

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E
OPPOSIZIONI PRESENTATE AVVERSO IL P.P.
ADOTTATO CON DELIBERA C.C. 29/31-3-94.

XII

CIRCOSCRIZIONE

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

p.p. n.

81/"O"

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N. 81 "SELVOTTA"

ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:

ARCH. D. MODIGLIANI - ARCH. A. BELLANCA - ARCH. P. MASSIMEI

GEOM. M. BUFALINI - ARCH. R. FERLITO - GEOM. M. PIZZUTI

CON: GEOM. F. AGRESTI - GEOM. F. FERRANTE - ARCH. S. NUTI - GEOM. S.
PIZZELLA

PROGETTISTI

Dott.	Arch.	Francesco Martuscelli (a gruppo)
Dott.	Arch.	Roberto Coghi
Dott.	Arch.	Mario Costa
Dott.	Arch.	Anna Ferraguti
Dott.	Arch.	Rossella Marchese
Dott.	Arch.	Roberto Reviglio
Dott.	Arch.	Marcella Santoro

COLLEGIO DI ROMA
DIPARTIMENTO
POLITICHE DEL TERRITORIO

DI N. 7621

Dei

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

ELAB.
GRAF.

7

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data:

aggiornamenti:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
del p.p. 81/O "SELVOTTA"

1) GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - Generalità.

Art. 1 Validità delle norme

Le presenti norme valgono per l'attuazione del piano particolareggiato 81/0 "Selvotta" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 Applicazione della L. n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Per volumetria preesistente, di cui ai successivi articoli delle presenti norme tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi di legge.

Art. 3 Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti 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 legge ed i regolamenti vigenti.

CAPO II - Contenuto del piano.

Art. 4 Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista

Esso prevede le seguenti zone edificate o edificabili:

- a) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali esistenti.
Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Zonizzazione" con linee inclinate a 45° e interspazio mm 2 intervallate da una fila di punti equidistanti.
- b) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali esistenti.
Tale zona è indicata sul grafico p.p. "Zonizzazione" con linee inclinate a 45° tratteggiate e interspazio mm 1.
- c) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde a destinazione d'uso mista esistenti.
Tale zona è indicata sul grafico p.p. "Zonizzazione" con linee inclinate a 45° alternativamente tratteggiate o continue e interspazio mm 1.
- d) Zona di completamento residenziale.
Tale zona è indicata sul grafico p.p. "Zonizzazione" con linee di spessore mm 0.6 inclinate a 45° e interspazio mm 2.
- e) Zona di nuova edificazione residenziale.
Tale zona è indicata sul grafico p.p. "Zonizzazione" con linee verticali e interspazio mm 1.
- f) Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista.
Tale zona è indicata sul grafico p.p. "Zonizzazione" con linee verticali, con interspazio alternativamente di mm 1 e mm 1,5.

Art. 5 Aree stradali private

Le strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate da servitù per la canalizzazione di 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 un cancello dovranno essere identificate come tali da un apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

Art. 6 Verde, aree stradali, aree per i servizi pubblici

Il piano particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

- a) Sedi viarie e parcheggi;
- b) Zona N - Verde pubblico

Tale zona è indicata sul grafico p.p. "Zonizzazione" con un puntinato uniforme su tutte le aree.

Il verde pubblico organizzato è suddiviso in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere in:

- 1) spazi per giuoco bimbi
- 2) parco libero
- 3) attrezzature sportive.

Per tali aree valgono le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

- d) Servizi pubblici di quartiere

Tale zona è indicata sul grafico p.p. "Zonizzazione" con un quadrettato di mm 1.5 di interspazio. Per tali aree si rimanda per quanto previsto per la sottozona M3 dell'art. 14 delle predette Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

2) EDIFICAZIONE

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

Art. 7 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.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente di cui all'art. 2 delle presenti N.T.A.; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 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 tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti di cui all'art. 2 delle presenti N.T.A. senza aumento delle superfici lorde; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti. L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

Art. 9 Distacchi

In tale zona per gli interventi di 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; in ogni altro caso dovrà essere comunque garantita la distanza minima assoluta di m. 10,00 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. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00.

CAPO II Zona di completamento residenziale.

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 e ricostruzione dell'edificazione esistente fino al

raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, preesistente.

Art. 11 Accorpamento delle cubature

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti di cui all'art. 2 delle presenti N.T.A. senza aumento delle superfici lorde a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, preesistente. L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a mq. 3000.

Art. 12 Distacchi

In tale zona 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 fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a ml. 7; a ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15,00.

Art. 13 Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 14 oltre la cubatura prevista dagli art. 11-12 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.

CAPO III Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale.

Art. 14 Norme per l'edificazione

Essa avverrà con indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq con altezza massima di 7,50 m, ed è consentita la destinazione indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale Zonizzazione". Per le aree con destinazione non residenziale sono consentite le destinazioni d'uso d - h di cui all'art. 3 par. 2 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. Al proprietario di aree contermini è consentito l'accorpamento delle cubature edificabili per ciascuna superficie, su un'unica area a condizione che conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento di quella restante mediante atto d'obbligo.

A parziale deroga di quanto stabilito al precedente 1° comma del presente articolo è consentita per le aree a destinazione residenziale, nei limiti della cubatura e per l'ampliamento delle attività non residenziali esistenti alla data 1°/10/83 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.

Art. 15 Edificazione con previsione di cessione di area pubblica a parcheggio

Nelle aree con destinazione a nuova edificazione residenziale e completamento residenziale semplice, ove parte delle superfici venga destinata a parcheggio pubblico e comunque al di fuori dei comprensori soggetti a convenzione, compete una cubatura residenziale o non residenziale valutata in base all'indice di edificabilità di 0,5 mc/mq. per l'intera area, nel caso che le aree con destinazione pubblica, vengano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune; la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione. Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree con destinazione pubblica saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq.

- Art. 16 **Distacchi**
In tale zona i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potrà essere inferiore a ml. 5,00; 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 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 compresa tra m.7,00 e m. 15,00.
- Art. 17 **Accessori**
Nel rispetto dei distacchi di cui all'art.18 oltre la cubatura prevista dagli art. 16 e 17 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 2,50 m.
- Art. 18 **Costruzioni in aderenza**
In tale zona per lotti finitimi 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 compilarli con criterio unitario d'accordo con i proprietari dei lotti.
- Art. 19 **Lotti minimi**
La dimensione minima dei lotti è di mq.700; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costruiti a seguito di cessione regolamentare trascritta prima del 1°/10/83.

Capo IV - Zona di edificazione residenziale semplice, zona di completamento residenziale semplice e di nuova edificazione con destinazione d'uso mista.

- Art. 20 **Aree dei comprensori soggetti a convenzione**
L'edificazione delle superfici fondiari dei Comprensori soggetti a convenzione, ai sensi dell'art. 28 della della L.U. 18/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, delimitati da un apposito perimetro, avverrà secondo un progetto unitario esteso all'intera superficie fondiaria delle aree A-B-C-D-E-F, con l'obbligo, in sede di convenzione, della cessione gratuita delle aree pubbliche.
Per quanto attiene il comprensorio denominato con la lettera G, essendo già edificato nella parte fondiaria, esso completerà le cubature con le stesse modalità indicate nell'art. 10 punto 5 delle N.T.A. del P.P. in oggetto unitamente a quelle del presente articolo.
Nel caso che all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi della legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni verrà scomputato il valore dell'immobile accertato dalla Commissione Stime dell'Amministrazione Comunale dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.
Nel caso che i proprietari, dietro invito del Comune, non addizengano alla cessione gratuita delle aree pubbliche l'intera superficie comprensoriale sarà soggetta ad esproprio.

CAPO V - Lotti finitimi con diversa destinazione di zona.

- Art. 21 **Accorpamento delle cubature**

La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme. L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

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. 22 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 nel numero di almeno due per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.

Art. 23 Recinzioni

Le aree 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 e dovranno essere realizzate con un muretto dell'altezza massima di cm. 50.

La sovrastante cancellata, facoltativa, non potrà superare l'altezza di ml. 1,50.