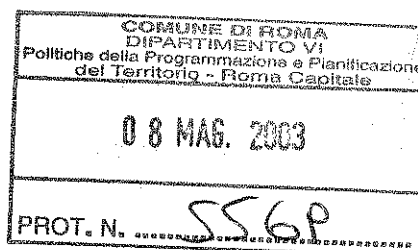


**COMUNE DI ROMA**  
ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL  
NUCLEO N°.72 " MONTE MICHELANGELO"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE  
AVVERSO IL P.P. CONTRODEDOTTO CON DELIBERA DI C.C. N° 138 DEL 20/09/99

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE



DIPARTIMENTO VI U.O. 5

IL DIRETTORE  
Ing. Giancarlo Matta

L'INGEGNERE  
Tomino Egiddi

Progettisti P.P. adottato:

Arch. Rita Ventura - collaboratori: Arch. Patrizia Girardi

**Elaborazione Controdeduzioni:**

Arch. Daniel Modigliani, Arch. Angelo Casuccio  
Arch. Rosamaria Ferlito, Geom. Mauro Bufalini, Geom. Mauro Pizzuti

elaborato n°

**11**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## INDICE

<b><u>TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO</u></b>	pag.	2
CAPO I - <u>Generalità</u>	”	2
Art. 1 - Validità delle norme	”	2
Art. 2 - Applicazione della L. n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni	”	2
Art. 3 - Rinvio a norme generali	”	2
CAPO II - <u>Contenuto del piano</u>	”	2
Art. 4 - Aree fondiarie	”	2
Art. 5 - Sedi viarie private	”	3
Art. 6 - Aree pubbliche	”	3
<b><u>TITOLO II - EDIFICAZIONE</u></b>	”	3
CAPO III - <u>Zone di conservazione residenziale e non residenziale, completamento residenziale e non residenziale e nuova edificazione residenziale.</u>	”	4
Art. 7 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	”	4
Art. 8 - Accorpamento delle cubature	”	4
Art. 9 - Distacchi	”	4
Art. 10 - Accessori	”	4
Art. 11 - Edificazione nell'ambito del comparto edificatorio	”	5
Art. 12 - Lotto minimo	”	5
CAPO IV - <u>Prospetti degli edifici</u>	”	5
Art. 13 - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	”	5
Art. 14 - Sistemazione zone di distacco	”	5
Art. 15 - Recinzioni e passi carrabili	”	5

## 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. 72/0 "Monte Michelangelo" di 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 volume preesistente di cui agli articoli delle presenti norme tecniche, va considerato quello legittimamente realizzato o quello legittimato ai sensi delle vigenti leggi.

#### 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 leggi e regolamenti vigenti ed in particolare le disposizioni statali e regionali per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, alla legge 9 gennaio 1989, n. 13, e relativi regolamento di attuazione e circolare esplicativa.

### CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

#### Art. 4 - Aree fondiarie

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

1) Aree fondiarie semplici di:

- a) Conservazione residenziale e non residenziale;
- b) Completamento residenziale e non residenziale;
- c) Nuova edificazione residenziale

Tali zone sono indicate sul grafico di P.P. n. 8, "Zonizzazione" con linee verticali ad interspazio di mm. 2.

2) Aree fondiarie interne al comparto edificatorio

- d) Nuova edificazione residenziale.

Tale zona è indicata nel grafico "Zonizzazione" con linee verticali doppie ad interspazio di mm 2

#### Art. 5 - Sedi viarie private

Tali aree stradali risultano indicate sul grafico di P.P. "Zonizzazione" 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 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 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".

Art. 6

### Aree pubbliche

- Verde pubblico, aree stradali pubbliche, aree per servizi pubblici

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

- a) sedi viarie e parcheggi; tali aree sono indicate con campitura grigia sul grafico di P.P. n. 8, "Zonizzazione" ed hanno le caratteristiche precisate nel grafico n. 7, "Aree pubbliche e rete viaria". Le sedi viarie pubbliche sono soggette ad esproprio ad esclusione di quelle evidenziate da apposito perimetro oggetto di cessione da parte dei proprietari.
- b) verde pubblico; tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione", con puntinato regolare fitto con un simbolo che ne precisa la specifica destinazione d'uso, in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere:
  - 1) gioco bimbi;
  - 2) 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 di quartiere; tali zone sono indicate nel grafico di P.P. "Zonizzazione", con un quadrettato a maglie di 2 mm. e con un simbolo che ne precisa la specifica destinazione d'uso:
  - 1) asilo nido;
  - 2) scuola materna;
  - 3) scuola elementare;In tali aree valgono le prescrizioni stabilite per la sottozona M3 dall'art. 14 delle predette Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

## TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III

### ZONE DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALE E, NON RESIDENZIALE, COMPLETAMENTO RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE.

Art. 7

- Interventi edilizi - Destinazione d'uso

In tali zone 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 fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq.

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

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 ml. 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente. In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti, salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3, par. 2, delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Art. 8

**- Accorpamento delle cubature**

In tali zone, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti senza aumento delle superfici lorde

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

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

Art. 9

**- Distacchi**

In tali zone per gli interventi edilizi 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.

Nel caso in cui 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. 10

**- Accessori**

Nel rispetto dei distacchi di cui al precedente art. 9, oltre la cubatura prevista dagli art. 8 delle presenti norme, sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a ml. 2,50.

Art. 11

**- Edificazione nell'ambito del comparto edificatorio**

Le aree ricomprese all'interno dell'apposito perimetro precisato nell'elaborato grafico "Zonizzazione", formano un comparto edificatorio cui compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di edificabilità di mc/mq 1,00 per l'intera area perimetrata e le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro di accorpamento, devono essere cedute dai proprietari gratuitamente al Comune; la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate alla edificazione. I proprietari del comparto edificatorio, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione presentata, si sono impegnati, con atto

registrato, a cedere gratuitamente le aree con destinazione pubblica esterne al perimetro del piano.

L'edificazione della superficie fondiaria del comparto di attuazione, ai sensi dell'art. 23 della L.U. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, avverrà con un progetto unitario esteso all'intera superficie del comparto, assistito da atto d'obbligo alla cessione gratuita delle aree pubbliche ricadenti nel comparto stesso, nonché di quelle esterne al perimetro del piano. Detto atto d'obbligo sarà registrato e trascritto a cura dei proprietari.

Il rilascio della concessione edificatoria è subordinato alla effettiva cessione al Comune delle aree pubbliche interne al comparto e di quelle esterne di proprietà

Nel caso in cui i proprietari non addivenissero ad un accordo per la cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica l'edificazione è condizionata alle norme di cui all'art. 23 della L.U..

Per quanto concerne i distacchi, gli accessori, le costruzioni in aderenza si applicano le disposizioni di cui agli artt. 8, 9, 10 delle presenti N.T.A..

Art. 12

**- Lotto minimo**

La dimensione minima dei lotti edificabili è fissata in 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 e nel caso di cui al precedente art. 7, 2° comma, per lotti non contermini, purché la dimensione complessiva sia pari o superiore a mq. 1000, nel primo caso, e purché il lotto su cui viene accorpato il volume raggiunga la dimensione minima, nel secondo caso.

CAPO IV

**PROSPETTI DEGLI EDIFICI**

Art. 13

**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. 14

**- Sistemazione delle zone di distacco**

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettervi a dimora essenze pregiate nel numero di almeno due per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di ml. 3,50.

Art. 15

**- Recinzioni e passi carrabili**

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.

I passi carrabili dovranno essere arretrati dal filo della recinzione di almeno 2 metri su tutta la viabilità pubblica interna.