



COMUNE DI ROMA

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N. 65/O - " PORTUENSE - SPALLETTE "

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE
AVVERSO IL P. P. CONTRODEDOTTO CON DELIBERA DI C. C. N. 31 DEL 09/03/1998

CIRC. XV

Progettisti: Arch. Diambra DE SANCTIS, Arch. Franca BORGOTTI

Collaboratori: Arch. Piero BARLOZZINI

L'INGEGNERE
Tonino Egiddi

DIPARTIMENTO VI U.O. 5
IL DIRETTORE
Ing. Giancarlo Matta

Coordinamento ed Elaborazione Controdeduzioni:
DIPARTIMENTO VI - U.O. 5 " P. P. DI RECUPERO ZONE O "

Ing. Giancarlo Matta, Ing. Tonino Egiddi

Geom. Mauro Bufalini, Arch. Rosamaria Ferlito, Geom. Mauro Pizzuti

Collaborazione ed elaborazione catastali: Geom. Salvatore Pizzella, Geom. Bruno De Lorenzo

Geom. Filippo Ferrante, Geom. Salvatore Zullino

Collaborazione ed elaborazione grafica informatizzata: Arch. Pier Luigi Canali, Geom. Paolo Ferlito

Geom. Alessandro Palazzi, Arch. Susanna Quarra, Geom. Fabio Travaglini

Elaborato n.

11

Norme Tecniche di Attuazione

Rapp.

Data:

Aggiornamenti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P

N° 65 "PORTUENSE - SPALLETTE"

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.° 65 "Portuense Spallette" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche e integrazioni.

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, quella legittimata e/o legittimabile ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

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.L. n.° 689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche e integrazioni nonché le norme di legge e regolamenti vigenti

CAPO II – CONTENUTI 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/ Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali semplici

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee continue inclinate a 45 gradi con spaziature regolari di 2 mm.

B/ Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee tratteggiate verticali con spaziature regolari di 2 mm.

C/ Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde mista

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee tratteggiate verticali alternate con linee continue interstanziate di circa 2 mm.

D/ Zone completamento residenziale semplice

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee continue inclinate a 45 gradi con spaziature regolari di 2 mm.

E/ Zone di completamento mista

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee tratteggiate verticali alternate con linee continue interstanziate di circa 2 mm.

F/ Zone di nuova edificazione residenziale semplice

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee continue inclinate a 45 gradi con spaziature regolari di 2 mm.

G/ Zone di nuova edificazione non residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee tratteggiate verticali con spaziature regolari di 2 mm.

E/ Zone di nuova edificazione a destinazione mista

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee tratteggiate verticali alternate con linee continue interstanziate di circa 2 mm.

Art.5 – Aree stradali private

Le strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate di servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro manutenzione 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"

Le strade private contribuiscono a definire la volumetria edificabile in sede di rilascio della Concessione Edilizia.

Art.6 – Aree a destinazione pubblica

Il Piano particolareggiato prevede le seguenti aree a destinazione pubblica:

A. Sedi viarie e parcheggi:

➤ Strade Pubbliche

Il Piano Particolareggiato prevede una rete principale di strade pubbliche indicate negli elaborati grafici "Rete Viaria".

La tipologia e le sezioni dell'impianto viario pubblico sono riportate negli appositi elaborati di Piano Particolareggiato.

➤ Parcheggi

Il Piano Particolareggiato prevede aree destinate a Parcheggio Pubblico, indicate negli elaborati grafici "Rete Viaria", con simbolo che ne indica la destinazione d'uso.

B. Verde Pubblico

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti zone:

➤ Verde di arredo stradale

Tali aree saranno sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità.

➤ Verde pubblico

Tale zona è indicata in Planimetria con retino puntinato ; essa è suddivisa in aree in funzione della sua fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere:

- Spazi Gioco Bimbi,
- Parco con attrezzature sportive e pre-sportive;
- Parco libero

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'Art. 15 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.;

C. Servizi Pubblici

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree per:

- Asili Nido
- Scuola materna
- Annonaria

Tali zone sono indicate sugli elaborati grafici di P.P. con retino quadrettato e con un simbolo che ne specifica la destinazione d'uso. Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'Art. 14 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. per le zone M3.

D. Aree da destinarsi a servizio dell'AMA

Tali aree sono indicate sugli elaborati di P.P. con simbolo specifico

Art.7 – Spazi alberati e filari da salvaguardare

Le aree che per la particolare condizione del terreno, fortemente scosceso, non sono idonee per l'edificazione e che sono indicate nella tavola "Zonizzazione", come zone verdi di rispetto, rimangono di proprietà privata e la cubatura residenziale pertinente, calcolata, secondo l'indice di edificabilità di 0,3 mc./mq, potrà essere realizzata sulla restante area di proprietà o potrà essere rilocalizzata, anche in deroga alle destinazioni ed all'indice di fabbricabilità previsto per ciascuna zona fondiaria, su altri lotti di proprietà, interni al perimetro del nucleo della zona "O", in tal casola cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili.

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO III – Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista.

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, ricostruzione, completamento e/o nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,6 mc/mq;

E' consentito, in caso di demolizione e ricostruzione, il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente;

E' consentito, nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato. L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 10,50 o a quella , se maggiore, dell'edificio preesistente. Ad eccezione di quanto sopra stabilito per i negozi al piano terra non è consentito il cambio delle destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito di una stessa categoria o in quelle previste nelle categorie a), d), e), f), g), h), di cui all'Art. 3, par. 2, delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

Art.9 – Accorpamento delle cubature

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti senza aumento delle superfici lorde; L'altezza massima non potrà essere superiore a 10,50 m. o a quella , se maggiore , del più alto degli edifici preesistenti. L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

CAPO IV – Zona di completamento residenziale , non residenziali e mista.

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, ricostruzione, completamento e nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,6 mc/mq;

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente;

E' consentito, nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato. L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 13,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente. Ad eccezione di quanto sopra stabilito per i negozi al piano terra non è consentito il cambio delle destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito di una stessa categoria o in quelle previste nelle categorie a), d), e), f), g), h), di cui all'Art. 3, par. 2, delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

Art.11 – Accorpamento delle cubature

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti senza aumento delle superfici lorde; L'altezza massima non potrà essere superiore a 13,50 m. o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti. L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

CAPO V – Zona di nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista

Art.12 – Norme per l'edificazione – Destinazioni d'uso

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità pari a 0,6 mc./mq. ed è consentita la destinazione d'uso specificata sul grafico di P.P. "Planimetria catastale – zonizzazione".

Nel caso di nuova edificazione residenziale è consentito nel limite massimo del 50% della volumetria totale, realizzare negozi al piano terra dei fabbricati.

Per le aree con destinazione d'uso mista la volumetria non residenziale non dovrà superare il 25% di quella totale, ed è consentito nel limite massimo del 50% della volumetria residenziale residua, realizzare negozi al piano terra del fabbricato; l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 13,50

A parziale deroga di quanto stabilito al precedente comma è consentita per le aree con destinazione residenziale, nei limiti della cubatura e per l'ampliamento delle attività non residenziali esistenti su aree contermini, l'edificazione anche di volumi con destinazione d'uso non residenziale purchè risulti la titolarità dell'intera superficie ad un unico proprietario

Sono consentite destinazioni non residenziali di cui alle categorie a), d), e), f), g), h), dell'Art. 3 par.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

CAPO VI – Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione

Art.13 – Interventi edilizi - destinazioni d'uso

Le aree ricomprese all'interno del perimetro di cui sopra formano un comprensorio soggetto a convenzione i cui interventi sono attuati ai sensi della deliberazione di C.C. n. 37 del 9 marzo 1998. Tutte le aree ricadenti nel suddetto comprensorio concorrono pro quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso (fondiaria e/o pubblica) prescritta sul grafico " Zonizzazione", a condizione che i proprietari, cedano gratuitamente al Comune le aree con destinazione pubblica, ed assumano gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione in conformità alla legislazione vigente e per la disciplina dell'attuazione degli interventi edilizi all'interno delle aree fondiariae previste per l'accorpamento dei volumi, da realizzare sulle restanti aree fondiariae nel rispetto del destinazioni d'uso (residenziali e/o non residenziali) stabilite dalle presenti norme.

| COMPARTO | Superf. mq. | Sup. Fond mq. | Aree Pubbliche mq. | VOLUME | | | I.T. mc./mq. | H. Max. | Ab. n. |
|---------------|----------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------|------------|
| | | | | Resid. | N. Resid. | TOT. | | | |
| A | 7.828 | 3.115 | 4.713 | 4.697 | - | 4.697 | 0,6 | 13,5 | 59 |
| B | 7.397 | 2.342 | 5.055 | 3.329 | 1.110 | 4.438 | 0,6 | 13,5 | 42 |
| C1 | 5.491 | 2.528 | 2.963 | 2.471 | 824 | 3.295 | 0,6 | 13,5 | 31 |
| C2 | 5.058 | 2.656 | 2.402 | 3.035 | - | 3.035 | 0,6 | 13,5 | 38 |
| D1 | 25.802 | 5.038 | 20.764 | 15.481 | - | 15.481 | 0,6 | 13,5 | 194 |
| D2 | 8.603 | 2.913 | 5.690 | 4.129 | 1.032 | 5.162 | 0,6 | 13,5 | 52 |
| D3 | 11.466 | 3.792 | 7.674 | 6.880 | - | 6.880 | 0,6 | 13,5 | 86 |
| E1 | 21.438 | 3.825 | 17.613 | 9.647 | 3.216 | 12.863 | 0,6 | 13,5 | 121 |
| E2 | 2.937 | 930 | 2.007 | 1.762 | - | 1.762 | 0,6 | 13,5 | 22 |
| F | 9.329 | 3.218 | 6.111 | 3.358 | 2.239 | 5.597 | 0,6 | 13,5 | 42 |
| G | 10.972 | 6.954 | 4.018 | 4.937 | 1.646 | 6.583 | 0,6 | 13,5 | 62 |
| H1 | 1.896 | 1.276 | 620 | 1.138 | - | 1.138 | 0,6 | 13,5 | 14 |
| H2 | 6.813 | 4.828 | 1.985 | 4.088 | - | 4.088 | 0,6 | 13,5 | 51 |
| I | 8.346 | 2.838 | 5.508 | 3.005 | 2.003 | 5.008 | 0,6 | 13,5 | 38 |
| TOTALE | 133.376 | 46.253 | 87.123 | 67.957 | 12.069 | 80.026 | | | 849 |

CAPO VII – NORME A CARATTERE GENERALE

Art. 14 – Cessione di aree pubbliche

Ai lotti, interni al perimetro del Piano Particolareggiato e destinati, anche parzialmente dal piano particolareggiato, ad area pubblica , compete una cubatura residenziale, valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,6 mc./mq., solo nel caso in cui l'area pubblica venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Tale cubatura potrà essere realizzata sulla restante area di proprietà 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, di proprietà, interni al

perimetro del nucleo della zona "O". 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 in cui i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree previste pubbliche saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area prevista dal Piano Particolareggiato a edificazione privata per l'I.F. previsto.

Art. 15 – Distacchi

In tutte le zone previste dal Piano Particolareggiato 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. 5,00 a meno di quanto previsto per le aree fronteggianti un parcheggio pubblico che potranno nelle quali l'edificio potrà avere un distacco dallo stesso inferiore a ml. 5,00, fatti salvi comunque i distacchi minimi presenti dal filo stradale.

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 pubbliche 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. e a ml. 10 per le strade di larghezza superiore a 15;

Art. 16 – Lotti minimi

La dimensione dei lotti minimi è di mq. 700, tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costituiti prima del 31.12.1993, o per lotti derivati da prescrizioni di P.P.

Art. 17 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiarie, escluse quelle interne ai "comprensori", oltre la cubatura prevista dalle 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 m. 2,50.

Art. 18 - Costruzioni in aderenza

In tutte le aree fondiariae finitime potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione del progetto dell'intero raggruppamento, da compilarsi in accordo con i proprietari dei lotti.

Art. 19- Accorpamento delle cubature

In tutte le aree fondiariae interne al perimetro del Piano Particolareggiato, è consentito l'accorpamento delle volumetrie, di lotti ancorché discontinui tra loro, purché la proprietà conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme.

Gli accorpamenti riguardano anche la rilocalizzazione della cubatura residenziale concessa ai proprietari che addivengano alla cessione gratuita, all'Amministrazione Comunale, delle aree previste pubbliche dal piano particolareggiato.

L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 10,50 o quella, se maggiore, dell'eventuale edificio preesistente.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora, nelle aree fondiariae rimaste libere da edificazione ed asservite con atto d'obbligo, essenze pregiate nel numero di almeno una ogni 150 mq e dell'altezza minima di m 3,50.

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

Art. 22\ - 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 al regolamento edilizio.