

✱ 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. 382/26-11-93

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONE 'O, RECUPERO URBANISTICO

Piano particolareggiato di  
esecuzione del nucleo n. 31  
'O, VALLERANELLO,

ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:  
ARCH. D. MODIGLIANI - ARCH. A. BELLANCA - ARCH. P. MASSIMEI  
GEOM. M. BUFALINI - ARCH. R. FERLITO - GEOM. M. PIZZUTI  
CON: GEOM. F. AGRESTI - DOTT.SSA L. ANDRIANELLO - GEOM. S. PIZZELLA  
GEOM. F. FERRANTE

IL DIRIGENTE  
Arch. Daniele Modigliani

CONSIGLIO COMUNALE URBANISTICO
POLIVOTARELLI
7. 12. 99
PROT. N. 15570

DELIBERAZIONE C.C.  
n. 34 del -7 FEB 2000

## NORMATIVA DI ATTUAZIONE

DATA

AGGIORNAMENTI

XII

IRCOSCR.

p.p.n.

31

'O,

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE

LAB. GRAF.

6

Art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n. 31/0 "Valleranello" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 - Applicazioni della legge n. 47/85

Per volumetria preesistente alla data dell'1.10.83, di cui agli artt. 6-7-8-9 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 (N.T.A.) del P.R.G. approvate con deliberazione del G.R. n. 689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche e integrazioni nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

Art. 4 - Suddivisione dell'area perimetrata in zone

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intera area perimetrata oggetto di piano particolareggiato, è ripartita nelle seguenti zone:

- a) Conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali semplici;
- b) Conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali;
- c) Conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali miste;
- d) Completamento residenziale semplice;
- e) Nuova edificazione residenziale semplice;
- f) Completamento misto
- g) Servizi pubblici di quartiere;
- h) Verde pubblico
- i) Sedi viarie e parcheggi.

Art. 5 - Norme di carattere generale

Le destinazioni d'uso per l'appresso indicate sono riferite alle medesime contemplate e prescritte all'art. 3 delle norme di attuazione del P.R.G.

Le aree in cui è ammessa l'installazione di stazioni di servizio o di impianti di distribuzione di carburante sono delimitate con apposita simbologia sui grafici di p.p., indipendentemente dalla o dalle sottozone di appartenenza.

Art. 6 - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali semplici

In questa zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) restauro e risanamento conservativo;
- 3) ristrutturazione edilizia;
- 4) demolizione e ricostruzione.

In caso di demolizione e ricostruzione é consentito 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 m. 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente, purché il distacco minimo dagli edifici antistanti non sia inferiore all'altezza massima da adottare; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici che si fronteggiano.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a m. 5,00.

Art. 7 - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) restauro e risanamento conservativo;
- 3) ristrutturazione edilizia;
- 4) demolizione e ricostruzione.

In caso di demolizione e ricostruzione é consentito 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 m. 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente, purché il distacco minimo dagli edifici antistanti non sia inferiore all'altezza massima da adottare; in ogni caso dovrà comunque essere garantito un distacco minimo di m. 10,00 dagli edifici che si fronteggiano.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a m. 5,00.

E' ammesso il reciproco mutamento di destinazione d'uso nell'ambito delle categorie d), e), f), g), h), di cui all'art. 3, par. 2 delle N.T.A. del P.R.G.

Art. 8 - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali miste

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) restauro e risanamento conservativo;
- 3) ristrutturazione edilizia;
- 4) demolizione e ricostruzione.

In caso di demolizione e ricostruzione è consentito 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. 10,50, o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente, purché il distacco minimo dagli edifici antistanti non sia inferiore all'altezza massima da adottare, in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici che si fronteggiano.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a ml. 5,00.

In tale sottozona non è consentita la trasformazione della destinazione d'uso residenziale esistente al 1 ottobre 1983; per eventuali destinazioni d'uso non residenziali già presenti alla stessa data sono consentiti il mantenimento e il reciproco mutamento nell'ambito delle categorie d), e), f), g), h), di cui all'articolo 3, paragrafo 2 delle N.T.A. del P.R.G

Art. 9 - Zona di completamento residenziale semplice

In questa zona è ammessa unicamente la destinazione d'uso residenziale e i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) restauro e risanamento conservativo;
- 3) ristrutturazione edilizia;
- 4) completamento, demolizione e ricostruzione.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo (If) è pari a 0,5 mc/mq.

I distacchi dai confini interni, così come dal filo delle strade sia pubbliche che private, non potranno essere inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti e

comunque non inferiore alla maggiore altezza di eventuali fabbricati fronteggianti.  
L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione ( ricostruzione ) resta fissata in m.10,50

#### Art.10- Zona di completamento residenziale e mista

Interventi edilizi - destinazioni d'uso.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria
- 2) restauro e risanamento conservativo
- 3) ristrutturazione edilizia

Come definiti dalla L. 457 / 78

4) Completamento, demolizione e ricostruzione della edificazione esistente o nuova edificazione residenziale e mista fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq. L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 7,50 o a quella , se maggiore, preesistente.

Nella zona di completamento e di nuove edificazioni residenziali sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali previste nelle categorie d) , t) fino al 65% della cubatura totale.

Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi nella misura prevista per ogni destinazione d'uso nelle N.T.A. del P.R.G.

Nelle zone di completamento misto sono consentite le destinazioni non residenziali previste nelle categorie sopradette senza ulteriore incremento di cubatura non residenziale oltre quella di cui all'art. 2 delle presenti N.T.A.

#### Art.11-Zona di nuova edificazione residenziale semplice

Questa zona è formata da lotti non ancora edificati.

In detta zona è ammessa unicamente la destinazione d'uso residenziale.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,5 mc./mq.

I distacchi dai confini interni, così come dal filo delle strade sia pubbliche che private, non potranno essere inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti di edifici antistanti, e comunque non inferiore alla maggiore altezza di eventuale fabbricato fronteggiante.

L' altezza massima degli edifici di nuova edificazione resta fissata in m. 10,50.

#### Art.12-Servizi pubblici di quartiere

Questa zona è destinata ad accogliere i servizi pubblici di quartiere nelle proporzioni dettate da D.I. 2-4-68 n. 1444 ( mq.6,5 ab. ) da edificare in accordo a quanto prescritto per le zone M3 di cui all'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

#### Art.13-Zona a verde pubblico

Tale zona è destinata ad accogliere:

- spazi per il gioco riservato ai bambini;
- attrezzature sportive e presportive;
- spazi liberi sistemati a parco.

Per questa zona valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.

Art.14 - Sedi viarie e parcheggi

Questa zona comprende le strade pubbliche e le aree per parcheggi pubblici commisurati sugli standard di cui al D.I. 2-4-68 n. 1444.

Art.15 - Prescrizioni e vincoli

Alcune parti comprese entro i limiti della perimetrazione di zona 0 sono soggette alle limitazioni imposte dal vincolo di rispetto della viabilità principale e dal vincolo di elettrodotto.

Nelle aree sottoposte a vincolo di rispetto stradale è vietata ogni costruzione anche a carattere provvisorio.

Tuttavia, se catastalmente possibili e fatte comunque salve le norme concernenti i distacchi e le altezze, si potrà edificare nella parte non vincolata dell'area anche la volumetria afferente la parte vincolata.

Nelle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto, è consentita l'edificazione nel rispetto delle norme vigenti e previo nulla osta da parte dell'A.C.E.A.

Art.16 - Norme comuni alle aree di proprietà privata

Nelle sottozone riservate alla edificazione su lotti finitimi potranno essere ammesse 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 interessati.

Le zone di distacco tra gli edifici vanno sistemate e mantenute a verde.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco essenze pregiate nel numero di almeno due per ogni mq. 200,00 di superficie libera e dell'altezza non minore di ml. 3,50.

Le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, dovranno essere opportunamente recintate con decoro e armonia con l'ambiente in conformità ad un progetto regolarmente approvato e dovranno essere realizzate con un muretto dell'altezza massima di ml. 0,50, la sovrastante cancellata, facoltativa, non potrà superare l'altezza di ml. 1,50.