

✱ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

XII
CIRCOSCR.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE 'O, RECUPERO URBANISTICO

p.p.n.
32
'O,

Piano particolareggiato di
esecuzione del nucleo n. 32
'MULINO S. FELICOLA,

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

PROGETTISTI

- arch. Luciano GIOVANNINI capogruppo
- ing. Sergio ANGELOCOLA
- arch. Renzo CONSIGLIO
- arch. Giorgio GIOVANNINI
- arch. Hilda SELEM
- arch. Carlo SPINETTI
- arch. Carlo VALERIO

IL DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani



ELAB. GRAF.
6

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

DATA

AGGIORNAMENTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P. n. 32 '0 "MULINO SAN FELICOLA"

Art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n. 32 '0 "Mulino San Felicola" 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 - Applicazione della legge n. 47 '85

Per volumetria preesistente alla data del 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 della 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) Nuova edificazione non residenziale;
- g) Servizi pubblici di quartiere;
- h) verde pubblico;
- i) Verde di arredo stradale;
- l) 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 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 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 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 m. 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente, purché il distacco minimo dagli edifici antistanti non sia inferiore alla 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. È ammesso il reciproco mutamento di destinazione d'uso nello 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 alla 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 0,8 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 distan-

za minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti e comunque non inferiore alla maggior altezza di eventuali fabbricati fronteggianti.

L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione (ricostruzione) resta fissata in m. 10,50.

Art.10 - Zona di nuova edificazione residenziale semplice

Questa zona è formata da lotti non ancora edificati e da aree fondiarie libere ubicate nei due comprensori sottoposti a convenzione.

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

L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,8 mc/mq per i lotti liberi, mentre per le aree fondiarie nei comprensori in convenzione è indicato nella relativa tabella della tavola della zonizzazione.

Per eventuali nuovi lotti originati dal frazionamento di lotti liberi o aree fondiarie, le dimensioni minime sono fissate in mq. 700.

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 dalle pareti di edifici antistanti, e comunque non inferiore alla maggiore altezza di eventuale fabbricato fronteggianti. L'altezza massima degli edifici di nuova edificazione resta fissata in m. 10,50 nei lotti liberi e nelle aree fondiarie del Comprensorio "B" in convenzione, mentre per quelle del Comprensorio "A" è fissato in m. 14,00 (vedere zonizzazione).

Art. 11 - Comprensori soggetti a convenzione.

Sono previsti due comprensori soggetti a convenzione, indicati nella plan. n° 4 con le lettere A e B.

La loro attuazione, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, avverrà secondo progetti unitari che dovranno garantire:

- a) la cessione gratuita al Comune, delle Aree pubbliche (per servizi, strade, parcheggi) ivi comprese e nella esatta posizione dal P.P. (tav. 4);
- b) la formazione di apposita CONVENZIONE con il Comune, che dia luogo ad una corretta realizzazione di quanto precisato nel precedente punto a); in particolare la convenzione prevederà la non frazionabilità dell'intervento, nè delle porzioni di area da edificare e area da cedere al Comune, intendendosi l'operazione simultanea ed unica.

Le altezze degli edifici privati nei due comprensori in convenzione, resta stabilita in m. 14.00 per il comprensorio A e m. 10.50 per il comprensorio B.

Per i distacchi resta stabilita una distanza minima di m. 10 da eventuali edifici antistanti e il distacco dal filo delle strade sia pubbliche che private non sarà inferiore a m. 5.00.

Art. 11 - Compensori soggetti a convenzione.

Sono previsti due compensori soggetti a convenzione, indicati nella plan. n° 4 con le lettere A e B.

La loro attuazione, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, avverrà secondo progetti unitari che dovranno garantire:

- a) la cessione gratuita al Comune, delle Aree pubbliche (per servizi, strade, parcheggi) ivi comprese e nella esatta posizione dal P.P. (tav. 4);
- b) la formazione di apposita CONVENZIONE con il Comune, che dia luogo ad una corretta realizzazione di quanto precisato nel precedente punto a); in particolare la convenzione prevederà la non frazionabilità dell'intervento, nè delle porzioni di area da edificare e area da cedere al Comune, intendendosi l'operazione simultanea ed unica.

Le altezze degli edifici privati nei due compensori in convenzione, resta stabilita in m. 14.00 per il compensorio A e m. 10.50 per il compensorio B.

Per i distacchi resta stabilita una distanza minima di m. 10 da eventuali edifici antistanti e il distacco dal filo delle strade sia pubbliche che private non sarà inferiore a m. 5.00.

Art. 12 - Zona di nuova edificazione non residenziale

In questa zona non è ammessa destinazione d'uso residenziale salvo eventuali alloggi per il personale di guardiania. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere d), e), f), g), del comma 2, Art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

L'indice fondiario massimo è fissato in 0,8 mc. mq.

Il distacco dell'edificio dai confini del lotto non potrà essere inferiore a m. 10,00.

L'altezza massima è fissata in m. 12,00.

Art. 13 - Servizi pubblici di quartiere (M3)

Questa zona, suddivisa in due aree, 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 la zona M3 di cui all'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Art. 14 - Zona a Verde pubblico (N)

Tale zona è destinata ad accogliere:

- spazi per il gioco riservato ai bambini;
- attrezzature sportive e pre-sportive;
- 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. 15 - 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.16 - Prescrizioni e vincoli

Alcune parti comprese entro i limiti della perimetrazione di zona 0 sono soggette alla limitazione imposta dal vincolo di rispetto della viabilità principale secondo quanto stabilito dal D.I. 1-4-65 n° 1404. Nelle aree sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione anche a carattere provvisorio.

Tuttavia, ove catastalmente possibile 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.

Art.17 - 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.