

H 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. 393/26-11-93

VIII

CIRCOSCR

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE 'O. - RECUPERO URBANISTICO

p.p. n.

27

'O.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N°27 FINOCCHIO

ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:

ARCH. D. MODIGLIANI - ARCH. A. CASUCCIO
GEOM. M. BUFALINI - ARCH. R. FERLITO - GEOM. M. PIZZUTI
CON: GEOM. F. AGRESTI - GEOM. S. PIZZELLA - GEOM. F. FERRANTE

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

PROGETTISTI

ING. G. AMATI
ARCH. I. INSOLERA
ARCH. P. ROSSI
ARCH. O. SEGNALINI
ARCH. G. SIGISMONDI
ARCH. P. SPADA COMPAGNONI

COLLABORATORI

ARCH. R. CASELLI
ARCH. C. COLAJUTA
ARCH. F. MUSSETTA

IL DIRIGENTE
ARCH. DANIEL MODIGLIANI

ELAB
GRAF

15

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data

LUGLIO 1997

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 e successive modifiche ed integrazioni pag. 3
- Art. 3 Rinvio a norme generali pag. 3

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

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

TITOLO II - EDIFICAZIONE

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

- Art. 8 Interventi edilizi - Destinazione d'uso pag. 6
- Art. 9 Zone di conservazione a prevalente carattere rurale o storico pag. 7
- Art. 10 Accorpamento delle cubature pag. 7

Art. 11	Distacchi	pag. 7
Art. 12	Accessori	pag. 8
Art. 13	Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione	pag. 8
Art. 14	Costruzioni in aderenza	pag. 9
Art. 15	Lotti minimi	pag. 9
CAPO VI - <u>LOTTE FINITIMI CON DIVERSA DESTINAZIONE</u>		
Art. 16	Accorpamento delle cubature	pag. 9
CAPO VII - <u>PROSPETTI DEGLI EDIFICI</u>		
Art. 17	Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	pag. 10
Art. 18	Sistemazione zone di distacco e di pertinenze degli edifici	pag. 10
Art. 19	Recinzioni	pag. 10
Art. 20	Sistemazione delle zone a parcheggio pubblico	pag. 10

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 27 FINOCCHIO

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. 27 - "FINOCCHIO" in 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 n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Per volumetria preesistente, di cui ai successivi articoli delle presenti norme tecniche, 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 tecniche si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvate con deliberazione della G.R.L. n. 689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche ed integrazioni nonchè le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

Art. 4 - Aree fondiarie: zone residenziali, non residenziali ed a destinazione d'uso mista

Il presente Piano Particolareggiato prevede le seguenti destinazioni delle aree edificate e/o edificabili:

1) Aree fondiarie semplici di:

- a) conservazione residenziale, non residenziale e mista;
- b) completamento residenziale, non residenziale e mista;
- c) nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista;

Le zone "a"- "b" e "c" sono indicate sul grafico "Zonizzazione" con linee continue verticali ad interspazio di mm. 2,00;

2) Aree fondiarie di conservazione a prevalente carattere rurale o storico

Tale zona è indicata nel grafico "Zonizzazione" con linee continue verticali ad interspazio di mm.2 a puntinato regolare.

3) Aree fondiarie convenzionate di:

d) nuova edificazione residenziale

Tale zona è indicata sul grafico "Zonizzazione" con linee continue verticali ad interspazio di mm. 2,00.

e) di nuova edificazione a destinazione d'uso mista.

Tale zona è indicata sul grafico "Zonizzazione" con linee continue doppie o verticali con interspazio di mm.1 intervallate di mm.2.

Art. 5 - Aree stradali private

Tali aree stradali risultano indicate senza alcuna simbologia o graficizzazione nelle tavole di P.P. denominate "Aree pubbliche e rete viaria".

Tali strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate da 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".

Ai fini dell'edificazione le particelle interessate anche parzialmente da tale viabilità esprimono cubatura per l'intera superficie della particella e con l'indice ad essa attribuito.

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. 3,50 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.

Tali aree sono indicate con il colore grigio chiaro sul grafico "Zonizzazione" ed hanno caratteristiche precisate sul grafico "Aree pubbliche - Rete viaria".

Le sedi viarie pubbliche sono soggette ad esproprio ad esclusione di quelle ricadenti nei comprensori soggetti a convenzione che saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

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 0,80 mc./mq. per l'intera area di proprietà nel caso che l'area destinata a parcheggio venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. 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.

b) verde di arredo stradale.

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

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

c) verde pubblico attrezzato.

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione catastale -" con puntinato regolare.

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
- 3) parco con attrezzature pre-sportive
- 4) parco libero.

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

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

d) servizi pubblici di quartiere.

Tale zona è indicata con un quadrettato di mm. 2. Le specifiche destinazioni d'uso sono state indicate con simboli riportati in legenda.

La sua attuazione sarà regolata da quanto previsto per le sottozone M3 dell'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III - ZONE DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE, RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, 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

6) completamento e/o nuova edificazione con destinazione residenziale e non residenziale ed a destinazione d'uso mista fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,80 mc./mq.

I lotti destinati a zona di conservazione edilizia in conformità con l'art. 2 delle presenti norme, sono quelli che hanno superato l'indice massimo previsto di 0,80 mc./mq.

Al proprietario di aree non contermini è consentito l'accorpamento delle cubature edificabili per ciascuna su un'unica area a condizione che conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente di cui all'art. 2 delle presenti norme senza aumento della superficie lorda esistente; l'altezza massima non potrà essere superiore a 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 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali previste nella categoria d), e), f), g) e h) di cui all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 9 - Zone di conservazione a prevalente carattere rurale o storico

Tali zone sono a prevalente utilizzazione agricola anche con annesse costruzioni o nelle quali sono presenti edifici o manufatti di interesse storico architettonico o paesaggistico, ove si intende conservare la destinazione e l'aspetto caratteristico della campagna romana.

Negli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo.

Negli interventi di cui alle lettere b) - c) è fatto obbligo di eliminare le eventuali superfetazioni. Qualora le superfici e le cubature delle suddette superfetazioni fossero legittime o legittimate, potranno essere concessi ampliamenti corrispondenti di superfici e cubatura, purchè architettonicamente coordinati all'edificio principale.

E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici non vincolati nei limiti delle cubature esistenti e senza aumento delle superfici lorde esistenti. In tali zone non è consentito il cambio delle destinazioni d'uso esistenti. L'altezza massima non potrà essere superiore a m.7,50 o quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

Tali interventi dovranno curare in particolare modo l'inserimento ambientale facendo ricorso a tipologie architettoniche ed uso di materiali idonei.

Art. 10 - Accorpamento delle cubature

In tali zone, anche nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi, è consentito l'accorpamento delle volumetrie 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. 11 - Distacchi

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione e/o di nuova edificazione, 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 dalle 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 comprese tra 7,00 e 15,00 ml., 10,00 ml. per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Nei lotti per i quali il piano prevede parcheggio pubblico lungo la sede stradale, il distacco minimo da quest'ultimo, è fissato in ml. 5,00 ed è consentita l'apertura di accessi carrabili ai lotti stessi.

I distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico, potranno essere inferiori a m. 5,00 e comunque nel rispetto dei distacchi minimi previsti dal filo stradale, ciò per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie per i lotti edificabili.

Art. 12 - Accessori

Nel rispetto di distacchi di cui all'art. 11 oltre la cubatura prevista dagli artt. 9-10 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. 13 - Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione

Le aree ricomprese all'interno di un apposito perimetro precisato sull'elaborato grafico "Zonizzazione catastale", formano un comprensorio soggetto a convenzione ai sensi dell'articolo 28 della L. U. 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni.

Tali aree ricadenti nel suddetto comprensorio concorrono pro quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso prescritta sul grafico "Zonizzazione", a condizione che i proprietari, riuniti in consorzio, stipulino con il Comune una convenzione per la cessione gratuita al Comune stesso delle aree con destinazione pubblica, per l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione in conformità alla legislazione vigente e per la disciplina dell'attuazione degli interventi edilizi all'interno delle aree fondiarie previste per l'accorpamento dei volumi nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle presenti norme.

Nel caso che all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi di Legge, il valore di tali immobili, accertato dalla Commissione Stime dell'Amministrazione Comunale, verrà scomputato dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

La tabella di seguito riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici.

Nel caso di discordanze quantitative, le superfici delle aree pubbliche oggetto di cessione non dovranno comunque essere complessivamente inferiori a quelle definite dalla tabella stessa.

COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE

comp. n.	sup.	aree	aree	volume		totale mc.	It mc./mq.	If mc./mq.	H max m.	abit. n.
	tot. mq.	fond. mq.	pubbl. mq.	resid. mc.	non resid. mc.					
A	2.075	855	1.220	1.660	0	1.660	0,80	1,94	10,5	21
B	7.650	3.345	4.305	6.120	0	6.120	0,80	1,82	10,5	76
C	6.656	2.415	4.241	5.324	0	5.324	0,80	2,20	10,5	67
D	4.744	1.807	2.937	3.795	0	3.795	0,80	2,10	10,5	48
E	6.270	1.920	4.350	3.762	2.508	6.270	1,00	3,26	14,0	47
F	14.880	3.397	11.483	5.952	8.928	14.880	1,00	4,38	14,0	75
G	7.100	2.419	4.681	2.840	4.260	7.100	1,00	2,93	14,0	36
Totale	49.375	16.158	33.217	29.453	15.696	45.149				370

Art. 14 - 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. 15 - Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è fissata a mq. 700; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti N.T.A. o derivanti da prescrizioni del P.P.

Comunque la cubatura spettante ai lotti di dimensione inferiore al minimo può essere utilizzata in caso di accorpamento con lotti limitrofi e nel caso di cui al successivo art. 16, per lotti non contermini, purché la dimensione complessiva sia pari o superiore a mq. 3.000, nel primo caso, e purché il lotto su cui viene accorpato il volume raggiunga la dimensione minima, nel secondo caso.

CAPO VI - LOTTI FINITIMI CON DIVERSA DESTINAZIONE

Art. 16- Accorpamento delle cubature

La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme.

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

CAPO VII - PROSPETTI DEGLI EDIFICI

Art. 17 - 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 per 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. 18 - Sistemazione zone di distacco e di pertinenza degli edifici

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. 19 - 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.

Art. 20 - Sistemazione delle zone a parcheggio pubblico

Le aree destinate a parcheggio pubblico così contrassegnate nella tavola della zonizzazione quando superano la superficie di mq.300 deve essere opportunamente dotate di alberature almeno ogni 100 mq.