



COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E
OPPOSIZIONI PRESENTATE AVVERSO IL P.P.
CONTRODEDOTTO CON DELIBERA C.C. 245/29-9-97

CIRCOSCRIZIONE

XX

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

P.P. n°

4/"O"

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE
DEL NUCLEO N. 4 "SANTA CORNELIA"

ALLEGATO ALLA
DELIBERA DI
APPROVAZIONE

Elaborazione controdeduzioni:

Arch. D. Modigliani – Arch. A. Bellanca - Arch. P. Massimei - (coordinatrice del gruppo)

Geom. M. Bufalini – Geom. F. Ferrante– Geom. S. Pizzella - Arch. R. Ferlito - Geom. M. Pizzuti

Collaborazione ed elaborazione grafica informatizzata delle controdeduzioni:

Arch. I. Fiori - Geom. G. Morelli – Geom. S. Zullino - Dis. Cad. S. Lauriello

PROGETTISTI:

Dott. Arch. Luigi Barbera (capogruppo)
Dott. Arch. Goffredo Camilli
Dott. Arch. Ivan Ciocci
Dott. Arch. Alessandro De Rossi
Dott. Arch. Maurizio Fagioli
Dott. Arch. Claudio Falasca

DIPARTIMENTO VI U.O. 5

IL DIRETTORE

Ing. Giuseppe Motta

L'INGEGNERE

Tonio Egidi

ELAB.

7

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGIONE LAZIO
MUNICIPALITÀ ROMA
Politica della Programmazione e Pianificazione
del Territorio - Prima Capitale

- 6 Art. 2003

data:

Prot. n. 8760

aggiornamenti:

INDICE

<u>TITOLO I</u>	<u>- GENERALITA'</u>	pag.	3
Art. 1	- Validità delle norme	"	3
Art. 2	- Applicazione della L. n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni	"	3
Art. 3	- Rinvio a norme generali	"	3
<u>TITOLO II</u>	<u>- Contenuto del piano</u>	"	3
CAPO I	- Aree per l'edificazione	"	3
Art. 4	- Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista	"	3
Art. 5	- Aree stradali private	"	3
Art. 6	- Aree destinate ad impianto di distribuzione di carburante	"	4
CAPO II	- Aree pubbliche	"	4
Art. 7	- Aree pubbliche di piano particolareggiato	"	4
<u>TITOLO III</u>	<u>- EDIFICAZIONE</u>	"	5
CAPO I	- <u>Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali esistenti</u>	"	5
Art. 8	- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	"	5
CAPO II	- <u>Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde miste</u>	"	5
Art. 9	- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	"	5
CAPO III	- <u>Zone di completamento</u>	"	5
Art. 10	- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	"	5
CAPO IV	- <u>Zone di nuova edificazione residenziale per lotti singoli</u>	"	6
Art. 11	- Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	"	6
Art. 12	- Accorpamento delle cubature	"	6
Art. 13	- Distacchi	"	6
Art. 14	- Accessori	"	6
Art. 15	Costruzioni in aderenza	"	6
Art. 16	Lotti minimi	"	7
CAPO V	- <u>Zone di nuova edificazione da convenzionare</u>	"	7
Art. 17	- Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione	"	7
CAPO VI	- <u>Prospetti degli edifici e prescrizioni di tutela ambientale</u>	"	7
Art. 18	- Prospetti degli edifici - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	"	7
Art. 19	Zone di distacco: sistemazione	"	7
Art. 20	Recinzioni	"	8
Art. 21	Rettifiche stradali	"	8
<u>TITOLO IV</u>	<u>VINCOLI</u>	"	8
Art. 22	- Aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco di Veio-Cesano	"	8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
del p.p. 4/O "SANTA CORNELIA"

TITOLO I - GENERALITA'

Art. 1 Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del P.P. delle zone O, nucleo n. 4 Santa Cornelia, in esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P.R. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche ed integrazioni, ed alla variante urbanistica approvata con deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 4777/83.

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 ovvero legittimata ai sensi di legge.

Art. 3 Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si applicano le N.T.A. del P.R.G. approvate con deliberazione della G.R.L. n. 689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche ed integrazioni nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

TITOLO II - CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - Aree per l'edificazione

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

Il presente P.P. prevede le seguenti zone edificate o edificabili:

- a) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali esistenti semplici.
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale Zonizzazione" con linee continue interspazio mm 2 e interposto puntinato lineare.
- b) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde miste esistenti.
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale Zonizzazione" con linee continue interspazio mm 2,5 e interposta linea tratteggiata inclinata.
- c) Zona di completamento residenziale.
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale Zonizzazione" con linee inclinate ad interspazio di mm 1.
- d) Zona di nuova edificazione residenziale per lotti singoli.
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale Zonizzazione" con linee continue inclinate ad interspazio alternato di mm 2/1.
- e) Zona di nuova edificazione non residenziale da convenzionare.
Tali zone sono indicate sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale Zonizzazione" con linee continue inclinate, una fina ed una grossa, ad interspazio alternato di mm 2/0,5.
- f) Zona di nuova edificazione residenziale da convenzionare.
Tali zone sono indicate sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale Zonizzazione" con linee continue ad interspazio di mm 2 inclinate.

Art. 5 Aree stradali private

Le aree stradali private sono rappresentate con linee di contorno dello spessore di mm 0,3. Tali aree, con le stesse modalità previste per le aree fondiari circostanti, rientrano nel calcolo della superficie ai fini dell'edificazione.

Le strade private 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 esse dovranno essere identificate come tali da apposita segnaletica.

Art. 6

Aree destinate ad impianto di distribuzione di carburante

Le aree per impianto di distribuzione di carburante hanno la stessa campitura della **viabilità pubblica** e dei **parcheggi pubblici**, ma sono identificate con apposito simbolo. Tali aree rientrano tra quelle da cedere gratuitamente al Comune di Roma; il Comune provvederà quindi alla concessione in diritto di superficie a soggetti interessati alla realizzazione dell'impianto.

Sulle aree destinate all'installazione di impianti di distribuzione carburante è consentito attuare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m 4,50 e a 1/10 dell'area del lotto che interessa l'impianto di distribuzione carburante.

CAPO II – Aree pubbliche

Art. 7

Aree pubbliche di piano particolareggiato

Il P.P. prevede le seguenti aree pubbliche:

a) **viabilità e parcheggi pubblici**; tali zone sono rappresentate nel grafico di P.P. "Zonizzazione su base catastale" con campitura di colore grigio; i parcheggi sono indicati con la lettera P. I tracciati degli svincoli, degli allargamenti, dei nuovi tratti della viabilità e dei parcheggi rappresentati sugli elaborati grafici di piano particolareggiato potranno essere modificati e meglio definiti dai progetti esecutivi dell'opera da realizzare senza che ciò costituisca variante.

I distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno, ove cedute gratuitamente, essere inferiori a m 5 e comunque nel rispetto dei distacchi minimi previsti dal filo stradale, per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie sui lotti edificabili.

b) **verde pubblico**; tali zone sono indicate sul grafico di P.P. "Zonizzazione su base catastale" con puntinato fitto regolare e ne sono specificate le diverse attività del tempo libero per le quali dovranno essere attrezzate attraverso l'apposita simbologia: **spazio per gioco bimbi, parco libero e attrezzature sportive**. Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.;

c) **servizi pubblici di quartiere**; tali zone sono indicate sul grafico di P.P. "Zonizzazione su base catastale" con un quadrettato di maglia mm 2,5 x 2,5 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 N.T.A. del P.R.G. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso delle Aree Pubbliche si fa riferimento all'art. 3, lett. a, b del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 in cui queste vengono raggruppate in aree per l'istruzione (asilo nido, scuole materne, e scuole dell'obbligo) e in aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie, ricreative ed altre) per le quali è inderogabile la dotazione minima di 6,5 mq/ab mentre la dislocazione individuata in base al raggio d'influenza, al numero di abitanti e alla contiguità alle residenze, può essere adeguata all' insorgenza di comprovate e motivate esigenze, previo equo bilanciamento delle destinazioni d' uso delle Aree Pubbliche individuate nel P.P.

Ai lotti, interni al perimetro del nucleo (approvato con deliberazione della G.R.L. n. 4777/83) e destinati anche parzialmente ad area pubblica (sedi viarie, parcheggi, verde e servizi), compete una cubatura residenziale, valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,80 mc/mq per l'intera area di proprietà, solo nel caso che l'area destinata pubblica venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. La cubatura risultante dovrà essere realizzata sulla restante area 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, destinati ad area fondiaria ed interni al perimetro del P.P. 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 che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree destinate pubbliche saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'I.f. previsto.
Alle Aree Pubbliche esterne al nucleo (così come approvato con deliberazione della G.R.L. n. 4777/83), non si attribuisce potenzialità edificatoria; tali aree, inserite all'interno del perimetro del P.P. al fine di reperire Aree Pubbliche per il soddisfacimento degli standard urbanistici, saranno soggette a esproprio.

TITOLO III - EDIFICAZIONE

CAPO I - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali.

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.

Gli interventi di **demolizione e ricostruzione** dell'edificazione esistente dovranno avere carattere unitario e riguardare intere unità edilizie e possono prevedere la realizzazione di un volume residenziale non superiore all'indice di 0,8 mc/mq, e di un volume non residenziale (escluse le destinazioni di cui alle lettere **r, s, t e u** dell'art.3 delle N.T.A. del P.R.G.) non superiore all'indice di 0,1 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml 7,50.

Gli interventi di **ristrutturazione**, entro i limiti della volumetria preesistente, possono prevedere:

- il frazionamento o l'accorpamento delle singole unità immobiliari senza cambio di destinazione d'uso;
- il cambio di attuali destinazioni d'uso residenziali con destinazioni non residenziali (escluse le destinazioni di cui alle lettere **r, s, t e u** dell'art.3 delle N.T.A. del P.R.G.), entro il limite massimo di 0,1 mc/mq;
- il cambio delle attuali destinazioni d'uso non residenziali con altre destinazioni non residenziali, escluse quelle di cui alle lettere **r, s, t e u** dell'art.3 delle N.T.A. del P.R.G.

CAPO II - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde miste.

Art. 9 Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

Sono consentiti gli stessi interventi previsti dall'art. 8 delle presenti N.T.A.

CAPO III - Zona di completamento.

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) demolizione e ricostruzione
- 6) completamento

In tale zona, sui **lotti liberi o parzialmente edificati** è consentita il **completamento** di un volume residenziale non superiore all'indice di 0,8 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml-7,50.

CAPO IV - Zona di nuova edificazione residenziale per lotti singoli

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) demolizione e ricostruzione
- 6) nuova edificazione

In tale zona, sui **lotti liberi o parzialmente edificati** è consentita la **nuova edificazione** di un volume residenziale non superiore all'indice di 0,8 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml 7,50.

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 senza aumento delle superfici lorde a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0,80 mc/mq. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml 7,50 o a quella, se maggiore, preesistente.

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

Art. 13 Distacchi

In tale zona per gli interventi edilizi di nuova edificazione, di completamento, 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 ml 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo delle strade non dovrà essere inferiore a ml 5 per le strade private e per quelle pubbliche 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. Inoltre, per quanto concerne i distacchi dal filo stradale, soltanto nel caso di comprovato difficile inserimento della cubatura, le distanze possono essere adeguate a quelle degli edifici preesistenti, pur rispettando i limiti minimi inderogabili.

Art. 14 Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 13 oltre la cubatura prevista dagli articoli 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto ed altezza non superiore a ml 2,50.

Art. 15 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. 16 Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq 500 al lordo delle sedi stradali. Tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti N.T.A. o derivanti da prescrizioni del P.P. Comunque, la cubatura spettante ai lotti di dimensione inferiore al minimo può essere utilizzata in caso di accorpamento, purché la dimensione complessiva dei lotti sia pari o superiore a mq 1.000 ed il lotto su cui viene accorpato il volume raggiunga la dimensione minima.

CAPO V - Zona di nuova edificazione da convenzionare

Art. 17 Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione

Alle zone delimitate da apposito perimetro compete una cubatura valutata, per l'intera area perimetrata, in base all'indice di edificabilità indicato per ciascun comprensorio nella tabella riportata negli elaborati grafici "4 - *Planimetria Catastale - Zonizzazione*" e "4A- *Planimetria Catastale - Zonizzazione Stralci*"; le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro del comprensorio, devono essere cedute dai proprietari gratuitamente al Comune. La cubatura dovrà essere realizzata sulla restante area destinata all'edificazione. Le destinazioni non residenziali sono consentite nei limiti indicati nella tabella riportata nelle tavole n. 4 "*Zonizzazione*" e n. 4A "*Zonizzazione Stralci*". L'edificazione delle superfici fondiari dei Comprensori soggetti a convenzione, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, delimitate da apposito perimetro, avverrà secondo le procedure previste dalla deliberazione del C.C. n. 37 del 9.3.1998.

La destinazione d'uso per le cubature non residenziali riportate negli elaborati grafici n. 4 e n. 4A sono: d), g), i), 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 e successive modificazioni ed integrazioni verrà scomputato il valore dell'immobile accertato dalla Commissione Stime dell'amministrazione Comunale dagli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie. Nel caso risulti la titolarità dell'intera superficie delimitata dal perimetro del comprensorio 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 L.U. Per quanto concerne i distacchi, gli accessori, le costruzioni in aderenza, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 13, 14, 15 delle presenti N.T.A.

Per quanto concerne i distacchi del comparto C1, al fine di facilitare l'edificazione nelle aree fondiari afferenti, questi sono stati allineati lungo il filo fisso che viene posto a ml 3 dal bordo stradale, previsto nella sezione viaria pubblica di progetto di ml 8,00.

Per quanto concerne i distacchi dei comparti C7 e C8, al fine di facilitare l'edificazione nelle aree fondiari afferenti, questi sono stati allineati lungo il filo fisso che viene posto a ml 5 dal bordo stradale, previsto nella sezione viaria pubblica di progetto di ml 12,00.

CAPO VI - Prospetti degli edifici e prescrizioni di natura ambientale

Art. 18 Prospetti degli edifici. Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente in buono stato di conservazione il proprio edificio 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 operazioni necessarie, pena l'esecuzione d'ufficio.

Art. 19 Zone di distacco: sistemazione

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nell'area di distacco stradale essenze adatte e conformi all'ambiente nel numero di almeno uno ogni ml 10 e dell'altezza minima, all'impianto, di ml 3,50.

Art. 20 Recinzioni

Le aree di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito contigue a strade pubbliche o private, piazze, zone o spazi a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, conformi a progetto approvato e con altezza massima della recinzione di ml 1,80.

Art. 21 Rettifiche stradali

Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici saranno realizzate ovvero spostate lungo le linee eventualmente indicate dagli elaborati di piano particolareggiato.

TITOLO IV- VINCOLI

Art. 22 Aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco di Veio-Cesano

Tutti gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del Parco di Veio-Cesano dovranno comunque ottenere il parere ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. 490/99 (art. 7 legge 1497/39) in quanto ricadenti nel PTP 15/7 Veio-Cesano. Sono esclusi gli interventi all'interno del perimetro del nucleo di zona O (approvato con Del. GRL n. 4777/83) ai sensi dell'art. 146, comma 2, lett. a della L. 490/99.