



COMUNE DI ROMA

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N° 71 "SCHIZZANELLO"
CIRC. XII

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE
AVVERSO IL P.P. ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N° 42 DEL 24/02/1995

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

Progettisti P.P.adottato:

Arch. W. Di Cesare
Arch. E. Neri

Collaboratori:
dis.graf.(Arch.) P. Masi

Elaborazione Controdeduzioni:

Arch. Daniel Modigliani, Arch. Ezio Neri, Arch. Luigi Todde
Arch. Rosamaria Ferlito, Geom. Mauro Bufalini, Geom. Mauro Pizzuti

elaborato
n°

14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1	Validita' 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

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

Art. 4	Aree fondiarie	pag. 3
Art. 5	Aree stradali private	pag. 4
Art. 6	Aree pubbliche	pag. 4

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 7	Interventi edilizi - Destinazione d'uso	pag. 5
--------	---	--------

CAPO IV - NORME GENERALI

Art. 10	Accorpamento delle cubature	pag. 6
Art. 11	Distacchi	pag. 6
Art. 12	Accessori	pag. 6
Art. 13	Costruzioni in aderenza	pag. 6
Art. 14	Lotti minimi	pag. 7
Art. 15	Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	pag. 7
Art. 16	Sistemazione zone di distacco	pag. 7
Art. 17	Recinzioni	pag. 7

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 71 SCHIZZANELLO

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. 2 - "Osteria Nuova" 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 nonchè le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

Art. 4 - Aree fondiarie,

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

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

tali zone sono indicate sul grafico "Zonizzazione" con linee continue verticali ad interspazio di mm. 2

Art. 5 - Aree stradali private

Tali aree stradali risultano bianche sui grafici “Zonizzazione” e “Rete viaria”

Tali strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate da servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione ed illuminazione dovranno essere affidate 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”.

Art. 6 - Aree pubbliche

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a) sedi viarie e parcheggi.

Tali aree sono indicate con campitura grigia sui grafici “Zonizzazione” e “Rete viaria” ed hanno caratteristiche precisate sul grafico “Rete viaria”

Le sedi viarie pubbliche sono soggette ad esproprio.

b) verde pubblico organizzato.

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. “Zonizzazione” con puntinato

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

1) spazi per gioco bambini

2) parco libero.

c) servizi pubblici di quartiere.

Tale zona è indicata con un quadrettato di mm. 2 e con il simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso.

La sua attuazione sarà regolata da quanto previsto per le sottozone M3 dell'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

d) verde di arredo stradale

Tale zona, prevista lungo via Laurentina, è indicata con puntinato fitto, irregolare.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 7 - Interventi edilizi - Destinazione d'uso

In questa zona sono previste le seguenti destinazioni delle aree edificate e/o edificabili:

- *conservazione residenziale, non residenziale e mista,*
- *completamento residenziale,*
- *nuova edificazione residenziale,*

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 fino al raggiungimento dell' indice di fabbricabilità di 0,64 mc./mq.

Nel limite della volumetria ammessa di cui sopra è consentita la destinazione, al piano terra, a negozi.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente (di cui all'art. 2 delle presenti norme) 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.

Al proprietario di aree non contermini è consentito l'accorpamento delle cubature edificabili su un'unica area a condizione che conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

Salvo quanto già detto, non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti se non nell'ambito della stessa categoria di cui all'art. 3 paragr. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

CAPO IV - NORME GENERALI

Art. 10 - Accorpamento delle cubature

E' consentito, anche nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici, l'accorpamento delle volumetrie afferenti ciascun lotto su un'unica area a condizione che si conservi la titolarità dell'intera superficie con l'asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

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

L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

Art. 11 - Distacchi

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione e/o di nuova edificazione, i distacchi dei 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 per le strade di larghezza inferiore a m. 7; a m. 7,50 per le strade di larghezza comprese tra 7 e 15 m.; e a m. 10 per le strade di larghezza superiore a m. 15.

Art. 12 - Accessori

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

Art. 13 - 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. 14 - Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti, esclusi quelli ricadenti nei comprensori soggetti a convenzione, è fissata a mq. 700; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti N.T.A.

Comunque la cubatura spettante ai lotti di dimensione inferiore al minimo può essere utilizzata in caso di accorpamento con lotti limitrofi o, eventualmente, di non contermini, purché la dimensione complessiva sia pari o superiore a mq. 1000 e purché il lotto su cui viene accorpato il volume raggiunga la dimensione minima.

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 nelle zone di distacco essenze pregiate nel numero di almeno tre ogni 200 mq. di superficie libera 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.
