

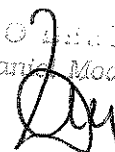
# COMUNE DI ROMA

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONE 'O, RECUPERO URBANISTICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL  
NUCLEO N.49 CASTEL DI LEVA C.S. PAOLO

## CONTRODEDUZIONI ALLE OPPOSIZIONI PRESENTATE

IL PRIMO PRESIDENTE  
Arch. Danilo Modigliani



### PROGETTISTI:

Prof. arch. Mariano PALLOTTINI  
arch. Alberto BUSNENGO, arch. Ferruccio MICOCCI, arch. Carlo PALADINO,  
arch. Lucia POLIZIO, arch. Renata PORRETTI, arch. Andrea ROCCHI,  
arch. Michele SANTOMAURO, arch. Domenico SCUDERI, prof. arch. Mantio VENDITTELLI

CONSULENTI ESTERNI arch. Roberto PALLOTTINI, arch. Alberto BUDONI

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data

aggiornamenti

XII

IRCOSCR.

P.P. N.

49

Q.

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE

LAB. GRAF.

12

SPD

## 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°49/0 - CASTEL DI LEVA-CASTELLUCCIA S. PAOLO esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16/12/1965 e successive modifiche e integrazioni.

#### Art. 2 - Applicazione della Legge n° 47/85

Per volumetria preesistente alla data dell'1/10/83, di cui agli artt. 7 - 9 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 e non residenziali

Il presente piano particolareggiato prevede 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. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale" con linee verticali continue alternate a linee punteggiate.

b) Zona di completamento residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale" con tratteggio a linee inclinate a 45 gradi.

c) Zona di nuova edificazione residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale" con tratteggio a linee verticali ad interspazio di mm. 1,00.

d) Zona di nuova edificazione non residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale" con linee verticali ad interspazio di mm.3,00.

Art. 5 - Aree stradali private

Tali aree stradali, che risultano bianche nel grafico di p.p. n°9 "Rete viaria", 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 pubblico organizzato; tali zone sono indicate sul grafico n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale" con puntinato scuro regolare; sono suddivise 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 il gioco bimbi;
  - 2) parco per attrezzature sportive;
  - 3) parco libero.

Le specifiche destinazioni d'uso sono state indicate dettagliatamente nel grafico di p.p.

n°10 con apposita simbologia. 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; tale zona è indicata nel grafico di p.p. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale", con un quadrettato mentre nel grafico di p.p. n°10 con apposita simbologia è indicata la specifica destinazione d'uso. Per tali aree si rimanda a quanto previsto per la sottozona M3 dall'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

#### 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 - 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, a ml.10 per le strade di larghezza superiore a ml.15.

CAPO II - Zona di completamento residenziale

Art. 9 - 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; l'altezza massima degli edifici 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. 10 - 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.

### CAPO III - Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale

#### Art. 11 - Norme per l'edificazione-destinazioni d'uso

Nella zona di nuova edificazione residenziale la realizzazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq., come indicato nel grafico di p.p. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale".

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.

Per le aree fondiariarie con destinazione non residenziale comprese nei comprensori "X", "Y", "Z", sono consentite le destinazioni d'uso indicate nell'elaborato grafico n°10; le caratteristiche edificatorie sono anch'esse contenute nello stesso elaborato.

#### Art. 12 - Distacchi

In tale zona i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori 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. 13 - 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 compilarli con criterio unitario d'accordo con i proprietari dei lotti.

Art. 14 - 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.

Art. 15 - Comprensori soggetti a piano convenzionato e a prescrizioni planivolumetriche

Tali comprensori sono individuati da apposito perimetro negli elaborati di p.p. n°8 e n°10. In essi l'edificazione delle superfici fondiari private (ai sensi dell'art.28 della L.U. 17/8/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni) è subordinata al rispetto delle prescrizioni planivolumetriche indicate nell'elaborato n°10 ed alle relative destinazioni d'uso. Le cubature consentite indicate nella tabella n°5 degli elaborati n°8 e 10 sono state determinate in base all'indice di 0,5 mc/mq moltiplicato per le aree incluse nei comprensori e ricadenti nell'originario nucleo della zona "O" che negli elaborati grafici di p.p. è visualizzato con una linea tratto-punto. Tale cubatura è realizzabile a condizione che tutte le aree pubbliche comprese nel perimetro oggetto della convenzione siano

cedute gratuitamente al Comune. Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita dietro invito del Comune o prima del rilascio della concessione edilizia, le aree suddette saranno espropriate.

CAPO IV - 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 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 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 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.



## I N D I C E

	Pag.
<u>TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO</u>	
CAPO II - <u>Generalità</u>	"
Art. 1 - Validità delle norme	"
Art. 2 - Applicazione della Legge n° 47/85	"
Art. 3 - Rinvio a norme generali	"
CAPO II - <u>Contenuto del piano</u>	
Art. 4 - Zone residenziali e non residenziali	"
Art. 5 - Aree stradali private	"
Art. 6 - Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici	"
<u>TITOLO II - EDIFICAZIONE</u>	
CAPO I - <u>Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali e non residenziali.</u>	
Art. 7 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	"
Art. 8 - Distacchi	"
CAPO II - <u>Zona di completamento residenziale</u>	
Art. 9 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	"
Art.10 - Distacchi	"

CAPO III - <u>Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale</u>	"	5
Art. 11 - Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso	"	5
Art. 12 - Distacchi	"	5
Art. 13 - Costruzioni in aderenza	"	6
Art. 14 - Lotti minimi	"	6
Art. 15 - Area soggetta a piano convenzionato e a prescrizioni planivolumetriche	"	6
CAPO IV - <u>Prospetti degli edifici</u>	"	7
Art. 16 - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	"	7
Art. 17 - Sistemazione zone di distacco	"	7