

✠ S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI
PRESENTATE AVVERSO IL P.P. ADOTTATO CON
DELIBERAZIONE DEL C.C. n. 29 del 9/3/98

VIII

circoscr.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "O" RECUPERO URBANISTICO

p.p.n.

55

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE
DEL NUCLEO N° 55 CARCARICOLA

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

PROGETTISTI

respons. Dott. Arch. Giuseppe Santulli Sanso
Dott. Arch. Guido Brengola
Dott. Arch. Umberto Cao
interno Dott. Ing. Eugenio Cappelli
Dott. Arch. Maria Pia Castellini
Dott. Arch. Paolo Cavatorta
Dott. Arch. Bruno Darò
Dott. Arch. Massimo Del Vecchio
Dott. Arch. Alessandro Del Vescovo

IL TITOLARE
ARCH. A. [Signature]
Dott. Ing. Giorgio Lucarelli
Dott. Arch. Gianfranco Marrucci
Dott. Arch. Guido Paolo Menocci
Dott. Arch. Marcello Mirza
Dott. Arch. Luisa Morpurgo
Dott. Arch. Roberto Niola
Dott. Arch. Antonella Puccioni
Dott. Ing. Domenico Ricciardi
Dott. Arch. Vincenzo Ricciardi

Collaboratori: Dott. Arch. G. F. Congesti - 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

Elaborato N.

9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - GENERALITA' 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.4
Art. 5 - Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici	pag.5
Art. 6 - Ambito di tutela dei beni culturali ed ambientali	pag.5

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.5
Art. 8 Accorpamento delle cubature	pag.6
Art. 9 Distacchi	pag.6

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

Art.10 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	pag.6
Art.11 - Accorpamento delle cubature	pag.7
Art.12 - Distacchi	pag.7
Art.13 - Accessori	pag.7

CAPO III Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale

Art.14 - Norme di edificazione - Destinazione d'uso	pag.8
---	-------

Art.15 - Distacchi	pag.8
Art.16 - Accessori	pag.9
Art.17 - Costruzioni in aderenza	pag.9
Art.18 - Lotti minimi	pag.9

CAPO IV Lotti finitimi con diversa destinazione di zona

Art.19 - Accorpamento delle cubature	pag.9
--------------------------------------	-------

CAPO V Prospetti degli edifici

Art.20 - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	pag.9
Art.21 - Sistemazioni zone di distacco	pag.9
Art.22 - Recinzioni	pag.10

Tabella-Dati generali del piano	pag.11
--	--------

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Piano Particolareggiato n. 55 / O "CARCARICOLA"

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I Generalita'

Art. 1 - Validita' delle norme

Le Presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n. 55 / O "CARCARICOLA" di esecuzione del P.R.G. dei Comune di Roma approvato con D.P. del 16 dicembre 1965 e successive modifiche ed integrazione.

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

Per volumetria preesistente 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 11 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.

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

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

d) Zona di completamento non residenziale

Tale zona e' indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione" con linee inclinate a 45 gradi ad interspazio di mm. 2

e) Zona di nuova edificazione residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione" con linee verticali ad interspazio di mm. 1.

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 sul grafico rete viaria
- 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. individua la zona di pertinenza al Casale di Carcaricola, quale manufatto di interesse storico ambientale da sottoporre a tutela.

All'interno di tale ambito e' obbligatoria la tutela e la conservazione dei relativi beni: e vietato l'abbattimento delle alberature e sono ammessi ai manufatti i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro conservativo.

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:

- I) 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; l'altezza massima non potrà essere superiore a m.10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

In tale zona è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso preesistenti nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art.3 par.2 , delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

Per le attività NON RESIDENZIALI dovranno essere rispettate tutte le norme atte a non alterare la vocazione residenziale del quartiere; non saranno quindi ammesse quelle attività che comportino inquinamento acustico o ambientale.

Art. 8 - 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 senza aumento delle superfici lorde; l'altezza massima non potrà essere superiore a quella del piu' alto degli edifici preesistenti. L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3000 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 ml. 10 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 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 11 - 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 0.8 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.

Nel caso che il volume preesistente superi il predetto indice, è consentita nel caso di demolizione e ricostruzione, la conservazione di detto volume, senza aumento della superficie lorda preesistente.

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 senza aumento delle superfici lorde; a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml.7,50 o a quella del più alto degli edifici preesistenti.

L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3000 mq.

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; 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 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 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 0.8 mc/mq ed è consentita la destinazione indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione". 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.

Per le attività non residenziali dovranno essere comunque rispettate tutte le norme atte a non alterare la vocazione residenziale del quartiere; non saranno quindi ammesse quelle attività che comportino inquinamento acustico o ambientale.

Art. 15 - Distacchi

In tale zona, 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 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. 16 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi , oltre la cubatura prevista dall' art. 14 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.

Art. 17- 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 del progetto.dell'intero raggruppamento,da compilarsi con l'accordo di tutti i proprietari dei lotti interessati.

Art. 18 — 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.

CAPO IV - Lotti finitimi con diversa destinazione di zona

Art. 19 - 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. 3000.

CAPO V - Prospetti degli edifici

Art. 20.- 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. 21 - 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. 22 - Recinzioni

Le aree scoperte di proprietà privata non soggette a servitu' 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 conformita' 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.

DATI GENERALI DEL PIANO

Superficie del piano	12,6248 ha
Densità territoriale	149.07 ab./ha
Abitanti previsti	1.882 n.

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUPERF. mq.	VOLUME			I.f.m mc./mq.	SUPERF. LORDA ABITAB. mq.	AB. n.
		residenz. mc.	non res. comm. mc.	totale mc.			
CONSERVAZIONE	36.601	134.356	9.476	143.832	3,70	40.424	1.617
COMPLETAMENTO	26.928	12.780	8.762	21.542	0,80	3.993	159
NUOVA EDIFICAZIONE	10.556	8.445		8.445	0,80	1.895	106
TOTALE	74.085	155.581	18.238	173.819		47.056	1.882

AREE PUBBLICHE

	SUPERFICIE	DOTAZIONE	STANDARDS
	mq.	mq./ab.	P.R.G.
VERDE PUBBLICO	18.176	9,66	9,0
SERVIZI PUBBLICI	12.588	6,69	6,5
AREE PER PARCHEGGIO	R.	4.724	2,51
	N.R.	2.801	0,4 - 0,8 mq./mq.
TOTALE	38.289	18,86	18,0

TABELLA RIASSUNTIVA

	SUPERFICIE MQ.
Aree fondiarie	74.085
Aree pubbliche	38.289
Strade e arredo viario	13.874
TOTALE	126.248