

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI
PRESENTATE AVVERSO IL P.P. ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DEL C.C. n. 213 del 23/9/97

VIII

ARCOSCR

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE ZONE O. RECUPERO URBANISTICO

p.p. n.

54
O

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N°54 OASI S. MAURA-GIARDINETTI

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

PROGETTISTI

IL DIFFINENTE
Arch. Danilo Modigliani

- | | | |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------|
| RESPONS. | DOTT. ARCH. GIUSEPPE SANTULLI SANZO | DOTT. ING. GIORGIO LUCARELLI |
| | DOTT. ARCH. GUIDO BRENGOLA | DOTT. ARCH. GIANFRANCO MARRUCCI |
| | DOTT. ARCH. UMBERTO CAO | DOTT. ARCH. GUIDO PAOLO MENOCCI |
| INTERNO | DOTT. ING. EUGENIO CAPPELLI | DOTT. ARCH. MARCELLO MIRZA |
| | DOTT. ARCH. MARIA PIA CASTELLINI | DOTT. ARCH. LUISA CORPURGO |
| | DOTT. ARCH. PAOLO CAVATORTA | DOTT. ARCH. ROBERTO NIOLA |
| | DOTT. ARCH. BRUNO DARO' | DOTT. ARCH. ANTONELLA PUCCIONI |
| | DOTT. ARCH. MASSIMO DEL VECCHIO | DOTT. ING. DOMENICO RICCIARDI |
| | DOTT. ARCH. ALESSANDRO DEL VESCOVO | DOTT. ARCH. VINCENZO RICCIARDI |

Collaboratori: Dott. Arch. G. F. Congestri - Arch. G. Amatilli - Arch. F. Ricciardi

Elaborazione controdeduzioni: Arch. D. Modigliani - Arch. P. Massimei -
Geom. M. Bufalini

Collaboratori (Polis): Arch. I. Fiori - Arch. C. Ramoni - Geom. G. Morelli -
Dis. Cad. S. Lauriello

FASE 2

LAB.
RAF

9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aggiornamenti

INDICE

TITOLO I - GENERALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - Generalità

- Art. 1 -- Validità' delle norme pag.3
Art. 2 - Applicazione della Legge n. 47/85 pag.3
Art. 3 - Rinvio a norme generali pag.3

CAPO II - Contenuto del Piano

- Art. 4 - Zone residenziali, non residenziali e a destinazione mista pag.3
Art. 5 - Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici pag.4
Art. 6 - Ambito di tutela dei beni culturali ed ambientali pag.4

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO I - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali e a destinazione d'uso mista.

- Art. 7.- Interventi edilizi - Destinazione d'uso pag.4
Art. 8 - Accorpamento delle cubature pag.5
Art. 9 - Distacchi pag.5

CAPO II Zona di completamento: residenziale, non residenziale e mista

- Art.10 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso pag.5
Art.11 - Accorpamento delle cubature pag.6
Art.12 - Distacchi pag.6
Art.13 - Accessori pag.6

CAPO III - Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale

- Art.14 - Norme di edificazione - Destinazione d'uso pag.6
Art.15 - Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione pag.7

Art.16 - Distacchi	pag.7
Art.17 - Accessori	pag.7
Art.18 - Costruzioni in aderenza	pag.8
Art.19 - Lotti minimi	pag.8
Art.20 - Aree condizionate a piani convenzionati	pag.8

CAPO IV - Lotti finitimi con diversa destinazione di zona

Art.21 - Accorpamento delle cubature	pag.8
--------------------------------------	-------

CAPO V - Prospetti degli edifici

Art.22 - Obbligo a mantenere in buono stato gli edifici	pag.9
Art.23 - Sistemazioni zone di distacco	pag.9
Art.24 - Recinzioni	pag.9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Piano Particolareggiato n. 54 / O "OASI SANTA MAURA"-GIARDINETTI

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. 54 / O "Oasi S. Maura - Giardinetti" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. del 16 dicembre 1965 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.2 - Applicazione della Legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni

Per volumetria preesistente alla data del 1/12/93, di cui agli artt.7 - 8 - 10 - 11 delle presenti norme tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata e/o legittimabile ai sensi di legge.

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 Giunta Regionale n°689 del 6/3/1979 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 e delle superfici lorde residenziali esistenti.

Tale zona e' indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione" con linee continue alternate a linee a punto inclinate a 45 gradi.

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

Tale zona e' indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione" con tratteggio discontinuo inclinato a 45 gradi.

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

Tale zona e' indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione" con linee continue alternate a tratto inclinate a 45 gradi.

d) Zona di completamento residenziale.

Tale zona e' indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione" con linee inclinate a 45 gradi ad interspazio di mm. 3.

e) Zona di nuova edificazione residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione" con linee verticali ad interspazio di mm. 4.

Art. 5 - Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici

Il piano particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a) sedi viarie e parcheggi, indicati con linea continua nel grafico di p.p. "Zonizzazione" e con retino grigio sui grafici rete viaria e aree con destinazione pubblica.

b) verde pubblico organizzato: tale zona e' indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione" con puntinato fitto regolare; e' suddivisa in aree in funzione della loro fruibilita', dimensione e in relazione alle varie attivita' del tempo libero che vi si dovranno svolgere:

- 1) spazi per gioco bimbi;
- 2) parco con attrezzature sportive e pre-sportive;
- 3) parco libero;
- 4) servizi.

Art. 6 - Ambito di tutela dei Beni culturali ed ambientali

Il presente p.p. non individua nessuna zona di pertinenza archeologica da sottoporre a tutela.

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 di 1/12/93, l'altezza massima non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente.

In tale zona è consentita la trasformazione della destinazione d'uso da "conservazione non residenziale" a "residenziale" previa richiesta da fare negli uffici competenti.

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 di 1/12/93 senza aumento delle superfici lorde; l'altezza massima non potrà essere superiore a quella 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. 5,00; 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 strade sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; a ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

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 0,64 mc./mq.; l'altezza massima 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.

La cubatura massima raggiungibile su ogni lotto è da calcolare secondo l'indice di fabbricabilità riportato nella tabella in riferimento ai settori d'intervento individuati nella tavola 4 di p.p. intitolata "Zonizzazione" nella tabella delle zone di completamento distinte

con le lettere A, B, C, D, E.

Nel caso che il volume preesistente superi il predetto indice, e' consentita, nel caso di demolizione e ricostruzione, la conservazione di detto volume, senza aumento della superficie lorda esistente alla data di 1/12/93.

Art. 11 - Accorpamento delle cubature

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di piu' edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti alla data di 1/12/93 senza aumento delle superfici lorde a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0,64 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 mq 3.000.

Art. 12 - Distacchi

In tale zona per gli interventi 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. 5,00; 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 strade sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; a ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Art. 13 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 12, oltre la cubatura prevista dagli artt. 10, 11, delle presenti norme 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 - destinazione d'uso

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità complessivo di 0,64 mc/mq ed è consentita la destinazione indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione", (Vedi tabelle aree fondiari). Per le aree con destinazione non residenziale sono consentite le destinazioni d'uso "d-h" di cui all'art. 3, par. 2 delle Norme Tecniche di attuazione dei P.R.G.

Al proprietario di aree non contermini è consentito l'accorpamento delle cubature edificabili per ciascuna area su un'unica area a condizione che conservi la titolarità dell'intera superficie, con asservimento della restante parte mediante Atto d'obbligo.

A parziale deroga di quanto stabilito al precedente comma del presente articolo è consentita per le aree con destinazione residenziale, nei limiti della cubatura e per l'ampliamento delle attività non residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. su aree contermini, l'edificazione anche di volumi con destinazione d'uso non residenziale purché risulti la titolarità dell'intera superficie ad un unico proprietario.

Art. 15 – Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione

Alle zone delimitate da comprensori soggetti a convenzione compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di edificabilità di 0,50 mc/mq per l'intera area perimetrata nel caso che le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro di accorpamento, vengano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune, la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione.

Nel caso che i proprietari delle aree con destinazione pubblica non cedano gratuitamente dette aree esse potranno essere espropriate e la cubatura realizzabile sarà localizzata sull'area fondiaria prevista nel comparto stesso con un indice comprensoriale di 0,20 mc/mq.

COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE

Compr.	superficie			volume			If _m	H max	abit.
	totale	fond.	pubbl.	resid.	non resid. comm.	totale			
n.	mq.	mq.	mq.	mc.	mc.	mc.	mc./mq.	m.	n.
1	2.697	740	1.957	1.348	-----	1.348	0.50	9,00	17
2	4.276	760	3.516	2.138	-----	2.138	0.50	12,00	26
totale	6.973	1.500	5.473	3.486	-----	3.486	0.50	Media 10,50.	43

Art. 16 - 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 prospicienti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere di sotto a ml.5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00 e ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Art. 17 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 16 oltre la cubatura prevista dalla tabella "aree

fondiarie” (v. elaborato “Zonizzazione”), sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore ad 1/50 dell’area del lotto con altezza non superiore a ml. 2,50 dell’intero raggruppamento da compilarsi con criterio unitario d’accordo con i proprietari dei lotti.

Art. 18 - Costruzioni in aderenza

In tale zona per lotti finitimi potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione edilizia per ogni edificio alla preventiva approvazione da parte della Commissione Edilizia, del progetto. Tale progetto dovrà attenersi alle prescrizioni ed indicazioni fornite dai grafici di p.p.. In ogni caso è ammessa l’edificazione del singolo lotto secondo gli indici di fabbricabilità previsti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei grafici di p.p..

Art. 19 - Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq. 600, tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all’adozione delle presenti N.T.A..

Art. 20 - Aree condizionate a piani convenzionati.

L’edificazione delle superfici fondiarie dei Comprensori soggetti a convenzione, ai sensi dell’art. 28 Legge Urbanistica n. 1150 del 11/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, delimitati da apposito perimetro, avverrà secondo un progetto unitario esteso all’intera superficie fondiaria delle aree; 1,2 per la “Zonizzazione”. Per la realizzazione della cubatura residenziale consentita dai p.p. e riportata nei dati generali dei piani e tabella riassuntiva valgono le prescrizioni di cui all’art. 15 CAPO III delle presenti Norme Tecniche. Le destinazioni d’uso per le cubature non residenziali riportate nell’elaborato di p.p. “Zonizzazione” sono indicate con l’apposita simbologia.

L’edificazione all’interno dei predetti perimetri potrà avvenire previa formazione di un Comparto soggetto a convenzione, previa stipula di una Convenzione; l’edificazione avverrà secondo un progetto unitario, esteso alle proprietà consorziate.

Tale progetto dovrà attenersi alle prescrizioni e indicazioni fornite dai grafici di p.p..

CAPO IV – Lotti finitimi con diversa destinazione di zona

Art. 21 – Accorpamento delle cubature

La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme. L’area interessata dall’accorpamento non potrà essere superiore a mq. 3.000.

CAPO V - Prospetti degli edifici

Art. 22 - 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. 23 - 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 di altezza minima di ml.3,50.

Art. 24 - 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 ml. 0,50. La sovrastante cancellata, facoltativa, non dovrà superare l'altezza di ml. 1,50.