

S. P. Q. R.

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E  
OPPOSIZIONI PRESENTATE AVVERSO IL P.P.  
ADOTTATO CON DELIBERA C.C. 4/27-1-94

V

CIRCOSCR.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONE '0, - RECUPERO URBANISTICO -

p.p.n.

57

'0<sub>2</sub>

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE  
DEL NUCLEO N°57 - CASE ROSSE -

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE

ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:  
ARCH. D. MODIGLIANI - ARCH. C. BAROGLIO - ING. T. EGIDDI  
GEOM. M. BUFALINI - ARCH. R. FERLITO - GEOM. M. PIZZUTI  
CON: GEOM. F. AGRESTI - DOTT.SSA L. ANDRIANELLO - GEOM. S. PIZZELLA  
GEOM. F. FERRANTE - ARCH. S. NUTI

PROGETTISTI:

- Arch. Romano De Simoni
- Arch. Claudio Del Maro
- Arch. Antonio Gimmelli
- Arch. Noemi Ionna
- Arch. Claudio Maroni
- Arch. Maurizio Montani - Rappresentante del gruppo
- Arch. Roberto Veneziani
- Arch. Paolo Visentini

IL DIRIGENTE

Arch. Daniel Modigliani

IL DIRIGENTE  
Arch. Daniel Modigliani

L'ARCHITETTO

ELAB.  
GRAF.

8

NORMATIVA D'ATTUAZIONE

SC.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.P. n.57/O "CASE ROSSE"

### TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

#### CAPO I GENERALITA'

##### art. 1 Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n.57/O "Case Rosse" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche ed integrazioni.

##### art. 2 Applicazione della Legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Per volumetria preesistente, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata 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 G.R. n.689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche ed integrazioni nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

##### art. 4 Perimetro del P.P

Il perimetro del p.p. è quello previsto dalla variante di P.R.G. per il recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti (delib. G.R. n.4777 del 3/8/1983), tenuto conto delle modeste modifiche apportate dall'inserimento del P.d.Z. di cui alla legge 167/62 (n.B1 "Case Rosse" - II PEEP) e degli ampliamenti resisi necessari al fine del soddisfacimento dello standard per la dotazione delle aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 36/87. Infatti, non essendo stato possibile il reperimento di tutte le aree necessarie all'interno del perimetro del nucleo della zona "O", sono state vincolate aree per servizi scolastici, verde e parcheggi pubblici al di fuori del perimetro stesso, come indicato nel grafico di p.p. n.4 "Planimetria catastale - zonizzazione".

## CAPO II - NORME GENERALI

### art. 5 Distacchi

In tutte le zone previste dal p.p. per gli interventi edilizi di nuova edificazione, 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; sono ammessi distacchi inferiori a quelli indicati nell'ambito dei comprensori la cui edificazione è subordinata alla presentazione del planivolumetrico.

### art. 6 Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art.5 oltre la cubatura prevista dagli artt.18 e 19 delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza lorda non superiore a 2,50.

### art. 7 Costruzioni in aderenza

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.8 Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq.700; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costituiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima del I ottobre 1983, purché la dimensione stessa non sia inferiore a mq.400.

### art. 9 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 con pagamento a carico dei proprietari.

art.10 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 (olmo, leccio, quercia, pino, cipressi ecc.) nel numero di almeno due per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m.3,50.

E' consentita la pavimentazione delle zone libere dalle costruzioni per un massimo del 30% delle stesse.

art.11 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

art.12 Negozi

Nelle zone di nuova edificazione residenziale, individuate da apposito simbolo nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione", all'interno della cubatura consentita ed al piano terra degli edifici, è permessa la realizzazione di esercizi commerciali, paracommerciali ed attività amministrative di servizio, così come definiti dai punti "e" ed "f" dell'art. 3 delle Norme tecniche d'Attuazione del P.R.G.

art.13 Manufatti di interesse storico, archeologico, architettonico.

Nelle aree dove è segnalata la presenza di manufatti di questo tipo (con apposito simbolo nella Tav. n.4 "zonizzazione"), il rilascio delle eventuali concessioni edilizie è subordinato all'ottenimento del preventivo parere della competente Soprintendenza.

### CAPO III CONTENUTO DEL PIANO

#### art.14 Zone di edificabilità - Zonizzazione

Il presente piano particolareggiato prevede le seguenti zone edificate o edificabili:

a) Zona di completamente residenziale e conservazione non residenziale.

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee tratteggiate inclinate a 45 gradi.

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

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria catastale, zonizzazione" con linee continue inclinate a 45 gradi.

c) Zona di nuova edificazione residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee verticali ed interspazio di mm.0,5.

d) Zona di nuova edificazione non residenziale.

Tale zona è indicata nel grafico di p.p. "Planimetria catastale, zonizzazione" con un quadrettato con linee diagonali.

e) Zona di nuova edificazione mista.

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con linee verticali doppie ad interspazio di mm.3.

art.15 Aree stradali, aree per servizi pubblici, verde pubblico

Il piano particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a) Sedi viarie e parcheggi:

Strade pubbliche

Il p.p. prevede una rete principale di strade pubbliche, indicate con retino grigio sul grafico "Planimetria Catastale - Zonizzazione". La tipologia e le sezioni dell'impianto viario pubblico sono riportate, unicamente agli allacci alla viabilità principale esistente e di progetto (via Tiburtina, via della Tenuta del Cavaliere e viabilità del P.d.Z. n.BI Case Rosse) nell'apposito elaborato di P.P. (Tav. n.5). in particolare si prevede un'arteria principale di attraversamento di sez. (S2) di ml. 12,00 e strade di distribuzione di sez. (S3) ml 10,50 ed (S4) di ml 8,50 a senso unico.

Aree stradali private

Tali aree stradali risultano bianche sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale - Zonizzazione". Le strade private 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 che dovranno 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".

Sulle aree di sedime delle strade private è applicabile l'indice di fabbricabilità fondiaria delle prospicienti zone secondo le rispettive destinazioni di P.P.

Parcheggi

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono indicate nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale-zonizzazione" con l'apposito simbolo.

Le aree destinate a parcheggio pubblico all'interno delle zone di nuova edificazione con perimetro comprensoriale, a destinazione d'uso mista, verranno realizzate con le modalità illustrate nel capo III "Zone di nuova edificazione".

### Aree destinate ad impianto di distribuzione carburanti

Le possibili ubicazioni di tali aree sono indicate sul grafico di p.p. "Catastale - Zonizzazione" con un simbolo specifico.

### b) Verde pubblico

verde di arredo stradale; tali zone sono indicate sul grafico di p.p. n.5 "Rete Viaria" con puntinato fitto irregolare. Tali aree saranno sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità del quartiere;

verde pubblico organizzato; tale zona è indicata sul grafico di P.p. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con puntinato fitto regolare; è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere in:

- spazi per gioco bimbi
- parco con attrezzature sportive e pre-sportive
- parco libero.

Le specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con i simboli relativi alle destinazioni d'uso. 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

Tali zone sono indicate nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con un quadrettato e con un simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso. Per l'utilizzazione di tali aree si rimanda a quanto previsto per la sottozona M3 (servizi pubblici locali) nell'art.14 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

art.16 Zona destinata a conservazione delle superfici esistenti

In tale zona, indicata nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con pallinato da mm. 1, deve essere conservata l'attuale consistenza edilizia e relativa sistemazione a verde con esclusione di nuove costruzioni.

art.16bis Zona di nuova edificazione residenziale integrata con le preesistenze ambientali

In tale zona, indicata nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale - zonizzazione" con pallinato da mm.0,5, sono consentite costruzioni fino ad un massimo di 0,25 mc. per mq. di lotto, con altezza massima non superiore a m. 7,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta e con superficie minima non inferiore a mq.100; è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti; i distacchi dai confini non devono essere inferiori a m. 7,50.

art.17 Zone vincolate

Per dette zone, individuate nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" si rimanda a quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. art.18 par.5, 6, 7, 8, 9, rispettivamente per i vincoli di: protezione acquedotti, archeologico e paesistico, di rispetto monumentale, di rispetto della viabilità principale e vincoli elettrodotti.

10



## TITOLO II - EDIFICAZIONE

### CAPO I ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE E DI CONSERVAZIONE NON RESIDENZIALE

#### art.18 Interventi edilizi

In tale zona, oltre agli interventi edilizi previsti per la zona di conservazione (art.19 punti 1-5), è consentito il completamento della volumetria preesistente, di cui all'art.2 delle presenti N.T.A., fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.

La destinazione d'uso potrà essere solo residenziale - ad esclusione dei volumi non residenziali già esistenti - e l'altezza massima non potrà essere superiore a ml.10,50.

### CAPO II ZONA DI CONSERVAZIONE DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

#### art.19 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, come definito all'art.2 delle presenti N.T.A.; 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 legittimamente realizzate o legittimate ai sensi di legge, salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art.3, par.2, delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

### CAPO III- ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE

#### art-20 - Nuova edificazione non convenzionata

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mc ed è consentita la sola destinazione d'uso residenziale, con l'eccezione, ove prevista dal grafico di p.p., della realizzazione di negozi (art. 2 delle presenti N.T.). L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 10,50.

Nel caso di lotti interessati dalla realizzazione di parcheggi pubblici, le aree relative saranno conteggiate nella superficie del lotto di pertinenza al fine della determinazione della cubatura realizzabile purchè tali aree cedute gratuitamente al comune; in caso di rifiuto della cessione gratuita, le superfici verranno conteggiate ai fini della cubatura realizzabile, al netto delle aree di parcheggio pubblico.

#### art.21 Comprensori soggetti a convenzione

Il piano particolareggiato individua i seguenti comprensori delimitati da apposito perimetro puntinato: C0, C1, C2, C3, C4, C6, C7, C8, C9, C10, C12 e C13.

Le aree con destinazione pubblica presenti all'interno del perimetro del comprensorio verranno cedute gratuitamente al Comune, la cubatura ad esse relativa potrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione privata. L'edificazione avverrà subordinatamente alla cessione delle aree con destinazione pubblica ed alla stipula di una convenzione urbanistica secondo le procedure previste dalla L.1150/42 art.28 e successive modifiche ed integrazioni. Nel caso risulti la titolarità dell'intera superficie del comprensorio a più proprietari e questi non addivengano all'accordo per la cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica, l'edificazione prevista è subordinata alla costituzione di un consorzio dei proprietari compresi nel comprensorio. A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti i 3/4 del valore dell'intero comprensorio sulla base dell'imponibile catastale; il consorzio costituito conseguirà la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni nei confronti degli eventuali proprietari non aderenti. Ove il consorzio non proceda all'espropriazione nel termine stabilito dal Comune, l'Amministrazione Comunale potrà procedere all'espropriazione dell'intero comprensorio ovvero limitarla alle aree ed alle costruzioni dei proprietari non aderenti.

L'edificazione, a carattere residenziale, non residenziale e misto, all'interno dei comprensori, avverrà secondo un progetto planivolumetrico unitario esteso all'intera superficie fondiaria, secondo le quantità indicate nella seguente tabella relativa ai comprensori soggetti a convenzione:

TAB.1 COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE

comp. n.	sup. tot. mq.	aree fond. mq.	aree pubbl. mq.	volume			It mc/mq	If mc/m <sup>q</sup>	H max	ab. n.
				resid. mc.	non res. mc.	totale mc.				
C1	4.815	1.278	3.537	1.947	1.947	3.894	0,81	3,05	14,0	24
C2	13.969	3.209	10.760	3.732	6.295	10.027	0,72	3,12	10,5	47
C3	8.805	2.274	6.531	3.650	3.650	7.300		3,21	14,0	46
C4	11.312	4.046	7.266	5.176	2.448	7.624	0,67	1,88	7,5	65
C6	17.386	3.360	14.026	3.582	7.164	10.746	0,62	3,20	14,0	45
C7	4.557	2.158	2.399	1.908	2.219	4.127	0,91	1,91	10,5	24
C8	10.090	2.164	7.926	4.084	4.181	8.265	0,82	3,82	14,0	51
C9	17.027	1.100	15.927	0	9.000	9.000	0,53	8,18	18,0	0
C10	28.940	4.500	24.565	11.800	5.900	17.700	0,61	3,93	14,0	148
C12	20.160	5.940	14.220	7.260	3.630	10.890	0,54	1,83	10,5	91
C13	11.960	2.720	9.240	4.700	1.280	5.980	0,50	2,20	14,0	58
tot.	149.021	32.749	116.397	47.839	47.714	95.553	0,64	2,91		599

Per quanto riguarda i compensori C1, C2, C3, C4, C7, C8 l'edificazione avverrà secondo le indicazioni contenute negli elaborati di p.p. tav.nn. 6/a, 6/b, 6/c, 6/d, 6/f; che per ogni singolo comprensorio riportano:

- gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario;
- le cubature consentite;
- le destinazioni d'uso previste;
- l'altezza degli edifici;
- le indicazioni planivolumetriche (aventi valore esemplificativo),
- il numero dei piani degli edifici
- le aree di uso pubblico all'interno delle aree private

Per quanto riguarda il comprensorio C9, in considerazione della rilevanza per l'assetto complessivo del p.p., l'edificazione avverrà secondo le prescrizioni contenute nell'elaborato di p.p. tav.n° 6/g.

Nei limiti delle delle cubature consentite con le modalità suesposte, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni;
- uffici pubblici, sedi di enti previdenziali, assistenziali e di beneficenza, di carattere provinciale o cittadino;
- uffici privati e studi professionali;
- esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio;
- botteghe per attività artigiane non moleste connesse alla residenza;
- attività amministrative di servizio.

art.22 Aree pubbliche soggette a progettazione particolareggiata

Le prescrizioni per le aree destinate a verde pubblico (pista ciclabile) e servizi pubblici di quartiere (mercato-centro civico), particolarmente rilevanti per l'assetto complessivo del p.p., sia per dimensione che per il tipo delle funzioni contenute, saranno realizzate secondo un progetto edilizio unitario sulla base delle indicazioni planivolumetriche contenute negli elaborati di p.p. n.10/A (verde), 10/C e 6/G (servizi) .

## INDICE

### TITOLO I GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

#### CAPO I GENERALITA'

art. 2	Applicazione della legge n.47/85	pag. 1
art. 1	Validità delle norme	" 1
art. 3	Rinvio a norme generali	" 1
art. 4	Perimetro del P.P	" 1

#### CAPO II NORME GENERALI

art. 5	Distacchi	pag. 2
art. 6	Accessori	" 2
art. 7	Costruzioni in aderenza	" 2
art. 8	Lotti minimi	" 2
art. 9	Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	pag. 2
art.10	Sistemazione zone di distacco	" 3
art.11	Recinzioni	" 3
art.12	Negozi	" 3
art.13	Manufatti di interesse storico, archeologico, architettonico	" 3

#### CAPO III CONTENUTO DEL PIANO

art.14	Zone di edificabilità - zonizzazione	pag. 4
art.15	Aree stradali, aree per servizi pubblici, verde pubblico	" 5
art.16	Zona destinata a cons. delle sup. esistenti	" 7
art.16bis -	Zona di nuova edif. res. integrata con le preesistenze ambientali	" 7
art.17 -	Zone vincolate	" 7

### TITOLO II EDIFICAZIONE

#### CAPO I ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE E DI CONSERVAZIONE NON RESIDENZIALE

art.18 -	Interventi edilizi	pag. 8
----------	--------------------	--------

#### CAPO II ZONA DI CONSERVAZIONE DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

art.19	Interventi edilizi - destinazioni d'uso	pag. 9
--------	---	--------

#### CAPO III ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE

art.20	Nuova edificazione non convenzionata	pag. 9
art.21	Compensatori soggetti a convenzioni con planivolumetrico obbligatorio	" 9
art.22	Aree Pubbliche soggette a progettazione particolareggiata	" 11