



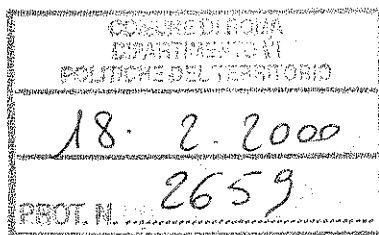
# COMUNE DI ROMA

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N°.66 " CASAL SELCE"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE  
AVVERSO IL P.P. ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N° 54 DEL 17/4/1997

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE



L'ARCHITETTO  
Giampiero Coletti

IL DIRIGENTE  
Arch. Daniel Modigliani

Progettisti P.P. adottato:  
Ing. Raffaele Albani-Ing. Luciano Del Bufalo-Arch. Francesco De Micheli  
Arch. Luigi Forleo-Arch. Alessandra Iorio-Arch. Paolo Magrini-  
Arch. Claudio Rech-Ing. Angelo Salvi- Arch. Paolo Salvi- Arch. Rodolfo Violo

### Elaborazione Controdeduzioni:

Arch. Daniel Modigliani, Arch. Giampiero Coletti  
Arch. Rosamaria Ferlito, Geom. Mauro Bufalini, Geom. Mauro Pizzuti

elaborato n°

9

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE

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

#### CAPO I - GENERALITA'

Art. 1	Validita' delle Norme	....pag. 4
Art. 2	Applicazione della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni	....pag. 4
Art. 3	Rinvio a norme generali	....pag. 4

#### CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

Art. 4	Aree fondiarie:	....pag. 5
	Zone residenziali, non residenziali ed a destinazione d'uso mista	....pag. 5
	Aree stradali private	....pag. 5
	Distributori carburante	....pag. 6
Art. 5	Aree pubbliche:	
	Sedi viarie, parcheggi, verde e servizi	....pag. 7

## TITOLO II - EDIFICAZIONE

### CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE ED A DESTINAZIONE D'USO MISTA

Art. 6	Interventi edilizi - Destinazione d'uso	....pag. 9
Art. 7	Accorpamento delle cubature	....pag. 10
Art. 8	Distacchi	....pag. 10
Art. 9	Accessori	....pag. 10
Art. 10	Costruzioni in aderenza	....pag. 10
Art. 11	Lotti minimi	....pag. 11
Art. 12	Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione	....pag. 11

### CAPO IV - ZONA DI SERVIZI PRIVATI DESTINATI AD ATTIVITA' ARTIGIANALI

Art. 13	Interventi edilizi – Destinazioni d'uso	....pag. 13
---------	---	-------------

CAPO V - LOTTI FINITIMI CON DIVERSA DESTINAZIONE DI ZONA

Art. 14      Accorpamento delle cubature      ....pag. 14

CAPO V - PROSPETTI DEGLI EDIFICI

Art. 15      Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici      ....pag. 14

Art. 16      Sistemazione zone di distacco      ....pag. 14

Art. 17      Recinzioni      ....pag. 14

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 66 CASAL SELCE**

**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. 66 - "Casal Selce" in esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P.R. 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, di cui ai successivi articoli delle presenti norme tecniche, deve intendersi quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi di legge.

**Art.3 - Rinvio a norme generali**

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme tecniche 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 ed integrazioni nonché le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

## CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

### **Art. 4 - Aree fondiarie.**

#### **Zone residenziali, non residenziali ed a destinazione d'uso mista**

Il presente Piano Particolareggiato prevede le seguenti destinazioni delle aree edificate e/o edificabili:

1) *Aree fondiarie semplici di:*

a) conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale ed a destinazione d'uso mista.

Tali zone sono indicate sul grafico "Zonizzazione su base catastale" con linee verticali ad interspazio di mm. 2;

2) *Aree fondiarie convenzionate di:*

b) nuova edificazione a destinazione d'uso mista.

Tale zone è indicata sul grafico "Zonizzazione su base catastale" con linee verticali doppie intervallate di mm. 2;

3) *Aree fondiarie semplici di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali:*

c) *attività artigianali.*

Tali zone sono indicate sul grafico "Zonizzazione su base catastale" con retino a tratteggio sfalsato inclinato a 45° a distanza di 1 mm..

#### **Aree stradali private**

Tali aree stradali risultano indicate sul grafico "Zonizzazione su base catastale" e retinate con le stesse linee di cui alle aree fondiarie e contribuiscono a definire la volumetria edificabile in sede di rilascio della concessione edilizia.

Tali strade private, salvo diverse e successive determinazioni dell'Amministrazione Comunale, potranno rimanere private; in tal caso saranno gravate da servitù per la

canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione ed illuminazione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti da costituirsi in consorzio secondo le norme di legge.

Qualora non siano chiuse da cancello, esse dovranno essere identificate da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

### **Distributori carburante**

Sulle aree destinate all'installazione di impianti di distribuzione carburante, indicate con apposito simbolo sul grafico "Zonizzazione su base catastale", è consentito attuare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m 4,40 e a 1/10 dell'area del lotto.

## **Art. 5 - Aree pubbliche:**

### **Sedi viarie, parcheggi, verde e servizi**

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a) *sedi viarie e parcheggi.*

Tali aree sono indicate con retino grigio sul grafico “Zonizzazione su base catastale” ed hanno caratteristiche precisate sul grafico “Rete viaria su base aerofotogrammetrica”.

I parcheggi sono contrassegnati con i simboli “P, PA, PB”.

Le sedi viarie pubbliche sono soggette ad esproprio ad esclusione di quelle ricadenti nei comprensori soggetti a convenzione che saranno cedute gratuitamente all’Amministrazione Comunale.

b) *verde di arredo stradale.*

Tale zona è indicata sul grafico “Zonizzazione su base catastale” con puntinato fitto e le relative aree saranno sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità.

c) *verde pubblico organizzato.*

Tale zona è indicata sul grafico “Zonizzazione su base catastale” con puntinato fitto regolare.

Tale zona è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione ed in relazione alle varie attività del tempo libero che si dovranno svolgere:

- gioco bambini
- parco con attrezzature sportive e pre-sportive
- parco libero.

Le specifiche destinazioni d’uso del verde pubblico organizzato sono state indicate con i simboli riportati in legenda.

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 con un quadrettato di mm. 3 con il simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso.

La sua attuazione sarà regolata da quanto previsto per la sottozona M3 dell'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e la specifica utilizzazione potrà essere variata a giudizio dell'Amministrazione comunale, sempre nell'ambito di quelle previste nel sopracitato art. 14 delle NTA del PRG, sulla base delle specifiche future esigenze e relative progettazioni che saranno predisposte nell'attuazione del piano particolareggiato.

## **TITOLO II - EDIFICAZIONE**

### **CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE ED A DESTINAZIONE D'USO MISTA**

#### **Art. 6 - Interventi edilizi - Destinazione 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
- 6) completamento e/o nuova edificazione con destinazione residenziale, non residenziale e mista fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,50 mc/mq.

Nel limite della volumetria consentita al piano terra degli edifici è possibile la realizzazione di negozi.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume non residenziale e/o commerciale preesistente di cui all'art. 2 delle presenti norme e senza aumento della superficie lorda esistente; l'altezza massima non potrà essere superiore a m 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

In tale zona, salvo al piano terra in cui possono essere previsti negozi, non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito della stessa categoria di cui all'art. 3 paragr. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e per l'inserimento delle categorie a), d), e), f), g), h) fino al 30% della cubatura totale.

Le destinazioni d'uso non residenziali consentite sono quelle previste nella categoria d), e), f), g), h), i) ed o) di cui all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

#### **Art. 7 - Accorpamento delle cubature**

In tale zona, anche nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici, è consentito l'accorpamento delle volumetrie senza aumento delle superfici lorde.

L'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50 o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti.

#### **Art. 8 - Distacchi**

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione e/o di nuova edificazione, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml. 5. In ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10 delle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dalle strade, sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m. 7,00, a m. 7,50 per le strade di larghezza comprese tra m. 7,00 e m. 15,00, a m. 10,00 per le strade di lunghezza superiore a m 15,00.

Nel caso non fosse possibile rispettare i distacchi di cui sopra, in deroga al comma precedente, è consentita l'edificazione in allineamento all'edificio più vicino preesistente.

#### **Art. 9 - Accessori**

Nel rispetto dei distacchi, oltre alla cubatura prevista dalle presenti norme, sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore ad 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a m. 2,50.

#### **Art. 10 - Costruzioni in aderenza**

In tale zona, per lotti finitimi, potranno essere consentite 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 redigersi con criterio unitario e con l'accordo di tutti i proprietari dei lotti interessati.

### **Art. 11 - Lotti minimi**

La dimensione minima dei lotti è fissata a mq 700; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti N.T.A. o derivanti da prescrizioni del piano particolareggiato.

Comunque, la cubatura spettante ai lotti di dimensione inferiore al minimo può essere utilizzata, in caso di accorpamento, purché la dimensione complessiva dei lotti sia pari o superiore a mq 1.000 ed il lotto su cui viene accorpato il volume raggiunga la dimensione minima.

### **Art. 12 - Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione**

Le aree ricomprese all'interno di un apposito perimetro precisato sull'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale", formano un comprensorio soggetto a convenzione i cui interventi sono attuati ai sensi della deliberazione di C.C. n. 37 del 9 marzo 1998.

Tali aree ricadenti nel suddetto comprensorio concorrono pro quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso prescritta sul grafico "Zonizzazione su base catastale", a condizione che i proprietari, riuniti in consorzio, stipulino con il Comune una "convenzione" per la cessione gratuita al Comune stesso delle aree con destinazione pubblica, per l'assunzione degli 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 fondiarie previste per l'accorpamento dei volumi nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle presenti norme. Nel caso in cui risulti che la titolarità dell'intera superficie del comprensorio sia di più proprietari e questi non addividano all'accordo per la cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica, l'edificazione prevista è subordinata alla costituzione di un consorzio dei proprietari: a costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti i  $\frac{3}{4}$  del valore dell'intero comprensorio sulla base dell'imponibile catastale. Il consorzio costituito conseguirà la piena disponibilità del comprensorio mediante l'espropriazione delle aree e degli eventuali manufatti nei confronti dei 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 o limitarla alle aree ed ai manufatti dei proprietari non aderenti.

Nel caso che all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi di Legge, il valore di tali immobili, accertato dall'Amministrazione Comunale, verrà scomputato dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

La tabella di seguito riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici:

<b>COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE</b>										
comp.	sup. tot. mq.	aree fond. mq.	aree pubbl. e viab. Mq.	volume			I.t. mc./mq	I.f. mc./mq	H max m.	abit. n.
				resid. mc.	non res. mc.	totale mc.				
A	4 550	1 550	3 000	1 729	546	2 275	0,5	1,47	10,50	22
B	20 500	7 500	13 000	7 790	2 460	10 250	0,5	1,37	10,50	97
C	19 900	6 550	13 350	1 990	7 960	9 950	0,5	1,52	10,50	25
D	14 200	5 600	8 600	1 420	5 680	7 100	0,5	1,27	10,50	18
E	4 300	1 600	2 700	1 634	516	2 150	0,5	1,34	10,50	20
F	13 750	5 150	8 600	1 375	5 500	6 875	0,5	1,33	10,50	17
G	12 900	3 450	9 450	1 290	5 160	6 450	0,5	1,87	10,50	16
H	8 500	2 450	6 050	850	3 400	4 250	0,5	1,73	10,50	11
I	8 250	2 500	5 750	825	3 300	4 125	0,5	1,65	10,50	10
L	11 100	3 550	7 550	1 110	4 440	5 550	0,5	1,56	10,50	14
M	4 750	2 050	2 700	475	1 900	2 375	0,5	1,16	10,50	6
N	6 950	3 050	3 900	695	2 780	3 475	0,5	1,14	10,50	9
O	2 550	1 050	1 500	255	1 020	1 275	0,5	1,21	10,50	3
P	5 800	4 500	1 300	580	2 320	2 900	0,5	0,64	10,50	8
<b>Totale</b>	<b>138 000</b>	<b>50 550</b>	<b>87 450</b>	<b>22 018</b>	<b>46 982</b>	<b>69 000</b>	<b>--</b>	<b>1,36</b>	<b>--</b>	<b>276</b>

Nei compensori è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso previste a), d), e), f), g), h), i), o) per un massimo del 20% della cubatura totale non residenziale in residenziale.

Nel caso di discordanze quantitative, le superfici delle aree pubbliche oggetto di cessione non dovranno comunque essere complessivamente inferiori a quelle definite dalla tabella stessa.

## **CAPO IV - ZONA NON RESIDENZIALE DESTINATA AD ATTIVITA' ARTIGIANALE**

Art. 13 – Interventi edilizi – Destinazioni d'uso

In tale zona sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria
- 2) restauro e risanamento conservativo
- 3) ristrutturazione edilizia
- 4) demolizione e ricostruzione
- 5) completamento e/o nuova edificazione.

Sono consentite oltre alle destinazioni non residenziali di cui agli articoli precedenti, le destinazioni d'uso di cui alla categoria r) e t) di cui all'art. 3 delle NTA del PRG.

I lotti non potranno essere inferiori a mq. 2.000.

I distacchi minimi dovranno essere sistemati e vincolati a verde per la profondità minima di m. 4.00, con idonei varchi per il passaggio degli autoveicoli.

Le recinzioni dovranno essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura pari alla larghezza dell'ingresso.

Dovranno essere messe a dimora piante di altezza superiore a m. 4.50 in quantità non inferiore ad una ogni 100 mq. di superficie del lotto.

L'altezza massima alla linea di gronda non dovrà superare i m. 7.50 dal piano di campagna a sistemazione avvenuta, o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

In ogni lotto devono essere previste, oltre alle zone di distacco minimo, le aree pubbliche e di parcheggio pubblico previste dall'art. 2 delle NTA del PRG.

## CAPO V - LOTTI FINITIMI CON DIVERSA DESTINAZIONE DI ZONA

### **Art. 14 - Accorpamento delle cubature**

L'edificazione su lotti finitimi con diversa destinazione, sia nel caso di demolizione e ricostruzione che in quello di nuova edificazione, potrà avvenire accorpendo le rispettive cubature secondo le specifiche prescrizioni di cui alle presenti norme.

## CAPO VI - PROSPETTI DEGLI EDIFICI

### **Art. 15 - 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 quanto riguarda 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. 16 - Sistemazione zone di distacco**

Le zone di distacco debbono essere sistemate e mantenute a verde.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora essenze pregiate nel numero di almeno due ogni 200 mq di superficie fondiaria e dell'altezza minima di m 3,50.

### **Art. 17 - Recinzioni**

Le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche, piazze o zone a destinazione pubblica, dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed armonia con l'ambiente ed in conformità al regolamento edilizio.