

# SPORRY COMUNE DI ROMA

## UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

### ATTUAZIONE "P.R.G. - RECUPERO URBANISTICO

#### ZONE "O" PIANO PARTICOLARE

#### GIATO DEL NUCLEO 487 PORTA MEDAGLIA

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE



REDATTORI

Arch. Carmelo G. SEVERINO

Ing. Carlo ALIMONTI

COLLABORATORI

Arch. Rita ANGELONE

Dis. Daniela D'ANTINI

*[Signature]*  
L'INTEGRO  
Tonino Egidi

IL DIRIGENTE  
Arch. Daniela Spilgiani

**4.P**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

TAV. N.

DATA

AGGIORNAMENTI

RAPPORTO

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

del p.p. n° 48/0 "PORTA MEDAGLIA"

## TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

### CAPO 1 - Generalita'

#### ART. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n° 48/0 "Porta Medaglia" 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

Per volumetria preesistente alla data dell'1/10/83, di cui agli artt. 7-8-9-10-11-12 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 prevede le seguenti zone edificate o edificabili.

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

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione su base catastale" con linee continue verticali ed interspazio di mm. 2.

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

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione su base catastale" con linee a tratto inclinate a 45 gradi, ad interspazio di mm. 2.

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

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione su base catastale" con linee continue inclinate a 45 gradi, ad interspazio di mm. 2.

d) Zona di completamento residenziale semplice

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione su base catastale" con linee continue verticali ad interpazio di mm. 1.

e) Zona di nuova edificazione residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione su base catastale" con linee orizzontali ad interpazio di mm. 2.

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

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione su base catastale" con linee continue orizzontali ad interspazio di mm. 1.

ART. 5 - Aree stradali private

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".

ART. 6 - 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. "Zonizzazione su base catastale" con puntinato fitto irregolare. Tali aree saranno sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità
- c) verde pubblico organizzato; tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione su base catastale" con puntinato fitto regolare; è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità, di 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 con i simboli relativi alle destinazioni d'uso. Per tale zona valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
- La sistemazione indicata nel grafico di p.p. "Comprensorio A - Prescrizioni progettuali" è puramente indicativa.
- d) servizi pubblici di quartiere; tali zone sono indicate nel grafico di p.p. "Zonizzazione su base catastale" con un quadrettato 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.
- e) ove la rete fognante e la rete idrica non ricadano su rete stradale o comunque su zone pubbliche, le aree interessate da queste sono vincolate a servitù di passaggio.

## 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. 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
- 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; 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. 8 - 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. 9 - 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 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.

CAPO II - Zona di completamento residenziale

ART. 10 - 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 0,4 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, preesistente.

Non è consentita la trasformazione della destinazione d'uso residenziale.

ART. 11 - 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 0,4 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. 12 - Distacchi

In tale zona per gli interventi edilizi di completamento, demolizio

ne 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. 13 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 12, oltre la cubatura prevista degli artt. 10/11 e 14 delle presenti norme, in tutti i lotti 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. 14 - Norme per l'edificazione-destinazioni d'uso

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,4 mc/mq ed è consentita la destinazione indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione su base catastale".

ART. 15 - Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento

Alle zone delimitate da apposito "perimetro di accorpamento" compete una cubatura residenziale e/o non residenziale valutata in base all'indice di edificabilità di 0,66 mc/mq per l'intera area perimetrata e le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro di accorpamento, dovranno essere cedute dal proprietario

gratuitamente al Comune; la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione. Tale edificazione, ai sensi dell'art. 23 della legge n° 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, avverrà con un progetto unitario esteso all'intera superficie fondiaria del comparto, assistito da Atto d'obbligo alla cessione gratuita delle aree pubbliche ricadenti nel comparto stesso, registrato e trascritto a cura del proprietario.

Il rilascio delle concessioni edificatorie è subordinato alla effettiva cessione al Comune delle aree pubbliche interne al comparto.

Nel caso risulti la titolarità dell'intera superficie delimitata dal perimetro di accorpamento a più proprietari e questi non addi vengano d'accordo alla cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica l'edificazione è condizionata alle norme dell'art. 23 della Legge Urbanistica..

#### CAPO V - Prospetti degli edifici

##### 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 esser giunto 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 nel numero di almeno due per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di ML.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 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 - 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 - Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici	"	2
<u>TITOLO II - EDIFICAZIONE</u>	"	3
CAPO I - <u>Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista</u>	"	3
ART. 7 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	"	4
ART. 8 - Accorpamento delle cubature	"	4
ART. 9 - Distacchi	"	4
CAPO II - <u>Zona di completamento residenziale</u>	"	5
ART. 10 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	"	5
ART. 11 - Accorpamento delle cubature	"	5
ART. 12 - Distacchi	"	5
ART. 13 - Accessori	"	6

CAPO III	- <u>Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale</u>	Pag. 6
ART. 14	- Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso	" 6
ART. 15	- Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento	" 6
CAPO V	- <u>Prospetti degli edifici</u>	" 7
ART. 16	- Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	" 7
ART. 17	- Sistemazione zone di distacco	" 7
ART. 18	- Recinzioni	" 7-8