

# COMUNE DI ROMA

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO  
PER LE PERIFERIE

L. 21.1.97

N° 227

**XII**

CIRCOSCR.

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

P.P. N.

**50**

**'O'**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL  
NUCLEO N. 50 FALCOGNANA A-B**

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE

COMUNE DI ROMA  
SEGRETARIATO GENERALE  
SERVIZIO DELIBERAZIONI

7.9.97

N. 440

IL PRIMO DIRIGENTE  
Arch. Daniel Modigliani

*[Signature]*

## 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. Manlio VENDITTELLI.

CONSULENTI ESTERNI: arch. Roberto PALLOTTINI, arch. Alberto BUDONI

ELAB. GRAF.

**12**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

repp.

data

aggiornamenti

## 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°50/0 - "FALCOGNANA A-B" di 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 conservazione dei volumi e delle superfici esistenti non residenziali  
Tale zona è indicata sul grafico di p.p. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale" con tratteggio discontinuo verticale.
- c) Zona di completamento residenziale (I.F. 0,5 mc/mq)  
Tale zona è indicata nel grafico di p.p. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale" con linee inclinate a 45 gradi ad interspazio di mm. 2,00.
- d) Zona di completamento residenziale (I.F. 0,8 mc/mq)  
Tale zona è indicata sul grafico di p.p. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale" con linee inclinate a 45 gradi ad interspazio di mm. 1,50.
- e) Zona di nuova edificazione residenziale (I.F. 0,5 mc/q)  
Tale zona è indicata sul grafico di p.p. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale" con linee verticali ad interspazio di mm. 1,00.
- f) Zona di nuova edificazione residenziale (I.F. 0,8 mc/mq).  
Tale zona è indicata sul grafico di p.p. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale" con linee verticali ad interspazio di mm. 0,50.
- g) 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 di arredo stradale; tali zone sono indicate sul grafico di p.p. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale" con puntinato fitto regolare. 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. n°8 - "Zonizzazione generale su base catastale" con puntinato scuro regolare; sarà 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 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.;

d) 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

simbiologia è indicata 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 - Zone 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 per la zona B e di 0,8 mc/mq per la zona A; 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 per la zona B e di 0,8 mc/mq per la zona A, come indicato nel grafico di p.p. n°8 - "Lionizzazione 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 l'area fondiaria con destinazione non residenziale compresa nel comprensorio "K", 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 compilarsi 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 - Comprensorio soggetto a piano convenzionato e a prescrizioni planivolumetriche

Tale comprensorio è individuato da apposito perimetro negli elaborati di p.p. n°8 e n°10. In esso 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 grafico n°10. La cubatura consentita indicata nella tabella n°5 degli elaborati n°8 e n°10 è stata determinata in base all'indice di 0,5 mc/mq per l'intera area perimetrata. La stessa è realizzabile a condizione che tutte le aree pubbliche ricadenti



nel perimetro oggetto della convenzione siano cedute gratuitamente al Comune. Nel caso che i proprietari non addivengano allà cessione gratuita dietro invito del Comune o prima del rilascio della concessione edilizia, le aree suddette saranno eappropriate.

#### 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

<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>		
Art. 4 - Zone residenziali e non residenziali	"	1
Art. 5 - Aree stradali private	"	2
Art. 6 - Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici	"	3
<u>TITOLO II - EDIFICAZIONE</u>		
CAPO I - <u>Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali e non residenziali.</u>	"	4
Art. 7 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	"	4
Art. 8 - Distacchi	"	4
CAPO II - <u>Zona di completamento residenziale</u>	"	5
Art. 9 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	"	5
Art.10 - Distacchi	"	5

CAPO III	- <u>Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale</u>	"	6
Art. 11	- Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso	"	6
Art. 12	- Distacchi	"	6
Art. 13	- Costruzioni in aderenza	"	7
Art. 14	- Lotti minimi	"	7
Art. 15	- Area soggetta a piano convenzionato e a prescrizioni planivolumetriche	"	7
CAPO IV	- <u>Prospetti degli edifici</u>	"	8
Art. 16	- Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	"	8
Art. 17	- Sistemazione zone di distacco	"	8