

S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
E OPPOSIZIONI PRESENTATE AVVERSO IL
P.P. ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL
C. C. n. 198 dell' 11/9/95

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
appr con D P 16 dicembre 1965
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

p.p. n.
82/0

NUCLEO EDILIZIO 'SPRECAMORE'
SPONTANEAMENTE
SORTO

ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:

ARCH. D. MODIGLIANI - ARCH. G. COLETTI
GEOM. M. BUFALINI - ARCH. R. FERLITO - ARCH. P. MASI - GEOM. M. PIZZUTI
CON: GEOM. F. AGRESTI - GEOM. S. PIZZELLA - GEOM. F. FERRANTE

PROGETTISTI

dott. arch. G. Colètti

dott. arch. M. Geusa

collaboratore

dis. graf. (arch.) P. Masi

dis. graf. coord. G. Barozzi

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

data

aggiornamenti 9-4-194

LAB
GRAF
10

A

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 82/O "SPRECAMORE"

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. 82/'0"- "Sprecamore" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successive modificazioni ed integrazioni.

art. 2 - Applicazione della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Per volumetria preesistente va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata e/o legittimabile ai sensi di legge.

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 modificazioni ed integrazioni, nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

art. 4 - Perimetro del Piano Particolareggiato

Il perimetro del Piano Particolareggiato é quello previsto dalla variante di P.R.G. per il recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti (delib. G.R. n. 4777 del 3/8/1983).

CAPO II - NORME GENERALI

art. 5 - 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 a meno di quanto previsto all'art. 13 per quel che riguarda i distacchi dalle aree di parcheggio pubblico; 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 pubbliche 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.

art. 6 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 5, 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. 7 - Costruzioni in aderenza

In tutte le zone, per lotti finitimi, potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione del progetto unitario dell'intero raggruppamento, da compilarsi in accordo fra i proprietari dei lotti.

art. 8 - Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti é di mq. 500; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costituiti a seguito di cessione regolarmente registrata alla data di adozione delle presenti N.T.A..

art. 9 - 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. 10 - 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 due per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.

E' consentita la pavimentazione delle zone libere dalle costruzioni per un massimo del 30 % delle stesse.

art. 11 - 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 in armonia con l'ambiente, in conformità al regolamento edilizio.

CAPO III - CONTENUTO DEL PIANO

art. 12 - Zone di edificabilità

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

- a) Zona di completamento residenziale semplice
Tale zona è indicata sull'elaborato grafico n. 7 "Zonizzazione su base catastale".
- b) Zona di nuova edificazione (residenziale semplice e mista)
Tale zona è indicata sull'elaborato grafico n. 7 "Zonizzazione su base catastale".
- c) Comprensori soggetti a convenzione
All'interno dei comprensori, l'edificazione privata è consentita soltanto nelle aree indicate come fondiari di cui all'elaborato grafico n. 7 "Zonizzazione su base catastale".

art. 13 - Sedi viarie e parcheggi pubblici, verde pubblico, servizi pubblici di quartiere

a) Sedi viarie e parcheggi pubblici

- Strade pubbliche: il Piano Particolareggiato prevede una rete di strade pubbliche individuate sull'elaborato grafico n. 7 "Zonizzazione su base catastale". Gli allargamenti della sezione stradale esistente, dove necessari, sono indicati sull'elaborato grafico n. 9 "Rete viaria pubblica" e verranno definiti dai progetti esecutivi elaborati dagli uffici comunali competenti, tenendo presente che l'allargamento stradale, ove previsto, sarà realizzato simmetricamente rispetto alla mezzeria catastale.

- 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 che dovranno 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".

- Parcheggi pubblici: le aree destinate a parcheggio pubblico sono indicate negli elaborati grafici n. 7 "Zonizzazione su base catastale" e n. 9 "Rete viaria pubblica" con apposito simbolo.

Nel caso che le aree di proprietà privata destinate a parcheggi pubblici vengano cedute gratuitamente al Comune, si considerano come appartenenti al lotto dal quale sono state cedute, al

solo fine del conteggio della superficie per la individuazione della zona di edificabilità (art. 12) e il calcolo della cubatura edificabile. La cubatura dovrà essere realizzata sulla restante parte di proprietà destinata all'edificazione privata. Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree destinate a strade e parcheggi pubblici saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà solo quella corrispondente al prodotto dell'area residua destinata all'edificazione privata per l'indice di fabbricabilità previsto per quell'area dal Piano Particolareggiato.

In particolare le configurazioni delle aree destinate a parcheggio pubblico, ove cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, sono da considerarsi indicative e potranno essere modificate in sede di rilascio di concessione edilizia, fermo restando la loro funzionalità, nonché la superficie complessiva.

I distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno, ove cedute gratuitamente, essere inferiori a m. 5.00 e comunque nel rispetto dei distacchi minimi previsti dal filo stradale (art. 5), ciò per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie sui lotti edificabili.

b) Verde pubblico:

Il verde pubblico organizzato, indicato sull'elaborato grafico n. 7 "Zonizzazione su base catastale", è suddiviso in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere, individuate in:

- * spazi per gioco bimbi
- * parco con attrezzature sportive e pre-sportive
- * verde e piazza pedonale

Le diverse destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono indicate nel grafico con simboli specifici e per esse valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Nel caso che le aree di proprietà privata destinate a "verde e piazza pedonale" vengano cedute gratuitamente al Comune, si considerano come appartenenti al lotto dal quale sono state cedute, al solo fine del conteggio della superficie per la individuazione della zona di edificabilità (art. 12) e il calcolo della cubatura edificabile. La cubatura dovrà essere realizzata sulla restante parte di proprietà destinata all'edificazione privata. Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree destinate a verde e spazi pedonali saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà solo quella corrispondente al prodotto dell'area residua destinata all'edificazione privata per l'indice di fabbricabilità previsto per quell'area dal Piano Particolareggiato.

c) Servizi pubblici di quartiere:

Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico n. 7 "Zonizzazione su base catastale" e riportano un simbolo che ne individua la specifica destinazione d'uso. Per tali aree si rimanda a quanto previsto per la sottozona M3 dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO IV - ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE

art. 14 - 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 fino alla realizzazione di una cubatura corrispondente all'indice di fabbricabilità di 0,4 mc/mq.

Per il completamento, al fine della determinazione della superficie asservita alla costruzione preesistente, farà fede quanto riportato nella relativa concessione a sanatoria; non è consentito ulteriore incremento di cubatura non residenziale oltre quella preesistente qualora tale cubatura sia superiore al 20% di quella totale finale. L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 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 della stessa categoria di cui all'art. 3, par. 2 delle N.T.A. del P.R.G.

Nella zona di completamento è consentita la trasformazione della volumetria non residenziale esistente nell'ambito delle categorie d), e), f), h), di cui all'art. 3 delle N.T.A. di P.R.G.

art. 15 - 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 senza aumento di superfici lorde, a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0,4 mc/mq.

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

L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

CAPO V - ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE

art. 16 - Zona di nuova edificazione residenziale semplice

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,4 mc/mq ed è consentita la sola destinazione d'uso residenziale.

L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 10,50.

art. 17 - Zona di nuova edificazione mista

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,4 mc/mq e, oltre alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite le destinazioni non residenziali previste nelle categorie d), e), f), h), di cui all'art. 3 delle N. T. A. del P. R. G..
L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 10,50.

art. 18 - Comprensori soggetti a convenzione

Tali zone, delimitate da apposito perimetro nell'elaborato grafico n. 7 - "Zonizzazione su base catastale" e denominate "Comprensori", sono particolarmente rilevanti per l'assetto complessivo del Piano Particolareggiato.

L'edificazione, a carattere residenziale e misto, all'interno dei comprensori, avverrà secondo un progetto planivolumetrico unitario esteso all'intera superficie fondiaria, secondo le quantità indicate nella seguente tabella e per le destinazioni d'uso non residenziali, sono consentite quelle previste nelle categorie d), e), f), h), di cui all'art. 3 delle N. T. A. del P. R. G..

COMPRESORI SOGGETTI A CONVENZIONE

compr.	sup. tot.	aree fond.	aree pubbl.	volume			It	If	H max	abit.
				resid.	non resid.	totale				
n.	mq.	mq.	mq.	mc.	mc.	mc.	mc./mq.	mc./mq.	m.	n.
A	10.460	3.420	7.040	5.125	209	5.334	0,51	1,56	10,50	65
B	13.992	5.880	8.042	6.822	-	6.822	0,49	1,16	10,50	85
C	8.195	2.040	6.155	4.015	164	4.179	0,51	2,04	10,50	50
D	4.840	2.400	2.440	2.372	97	2.469	0,51	1,03	10,50	30
totale	37.487	13.740	23.677	18.334	470	18.804	0,50	1,39		230

Le aree con destinazione pubblica presenti all'interno del perimetro del comprensorio verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e la cubatura ad esse relativa dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione privata. L'edificazione avverrà subordinatamente alla cessione delle aree con destinazione pubblica ed alla stipula di una convenzione urbanistica secondo l'art. 28 della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni. Nel caso risulti la titolarità dell'intera superficie del comprensorio a più proprietari e questi non addivengano 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 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.

INDICE

<u>TITOLO I</u>	<u>GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO</u>	
CAPO I	GENERALITA'	
art. 1	Validità delle norme	pag. 1
art. 2	Applicazione della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni	" 1
art. 3	Rinvio a norme generali	" 1
art. 4	Perimetro del Piano Particolareggiato	" 1
CAPO II	NORME GENERALI	
art. 5	Distacchi	" 1
art. 6	Accessori	" 2
art. 7	Costruzioni in aderenza	" 2
art. 8	Lotti minimi	" 2
art. 9	Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	" 2
art. 10	Sistemazione zone di distacco	" 2
art. 11	Recinzioni	" 3
CAPO III	CONTENUTO DEL PIANO	
art. 12	Zone di edificabilità	" 3
art. 13	Sedi viarie e parcheggi pubblici, verde pubblico, servizi pubblici di quartiere	" 3
TITOLO II	<u>EDIFICAZIONE</u>	
CAPO IV	ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE	
art. 14	Interventi edilizi - Destinazioni d'uso	" 5
art. 15	Accorpamento delle cubature	" 5
CAPO V	ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE	
art. 16	Zona di nuova edificazione residenziale semplice	" 5
art. 17	Zona di nuova edificazione mista	" 6
art. 18	Comprensori soggetti a convenzione	" 6
	Indice	" 7