



# COMUNE DI ROMA

## ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

CIRC.XIII

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL  
NUCLEO N. 45/O - "MALAFEDE"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE  
AVVERSO IL P.P. ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N. 190 DEL 21-09-1998

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
19 DIC. 2002
PROT. N. ....16016.....

DIPARTIMENTO VI U.O. 5

IL DIRETTORE

Ing. *Giuseppe Matta*

L'INGEGNERE  
Tonino Egiddi

*Tonino Egiddi*

Progettisti P.P. adottato:

Arch. Maurizio Renzi, Arch. Maria Rita Cespi Polisiani, Arch. Luigi Dobrilla,  
Arch. Walter Ricci, Arch. Giorgio Testa, Arch. Vincenzo Valenti

Coordinamento ed elaborazione Controdeduzioni:

DIPARTIMENTO VI - Servizio Complesso P.P. di Recupero Zone "O":

Arch. Daniel Modigliani, Ing. Tonino Egiddi

Arch. Rosamaria Ferlito, Geom. Mauro Bufalini, Geom. Mauro Pizzuti

Elaborazione Catastali: Geom. Salvatore Pizzella, Geom. Filippo Ferrante, Geom. Salvatore Zullino

Collaborazione ed elaborazione grafica informatizzata: Arch. Pier Luigi Canali, Geom. Paolo Ferlito,

Geom. Giampiero Pizzella, Arch. Susanna Quarra, Geom. Fabio Travaglini

Elaborato n°

8

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## INDICE

### TITOLO I GENERALITA' E CONTENUTI DEL PIANO

CAPO I	- <u>Generalità</u>	Pag. 2
Art. 1	- Validità delle norme	“
Art. 2	- Applicazione della L. n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni	“
Art. 3	- Rinvio a norme generali	“
CAPO II	- <u>Contenuti del piano</u>	Pag. 3
Art. 4	- <u>Zone di edificabilità</u>	“
Art. 5	- <u>Aree a destinazione pubblica</u>	“

### TITOLO II EDIFICAZIONE

CAPO III	- <u>Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziale semplice, non residenziale e miste</u>	Pag. 5
Art. 6	- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	“
CAPO IV	- <u>Zona di completamento residenziale</u>	Pag. 6
Art. 7	- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	“
CAPO V	- <u>Zona di nuova edificazione residenziale non residenziale e mista</u>	Pag. 7
Art. 8	- Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso	“
CAPO VI	- <u>Comparti</u>	Pag. 7
Art. 9	- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	“
CAPO VII	- <u>Norme a carattere generale</u>	
Art. 10	- Cessione di aree pubbliche	“
Art. 11	- Distacchi	Pag. 9
Art. 12	- Lotti minimi	“
Art. 13	- Accessori	“
Art. 14	- Costruzioni in aderenza	Pag. 10
Art. 15	- Accorpamento delle cubature	“
Art. 16	- Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	“
Art. 17	- <u>Sistemazione zone di distacco</u>	
Art. 18	- <u>Recinzioni</u>	Pag. 11
CAPO VIII	- <u>Area a rischio idraulico molto elevato</u>	Pag. 11
Art. 19	- Interventi ammessi	“

## **TITOLO I – GENERALITA' E CONTENUTI DEL PIANO**

### **CAPO I – GENERALITA'**

#### **Art.1 – Validità delle Norme**

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Piano Particolareggiato N.° 45 "Malafede" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art.2 – Applicazione della legge n.° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Per volumetria preesistente di cui agli articoli delle presenti norme tecniche va considerata quella legittimamente realizzata, quella legittimata e/o legittimabile ai sensi della legge n. 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 deliberazione della G.R.L. n.° 689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche e integrazioni nonché le norme di legge e regolamenti vigenti

## **CAPO II – CONTENUTI DEL PIANO**

### **Art.4 – Zone di edificabilità**

Il presente Piano Particolareggiato prevede le seguenti zone edificate o edificabili:

a) Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziale semplice, non residenziale e miste.

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. “Planimetria Catastale zonizzazione con linee continue alternate a linee punto, inclinate a 45 gradi.

b) Zone di completamento residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. “Planimetria Catastale zonizzazione con retino a linee inclinate a 45° interstanziate tra loro di 2 mm..

c) Zone di nuova edificazione residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. “Planimetria Catastale zonizzazione con retino verticale con tratteggio a linee continue interstanziate di circa 2 mm..

d) Zone di nuova edificazione mista

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. “Planimetria Catastale zonizzazione con retino verticale a doppia linea continua di spessore 0,2 interstanziate di mm. 2,5.

### **Art.5 – Aree a destinazione pubblica**

Il Piano particolareggiato prevede le seguenti aree a destinazione pubblica:

a) Sedi viarie e parcheggi:

Il Piano Particolareggiato prevede una rete principale di strade pubbliche indicate negli elaborati grafici “Rete Viaria”.

La tipologia e le sezioni dell’impianto viario pubblico sono riportate negli appositi elaborati di Piano Particolareggiato.

Le strade private esistenti potranno, sono gravate da servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione, da effettuarsi a norma del R.E. vigente, dovrà essere affidata ai proprietari frontisti da costituirsi in consorzio secondo le norme di legge; qualora tali strade non siano chiuse da cancello dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta “Strada privata”.

Le strade private contribuiscono a definire la volumetria edificabile in sede di rilascio della Concessione Edilizia.

Il Piano Particolareggiato prevede aree destinate a Parcheggio Pubblico, indicate negli elaborati grafici "Rete Viaria", con simbolo che ne indica la destinazione d'uso.

#### b) Verde Pubblico

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti zone:

- Verde di arredo stradale

Tali aree saranno sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità di quartiere

- Verde pubblico organizzato

Tale zona è indicata in Planimetria con retino puntinato ; essa è suddivisa in aree in funzione della sua fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere:

- Spazi Gioco Bimbi,
- Parco con attrezzature sportive e pre-sportive;
- Parco libero

Le specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono indicate nel grafico di P.P. "Planimetria catastale zonizzazione" con appositi simboli. Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all' Art. 15 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.;

#### c) Servizi Pubblici di Quartiere

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree per:

- Asili Nido
- Scuola materna
- Scuola elementare
- Mercato
- Strutture socio-sanitarie
- Attrezzature sociali e culturali;

Tali zone sono indicate sugli elaborati grafici di P.P. con retino quadrettato e con un simbolo che ne specifica la destinazione d'uso. Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all' Art. 14 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. per le zone M3.

#### d) Aree per impianti Tecnologici

Tali zone sono indicate sugli elaborati grafici di P.P. con retino quadrettato (ridotto).

## **TITOLO II – EDIFICAZIONE**

### **CAPO III – Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziale semplice, non residenziale e miste.**

#### **Art.6– 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- demolizione, ricostruzione, completamento residenziale e nuova edificazione residenziale fino al raggiungimento dell’indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq;

E’ consentito il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente;

E’ consentito nel limite massimo del 50% dell’intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato. L’altezza massima non potrà essere superiore a m. 10,50 o a quella , se maggiore, dell’edificio preesistente. Ad eccezione di quanto sopra stabilito per i negozi al piano terra non è consentito il cambio delle destinazioni d’uso esistenti salvo che nell’ambito di una stessa categoria o in quelle previste nelle categorie a), d), e), f), g), h), di cui all’Art. 3, par. 2, delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

## **CAPO IV – Zona di completamento residenziale**

### **Art. 7 – 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
- 6- demolizione, ricostruzione, completamento e nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq;

E' consentito il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente;

E' consentito nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato. L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 10,50 o a quella , se maggiore, dell'edificio preesistente. Ad eccezione di quanto sopra stabilito non è consentito il cambio delle destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito di una stessa categoria o in quelle previste nelle categorie a), d), e), f), g), h), di cui all'Art. 3, par. 2, delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

## **CAPO V – Zona di nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista**

### **Art. 8 – Norme per l'edificazione – Destinazioni d'uso**

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità pari a 0,8 mc./mq. ed è consentita la destinazione d'uso specificata sul grafico di P.P. "Planimetria catastale – zonizzazione".

Per le aree con destinazione d'uso mista la volumetria non residenziale dovrà essere il 20% di quella totale.

Per le aree con destinazione d'uso residenziale, è consentito nel limite massimo del 50% della volumetria totale, realizzare negozi al piano terra del fabbricato; l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,50

Sono consentite destinazioni non residenziali di cui alle categorie a), d), e), f), g), h), dell'Art. 3 par.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

A parziale deroga di quanto precedentemente stabilito è consentita per le aree con destinazione residenziale, nei limiti della cubatura e per l'ampliamento delle attività non residenziali esistenti su aree contermini, l'edificazione anche di volumi con destinazione d'uso non residenziale.

## **CAPO VI – Comparti**

### **Art. 9 – Interventi edilizi - destinazioni d'uso**

Gli interventi nelle aree ricomprese all'interno dei Comparti sono attuati ai sensi della deliberazione di C.C. n. 37 del 9 marzo 1998.

Tutte le aree ricadenti nei suddetti comparti e ricomprese all'interno del nucleo così come approvato con delib. G.R.L. n. 4777/83, concorrono pro quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso ( fondiaria e/o pubblica) prescritta sul grafico "Zonizzazione", a condizione che i proprietari, cedano gratuitamente al Comune le aree con destinazione pubblica.

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. nuova edificazione
7. completamento e/o nuova edificazione fino alla realizzazione della cubatura prevista dalle tabelle

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

MALAFEDE										
COMPARTO	Superf. mq.	Sup. Fond. mq.	Aree Pubbliche mq.	VOLUME			I.T. mc./mq.	H. Max.	Ab. n.	
				Resid.	N. Resid.	TOT.				
1	3.304	950	2.354	1.850	793	2.643				
2,1	3.808	1.105	2.703	2.132	914	3.046	0,80	10,50	23	
2,2	2.781	857	1.924	1.557	667	2.225	0,80	10,50	27	
3(*)	5.321	1.231	4.090	2.647	1.134	3.781	—	10,50	19	
5	4.624	3.343	1.281	2.589	1.110	3.699	0,80	10,50	33	
6	1.485	810	675	832	356	1.188	0,80	10,50	32	
7	4.820	4.000	820	2.699	1.157	3.856	0,80	10,50	10	
8(*)	6.801	1.994	4.807	2.609	391	3.000	—	10,50	34	
	<b>32.944</b>	<b>14.290</b>	<b>18.654</b>	<b>16.915</b>	<b>6.522</b>	<b>23.438</b>			<b>211</b>	

(\*) Per il calcolo della cubatura realizzabile è stata considerata esclusivamente la superficie territoriale interna al Nucleo così come perimetrato con Delib. G.R.L. n. 4777/83.

Nel caso di discordanze quantitative, ferme 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 VII – NORME A CARATTERE GENERALE**

### **Art. 10 – Cessione di aree pubbliche**

Ai lotti, interni al nucleo della zona "O" così come approvato con Del. G.R.L. n. 4777/83 e destinati, anche parzialmente dal piano particolareggiato, ad area pubblica, compete una cubatura residenziale, valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,8 mc./mq., solo nel caso in cui l'area pubblica venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Tale cubatura potrà essere realizzata sulla restante area di proprietà destinata all'edificazione privata o potrà essere

rilocalizzata, anche in deroga alle destinazioni ed all'indice di fabbricabilità previsto per ciascuna zona fondiaria, su altri lotti, di proprietà, interni al perimetro del nucleo della zona "O". La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili.

Nel caso di rilocalizzazione la cubatura potrà essere realizzata in tutte le aree fondiarie.

Nel caso in cui i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree previste pubbliche saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area prevista dal Piano Particolareggiato a edificazione privata per l'I.F. previsto.

#### **Art. 11 – Distacchi**

In tutte le zone previste dal Piano Particolareggiato per gli interventi edilizi 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. 5,00 a meno di quanto previsto per le aree di parcheggio pubblico che potranno essere inferiori a ml. 5,00 fatti salvi comunque i distacchi minimi presenti dal filo stradale.

In ogni caso dovrà 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 pubbliche e private non dovrà essere inferiore a ml. 5 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7; a ml. 7,50 per le strade pubbliche di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15, a ml. 10 per le strade pubbliche di larghezza superiore a ml. 15.

Nel caso in cui, per mantenere tali distacchi dal filo stradale, risultasse impossibile l'edificazione, è consentito andare in deroga a tali distacchi e mantenere l'allineamento con gli edifici limitrofi esistenti, qualora non ci fossero altri allineamenti utili si può ridurre il distacco garantendo comunque una distanza dal filo stradale non inferiore a tre metri lineari.

#### **Art. 12 – Lotti minimi**

La dimensione dei lotti minimi è di mq. 700, tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costituiti prima del 31.12.1993 o derivanti da prescrizioni del P.P.

#### **Art. 13 - Accessori**

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiarie, escluse quelle interne ai "Comparti", oltre la cubatura prevista dalle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza lorda non superiore a m. 2,50.

#### **Art. 14 - Costruzioni in aderenza**

In tutte le aree fondiari finitime potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione del progetto dell'intero raggruppamento, da compilarsi in accordo con i proprietari dei lotti.

#### **Art. 15 - Accorpamento delle cubature**

In tutte le aree fondiari interne al perimetro del nucleo della zona "O" così come approvato con delib. G.R.L. n. 4777/83, è consentito l'accorpamento delle volumetrie, di lotti ancorché discontinui tra loro ma interni al perimetro del piano particolareggiato, purché la proprietà conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a mq. 3.000, e la cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme.

Gli accorpamenti riguardano anche la rilocalizzazione della cubatura residenziale concessa ai proprietari che addivengano alla cessione gratuita, all'Amministrazione Comunale, delle aree previste pubbliche dal piano particolareggiato.

L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 10,50 o quella, se maggiore, dell'eventuale edificio preesistente.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora, nelle aree fondiari rimaste libere da edificazione ed asservite con atto d'obbligo, essenze pregiate nel numero di almeno una ogni 150 mq e dell'altezza minima di m 3,50.

#### **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 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 vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco essenze pregiate (olmo, leccio, quercia, pino, cipressi, etc.) nel numero di almeno due per 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 e private, piazze o zone a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, in conformità al regolamento edilizio.

### **CAPO VIII – AREA A RISCHIO IDRAULICO MOLTO ELEVATO**

#### **Art. 19 – Interventi ammessi**

Tale area, indicata nella tavola “zonizzazione” con perimetro puntinato con campitura grigia, ricade nel Piano Straordinario (PST) diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato ai sensi del decreto legge n. 180/98 e successive modificazioni (deliberazione n. 85 del 29.10.1999).

Gli interventi ammessi sono quelli compatibili con la deliberazione n. 85 del 29.10.1999, tutti gli altri interventi pubblici e/o privati sono subordinati ad opere strutturali e non strutturali di mitigazione o rimozione del rischio idraulico.