



COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - U.O. 5

XIX
MUN.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

P.P.
n. 67

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N. 67 "VIA BOCCIA"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI
PRESENTATE AVVERSO IL P.P. CONTRODEDOTTO CON
DELIBERA DI C.C. N. 85 DEL 08/07/2002

L'INGEGNERE
Tonino Egiddi

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

Progettisti P.P. (adozione):

Prof. Ing. E. Piroddi, Dott. Arch. P. Conti, Dott. Arch. M. Daretti, Prof. Arch.
F. Donato, Dott. Arch. P. Riccetti, Prof. Ing. V. Rolli, Dott. Arch. S. Spada

Elaborazione controdeduzioni:

Ing. Dirigente G. Matta, Ing. T. Egiddi
Arch. Rosamaria Ferlito, Geom. Coord. Mauro Bufalini, Dis. Coord. Mauro Pizzuti, Dis. Graf. B.
De Lorenzo, Dis. Cad F. De Minicis, Geom. M. Fattori, Arch. I. Fiori, Geom. G. Morelli, Geom. A.
Nardone, Geom. C. D. Vecchio, I.D.A. F. D'Urso, Geom. M. Ciotti, I.A.C. Pitronaci, I.A. L. Quartaroni
Elaboraz. catastali: Geom. Filippo Ferrante, Geom. Salvatore Zullino

Elaborato

n. **14**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I – GENERALITA' E CONTENUTI DEL PIANO

CAPO I- GENERALITA'

Art. 1 Validità delle Norme	pag.	3
Art. 2 Applicazione della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni	pag.	3
Art. 3 Rinvio a norme generali	pag.	3
Art. 4 Criteri per la definizione delle zone di P.P.	pag.	4

CAPO II- CONTENUTI DEL PIANO

Art. 5 Aree Fondiarie: Zone Residenziali, Non Residenziali ed ad destinazione d'uso Mista	pag.	4
Art. 6 Aree Stradali private	pag.	5
Art. 7 Distributori carburanti	pag.	5
Art. 8 Aree a destinazione Pubblica: Sedi Viarie e parcheggi, Verde pubblico e Servizi pubblici	pag.	5

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO III – ZONA DI CONSERVAZIONE COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE NON RESIDENZIALE E MISTA

Art. 9 Interventi Edilizi – Destinazioni d’uso	pag. 7
Art. 10 Edificazione nell’ambito dei comprensori soggetti a convenzione	pag. 8

CAPO IV - NORME A CARATTERE GENERALE

Art. 11 Cessione di aree pubbliche	pag. 10
Art. 12 Distacchi	pag. 10
Art. 13 Accessori	pag. 11
Art. 14 Costruzioni in aderenza	pag. 11
Art. 15 Lotti Minimi	pag. 12
Art. 16 Accorpamenti di cubature	pag. 12
Art. 17 Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	pag. 12
Art. 18 Sistemazione zone di distacco	pag. 13
Art. 19 Recinzioni	pag. 13

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.

N° 67 “VIA BOCCEA KM. 10 - 11 - 12”

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.° 67 “Via Boccea” 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

Art.4 –Criteri per la definizione delle zone di P.P.

Sono state definite “Zone di conservazione” quelle in cui la cubatura preesistente, come definita nel precedente Art. 2, sia superiore a quella derivante dall’applicazione dell’indice fondiario di 0,50 Mc./Mq per le aree interne al nucleo così come definito dalla Del. L.R. 4777/83, e di 0,35 per le aree esterne al nucleo

Sono state definite “Zone di completamento” e/o di “Nuova edificazione” rispettivamente le aree in cui la predetta cubatura preesistente risulta inferiore o uguale a quella derivante dall’applicazione dell’indice fondiario di 0,50 e di 0,35 Mc./Mq. e quelle non edificate.

L’appartenenza delle singole aree alle zone di cui ai commi precedenti, quali risulta dagli elaborati grafici “Zonizzazione” del presente P.P., deve essere considerata indicativa e sarà verificata ai fini dell’applicazione delle Norme del P.P. stesso, in sede di richiesta di nuova concessione edilizia.

CAPO II – CONTENUTI DEL PIANO

Art.5 – Aree fondiarie: Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d’uso mista

Il presente Piano Particolareggiato prevede le seguenti zone edificate o edificabili:

1. Aree fondiarie semplici di:

- a) conservazione completamento nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista

Tali zone sono indicate sul grafico “Zonizzazione” con linee continue inclinate a 45° ad interspazio di mm. 2;

2. Aree fondiarie convenzionate di:

- a) nuova edificazione residenziale e mista

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. “Zonizzazione” con linee continue doppie inclinate a 45 gradi ad interspazio di mm. 2

Tutte le aree fondiarie soggette a convenzione sono indicate con apposito perimetro.

Art.6 – 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 ed illuminazione 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.

Tali aree stradali sono indicate sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con le stesse linee di cui alle aree fondiarie

Art.7 – Distributori carburanti

Sulle aree destinate all'installazione di impianti di distribuzione carburante è consentito attuare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m. 4,50 e a 1/10 dell'area del lotto;

Art.8 – 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 con retino grigio negli elaborati grafici "Zonizzazione" e "Aree Pubbliche e Rete Viaria".

La tipologia e le sezioni dell'impianto viario pubblico sono riportate nell' apposito elaborato grafico "Aree Pubbliche e Rete Viaria".

➤ Parcheggi

Il Piano Particolareggiato prevede aree destinate a “Parcheggio Pubblico”, indicate negli elaborati grafici “Zonizzazione” e “Aree Pubbliche e Rete Viaria”, con simbolo che ne indica la destinazione d’uso.

B. Verde Pubblico

Tali zone sono indicate negli elaborati grafici con retino puntinato.

Essa è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere:

- Spazio per gioco bambini
- Parco con attrezzature sportive e pre-sportive;
- Parco libero

Le specifiche destinazioni d’uso del verde pubblico organizzato sono 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.;

C. Servizi Pubblici

Tali zone sono indicate sugli elaborati grafici 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.

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO III – ZONA DI CONSERVAZIONE COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE NON RESIDENZIALE E MISTA

Art.9 – 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;
- 6/ completamento e nuova edificazione residenziale, fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq per i lotti ricadenti all'interno del nucleo di zona "O" così come approvato con delibera G.R.L. n° 4777/83, e di 0,35 per i lotti ricadenti al di fuori di tale perimetrazione;

In questa zona è prevista la conservazione della cubatura preesistente, come definita all'art. 2 delle presenti norme.

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.

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 10,50.

Nel caso di nuova edificazione residenziale è consentito, nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato.

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..

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

Art. 10 – Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione

Le aree ricomprese all'interno di un apposito perimetro precisato sull'elaborato grafico "Zonizzazione", formano un Comprensorio soggetto a Convenzione ai sensi dell'art. 28 della L.U. del 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, 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 (fondiaria e/o pubblica) prescritta sui grafici "zonizzazione", 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 fondiariae previste per l'accorpamento dei volumi, da realizzare sulle restanti aree fondiariae, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle presenti norme.

La tabella sotto riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici.

COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE

compr	sup. tot. mq.	aree fond. mq.	aree pubbl. mq.	volume			I.T. mc./mq. medio	H max m.	Abitanti n.
				resid. mc.	non res. mc.	totale mc.			
A	38.900	15.225	23.675	12.000	3.560	15.560	0,40	10,50	150
B	26.648	8.576	18.072	8.000	2.705	10.705	0,40	10,50	100
C	16.804	5.756	11.048	6.854	-	6.854	0,41	10,50	86
D	59.163	17.640	41.523	19.000	4.707	23.707	0,40	10,50	237
E 1	11.794	3.303	8.491	3.802	915	4.717	0,40	10,50	47
E 2	25.161	7.245	17.916	8.198	2.050	10.248	0,41	10,50	103
F	12.070	4.232	7.838	4.912	-	4.912	0,41	10,50	61
G	9.380	4.000	5.380	4.187	-	4.187	0,45	10,50	52
H	19.293	5.661	13.632	8.362	-	8.362	0,43	10,50	104
I	4.850	2.400	2.450	1.940	-	1.940	0,40	10,50	24
L	26.580	10.988	15.592	12.000	2.619	14.619	0,55	10,50	150
M	26.350	6.960	19.390	12.000	2.492	14.492	0,55	10,50	150
N	8.700	2.820	5.880	4.042	-	4.042	0,46	10,50	51
O	6.400	1.920	4.480	2.722	-	2.722	0,43	10,50	34
P	8.180	2.750	5.430	4.499	-	4.499	0,55	10,50	56
Q	10.360	4.000	6.360	4.184	-	4.184	0,40	10,50	52
R	9.387	5.163	4.224	5.163	-	5.163	0,55	10,50	65
Totale	320.020	108.639	211.381	121.865	19.048	140.913	-	-	1.524

Eventuali deroghe di distacchi ed inclinate saranno consentite previo approvazione di apposito planivolumetrico

Nel caso in cui all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi di legge, il valore di tali immobili, accertato dalla Commissione stime dell'Amministrazione Comunale, verrà scomputato dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

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 – NORME A CARATTERE GENERALE

Art. 11 – Cessione di aree pubbliche

Ai lotti destinati, anche parzialmente, dal piano particolareggiato ad area pubblica (viabilità, parcheggi, verde e servizi), al di fuori dei comprensori previsti, compete una cubatura residenziale di 0,5 mc/mq per i lotti ricadenti all'interno del nucleo di zona "O" così come approvato con delibera G.R.L. n° 4777/83, e di 0,35 per i lotti ricadenti al di fuori di tale perimetrazione, 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 interni al perimetro del piano particolareggiato. 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, comprese quelle inserite all'interno dei comprensori soggetti a convenzione.

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. 12 – 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 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 private e per le strade pubbliche di larghezza inferiore a ml. 7 non dovrà essere inferiore a ml. 5; a ml. 7,5 per le strade pubbliche di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15, e a ml. 10 per le strade pubbliche di larghezza superiore a ml. 15;

Nel caso in cui per mantenere tali distacchi dal filo delle sedi stradali (sia pubbliche che private), risultasse difficile l'inserimento della sagoma dell'edificio, salvo quanto previsto per i comprensori soggetti a convenzione, è consentito andare in deroga a tali distacchi e mantenere l'allineamento con gli altri edifici limitrofi esistenti. Qualora non ci fossero altri allineamenti utili si può ridurre il distacco, garantendo comunque una distanza dal filo stradale non inferiore a 3 ml.

Nel caso in cui per mantenere il distacco dai parcheggi pubblici, se ceduti gratuitamente, risultasse difficile l'inserimento della sagoma dell'edificio, è consentito andare in deroga a tali distacchi garantendo comunque un distacco non inferiore a 2,5 ml.

Art. 13 – Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra (art. 12), in tutte le aree fondiari, 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. 14 - Costruzioni in aderenza

In tutte le aree fondiari finitime 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 redigersi con criterio unitario e con l'accordo di tutti i proprietari dei lotti interessati.

Art. 15 – Lotti minimi

La dimensione dei lotti minimi è di mq. 700, tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti N.T.A., o derivanti da prescrizioni del P.P..

Art. 16- Accorpamento delle cubature

In tutte le aree fondiarie, comprese quelle dei comprensori soggetti a convenzione, è consentito l'accorpamento delle volumetrie di lotti ancorché discontinui tra loro ma interni al perimetro del piano particolareggiato, purché venga presentato un progetto unitario, che può essere attuato anche in tempi diversi e con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

Gli accorpamenti riguardano anche la rilocalizzazione della cubatura residenziale e/o non 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 a quella se maggiore dell'eventuale edificio preesistente.

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

Art. 17 - 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. 18 - 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 tre per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.

Art. 19 - 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 armonia con l'ambiente ed in conformità al regolamento edilizio.