

S.P.Q.R.
COMUNE DI ROMA

XX

Municipio

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

P.P. n.
2/"O"

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N.2 "OSTERIA NUOVA"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE
AVVERSO IL P.P. CONTRODEDOTTO CON DELIBERA C.C. 277 10/12/98

IL RESPONSABILE
Zone "O"
Arch. Claudio Rosi

[Signature]

DIPARTIMENTO VI U.O. 5

IL DIRETTORE

Ing. Giancarlo Matta

[Signature]

ALLEGATO ALLA
DELIBERAZIONE DI G.R.

N° 182 DEL 20/3/07

Coordinamento ed Elaborazione Controdeduzioni:

DIPARTIMENTO VI - SERVIZIO "P.P. DI RECUPERO ZONE"

Ing. Giancarlo Matta--Ing. T. Egiddi

Arch. R.Ferlito, Geom. M. Bufalini, Geom. M.Pizzuti, Geom. Cosma Damiano Vecchio, Dis. Graf. B. De Lorenzo

Elaborazione Catastali: Geom. S. Pizzella, Geom. F.Ferrante, Geom. S. Zullino

Attività amministrative: I.D.A. F. D'Urso, I.A. Elvira Tempesta

Progettisti P.P.adottato.

Alberto Gatti (capogruppo), Piero Alegiani, Francesco Capolei, Pierluigi Carci, Dario Carfagni, Alfredo Carlomagno, Gerardo Iannone, Amalia Lulli, Marco Rompato.

ELABORATO

n° **11**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - GENERALITÀ' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - GENERALITÀ'

Art. 1	Validità' 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	pag. 4
Art. 5	Aree stradali private	pag. 4
Art. 6	Distributori carburanti	pag. 5
Art. 7	Aree pubbliche	pag. 5

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 8	Interventi edilizi - Destinazione d'uso	pag. 7
--------	---	--------

CAPO IV - ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE NON RESIDENZIALE

Art. 9	Interventi edilizi - Destinazione d'uso	pag. 8
--------	---	--------

CAPO V - EDIFICAZIONE NELL'AMBITO DEI COMPRESORI SOGGETTI A CONVENZIONE

Art. 10	Interventi edilizi - Destinazione d'uso	pag. 9
---------	---	--------

CAPO VI - NORME GENERALI

Art. 11	Accorpamento delle cubature	pag. 10
Art. 12	Distacchi	pag. 11
Art. 13	Accessori	pag. 11
Art. 14	Costruzioni in aderenza	pag. 11
Art. 15	Lotti minimi	pag. 11
Art. 16	Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	pag. 12
Art. 17	Sistemazione zone di distacco	pag. 12
Art. 18	Recinzioni	pag. 12

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 2 OSTERIA NUOVA

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. 2 - "Osteria Nuova" 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 o legittimabile ai sensi di legge.

Art.3 - Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme tecniche si applicano le Norme Tecniche d'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,

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 e mista,*

c) *nuova edificazione residenziale,*

tali zone sono indicate sul grafico "Zonizzazione" con linee continue verticali ad interspazio di mm. 2

d) *completamento e nuova edificazione non residenziale,*

tali zone sono indicate sul grafico "Zonizzazione" con linee continue verticali doppie ad interspazio di mm. 1 intervallate di mm 2;

2) Aree fondiarie convenzionate di:

e) *nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista.*

Tale zona, delimitata da apposito perimetro è indicata sul grafico "Zonizzazione" con linee verticali continue alternate a tratteggio e interspazio di mm. 1

Art. 5 - Aree stradali private

Tali aree stradali sono indicate sul grafico "Zonizzazione" con le stesse linee di cui alle aree fondiarie dell'art. 4.

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".

In particolare Via Sovramonte, privata, dovrà rimanere aperta al pubblico transito pedonale.

Art. 6 - Distributori carburanti

Sulle aree destinate all'installazione d'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 - Aree pubbliche

Ai lotti, interni al perimetro del nucleo così come definito dalla delibera G.R.L. n° 4777/83, destinati parzialmente a parcheggio pubblico, compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,5 mc./mq. per l'intera area di proprietà nel caso che l'area a destinazione pubblica sia 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, le aree destinate a parcheggio pubblico saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'I.f. previsto.

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a) sedi viarie e parcheggi.

Tali aree sono indicate con campitura grigia sul grafico "Zonizzazione" ed hanno caratteristiche precisate sul grafico "Rete viaria"

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

b) verde pubblico organizzato.

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con puntinato. 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 Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.

c) 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 Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 8 - Interventi edilizi - Destinazione d'uso

In questa zona sono previste le seguenti destinazioni delle aree edificate e/o edificabili:

- *conservazione residenziale, non residenziale e mista,*
- *completamento residenziale e mista,*
- *nuova edificazione residenziale,*

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 fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,5 mc./mq.

Nel limite della volumetria ammessa di cui sopra è consentita la destinazione, al piano terra, a negozi, escluso il fronte degli edifici su Via Braccianese.

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.10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

E' consentito l'accorpamento delle cubature edificabili su un'unica area a condizione che conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

Salvo quanto già detto, non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti se non nell'ambito della stessa categoria di cui all'art. 3 paragr. 2 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. o quelle delle categorie d), e), f), g) e h) di cui all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

CAPO IV - ZONA DI COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE NON RESIDENZIALE

Art. 9 - Interventi edilizi - Destinazione d'uso

In questa zona sono previste le seguenti destinazioni delle aree edificate e/o edificabili:

- *completamento e nuova edificazione non residenziale,*

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 non residenziale fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,5 mc./mq;

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.10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

E' consentito l'accorpamento delle cubature edificabili su un'unica area a condizione che conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

Per le nuove volumetrie, le destinazioni d'uso non residenziali consentite sono quelle già esistenti o quelle delle categorie d), e), f), g) e h) di cui all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

CAPO V - EDIFICAZIONE NELL'AMBITO DEI COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE

Art. 10 - Interventi edilizi - Destinazione d'uso

Le aree ricomprese all'interno di un apposito perimetro precisato sull'elaborato grafico "Zonizzazione", formano un compensorio soggetto a convenzione i cui interventi sono attuati ai sensi della deliberazione di C.C. n. 37 del 9 marzo 1998.

Tali aree ricadenti nel suddetto compensorio 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 fondiari previste per l'accorpamento dei volumi nel rispetto delle destinazioni d'uso e quantità 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 verrà scomputato dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

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 fino al raggiungimento della cubatura prevista dalla tabella.

Le destinazioni non residenziali consentite sono quelle previste nelle categorie d), e), f), g), h) di cui all'art.3 della N.T.A. del P.R.G.

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

COMPRESORI SOGGETTI A CONVENZIONE										
comp.	superficie			volume			Ind. fondiari. mc./mq.	Ind. compr. mc./mq.	H max m.	ab. n.
	totale mq.	fond. mq.	pubbl. mq.	resid. mc.	non res. comm. mc.	totale mc.				
A	4.430	1.050	3.380	1.290	925	2.215	2,10	0,50	10,50	16
B	7.893	4.386	3.507	1.183	2.763	3.946	0,89	0,50	10,50	15
C	870	464	406	235	200	435	1,07	0,50	10,50	3
D	13.700	3.170	9.990	0	4.795	4.795	1,29	0,35	10,50	0
Tot.	26.893	9.610	17.283	2.708	8.683	11.391	--	--	--	34

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

CAPO VI - NORME GENERALI

Art. 11 - **Accorpamento delle cubature**

E' consentito, anche nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici, l'accorpamento delle volumetrie afferenti ciascun lotto su un'unica area a condizione che si conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

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

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

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

Art. 12 - 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 m. 5 per le strade di larghezza inferiore a m. 7; a m. 7,50 per le strade di larghezza comprese tra 7 e 15 m.; e a m. 10 per le strade di larghezza superiore a m. 15.

Nel caso di cessione di una parte del lotto, destinata a parcheggio pubblico, e qualora non fosse possibile rispettare i distacchi, è consentito, in deroga, un distacco minimo di m. 2,50 per il lato confinante con il parcheggio stesso.

Art. 13 - Accessori

Nel rispetto di distacchi oltre la cubatura prevista dalle presenti norme, sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore ad 1/50 dell'area del lotto fondiario con altezza non superiore a m. 2,50.

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, esclusi quelli ricadenti nei comprensori soggetti a convenzione, 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 o, eventualmente, non contermini, purché la dimensione complessiva sia pari o superiore a mq. 1000 e purché il lotto su cui viene accorpato il volume raggiunga la dimensione minima.

Art. 16 - 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. 17 - 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. 18 - 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.
