

**COMUNE DI ROMA**  
**UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE**

**IX**

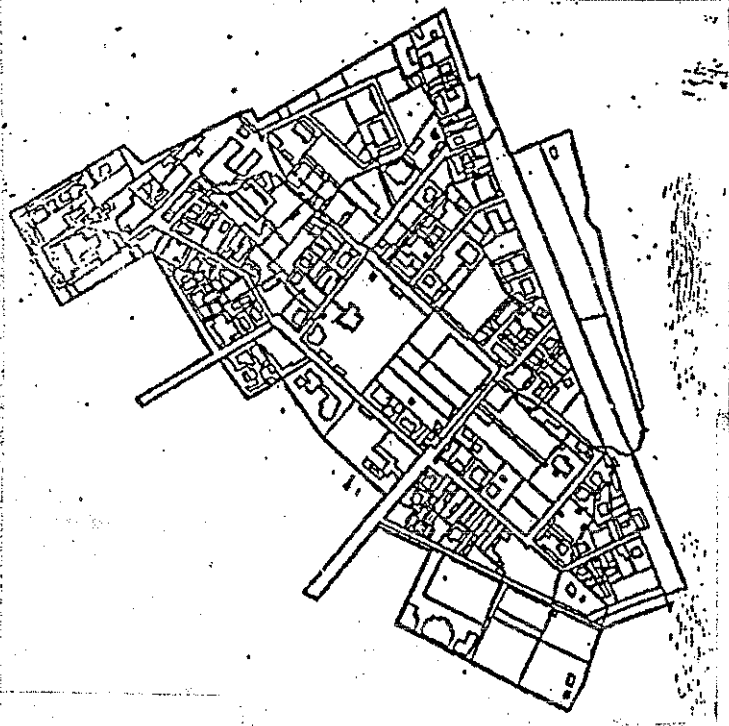
circoscrizione

**ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE**  
**DEL NUCLEO N° 22 TORRE del FISCALE**

P.P.  
N° 22  
"O"

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE



PROGETTISTI  
DOTT. ARCH. LOJACONO GIULIA  
DOTT. ING. ANGELOZZI EZIO  
DOTT. ING. CARCHELLA GIOVANNI  
DOTT. ARCH. FAMULARI GIUSEPPINA  
DOTT. ARCH. SCIORTINO ALOJSIO

IL RESPONSABILE  
ARCH. ...

**TAV.**  
**8/A**

OGGETTO:  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE  
AVVERSO IL P.P. ADOTTATO CON DELIBERA C.C. 197 DELL' 11.09.1995

DATA:

AGGIORNAMENTI: LUGLIO 1997 - DIC 97

*Attuazione del Piano Regolatore Generale*

*Zone O - Recupero Urbanistico*

*Piano Particolareggiato di esecuzione*

*n° 22 - TOR FISCALE*

**Norme tecniche di attuazione**

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Del p.p. n° 22/O - "Tor Fiscale"

## TITOLO I - GENERALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO

### CAPO I      GENERALITÀ

#### Art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Piano Particolareggiato n° 22/O "Tor Fiscale" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P.R. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Per volumetria preesistente delle presenti norme tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi della 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 marzo 1979 e successive modifiche ed integrazioni nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

#### Art. 4 - Perimetro del p.p.

Il perimetro del p.p. è quello previsto dalla variante di P.R.G. per il recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti (delib. G.R. n° 4777 del 03.08.1983). Detto perimetro è stato ampliato al fine di soddisfacimento dello standard per la dotazione delle aree pubbliche per il completamento della viabilità, vincolando aree al di fuori del perimetro stesso, come indicato nel grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione".

## CAPO II NORME GENERALI

### Art. 5 - Distacchi

In tutte le zone previste dal p.p. per gli interventi edilizi di nuova edificazione, 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, sia pubbliche che private, 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 compresa tra ml 7,00 e ml 15,00, a ml 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Qualora per l'osservanza della duplice condizione dei distacchi dai confini interni o dalla linea di delimitazione di aree pubbliche e dal filo stradale per strade di larghezza superiore a ml 7,00, il lato interessato dell'edificio avesse dimensione minore di m 9,00 il distacco del filo stradale può essere ridotto a ml 5,00

### Art. 6 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 5, 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 lorda non superiore a 2,50.

### Art. 7 - Costruzioni in aderenza

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.

Qualora lungo il confine interno del singolo lotto vi siano delle preesistenti costruzioni nei lotti finitimi, è consentita la costruzione in aderenza.

Art. 8 - Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq 700; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costruiti a seguito di cessione regolarmente trascritta purché la dimensione stessa non sia inferiore a mq 400.

Art. 9 - 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 la stabilità che per l'igiene e 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 con pagamento a carico dei proprietari.

Art. 10 - Sistemazioni zone di distacco

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco essenze pregiate (olmo, leccio, quercia, pino, cipressi, ecc.) nel numero di almeno due per ogni 200 mq di superficie libera e dell'altezza minima di ml 3,50.

E' consentita la pavimentazione delle zone libere dalle costruzioni per un massimo del 30% delle stesse.

Art. 11 - Recinzioni

Le aree scoperte di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente in conformità ad un progetto regolarmente approvato e dovranno essere realizzate con un muretto dell'altezza massima di cm 50.

La sovrastante cancellata, facoltativa non potrà superare l'altezza di ml 1,30.

Art. 12 - Negozi

Nei comprensori soggetti a convenzione l'attività commerciale può essere svolta anche ai piani superiori.

### CAPO III CONTENUTO DEL PIANO

*Nota iniziale: Gli interspazi segnalati sono riferiti alla planimetria catastale - zonizzazione scala 1:1000.*

#### Art. 13 - Zone di edificabilità

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

a - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti.

a1 - Residenziale o mista residenziale - negozi

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con linee continue verticali interspazio 1,25 mm (come da legenda allegata).

a2 - Non residenziali categorie "r, t, z", di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con linee tratteggiate orizzontali (come da legenda allegata).

a3 - Non residenziale categoria "o" di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con quadrettato lato 4,3 mm (come da legenda allegata).

b - Zona di completamento dei volumi e delle superfici lorde esistenti.

b1 - Residenziale o mista residenziale - negozi

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con linee continue orizzontali interspazio 2,5 mm (come da legenda allegata).

b2 - Non residenziali categorie "r, t, z", di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con linee tratteggiate verticali (come da legenda allegata).

c - Zona di nuova edificazione

c1 - Zone residenziali

Tale zona è indicata sul grafico p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con linee verticali interspazio 2,5 mm (come da legenda allegata).

c2 - Non residenziali categorie "r, t, z", di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

Tale zona è indicata sul grafico p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con linee verticali continue alternate a linee verticali a tratto e punto (come da legenda allegata).

d - Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista - Comprensori

Tale zona è indicata sul grafico p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con linee verticali quaduple alternate a spazi bianchi (come da legenda allegata).

I singoli comprensori sono individuati da una lettera e sono delimitati da una linea a tratteggio forte; essi sono costituiti da aree destinati ad interventi privati ed aree destinate a servizi pubblici.

Art. 14 - Aree stradali, aree per servizi pubblici, verde pubblico

Il piano particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a - Sedi viarie e parcheggi

- Strade pubbliche

Il p.p. prevede una rete principale di strade pubbliche, indicate con linee continue diagonali alternate a linee diagonali continue puntinate sul grafico "Planimetria catastale - zonizzazione".

La tipologia e le sezioni dell'impianto viario pubblico sono riportate unitamente agli allacci alla viabilità principale esistente e di progetto, nell'apposito elaborato di p.p. "viabilità".

Per queste strade gli allargamenti della sezione stradale esistente, dove necessari, sono sommariamente indicati nei grafici di p.p. e verranno definiti dai progetti esecutivi elaborati dagli uffici comunali competenti.

Le aree verdi stradali sono indicate sul grafico "Planimetria catastale - zonizzazione" con puntinato irregolare accompagnato da triangolini disposti irregolarmente.

- Aree stradali privati

Tali aree stradali risultano bianche sul grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione". Le strade private potranno a giudizio dell'amministrazione essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate da servitù per

la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti che dovranno costituirsi in consorzio secondo le norme di legge.

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

#### - Parcheggio

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono indicate con linee orizzontali continue interspazio mm 1,25 nel grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con la lettera P seguita dal numero distintivo.

Le aree destinate a parcheggio pubblico all'interno delle zone di nuova edificazione con perimetro comprensoriale, a destinazione d'uso mista verranno realizzate con le modalità illustrate nel titolo II "Zone di nuova edificazione".

#### b - Verde pubblico, fascia di rispetto della grande viabilità

- fascia di rispetto della grande viabilità; tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con puntinato regolare;
- verde pubblico; tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con puntinato irregolare.

#### c - Servizi pubblici

Tali zone sono suddivise in due categorie

c1 - Aree scolastiche; tali aree sono indicate nel grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con un quadrettato lato mm 2 e con un simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso, come da legenda allegata;

c2 - Aree di interesse comune o servizi pubblici o gestiti da enti pubblici; tali aree sono indicate nel grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" con un quadrettato diagonale lato mm 3 e con destinazioni come da relazione generale.

Per tali aree, per la cubatura realizzabile, si rimanda a quanto previsto per le zone M dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.



## TITOLO II - EDIFICAZIONE

### CAPO I - ZONA DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE ESISTENTI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

#### Art. 15 - 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. demolizione e ricostruzione.

E' consentito, in caso di demolizione e ricostruzione, il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda di cui all'art. 2 delle presenti NTA; 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 residenziali esistenti.

Per quanto riguarda le destinazioni non residenziali sono ammesse le trasformazioni nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3, par. 2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e per le categorie tipo a),d), e), f), h), di cui all'articolo sopracitato.

## CAPO II - ZONA DI COMPLETAMENTO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE ESISTENTI RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE

### Art. 16 - Interventi edilizi - destinazioni d'uso

In tale zona, oltre agli interventi previsti per la zona di conservazione (art. 15 n° 1-5), è consentito il completamento fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,80 mc/mq.

Nelle zone denominate comparti interessate da aree pubbliche, le aree relative saranno conteggiate nella superficie del lotto di pertinenza al fine della determinazione della cubatura realizzabile purché tali aree vengano cedute gratuitamente al Comune con indennizzo della eventuale sola recinzione, in dette zone l'edificazione dovrà essere attuata con progetti unitari.

Per il completamento, al fine della determinazione delle superficie asservita alla costruzione preesistente, farà fede quanto riportato nella relativa concessione a sanatoria.

In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso residenziali esistenti.

Per quanto riguarda le destinazioni non residenziali sono ammesse le trasformazioni nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3, par. 2 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e per le categorie tipo a),d), e), f),h), di cui all'articolo sopracitato.

L'altezza massima non potrà essere superiore a ml 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

### CAPO III - ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALI

#### Art. 17 - Zona di nuova edificazione

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,80 mc/mq.

Per le aree con destinazione non residenziale sono consentite oltre le categorie citate agli artt. 15 e 16 delle presenti norme le destinazioni d'uso categorie "r, t, z", di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

L'altezza massima non potrà essere superiore a ml 7,50.

Nelle zone denominate comparti interessate da aree pubbliche, le aree relative saranno conteggiate nella superficie del lotto di pertinenza al fine della determinazione della cubatura realizzabile purché tali aree vengano cedute gratuitamente al comune con indennizzo della eventuale sola recinzione.

#### Art. 18 - Comprensori soggetti a convenzioni

L'edificazione all'interno dei comprensori, delimitati da apposito perimetro, avverrà secondo le indicazioni di cui al grafico di p.p. "Planimetria catastale - zonizzazione" secondo le procedure previste dalla Legge 1150/42 art. 28 e successive modifiche per le aree soggette a convenzione e sulla base delle seguenti prescrizioni:

Per le aree con destinazione non residenziale sono consentite le destinazioni d'uso delle categorie d) e) f) h) di cui al paragrafo 2 dell'articolo 3 delle

Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.; è inoltre consentita la destinazione d'uso della categoria a) di cui al suddetto articolo fino ad un massimo del 30 % della cubatura commerciale e/o non residenziale prevista

Altezza massima ml 10,50.

Comparto C1: possono essere realizzati 1.974 mc di residenziale; mc 443 commerciale e mc 2.358 di non residenziale con obbligo di cessione gratuita al Comune di area per parcheggio pubblico di mq 1.020.

Comparto C2: possono essere realizzati 7.127 mc di residenziale; mc 1.001 commerciale e mc 2.653 di non residenziale con obbligo di cessione gratuita al Comune di area per parcheggio pubblico di mq 1.040 e di area per attrezzature di interesse comune di mq 1.000.

Comparto C3: possono essere realizzati 5.925 mc di residenziale; mc 1.331 commerciale e mc 7.077 di non residenziale con obbligo di cessione gratuita al Comune di area per verde pubblico di mq 4.140, e per parcheggio mq 1.720.

CAPO IV – AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1089/39 DAI D.M. del 20.05.65, 27.07.65 e 02.03.98.

Art. 19 – Interventi ammessi

Tale area, indicata nella tavola “zonizzazione” con perimetro a tratteggio con campitura grigia, è vincolata ai sensi della L. 1089/39 dai D.M. 20.05.65, 27.07.65 e 02.03.98.

Gli interventi ammessi sono quelli compatibili con i D.M. di cui sopra.

La volumetria prevista dal piano particolareggiato e non realizzabile sull’area vincolata, potrà essere rilocalizzata, anche in deroga alle destinazioni e agli indici previsti per ciascuna zona fondiaria, su altri lotti interni al piano particolareggiato, purchè la proprietà conservi la titolarità dell’intera superficie con asservimento delle superfici stesse mediante atto d’obbligo.

Per le aree pubbliche che ricadono sull’area vincolata gli interventi ammessi sono quelli compatibili con i D.M. di cui sopra, fermo restando la possibilità di rilocalizzare l’eventuale volumetria con destinazione pubblica prevista dal piano particolareggiato sulla residua area adiacente e/o su altra area con la stessa destinazione pubblica di p.p. non interessata dal vincolo.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sull’area vincolata, il sedime del nuovo edificato dovrà essere rilocalizzato fuori dal vincolo.

Tutti gli interventi, compresi le piantumazioni, delle aree interessate dal vincolo dovranno essere soggette alle autorizzazioni previste dai D.M..

## INDICE

### TITOLO - I - GENERALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I	<u>- GENERALITÀ</u>	
Art. 1	- Validità delle norme	pag. 2
Art. 2	- Applicazione della Legge n° 47/85	“ 2
Art. 3	- Rinvio a norme generali	“ 2
Art. 4	- Perimetro del P.P.	“ 2
CAPO II	<u>- NORME GENERALI</u>	
Art. 5	- Distacchi	“ 3
Art. 6	- Accessori	“ 3
Art. 7	- Costruzioni in aderenza	“ 3
Art. 8	- Lotti minimi	“ 4
Art. 9	- Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	“ 4
Art. 10	- Sistemazioni zone di distacco	“ 4
Art. 11	- Recinzioni	“ 4
Art. 12	- Negozi	“ 4
CAPO III	<u>- CONTENUTO DEL PIANO</u>	
Art. 13	- Zone di edificabilità	“ 5
Art. 14	- Aree stradali, aree per servizi pubblici, verde pubblico	“ 6

### TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO I	<u>- ZONA DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE ESISTENTI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI</u>	
Art. 15	- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	“ 8
CAPO II	<u>- ZONA DI COMPLETAMENTO DEI VOLUMI DELLE SUPERFICI LORDE ESISTENTI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI</u>	
Art. 16	- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	“ 9
CAPO III	<u>- ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE</u>	
Art. 17	- Zona di nuova edificazione	“ 10
Art. 18	- Comprensori soggetti a convenzione	“ 10
CAPO IV	<u>- AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1089/39 DAI D.M. DEL 20.05.65, 27.07.65 E 02.03.98</u>	
Art. 19	- Interventi ammessi	“ 12