

☩ 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. 314/8-10-93

XIII

CIRCOSCR

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE 'O, - RECUPERO URBANISTICO

p.p. n.

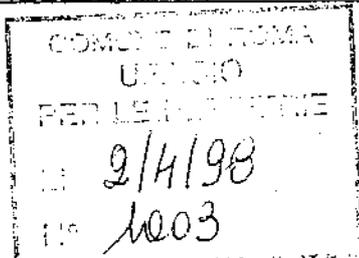
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N°44 "MADONNETTA"

'O,

ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:

ARCH. D. MODIGLIANI - ING. T. EGIDDI
GEOM. M. BUFALINI - ARCH. R. FERLITO - GEOM. M. PIZZUTI -

CON: GEOM. F. AGRESTI - GEOM. S. PIZZELLA - GEOM. F. FERRANTE



IL DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani

PROGETTISTI

Prof. Ing. M. Ghio, Arch. F. Correnti, Arch. B. Fabbri, Arch. G. Guidi,
Arch. G. L. Guidi, Arch. S. Nuti, Arch. B. Pogliani

IL DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani

Ing. T. EGIDDI

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

ELAB.
GRAF.

10

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

<u>TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO</u>	pag.	2
CAPO I - <u>Generalità</u>	"	2
Art. 1 - Validità delle norme	"	2
Art. 2 - Applicazione della L. n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni	"	2
Art. 3 - Rinvio a norme generali	"	2
CAPO II - <u>Contenuto del piano</u>	"	2
Art. 4 - Elaborati del piano e loro valore normativo	"	2
Art. 5 - Zone residenziali, non residenziali a destinazione d'uso mista	"	3
Art. 6 - Sedi viarie private	"	3
Art. 7 - Area destinata ad impianti di distribuzione carburanti	"	4
Art. 8 - Verde pubblico, aree stradali pubbliche, aree per servizi pubblici	"	4
<u>TITOLO II - EDIFICAZIONE</u>	"	5
CAPO I - <u>Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziale semplice, non residenziale e mista</u>	"	5
Art. 9 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	"	5
Art.10 - Accorpamento delle cubature	"	5
Art.11 - Distacchi	"	5
CAPO II - <u>Zona di completamento residenziale semplice</u>	"	5
Art. 12 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	"	5
Art. 13 - Accorpamento delle cubature	"	6
Art. 14 - Distacchi	"	6
Art. 15 - Accessori	"	6
CAPO III - <u>Zona di nuova edificazione residenziale semplice</u>	"	6
Art. 16 - Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso	"	6
Art. 17 - Distacchi	"	7
Art. 18 - Accessori	"	7
Art. 19 - Costruzioni in aderenza	"	7
Art. 20 - Lotto minimo	"	7
CAPO IV - <u>Zona di nuova edificazione mista</u>	"	7
Art. 21 - Aree afferenti ai comprensori obbligatori con accorpamento dei volumi	"	7
CAPO V - <u>Lotti finitimi con diversa destinazione di zona</u>	"	8
Art. 22 - Accorpamento delle cubature	"	8
CAPO VI - <u>Prospetti degli edifici</u>	"	8
Art. 23 - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	"	8
Art. 24 - Sistemazione zone di distacco	"	8
Art. 25 - Recinzioni e passi carrabili	"	8

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. 44/0 "Madonnetta" di 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 volume preesistente di cui agli articoli delle presenti norme tecniche, va considerato quello legittimamente realizzato o quello legittimato ai sensi di Legge.

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 ed in particolare le disposizioni statali e regionali per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, alla legge 9 gennaio 1989, n. 13, e relativi regolamento di attuazione e circolare esplicativa.

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

Art. 4 - Elaborati del piano e loro valore normativo

Il presente piano particolareggiato si compone dei seguenti elaborati grafici, illustrativi e normativi, aventi il valore per ciascuno indicato:

1A - Analisi dello stato di fatto costruzioni esistenti e destinazioni d'uso in atto (planimetria nel rapp. 1:2.000): ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del p.p. e dei criteri urbanistici adottati;

1B - Analisi dello stato di fatto: consistenza edilizia (planimetria di riferimento - nel rapp. 1:1.000 e schede): ha lo stesso valore dell'elaborato 1A;

1C - Analisi dello stato di fatto: stato dell'urbanizzazione primaria e secondaria (planimetria nel rapp. 1:2.000): ha lo stesso valore degli elaborati precedenti;

2 - Connessioni con il tessuto urbano (planimetria nel rapp. 1:10.000): ha valore indicativo delle previsioni di P.R.G. relative alla zona di p.p. e delle connessioni con le zone adiacenti e con le altre parti del territorio, per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;

3 - Aree con destinazione pubblica e perimetro del P.P. (planimetria catastale nel rapp. 1:1.000): precisa le aree che dovranno risultare destinate ad infrastrutture, attrezzature ed impianti pubblici a piano attuato, con riferimento alla mappa catastale, nonché il perimetro delle aree comprese nella zona pianificata, con valore vincolante;

- 4A - Zonizzazione (planimetria catastale nel rapp. 1:1.000): precisa, con valore vincolante, le destinazioni d'uso delle aree, nonché i perimetri dei comprensori soggetti a convenzione;
- 5A - Rete viaria e sezioni stradali tipo (planimetria nel rapp. 1:2000 e sezioni tipo nel rapp. 1:100): ha valore prescrittivo per quanto riguarda l'ubicazione delle sedi stradali e dei parcheggi e delle caratteristiche tecniche delle strade;
- 6 - Relazione finanziaria di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano: ha valore orientativo per l'Amministrazione comunale;
- 7 - Relazione tecnica illustrativa degli interventi e dei criteri seguiti dal piano: ha valore informativo e di orientamento ai fini dell'interpretazione degli altri elaborati;
- 8 - Norme tecniche di attuazione contenute nel presente elaborato: hanno valore prescrittivo vincolante per tutto quanto riguarda le caratteristiche volumetriche ed edilizie, le destinazioni d'uso e le modalità attuative del piano. In caso di discordanza, i dati delle norme prevalgono sulle indicazioni degli elaborati grafici e relative tabelle;

Art. 5

- Zone residenziali, non residenziali 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 lorde residenziale semplice.
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. n. 4A, "Zonizzazione", con linee continue alternate a linee a punto inclinate a 45°.
- b) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziale.
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. n. 4A, "Zonizzazione", con tratteggio discontinuo inclinato a 45°.
- c) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde mista
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. n. 4A, "Zonizzazione", con linee continue alternate a tratto inclinate a 45°.
- d) Zona di completamente residenziale semplice.
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. n. 4A, "Zonizzazione", con linee inclinate a 45° ad interspazio di mm. 2.
- e) Zona di nuova edificazione residenziale semplice.
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. n. 4A, "Zonizzazione", con linee verticali ad interspazio di mm. 1.
- f) Zona di nuova edificazione mista.
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. n. 4A, "Zonizzazione" con linee verticali doppie ad interspazio di mm. 1.

Art. 6

- Sedi viarie private

Tali aree stradali risultano bianche sul grafico di P.P. "Zonizzazione".

Le strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate da servitù per la canalizzazione dei

pubblici servizi e la loro conservazione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti da costituirsi in consorzio secondo le norme di legge.

Qualora non siano chiuse da cancello dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

Le aree stradali preesistenti alla formazione del presente P.P. sono disciplinate come indicato sui grafici di P.P. n. 4A, "Zonizzazione".

Art. 7

- Area destinata ad impianti di distribuzione carburanti

Tale area è indicata sul grafico di P.P. n. 5A, "Rete viaria", con un simbolo specifico.

Art. 8

- Verde pubblico, aree stradali pubbliche, aree per servizi pubblici

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a) sedi viarie e parcheggi; tali aree sono indicate con campitura grigia sul grafico di P.P. n. 4A, "Zonizzazione" ed hanno le caratteristiche precisate nel grafico 5A, "Rete viaria". Ai lotti interni al perimetro del nucleo di zona "O" così come approvato con delibera G.R.L. n. 4777/83, destinati dal P.P. parzialmente a parcheggio pubblico, compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità dell'intera area di proprietà nel caso che l'area destinata a parcheggio venga 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 saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'I.f. previsto.

b) verde di arredo stradale; tali zone sono indicate sul grafico di P.P. n. 4A, "Zonizzazione", con puntinato regolare fitto. Tali aree saranno sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità del quartiere;

c) verde pubblico; tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione", con n. 4A puntinato regolare rado e con un simbolo che ne precisa la specifica destinazione d'uso, in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere:

1) gioco bimbi;

2) parco libero.

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.;

d) servizi pubblici di quartiere; tali zone sono indicate nel grafico di P.P. n. 4A, "Zonizzazione", con un quadrettato a maglie di 3 mm. e con un simbolo che ne precisa la specifica destinazione d'uso:

1) asilo nido;

2) scuola materna;

3) scuola media inferiore;

4) attrezzature religiose;

5) attrezzature annonarie;

6) attrezzature sanitarie;

7) attrezzature culturali;

8) locali A.M.A.

In tali aree valgono le prescrizioni stabilite per la sottozona M3 dall'art. 14 delle predette Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.;

e) aree per impianti tecnologici.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO I

ZONE DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE ESISTENTI RESIDENZIALE SEMPLICE, NON RESIDENZIALE E MISTA

Art. 9

- Interventi edilizi - Destinazione 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.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente; 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, salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3, par. 2, delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Art. 10

- 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 senza aumento delle superfici lorde; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti. L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

Art. 11

- Distacchi

In tale zona, per gli interventi di 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. 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.

CAPO II

ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE

Art. 12

- 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) completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq, dei quali 0,35 mc/mq da destinare a volumi abitativi e 0,15 mc/mq da destinare a volumi di servizio residenziale fuori terra (garage o box-auto, locali di sgombero e simili); l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, preesistente.

In tale zona non è consentita la trasformazione della destinazione d'uso residenziale e le eventuali attività non residenziali in atto dovranno essere trasferite nelle apposite zone previste dal P.R.G.

Art. 13

- 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 senza aumento delle superfici lorde a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq, ripartiti come indicato nel precedente art. 12. 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. 14

- 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 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 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. 15

- Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui al precedente art. 14, oltre la cubatura prevista dagli artt. 12 e 13 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.

CAPO III

ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SEMPLICE

Art. 16

- Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq, ripartiti come indicato nel precedente art. 12, con esclusiva destinazione residenziale.

Tale indice si applica alla superficie di proprietà al netto delle strade pubbliche.

Al proprietario di aree non contermini è consentito l'accorpamento delle cubature edificabili per ciascuna su un'unica area a condizione che conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo. A parziale deroga di quanto stabilito al precedente 1° comma del presente articolo è consentita, nei limiti della cubatura e per l'ampliamento delle attività non residenziali esistenti di cui all'art. 2 delle presenti norme su aree

contermini; l'edificazione anche di volumi con destinazione d'uso non residenziale purché risulti la titolarità dell'intera superficie ad un unico proprietario. In tal caso, sono consentite le destinazioni d'uso d) ed e) di cui all'art. 3) par. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 17

- 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. 18

- Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 17, oltre la cubatura prevista dall'art. 16 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 2,50 ml.

Art. 19

- 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. 20

- Lotto minimo

La dimensione minima dei lotti edificabili è fissata in mq. 1.000; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costituiti a seguito di cessione regolarmente trascritta.

Comunque la cubatura spettante ai lotti di dimensione inferiore al minimo può essere utilizzata in caso di accorpamento con lotti limitrofi e nel caso di cui al precedente art. 16, 4° comma, per lotti non contermini, purché la dimensione complessiva sia pari o superiore a mq. 1000, nel primo caso, e purché il lotto su cui viene accorpato il volume raggiunga la dimensione minima, nel secondo caso.

CAPO IV

ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE MISTA

Art. 21

- Aree afferenti ai comprensori obbligatori con accorpamento dei volumi

Le aree ricomprese all'interno di un apposito perimetro nell'elaborato grafico di P.P. n. 4A, "Zonizzazione", formano un compensorio soggetto a convenzione ai sensi dell'articolo 28 della L. U. 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, così come precisato nei seguenti commi.

Le aree ricadenti nel suddetto comprensorio concorrono pro quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso prescritta nel grafico di P.P. n. 4A, "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 in conformità alla legislazione vigente e per la disciplina dell'attuazione degli interventi edilizi all'interno delle aree destinate all'accorpamento dei volumi e delle destinazioni d'uso stabilite dalle presenti norme.

L'indice di fabbricabilità applicabile a tutte le aree di cui ai commi precedenti è pari a 0,75 mc/mq, di cui 0,35 mc/mq per la residenza e 0,40 mc/mq per le destinazioni d'uso d), e), f), h), i), di cui all'articolo 3, paragrafo 2), delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., e viene qui definito "indice sociale". Nel caso che all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi di Legge, il valore di tali immobili, accertato dalla Commissione Stime dell'Amministrazione Comunale, verrà scomputato dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

CAPO V

LOTTE FINITIMI CON DIVERSA DESTINAZIONE DI ZONA

Art. 22

- Accorpamento delle cubature

La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme. L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

CAPO VI

PROSPETTI DEGLI EDIFICI

Art. 23

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 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. 24

- Sistemazione delle 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 due per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di ml. 3,50.

Art. 25

- Recinzioni e passi carrabili

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 con decoro ed in armonia con l'ambiente in conformità ad un progetto regolarmente approvato. I passi carrabili dovranno essere arretrati dal filo della recinzione di almeno 2 metri su tutta la viabilità pubblica interna. Sulle vie di Macchia Palocco e di Macchia Saponara i passi carrabili saranno consentiti solo per i lotti interclusi che non abbiano alcun fronte sulla viabilità secondaria; per tali lotti interclusi, la soluzione del passo carrabile dovrà garantire l'immissione e l'uscita dalle sedi stradali in modo da non creare ostacoli e pericoli al traffico veicolare.