le norme in vigore, destinazione - volumetria - distacchi, conte sui lotti liberi.

## **2 / 2 - B - Zona di completamento residenziale**

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a – manutenzione ordinaria;
- b – manutenzione straordinaria;
- c - restauro e risanamento conservativo;
- d - ristrutturazione edilizia;
- e –completamento, demolizione, e ricostruzione.

Nel caso del completamento di un edificio esistente la parte di nuova costruzione dovrà rispettare tutte le norme in vigore, destinazione - volumetria - distacchi.

## **2 / 2 - C - Zona di nuova edificazione residenziale**

In questa zona l'edificazione sarà autorizzata dal rilascio della concessione edilizia secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

La superficie del lotto minimo è 500mq , l'indice di fabbricabilità è 0,76 mc/mq, l'altezza massima è 10,50 ml.

## **2 / 2 - D - Zona di nuova edificazione residenziale inclusa nei perimetri di accorpamento**

In questa zona l'edificazione sarà autorizzata dal rilascio della concessione edilizia, previa cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della parte dell'area destinata a servizi.

La volumetria totale edificabile è pari all'indice d'edificabilità 0,76 mc/mq riferito a tutta la superficie inclusa nel perimetro di accorpamento, mentre l'edificazione potrà avvenire solo all'interno dell'area fondiaria ad essa destinata.

Qualora i proprietari delle aree racchiuse in un perimetro di accorpamento non cedano gratuitamente l'area a servizi sia che l'Amministrazione Comunale ne faccia autonomamente richiesta sia prima del rilascio della concessione edilizia, l'area da destinare a servizi sarà soggetta ad esproprio, il proprietario ovvero i proprietari, delle aree racchiuse nel suddetto perimetro, prima di presentare istanza di concessione edilizia, dovranno seguire le norme dettate nell'articolo 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ovvero integrazioni, con la limitazione che la volumetria

realizzabile nel perimetro di accorpamento sarà ricalcolata applicando l'indice di fabbricabilità di 0,76mc/mq alla sola superficie destinata alla edificazione residenziale.

## PERIMETRI DI ACCORPAMENTO

compr. n.	sup. tot. mq.	aree fond. mq.	aree pubbl. mq.	volume			I.t. mc./mq.	I.f. mc./mq.	H max m.	abit. n.
				resid. mc.	non res. mc.	totale mc.				
A	7674	6140	1534	5832	-	5832	0.76	0.95	10.50	73
B	5553	3025	2528	4220	-	4220	0.76	1.40	10.50	53
C	2751	2310	441	2090	-	2090	0.76	0.90	10.50	26
D	2005	1426	579	1524	-	1524	0.76	1.07	10.50	19
E	2409	1722	687	1831	-	1831	0.76	1.06	10.50	23
F	1633	808	825	1241	-	1241	0.76	1.54	10.50	16
G	1400	981	419	1117	-	1117	0.76	1.14	10.50	14
H	3505	2454	1051	2611	-	2611	0.76	1.06	10.50	33
<b>totale</b>	<b>27680</b>	<b>19516</b>	<b>8164</b>	<b>21037</b>		<b>21037</b>	<b>0.76</b>	<b>1.08</b>		<b>256</b>