

S.P.Q.R.
COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

**CONTRODEDUZIONI : ALLE OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI
PRESENTATE AVVERSO IL P.P. ADOTTATO CON DELIBERA
C.C.9/12-01-95**

XII

CIRCOSCRIZIONE

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

p.p. n.

47/"O"

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N. 47 "POGGETTO"

ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:

ARCH. D. MODIGLIANI - ARCH. A. BELLANCA - ARCH. P. MASSIMEI
GEOM. M. BUFALINI - ARCH. R. FERLITO - ARCH. S. NUTI - GEOM. M. PIZZUTI -
CON GEOM. F. AGRESTI - GEOM. F. FERRANTE - GEOM. S. PIZZELLA

PROGETTISTI

Arch. *Augusto Bellanca*
ABM

Dott. Arch. Corrado Sciarrini
Dott. Arch. Fabrizia Cusani
Dott. Ing. Nicola Di Gregorio
Dott. Arch. Luigi Brienza
Dott. Ing. Alberto Bruno

COLLABORATORI

Dott. Ing. M. Meriggioni
A. Sicilia
N. Moraschi

IL DIRIGENTE
Arch. *Daniel Modigliani*
DM

L'ARCHITETTO
Patrizia Massimei
PM

ELAB.
GRAF.

10

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE**

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "O" n.47 (POGGETTO)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

ART. 1 IL QUADRO GIURIDICO	pag. 4
ART. 2 VIGENZA DELLE NORME DI ATTUAZIONE	pag. 4
ART. 3 VALIDITA' DELLE NORME	pag. 4
ART. 4 VIABILITA' DEL PIANO	pag. 4
ART. 5 UTILIZZAZIONE DELLE AREE	pag. 4
ART. 6 DESTINAZIONI D'USO	pag. 5
ART. 7 ZONE DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE RESIDENZIALI SEMPLICI, NON RESIDENZIALI E MISTE	pag. 6
ART. 8 ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE NON RESIDENZIALE E MISTE	pag. 6
ART. 9 ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SEMPLICE, NON RESIDENZIALE E MISTE	pag. 7
ART.10 AREE CONDIZIONATE A PIANI CONVENZIONATI	pag. 8
ART.11 DOTAZIONE DI VERDE PRIVATO	pag. 9
ART.12 SERVIZI PUBBLICI	pag. 9
ART. 13 VERDE PUBBLICO	pag. 10
ART. 14 OBBLIGO DI MANTENERE IN BUONO STATO GLI EDIFICI	pag. 10
ART. 15 RECINZIONI	pag. 10
ART. 16 VIABILITA' PUBBLICA	pag. 10
ART. 17 VIABILITA' PRIVATA	pag. 10
ART. 18 NORME FINALI E TRANSITORIE	pag. 10

ART. 1 IL QUADRO GIURIDICO

Il Piano Particolareggiato n. 47 "Poggetto" è regolato da quanto disposto dalla legge n. 1150/42 e sue successive modificazioni ed integrazioni, dalla legge n. 765/39, 431/85, dalla Legge n. 865/71 e sue successive modificazioni dalla legge n. 47/83 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla Legge Regionale n. 28/80, successivamente modificata dalla Legge Regionale n. 76/85, dalla Delibera Regionale di approvazione della Variante del P.R.G. di Roma n. 689 del 6.3.79 e della Legge Regionale n. 36/87.

La sua ubicazione ed estensione trova origine nella Delibera del Consiglio Comunale sulla "Perimetrazione di zone spontaneamente sorte", n. 3372 del 31/7/78, per cui l'Amministrazione Comunale decise di procedere alla redazione del Piano Particolareggiato.

Le modifiche al perimetro del Piano, indicate nella Delibera Regionale n.4777 del 3/8/1983, sono state apportate in applicazione della Legge Regionale n.28/80 e sue successive integrazioni.

ART. 2 VIGENZA DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano a tutto il territorio compreso nel perimetro del Piano Particolareggiato, come indicato nella tavola n.5, considerato al limite interno del tratto a linea e punto.

ART. 3 VALIDITA' DELLE NORME

I contenuti delle tavole grafiche e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono di carattere vincolativo in ogni loro parte.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme si applicheranno le Norme Tecniche di Attuazione del PRG approvate con deliberazione della Giunta Regionale n.689 del 6/3/1979 e successive modifiche ed integrazioni nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

Per quanto concerne la tipologia e l'indicazione planivolumetrica dei servizi pubblici, queste sono da considerarsi indicative.

ART. 4 VIABILITA' DEL PIANO

Gli allargamenti di sezioni stradali, l'apertura di piazze o di nuove sedi stradali, sia pubbliche che di uso pubblico, sono prescrittivi, pertanto per il rilascio di Concessioni Edilizie su lotti interessati dalle suddette previsioni di Piano, il richiedente dovrà sottrarre l'area delle sedi stradali o comunque previste pubbliche, dall'area del lotto edificabile. Pertanto gli eventuali distacchi ed inclinate, ove non altrimenti prescritto in altri articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prenderanno origine dal limite del lotto così rideterminato.

ART. 5 UTILIZZAZIONE DELLE AREE

Il Piano Particolareggiato prevede la utilizzazione di tutte le aree, sia pubbliche che private, comprese nel perimetro, e ne prescrive le destinazioni d'uso regolate secondo quanto descritto negli articoli seguenti.

ART. 6 DESTINAZIONI D'USO

Il Piano Particolareggiato prevede le destinazioni d'uso delle aree che sono state graficizzate, negli elaborati della serie 5 , 6 e 12, come di seguito descritto:

- 6.1 - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali semplici. Tale zona è indicata con linee continue alternate a linee e punti, inclinate a 45 gradi;
- 6.2 - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali. Tale zona è indicata con tratteggio discontinuo inclinato a 45 gradi;
- 6.3 - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde miste. Tale zona è indicata con linee continue alternate a linee tratteggiate inclinate a 45 gradi;
- 6.4 - Zona di completamento residenziale semplice. Tale zona è indicata con linee inclinate a 45 gradi distanti tra loro 2 mm.;
- 6.5 - Zona di completamento non residenziale. Tale zona è indicata con linee inclinate a 45 gradi distanti tra loro 3 mm.;
- 6.6 - Zona di completamento mista. Tale zona è indicata con doppie linee continue inclinate a 45 gradi ad interspazio alternato di 2/0,5 mm.;
- 6.7 - Zona di nuova edificazione residenziale semplice. Tale zona è indicata con linee verticali distanti tra loro 1 mm.;
- 6.8 - Zona di nuova edificazione non residenziale. Tale zona è indicata con linee verticali distanti tra 3 mm.;
- 6.9 - Zona di nuova edificazione mista. Tale zona è indicata con linee verticali continue e doppie ad interspazio di 2/0,5 mm.;
- 6.10 - Zona a servizi pubblici di quartiere. Tale zona è indicata con quadrettato con lato di 2 mm.;
- 6.11 - Zona a verde pubblico. Tale zona è indicata con superficie puntinata regolare fitta con simbolo specifico per la destinazione d'uso in relazione alle attività del tempo libero che vi si intendono svolgere;
- 6.12 - Zona a parcheggio. Tale zona è indicata con retino grigio;
- 6.13 - Viabilità di Piano. Tali superfici sono indicate con segno continuo che delimita i due lati delle sedi stradali. Le sedi stradali private sono bianche, mentre, quelle pubbliche di previsione (per una nuova sede o per l'allargamento di quella esistente) si sovrappongono alle indicazioni riguardanti lo stato dei luoghi sono indicate con un retino grigio.

Vengono di seguito indicate le Norme specifiche per ogni zona.

ART. 7 ZONE DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE RESIDENZIALI SEMPLICI, NON RESIDENZIALI E MISTE (art.6.1; art.6.2; art.6.3)

Riguardano quelle aree nelle quali già esiste una edificazione uguale o superiore a quella prevista nel Piano Particolareggiato.

In tali zone 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 alla data del 1 ottobre 1983.

In tali zone non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali esistenti al 1 ottobre 1983.

Per gli edifici successivi al 1 ottobre 1983 è consentita la demolizione e ricostruzione con l'indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,5 mc/mq.

La nuova edificazione deve avere, in ogni caso, le seguenti caratteristiche:

- altezza massima: 10,50 ml
- distacchi minimi dai confini: 5,00 ml
- distacco minimo tra pareti finestrate: 10,00 ml
- distacchi dalle strade pubbliche e private di larghezza inferiore a ml 7,00: 5,00 ml
- distacchi dalle strade pubbliche e private di larghezza compresa tra 7,00 ml e 15,00 ml: 7,50 ml
- distacchi dalle strade pubbliche e private di larghezza superiore a ml 15,00: 10,00 ml

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali: (abitativo)
- non residenziali: (commerciale, piccolo artigianato, studi professionali ed altre attività connesse con la residenza e già ammesse dal PRG di Roma)
- miste: (attività residenziali e non residenziali secondo le destinazioni d'uso descritte ai punti precedenti)

Per quanto concerne la demolizione e ricostruzione degli edifici con destinazione d'uso mista, la quota del non residenziale della nuova edificazione non può eccedere il 20% della cubatura ammissibile sul lotto.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti confinanti è consentito l'accorpamento dei volumi realizzabili senza aumento delle superfici lorde preesistenti.

Per i lotti confinanti tra loro è consentita la costruzione in aderenza, subordinata alla stipula di un atto pubblico (convenzione tra vicini) e ad un progetto unitario.

ART. 8 ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE, NON RESIDENZIALE E MISTE (art.6.4; art.6.5; art.6.6)

Riguardano quelle aree nelle quali già esiste una edificazione che tuttavia non raggiunge quella prevista dal Piano Particolareggiato.

In queste zone sono ammesse demolizioni e ricostruzioni o ampliamenti dell'esistente.

In tali zone sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) demolizione e ricostruzione.

La nuova edificazione deve avere, in ogni caso, le seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiario ammesso: 0,5 mc/mq
- altezza massima: 10,50 ml
- distacchi minimi dai confini: 5,00 ml
- distacco minimo tra pareti finestrate: 10,00 ml
- distacchi dalle strade pubbliche e private di larghezza inferiore a ml 7,00: 5,00 ml
- distacchi dalle strade pubbliche e private di larghezza compresa tra 7,00 ml e 15,00 ml: 7,50 ml
- distacchi dalle strade pubbliche e private di larghezza superiore a ml 15,00: 10,00 ml

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali: (abitativo)
- non residenziali: (commerciale, piccolo artigianato, studi professionali ed altre attività connesse con la residenza e già ammesse dal PRG di Roma)
- miste (attività residenziali e non residenziali secondo le destinazioni d'uso descritte ai punti precedenti)

Per quanto concerne la demolizione e, ricostruzione o completamento degli edifici con destinazione d'uso mista, la quota del non residenziale non può eccedere il 20% della cubatura ammissibile sul lotto.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti confinanti è consentito l'accorpamento dei volumi realizzabili senza aumento delle superfici lorde preesistenti.

Per i lotti confinanti tra loro è consentita la costruzione in aderenza, subordinata alla stipula di un atto pubblico (convenzione tra vicini) e ad un progetto unitario.

Nel caso di richiesta di concessione edificatoria per ampliamento dovrà essere presentato, all'Amministrazione Comunale, un rilievo accurato dell'edificio esistente, con adeguata documentazione fotografica, firmato da un professionista abilitato che attesti:

- le dimensioni del fabbricato esistente;
- la cubatura fuori ed entro terra;
- le altezze e i distacchi esistenti;
- le destinazioni d'uso esistenti;
- per mezzo di un planivolumetrico quotato, evidenzi l'edificio esistente ed il suo ampliamento, inserito tra gli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.

ART. 9 ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SEMPLICE, NON RESIDENZIALE E MISTE (art. 6.7; art. 6.8; art. 6.9)

Riguardano quelle aree che risultano non edificate, per le quali il Piano Particolareggiato prevede l'edificabilità.

Per queste zone sono ammesse edificazioni residenziali, non residenziali o miste.

La nuova edificazione deve avere, in ogni caso, le seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiario ammesso: 0,5 mc/mq
- altezza massima: 10,50 ml
- distacchi minimi tra pareti finestrate: 10,00 ml
- distacchi dalle strade pubbliche e private di larghezza inferiore a ml 7,00: 5,00 ml
- distacchi dalle strade pubbliche e private di larghezza compresa tra 7,00 ml e 15,00 ml: 7,50 ml
- distacchi dalle strade pubbliche e private di larghezza superiore a ml 15,00: 10,00 ml

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali: (abitativo)
- non residenziali: (commerciale, piccolo artigianato, studi professionali ed altre attività connesse con la residenza e già ammesse dal PRG di Roma)
- miste (attività residenziali e non residenziali secondo le destinazioni d'uso descritte ai punti precedenti).

Per quanto concerne gli edifici con destinazione d'uso mista, la quota del non residenziale non può eccedere il 20% della cubatura ammissibile sul lotto.

Per i lotti confinanti tra loro è consentita la costruzione in aderenza, subordinata alla stipula di un atto pubblico (convenzione tra vicini) e ad un progetto unitario.

ART. 10 AREE CONDIZIONATE A PIANI CONVENZIONATI

L'edificazione delle superfici fondiarie dei comprensori soggetti a convenzione, ai sensi dell'art.28 della Legge 1150 del 17/8/1942 e sue successive modificazioni ed integrazioni, delimitati da apposito perimetro, avverrà secondo un progetto unitario esteso all'intera superficie fondiaria delle aree e ciò sia per la cubatura residenziale che per quella non residenziale secondo quanto consentito dal Piano Particolareggiato e riportato nei dati generali e nelle tabelle riassuntive degli elaborati grafici nn.5 , 6 e 12 "Zonizzazione su planimetria".

Per la realizzazione delle cubature consentite vale quanto prescritto successivamente ai commi 1), 2), 3) e 4) del presente articolo.

L'indice di fabbricabilità comprensoriale per ciascun comprensorio è di 0,5 mc/mq, mentre varia, all'interno di ognuno di essi, la cubatura riservata al residenziale, al non residenziale ed al misto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziali (abitativo)
- non residenziali: (commerciale, piccolo artigianato, studi professionali ed altre attività connesse con la residenza e già ammesse dal PRG di Roma)
- miste (attività residenziali e non residenziali secondo le destinazioni d'uso descritte ai punti precedenti)

Per quanto concerne la demolizione, ricostruzione, completamento o nuova costruzione degli edifici con destinazione d'uso mista, la quota del non residenziale non può eccedere il 20% della cubatura ammissibile.

Nei singoli comprensori la cubatura massima ammessa sia per la parte non residenziale che per quella commerciale è quella derivante dall'applicazione degli indici riportati nella seguente tabella:

L'edificazione all'interno dei predetti perimetri potrà avvenire previa stipula di una convenzione, secondo un progetto unitario, esteso alle proprietà consorziate.

Tale progetto dovrà attenersi alle prescrizioni ed indicazioni fornite dai grafici del Piano Particolareggiato.

1) Interventi ammessi

In tali zone 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;
- 6) nuova edificazione (in tali zone non è consentita la trasformazione della destinazione d'uso residenziale).

2) Accorpamento delle cubature

In tali zone, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti confinanti, 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 comprensoriale di 0,5 mc/mq. L'altezza massima non potrà essere superiore a 10,50 ml o a quella, se maggiore, preesistente.

L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

3) Costruzioni in aderenza

Per i lotti confinanti tra loro è consentita la costruzione in aderenza, subordinata alla stipula di un atto pubblico (convenzione tra vicini) e ad un progetto unitario.

4) Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq.600; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costruiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima del 1° ottobre 1983.

ART. 11 DOTAZIONE DI VERDE PRIVATO

Gli interventi di natura edificatoria che verranno effettuati all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, dovranno comportare la messa a dimora di quattro alberi di alto fusto ogni 500 mc di costruzione fuori terra, indipendentemente dal fatto che siano nuove edificazioni o opere di manutenzione, trasformazione o ampliamento.

ART. 12 SERVIZI PUBBLICI (art. 6.10; art. 6.11; art. 6.12)

L'utilizzazione delle aree destinate ad uso pubblico, per la dotazione dei servizi previsti dal D.M. n.1444/68, dovrà comportare la realizzazione, al loro interno, di vaste ed adeguate superfici per il parcheggio degli utenti dei servizi. Sulle aree che verranno effettivamente utilizzate a parcheggio, dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto per la semplice schermatura delle zone abitate, nella misura di un albero ogni 50 mq.

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.

Le aree destinate a servizi scolastici sono individuate sulle tavv. N.12, 5 e 6, con un apposito simbolo riscontrabile in legenda e con l'indicazione dell'ordine e del grado.

Le aree destinate a servizi comuni, quali quelli previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG sono individuate nelle tavv. N.12, 5 e 6, con un apposito simbolo riscontrabile in legenda

ART.13 VERDE PUBBLICO

Tali aree sono destinate a verde pubblico attrezzato e, all'interno di esse, sono ammissibili attività ed attrezzature ricreative, sportive e culturali.

In queste aree sarà possibile impiantare strutture temporanee per manifestazioni. Sono, inoltre, ammesse attività commerciali, legate alla fruizione dei luoghi, con l'uso di strutture precarie.

ART. 14 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 un termine, fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio.

ART. 15 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. Le recinzioni dovranno essere realizzate con un muretto dell'altezza massima di cm.50. La sovrastante rete metallica, o comunque struttura trasparente, facoltativa, non potrà superare l'altezza di ulteriori ml 2,00.

ART. 16 VIABILITA' PUBBLICA

Nella tavola n.6 sono indicate le strade pubbliche di uso pubblico. In tali zone sono vigenti le indicazioni della normativa Comunale o Nazionale.

ART. 17 VIABILITA' PRIVATA

Nella tavola n.6 sono indicate le strade private di uso pubblico. In tali zone i proprietari sono obbligati a tenere in buono stato il manto stradale ed a consentire l'uso pubblico dei luoghi. In tali zone sono vigenti le indicazioni della normativa Comunale o Nazionale.

ART. 18 NORME FINALI E TRANSITORIE

Qualora si verifichi la richiesta di concessione su di un lotto di terreno che il Piano Particolareggiato definisce edificabile, il quale confina con uno o più lotti non edificati, l'altezza massima consentita

sarà quella dell'edificio posto a minore distanza dall'edificio progettato. Restano invariati gli altri indici e prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento a quanto prescritto dal Piano Regolatore Generale del Comune di Roma.