

H S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

XIII
CIRCOSCR

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE 'O. RECUPERO URBANISTICO

p.p. n.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N°29: MONTI SAN PAOLO

29

'O.

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

IL PRIMO DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani

PROGETTISTI

- ARCH. LUGI BARBERA
- " " GOFFREDO CAMILLI
- " " IVAN CIOCCI
- " " ALESSANDRO DE ROSSI
- " " MAURIZIO FAGIOLI
- " " CLAUDIO FALASCA

LAB
GRAF

9

NORME TECNICHE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

del piano n° 29/OMONTI-SAN PAOLO

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. 29 MONTI-SAN PAOLO 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

Per volumetria preesistente alla data dell'1/10/83, di cui agli artt. 8-9-11-12 delle presenti norme tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi della Legge n. 47/85.

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 lorda residenziali esistenti

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale Zonizzazione" con linee continue alternate a linee tratteggiate, interspazio mm 1,5 inclinate a 45 gradi.

b) Zona di completamento

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

c) Zona di nuova edificazione

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee verticali continue ad interspazio alternate mm. 1,5/0,5.

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 con attrezzature sportive e pre-sportive

3) parco libero.

Le specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate nel grafico di p.p. "Planimetria-Catastale-Zonizzazione" con i simboli relativi alle destinazioni d'uso. 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 lordesistenti residenziali e non

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 conservativo
- 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 e devono prevedere il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente alla data del 1° ottobre 1983; 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 esistenti al 1° ottobre 1983, salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3, par. 2, delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

CAPO II - Zona di completamento

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. 7,5

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 alla data del 1° ottobre 1983 senza aumento delle superfici lorde a condi-

zione 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, preesistente.

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

Art. 9 - Edificazione con cessione di area a parcheggio

Ai lotti con previsione di parcheggio pubblico su strada, compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di edificabilità fondiaria di mc/mq 0,80 per l'intera area di proprietà, qualora l'area con destinazione a parcheggio pubblico prevista dal p.p. interna al perimetro della stessa venga ceduta dai proprietari al Comune. La cubatura sarà realizzata sulla restante area destinata alla edificabilità privata. In caso di mancata cessione gratuita dell'area con destinazione pubblica, questa sarà espropriata e la cubatura realizzabile non sarà computata sull'area a parcheggio pubblico.

Art. 10 - 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 qua

lora 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 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. 11 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 10 oltre la cubatura prevista dagli articoli 7, 8, 9 e 10 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. 2,70.

CAPO III - Zona di nuova edificazione

Art. 12 - Norme per l'edificazione-destinazioni d'uso

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità, pari a 0,80 mc/mq. ed è consentita la destinazione indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione".

Art. 13 - Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione.

Alla zone delimitate da apposito perimetro compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di

edificabilità di 0,80 mc/mq. per l'intera area perimetrata, e le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro di accorpamento, devono essere cedute dai proprietari gratuitamente al Comune: la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate alla edificazione.

Le destinazioni non residenziali sono consentite nei limiti indicati nella tabella riportata nella tavola n° 4 - Zonizzazione.

L'edificazione delle superfici fondiarie dei Comprensori soggetti a convenzione, ai sensi dell'Art. 28 della L.U. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, delimitati da apposito perimetro, avverrà secondo un progetto planivolumetrico unitario esteso all'intera superficie fondiaria del comprensorio. Le destinazioni d'uso per le cubature non residenziali riportate negli elaborati n° 4 di p.p., sono: 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 verrà scomputato il valore dell'immobile accertato dalla Commissione Stime della Amministrazione Comunale dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

Nel caso risulti la titolarità dell'intera superficie delimitata dal perimetro di accorpamento a più proprietari e questi non addivengano d'accordo alla cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica l'edificazione è condizionata alle norme dell'art. 28 della Legge Urbanistica.

Art. 14 - 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.

Art. 15 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 18 oltre la cubatura prevista dagli artt. 16 e 17 delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a ml. 2,70.

Art. 16 - 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. 17 - Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq. 600; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costruiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima del 1° Ottobre 1983.

CAPO IV - Prospetti degli edifici e prescrizioni di tutela ambientale.

Art. 18 - 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. 19 - Zone di distacco: sistemazione

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nell'area di distacco stradale essenze adatte e conformi all'ambiente nel numero di almeno una ogni ml. 10 e dell'altezza minima, all'impianto, di ml. 3,50.

Art. 20 - 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. 2,00.

Art. 21 - Rettifiche stradali

Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici saranno realizzate ovvero spostate lungo le linee eventualmente indicate dagli elaborati di piano particolareggiato.

I N D I C E

<u>TITOLO I - 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	" 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 - EDIFICAZIONE</u>	" 3
CAPO I - <u>Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali esistenti</u>	" 3
Art. 6 - Interventi edilizi - destinazioni d'uso	" 3
CAPO II - <u>Zone di completamento</u>	" 4
Art. 7 - Interventi edilizi - destinazioni d'uso	" 4
Art. 8 - Accorpamento delle cubature	" 4
Art. 9 - Edificazione con cessione di aree a parcheggio	" 5
Art. 10 - Distacchi	" 5
Art. 11 - Accessori	" 6
CAPO III - <u>Zona di nuova edificazione</u>	" 6
Art. 12 - Norme per l'edificazione - destinazioni d'uso	" 6
Art. 13 - Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione	" 6
Art. 14 - Distacchi	" 8

Art. 15 - Accessori.	pag. 8
Art. 16 - Costruzioni in aderenza	" 8
Art. 17 - Lotti minimi	" 9
CAPO IV - <u>Prospetti degli edifici e prescrizioni di tutela ambientale</u>	" 9
Art. 18 - Prospetti degli edifici. Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici.	" 9
Art. 19 - Zone di distacco: sistemazione	" 9
Art. 20 - Recinzioni	" 10
Art. 21 - Rettifiche stradali	" 10