



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.

n. 37/0 "VERMICINO"

---

## TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

### CAPO I - GENERALITA'

#### ART. 1 Validità delle norme.

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Piano Particolareggiato n. 37/0 "Vermicino" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma, approvato con D.P. il 16.12.1965 e successive modifiche e integrazioni.

#### ART. 2 Applicazione della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Per volumetria preesistente di cui alle presenti Norme Tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

#### 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 Delibera della G.R. n. 689 del 6.03.1979 e successive modifiche e integrazioni nonché le Norme di Legge e Regolamenti vigenti.

ART. 4 Criteri per la definizione delle zone di P.P.

Sono state definite "zone di conservazione" quelle in cui la cubatura preesistente, come definita nel precedente art. 2, risulta pari o superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice fondiario di 0,5 mc/mq.

Sono state definite "zone di completamento" e di "nuova edificazione" rispettivamente le aree in cui la predetta cubatura preesistente risulta inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice fondiario di 0,5 mc/mq e quelle non edificate.

L'appartenenza delle singole aree alle zone di cui ai commi precedenti, quale risulta dall'elaborato grafico n.4: "Planimetria Catastale - Zonizzazione" del presente P.P., deve essere considerata indicativa e sarà verificata ai fini dell'applicazione delle Norme del P.P stesso, in sede di richiesta di nuova concessione edilizia.

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO.

ART. 5 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 - residenziale, mista, non residenziale -.

Tale zona è indicata sull'elaborato grafico n. 4 " Planimetria Catastale - Zonizzazione " con un rigato di linee verticali continue di intervallo di mm. 2, con una serie verticale di puntini, posti sull'asse centrale dell'interspazio tra le linee.

B) Zona di completamento e di nuova edificazione residenziale.

Tale zona è indicata con un rigato di linee verticali continue, intervallo mm. 1,2.

C) Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista.

Tale zona è indicata con un rigato di linee verticali continue, poste a distanze reciproche, alternativamente di mm. 0,5 e mm. 2.

D) Zona di edilizia non residenziale.

Tale zona è indicata con un rigato di linee verticali a tratteggio, intervallo tra le linee di mm. 2.

E) Area destinata ad impianto di distribuzione carburanti.

Tale area è indicata sul predetto elaborato grafico con un simbolo specifico.

F) Aree stradali, articolate nelle seguenti funzioni :

1 - Sedi viarie, risultano bianche nel citato elaborato n. 4 del P.P.

2 - Parcheggi, indicati come sopra e individuati con il simbolo P.

3 - Verde di arredo stradale, indicato con puntinato fitto irregolare.

Per tali aree valgono le indicazioni contenute nell'elaborato N. 5 "Rete viaria" nel quale sono precisate le dimensioni delle diverse sezioni stradali. In caso di difformità di dimensioni rispetto a quelle risultanti sugli altri elaborati del P.P. sono da considerare valide quelle riportate nell'elaborato N.5 "RETE VIARIA" .

G) Servizi pubblici di quartiere.

Tali zone sono indicate con un quadrettato di mm. 3 di lato e con un simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso.

H) Verde pubblico organizzato.

Tale zona è indicata con puntinato fitto regolare, i cui punti sono posti ai vertici di un reticolo quadrettato di mm.3 di lato.

I) Zona ferroviaria.

Tale zona è indicata con tratteggio a linee continue, inclinate a 45 gradi, intervallo mm.3.

Per tale zona si rimanda alle Norme vigenti di Leggi e Regolamenti.

## TITOLO II - EDIFICAZIONE

### CAPO I - ZONA DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICILORDE ESISTENTI RESIDENZIALI, NON RESIDENZIALI E A DESTINAZIONE D'USO MISTA.

#### ART. 6 Conservazione dei volumi e delle superfici.

In questa zona è prevista la conservazione della cubatura preesistente, come definita all'art. 2 delle presenti Norme.

In applicazione di quanto previsto dal precedente art. 4 in

tutte le zone di conservazione individuate dal Piano Particolareggiato, ove la predetta cubatura preesistente risultasse inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,5 è consentito il completamento della cubatura fino al raggiungimento di quella corrispondente al suddetto indice di mc/mq 0,5.

ART. 7 Interventi edilizi - Destinazione d'uso.

In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi, come definiti dalla L. 457/78:

- 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) Restauro e risanamento conservativo;
- 3) Ristrutturazione edilizia;
- 4) Demolizione e ricostruzione.

E' consentito, in caso di demolizione e ricostruzione, il mantenimento della cubatura preesistente, purchè realizzato senza aumento delle relative superfici lorde e nel rispetto delle norme e dei regolamenti; 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, salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3 par.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e salvo che per l'inserimento delle destinazioni d'uso previste nelle categorie d), f) dell'art. 3 par. 2 delle N.T.A. del P.R.G., fino al 30% della cubatura totale.

Dovranno essere, comunque, rispettate le prescrizioni relative al

parcheggio nella misura prevista per ogni destinazione d'uso dalle N.T.A. del P.R.G. .

La trasformazione delle destinazioni d'uso residenziali di cui alle categorie a) e h) dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. è comunque sempre consentita.

Tutte le trasformazioni delle destinazioni d'uso in quanto consentite dalle presenti Norme dovranno essere attuate nel rispetto di Norme e Regolamenti.

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi, è consentito l'accorpamento delle cubature preesistenti senza aumento delle superfici lorde e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 10,50 o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti.

La cubatura derivante dall'accorpamento non potrà essere superiore a MC. 2.500.

#### ART. 8

##### Distacchi.

In tale zona per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio 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, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. In ogni caso la sagoma dei fabbricati erigendi dovrà essere contenuta nell'inclinata a 45 gradi misurata come previsto dall'art. 3 par. 11

delle N.T.A. del P.R.C. .

Il distacco minimo dal filo delle strade pubbliche non dovrà essere inferiore a ml. 5 per le strade di larghezza compresa tra i ml. 7 e i ml. 15 ; e a ml. 10 per le strade di larghezza superiore a ml. 15.

CAPO II - ZONA DI COMPLETAMENTO E DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE.

ART. 9 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 dell'edificazione esistente, o nuova edificazione residenziale, fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq . L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, preesistente.

In tale zona sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali previste nelle categorie d) , e) , f) , fino al 30% della cubatura totale .

Per ogni destinazione d'uso dovranno essere rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi nella misura prevista dalle N.T.A. del P.R.G. .



ART. 10 Distacchi.

In tale zona per gli interventi di nuova edificazione, 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 qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

In ogni caso la sagoma dei fabbricati erigendi dovrà essere contenuta nell'inclinazione a 45 gradi, misurata come previsto dall'art. 3 par. 11 delle N.T.A. del P.R.G. .

Il distacco minimo dal filo delle strade pubbliche 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 all'art. 9 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. 2,50.

ART. 12 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 compiersi con criterio unitario d'accordo con i proprietari dei lotti.

ART. 13 Lotti minimi.

La dimensione minima dei lotti è di mq 700 ; tale dimensione può essere inferiore per i lotti costituiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima dell' 1.10.1983 .

CAPO III - COMPRESORI SOGGETTI A CONVENZIONE.

ART. 14 Comprensori soggetti a convenzione. - Generalità.

Questi comprensori sono individuati mediante i perimetri, indicati negli elaborati grafici, e sono costituiti da aree inedificate destinate sia a utilizzazioni pubbliche (servizi, verde, parcheggi, strade) che all'edificazione privata residenziale o mista.

All'interno di ogni comprensorio l'edificazione avverrà su iniziativa unitaria dei proprietari, riuniti in consorzio, o per mezzo della costituzione di un comparto.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla cessione gratuita al Comune di Roma delle aree a destinazione pubblica, previste nei predetti elaborati grafici, attraverso la stipula di una convenzione da parte dei proprietari delle aree, incluse in ciascun comprensorio, ai sensi della Normativa Urbanistica vigente:

- art. 28 della L.U. n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni
- art. 22 e 23 della L.R. n. 35/78.

Il volume di edilizia privata complessivo di ogni comprensorio, da determinare secondo quanto prescritto negli articoli seguenti, dovrà essere realizzato esclusivamente nelle aree destinate all'edilizia privata sulla base di un progetto unitario.

Sono stati previsti otto comprensori detti di "edilizia residenziale" indicati con i numeri cardinali da 1 a 8 e due comprensori detti "di edilizia mista" indicati con le lettere A e B.

ART. 15 Comprensori di edilizia residenziale.

In questi comprensori è consentita la realizzazione di edilizia residenziale, il cui volume sia determinato dal prodotto dell'intera superficie del comprensorio per l'indice di fabbricabilità di mc/mq 0,5

L'edificazione residenziale sarà regolata dalle norme di cui al capo II, "Zona di completamento e di nuova edificazione", articoli 9, 10, e 11. salvo la misura dell'altezza che potrà essere di m.10,50.

ART. 16 Comprensori di edilizia mista. - Zona di nuova edificazione e destinazione d'uso mista.

Nei comprensori di edilizia mista è consentita l'edificazione di edilizia residenziale e di edilizia diversa da quella residenziale, per funzioni di interesse locale, come specificato al 4° comma del presente articolo.

L'intero volume di edilizia privata, come definita al comma precedente, consentita per ogni comprensorio, dovrà essere realizzato esclusivamente all'interno delle zone di nuova edificazione a destinazione d'uso mista; in questa zona l'edificazione sarà regolata, per quanto riguarda l'edilizia residenziale dalle norme di cui al

citato Capo II, art; 9 primo e terzo comma, e art. 10, salvo la misura dell'altezza che potrà essere di m: 10,50.

Il volume edificabile complessivo di ciascun comprensorio è determinato, in deroga a quanto prescritto dal comma 1, punto 4 dell'art. 9 suddetto, nella misura indicata nello specchio seguente:

Comprensorio A	edilizia residenziale	mc. 16.536
	edilizia non residenziale	mc. 16.536
Comprensorio B	edilizia residenziale	mc. 20.071
	edilizia non residenziale	mc. 10.035

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso non residenziali di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. .

- d) uffici privati e studi professionali;
- e) esercizi commerciali e paracommerciali;
- f) attività amministrative e di servizi;
- h) sedi di alberghi e di pensioni;
- i) edifici e attrezzature per la cultura, lo spettacolo e il tempo libero;
- o) servizi privati;
- z) autorimesse pubbliche.

#### CAPO IV - ZONA DI EDILIZIA NON RESIDENZIALE

##### ART. 17 Interventi edilizi - Destinazioni d'uso.

In tale zona è prevista la conservazione dei volumi, delle superfici lorde e delle destinazioni d'uso come definite dall'art.2 delle presenti N.T.A.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi, come definiti dalla L. n. 457/1978 :

- 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) Restauro e risanamento conservativo;
- 3) Ristrutturazione edilizia;
- 4) Demolizione e ricostruzione.

Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso dalle destinazioni preesistenti a quelle elencate nel comma successivo, purchè attuate nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti. Dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi nella misura prevista per ogni destinazione d'uso dalle N.T.A. del P.R.G..

In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della cubatura preesistente, purchè realizzato senza aumento delle relative superfici lorde e nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti.

L'altezza massima delle costruzioni alla linea di gronda non dovrà superare m. 7,50 dal piano di campagna a sistemazione avvenuta, o quella se maggiore dell'edificio preesistente.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, di cui all'art.3 delle N.T.A. del P.R.G. :

- d) Uffici privati e studi professionali;
- e) Esercizi commerciali e paracommerciali
- f) Attività amministrative di servizio;
- g) Botteghe per attività artigianale di servizio;

- h) Sedi di alberghi pensioni;
- i) Edifici e attrezzatura per la cultura, lo spettacolo e il tempo libero;
- o) Servizi privati;
- z) Autorimesse pubbliche;

ART. 18 Distacchi

In questa zona per i distacchi valgono le prescrizioni dell'art. 10 delle presenti Norme.

ART. 19 Aree pubbliche e parcheggi.

In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere previsti spazi pubblici n e l l a misura di mq. 0,8 per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento, di cui mq 0,4 a verde.

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

## CAPO V - AREE PER DISTRIBUTORI CARBURANTI.

### ART. 20 Aree per distributori carburante.

Sulle aree destinate alla installazione di impianti di distribuzione indicate sulla planimetria con apposita simbologia di carburante) e aventi una superficie non inferiore a mq. 1000, è consentito realizzare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m. 4,50 ed a 1/10 dell'area del lotto.

Tali impianti dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle norme fissate dalle leggi o regolamenti in materia, nonché delle prescrizioni dettate dagli enti ed uffici preposti all'igiene, alla sicurezza ed alla viabilità.

## CAPO VI - AREE PUBBLICHE.

### ART. 21 Parcheggi.

Ai lotti nei quali una parte è destinata dal P.P. a parcheggio pubblico compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di mc/mq. 0,5 per l'intera area di proprietà, nel caso che l'area destinata a parcheggio venga ceduta gratuitamente al Comune.

La cubatura dovrà essere realizzata sulla restante area di proprietà destinata all'edificazione privata.

Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree con destinazione parcheggio pubblico saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto della sola area destinata all'edificazione privata per l'indice di fabbricabilità mc/mq 0,5.

ART. 22 Servizi pubblici di quartiere.

Nei lotti destinati a servizi pubblici di quartiere l'edificazione sarà regolata dalle prescrizioni previste per la sottozona M<sub>3</sub> dell'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. .

ART. 23 Verde pubblico organizzato.

Tale zona è suddivisa, come indicato di seguito, in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione ed in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere:

- 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 con i simboli riportati in legenda negli elaborati grafici.

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

CAPO VII - PROSPETTI DEGLI EDIFICI E SISTEMAZIONI.

ART. 24 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 la stabilità che per l'igiene e 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 in danno.

ART. 25 Sistemazione zone di distacco.

Le zone di distacco 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 una per ogni mq. 100 di superficie libera e dell'altezza minima di ml. 4,50.

ART. 26 Recinzioni.

Le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate in conformità a un progetto regolarmente approvato.

La recinzione non dovrà superare l'altezza massima di ml. 2,0; dovrà essere realizzata con decoro e in armonia con l'ambiente o per mezzo di un muro, per tutta l'altezza, o mediante un muretto di altezza massima di ml. 0,50 e sovrastante cancellata - facoltativa - di altezza non superiore a ml. 1,50 .