

M. S. P. Q. R.

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI  
PRESENTATE AVVERSO IL P.P. ADOTTATO CON DELIBERA  
DEL G.M. n.255 del 17/1/1989

UFFICIO SPECIALE  
PIANO REGOLATORE

XII  
CIRCOSCR.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONE 'O', - RECUPERO URBANISTICO -

p.p. n.  
46  
'O'

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL  
NUCLEO N°46 - SELCETTA - TRIGORIA -

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE

COORDINAMENTO

Ing. Pietro Mauro

COMUNE DI ROMA  
UFF. SPEC. PIANO REGOLATORE  
13. DIC. 1991  
PROT. N. 12578

PROGETTISTI

Arch. Ornella Accardi

Ing. Tonino Egiddi

COLLABORATORI

Arch. Rita Angelone-Geom. Mauro Bufalini-Dis.Coord. Sergio Carloppi-  
Dis.M. Daniela D'Antini-Arch. Maurizio De Filippis-Ing. Carlo Di Francesco-  
Arch. Rosamaria Ferlito-Istr.Amm. Elisabetta Gasperini- Esec.Amm.  
Nadia Moretti-Arch. Paola Renzi- Arch. Carmelo G. Severino- Istr. Amm.  
Albina Spadacenta- Esec.Amm. Alessandra Venturini-

L'ING. P.P. DIRIGENTE  
Ing. P. MAURO

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE  
Arch. ANTONIO GUARÀ

ELAB.  
GRAF.

11

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data:

aggiornamenti:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

del p.p. n.46/0 "SELCETTA - TRIGORIA"

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - Generalità

Art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n.46/0 "Selcetta-Trigoria" 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 dell'1/10/83, di cui agli artt. 8-9-11-12 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 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.

CAPO II - Contenuto del piano

Art. 4 - Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista

Il presente piano particolareggiato preveda le seguenti zone edificate o edificabili.

a) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali esistenti

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale

Zonizzazione" con linee continue alternate a linee a punto inclinate a 45 gradi .

b) Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali esistenti.

Tale zona é indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con tratteggio discontinuo inclinato a 45 gradi.

c) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde ad destinazione d'uso mista esistenti.

Tale zona é indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee continue alternate a tratto inclinate a 45 gradi.

d) Zona di completamento residenziale

Tale zona é indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee inclinate a 45 gradi ad interspazio di mm.2.

e) Zona di nuova edificazione residenziale

Tale zona é indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee verticali ad interspazio di mm.1.

f) Zona di nuova edificazione non-residenziale

Tale zona é indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee verticali ad interspazio di mm.3.

g) Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista

Tale zona é indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee verticali doppie ad interspazio di mm.1.

rt. 5 - Aree stradali private

Tali aree stradali risultano bianche sul grafico di p.p. "Rete viaria".

Le strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate da servitu' per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione dovra' 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".

Art. 6 - Area destinata ad impianto di distribuzione carburanti

Tale area è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con un simbolo specifico.

Art. 7 - Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici

Il piano particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a) sedi viarie e parcheggi;

b) verde di arredo stradale; tali zone sono indicate sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con puntinato fitto irregolare. Tali aree saranno sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità del quartiere;

c) verde pubblico organizzato; tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con puntinato fitto regolare; è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere in:

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 nel grafico di p.p. "Planimetria-Catastale-Zonizzazione" con i simboli relativi alle destinazioni d'uso. 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. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con un quadretto e con un simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso. Per tali aree si rimanda a quanto previsto per la sottozona M3 dell'art.14 delle predette Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO I - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista

Art. 8 - 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 e ricostruzione

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorde esistente alla data del 1° ottobre 1983; 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 al 1° ottobre 1983, 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. 9 - 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 alla data del 1° ottobre 1983 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. 10 - Distacchi

In tale zona per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente i distacchi dai confini interni e dalla linea di de-

limitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml.5; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di m.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

Art. 11 - 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 0,6 mc/mq; 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.

Art. 12 - 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 alla data del 1° ottobre 1983 senza aumento delle superfici lorde a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0,6 mc/mq. 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. 13 - Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento

Alle zone delimitate da apposito "perimetro di accorpamento" compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di edificabilità di 0,6 mc/mq. per l'intera area perimetrata nel caso che le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro di accorpamento, vengano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune; la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione privata. Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita o dietro invito del Comune o prima del rilascio della concessione edilizia, le aree con destinazione pubblica saranno espropriate, e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'indice di fabbricabilità di 0,6 mc/mq. Nel caso risulti la titolarità dell'intera superficie delimitata dal perimetro di accorpamento a più proprietari e questi non addivengano d'accordo alla cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica non è consentito alcun incremento delle cubature esistenti.

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 all'art.14 oltre la cubatura prevista

dagli artt. 11-12 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 e non residenziale

Art. 16 - Norme per l'edificazione-destinazioni d'uso

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,6 mc/mq. ed è consentita la destinazione indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione".

Per le aree con destinazione non residenziale sono consentite le destinazioni d'uso d - h di cui all'art. 3) par. 2 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

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 per le aree con destinazione residenziale, nei limiti della cubatura e per l'ampliamento delle attività non residenziali esistenti alla data dell'1/10/83 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.

Art. 17 - Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento

Alle zone delimitate da apposito "perimetro di accorpamento" compete una cubatura residenziale o non residenziale valutata in base all'indice di edificabilità di 0,6 mc/mq. per l'intera area perimetrata nel caso che le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro di accorpamento, vengano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune; la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione. Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita dietro invito del Comune o prima del rilascio della concessione edilizia, le aree con destinazione pubblica saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'indice di fabbricabilità di 0,6 mc/mq.

Nel caso risulti la titolarità dell'intera superficie delimitata dal perimetro di accorpamento a più proprietari e questi non addivengano d'accordo alla cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica l'edificazione è condizionata alle norme dell'art.28 della Legge Urbanistica.

Art. 18 - 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. 19 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art.18 oltre la cubatura prevista dagli artt.16 e 17 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.

Art. 20 - 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. 21 - Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq.700; tale dimensione potrà essere

inferiore per i lotti costruiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima del 1° Ottobre 1983.

CAPO IV - Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista

Art. 22 - Aree condizionate a piani convenzionati

L'edificazione delle superfici fondiarie dei Comprensori soggetti a convenzione, ai sensi dell'Art. 28 della L.U. 17-8-1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, delimitati da apposito perimetro, avverrà secondo un progetto planivolumetrico unitario esteso all'intera superficie fondiaria delle aree A-B-D ed E e limitatamente per la parte non residenziale dell'area C, sulla base delle prescrizioni planivolumetriche contenute nell'elaborato di p.p. n° 10. Per la realizzazione della cubatura residenziale consentita dal p.p. e riportata negli elaborati n° 7-10, nell'area C valgono le prescrizioni di cui al Capo II delle presenti Norme Tecniche. Le destinazioni d'uso per le cubature non residenziali riportate negli elaborati n° 7-10 di p.p., sono: d),g),h),i) e localizzate al piano terreno dei fabbricati, e),f), di cui all'art. 3 (par. 2) delle N.T.A. del P.R.G.

Nel caso che all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi della legge n. 47/85 verrà scomputato il valore dell'immobile accertato dalla Commissione Stime della Amministrazione Comunale dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

CAPO V - Lotti finitimi con diversa destinazione di zona

Art. 23 - 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. 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 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. 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 due per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m.3,50.

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 con decoro ed in armonia con l'ambiente in conformità ad un progetto regolarmente approvato e dovranno essere realizzate con un muretto dell'altezza massima di cm.50.

La sovrastante cancellata, facoltativa, non potrà superare l'altezza di ml.1,50.

INDICE

<u>TITOLO I</u>	-	<u>GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO</u>	pag. 1
CAPO II	-	<u>Generalità</u>	" 1
Art. 1	-	Validità delle norme	" 1
Art. 2	-	Applicazione della Legge n.47/85	" 1
Art. 3	-	Rinvio a norme generali	" 1
CAPO II	-	<u>Contenuto del piano</u>	" 1
Art. 4	-	Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista	" 1
Art. 5	-	Aree stradali private	" 2
Art. 6	-	Area destinata ad impianto di distribuzione carburanti	" 3
Art. 7	-	Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici	" 3
<u>TITOLO II</u>	-	<u>EDIFICAZIONE</u>	" 4
CAPO I	-	<u>Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista</u>	" 4
Art. 8	-	Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	" 4
Art. 9	-	Accorpamento delle cubature	" 4
Art. 10	-	Distacchi	" 4
CAPO II	-	<u>Zona di completamento residenziale</u>	" 5
Art. 11	-	Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	" 5
Art. 12	-	Accorpamento delle cubature	" 5
Art. 13	-	Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento	" 6
Art. 14	-	Distacchi	" 6

Art. 15	- Accessori	pag. 6
CAPO III	- <u>Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale</u>	" 7
Art. 16	- Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso	" 7
Art. 17	- Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento	" 7
Art. 18	- Distacchi	" 8
Art. 19	- Accessori	" 8
Art. 20	- Costruzioni in aderenza	" 8
Art. 21	- Lotti minimi	" 8
CAPO IV	- <u>Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista</u>	" 9
Art. 22	- Aree condizionate a piani convenzionati	" 9
CAPO V	- <u>Lotti finitimi con diversa destinazione di zona</u>	" 9
Art. 23	- Accorpamento delle cubature	" 9
CAPO VI	- <u>Prospetti degli edifici</u>	" 10
Art. 24	- Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	" 10
Art. 25	- Sistemazione zone di distacco	" 10
Art. 26	- Recinzioni	" 10