

* S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORI

CONTRODEDUZIONI ALLE OPPOSIZIONI PRESENTATE
AVVERSO IL P.P. IN SEDE DI PUBBLICAZIONE DELLA
DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 200 DELL' 11/09/95

XVI

circoscr.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE 'O, - RECUPERO URBANISTICO

p. p. n.

83

O.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE
DEL NUCLEO n°83 PIAZZA CASATI

ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:

ARCH. D. MODIGLIANI - ING. T. EGIDDI

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

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

ALLEGATO ALLA DELIBERA

DI APPROVAZIONE

progettisti:

ING. RAFFAELE ALBANI - ING. LUCIANO DEL BUFALO - ARCH. FRANCESCO

DE MICHELI - ARCH. LUIGI FORLEO - ARCH. ALESSANDRO IORIO

ARCH. PAOLO MAGRINI - ARCH. CLAUDIO RECH - ING. ANGELO SALVI

ARCH. PAOLO SALVI - ARCH. RODOLFO VIOLO

Elab.

9

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 | pag. 3 |
| Art. 3 | - Rinvio a norme generali | pag. 3 |

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

- | | | |
|--------|--|--------|
| Art. 4 | - Zone residenziali, non residenziali ed a destinazione d'uso mista | pag. 3 |
| Art. 5 | - Aree stradali private | pag. 4 |
| Art. 6 | - Area destinata ad impianto di distribuzione carburanti | pag. 4 |
| Art. 7 | - Verde pubblico, aree stradali pubbliche ed aree per servizi pubblici | pag. 4 |

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE ESISTENTI RESIDENZIALI, NON RESIDENZIALI ED A DESTINAZIONE D'USO MISTA

- | | | |
|------------|---|--------|
| Art. 8 | - Interventi edilizi - Destinazione d'uso | pag. 5 |
| Art. 8 bis | - Zone destinate ad attività artigianale | pag. 5 |
| Art. 9 | - Accorpamento delle cubature | pag. 5 |
| Art. 10 | - Distacchi | pag. 5 |

CAPO IV - ZONA DI COMPLETAMENTO E DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA

- | | | |
|---------|---|--------|
| Art. 11 | - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso | pag. 6 |
| Art. 12 | - Accorpamento delle cubature | pag. 6 |
| Art. 13 | - Distacchi | pag. 6 |

- Art. 14 - Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento per le zone residenziali pag. 6
- Art. 15 - Costruzioni in aderenza pag. 7
- Art. 16 - Lotti minimi pag. 7

CAPO V - LOTTI FINITIMI CON DIVERSA DESTINAZIONE D'USO

- Art. 17 - Accorpamento delle cubature pag. 7

CAPO VI - PROSPETTI DEGLI EDIFICI

- Art. 18 - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici pag. 7
- Art. 19 - Sistemazione zone di distacco pag. 7
- Art. 20 - Recinzioni pag. 7

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 83/O PIAZZA CASATI

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. 83/0 "Piazza Casati" in esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16.12.1965 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 - Applicazione della legge n. 47/85

Per volumetria preesistente alla data dell'1.10.1983 di cui agli artt. 8, 9 delle presenti Norme Tecniche deve intendersi quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi della legge n. 47/85 e successive 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. n. 689 del 6.3.1979 e successive modifiche ed integrazioni nonchè le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

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

Il presente Piano Particolareggiato prevede le seguenti destinazioni d'uso delle aree:

a) zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali semplici.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con retino a righe inclinate a 45° e distanza 2 mm. con interposto puntinato;

b) zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con retino a tratteggio sfalsato, inclinato a 45° e distanza 1 mm.

Per tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti al 1.10.83 salvo che nell'ambito della stessa categoria di cui all'art. 3 paragrafo 2 delle N.T.A. di P.R.G.

c) zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde a destinazione d'uso mista.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con retino a righe inclinate a 45° con distanza 4 mm. con interposto tratteggio.

d) zona di completamento residenziale semplice.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria catastale - Zonizzazione"- con retino a righe inclinate a 45° distanza 2 mm.

e) zona di completamento mista.

Tale zona è indicata sul grafico "Catastale - Zonizzazione" retino a doppia riga parallela inclinata a 45° distanza di 1,5 mm.

f) zona di nuova edificazione residenziale semplice.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria catastale - Zonizzazione" con retino a righe parallele verticale 1mm.

g) zona di nuova edificazione mista.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria Catastale Zonizzazione" con retino a doppia riga parallela verticale distanza 1,5 mm.

Art. 5 - Aree stradali private.

Tali aree stradali risultano grigie sul grafico di zonizzazione del Piano Particolareggiato.

Tali strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere rese pubbliche o rimanere private.

Nel secondo caso esse sono gravate di 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 - Area destinata ad impianto di distribuzione carburanti.

Tale area è indicata sul grafico di Piano Particolareggiato "Planimetria catastale - Zonizzazione" con simbolo specifico.

Art. 7 - Verde pubblico, aree stradali pubbliche ed aree per servizi pubblici.

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

- a) sedi viarie e parcheggi
- b) verde di rispetto G.R.A. (per tutte le zone libere a ridosso di tale viabilità)
- c) verde di arredo stradale.

Tali zone sono indicate sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con puntinato fitto e irregolare.

Tali aree saranno sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità.

- d) verde pubblico organizzato.

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" con puntinato fitto e regolare.

Tale zona è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione ed in relazione alle varie attività del tempo libero che si dovranno svolgere:

- 1) spazi per gioco bambini
- 2) parco con attrezzature sportive e pre-sportive
- 3) parco libero.

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

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.

- e) servizi pubblici generali.

Tale zona è indicata sul grafico "Planimetria catastale - Zonizzazione" con un quadrettato di mm. 3 e la sua specifica destinazione è indicata con la dicitura F.S.

- f) servizi pubblici di quartiere.

Tali zone sono indicate con un quadrettato di mm. 2 con il simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso.

La loro attuazione sarà regolata da quanto previsto per le sottozone M3 dell'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE ESISTENTI RESIDENZIALI, NON RESIDENZIALI ED A DESTINAZIONE D'USO MISTA

Art. 8 - Interventi edilizi - Destinazione 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 alla data 1.10.1983, l'altezza massima non potrà superare i m. 7,5 o quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti all'1.10.1983 salvo che nell'ambito della stessa categoria di cui all'art. 3 paragr. 2 delle N.T.A. del P.R.G.

Art. 8 bis - Zone destinate ad attività artigianali.

In tali zone è consentito il mantenimento delle destinazioni preesistenti legittime ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

In caso di demolizione e ricostruzione sono consentite le destinazioni d'uso di cui alla categoria g) e t) definite nell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

I lotti potranno essere inferiori a mq. 2000.

I distacchi minimi dovranno essere di ml 10 dalle strade.

Le aree di distacco delle strade dovranno essere sistemate e vincolate a verde per la profondità minima di ml. 4, con idonei varchi per il passaggio di auto-veicoli.

Le recinzioni dovranno essere arretrate in corrispondenza agli ingressi carrabili di una misura pari alla lunghezza dell'ingresso.

Dovranno essere messe a dimora piante di altezza superiore a ml. 4,50, in quantità non inferiore ad una ogni 100 mq. di superficie di lotto.

L'altezza massima delle costruzioni alla linea di gronda non dovrà superare i ml. 7,50 dal piano di campagna a sistemazione avvenuta, o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente. In ogni lotto devono essere previsti, oltre le zone di distacco minimo, le aree pubbliche e di parcheggio pubblico richieste all'art.2 delle N.T.A. del P.R.G.

E' ammessa l'attività commerciale in cui si svolga contemporaneamente l'attività artigianale relativa.

Art. 9 - 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 alla data dell'1.10.83. senza aumento delle superfici lorde.

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

L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3000 mq.

Art. 10 - Distacchi.

In tale zona di conservazione per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, 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 dal filo stradale 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 comprese tra 7,0 e 15,0 ml., 10 ml. per le strade di lunghezza superiore a ml. 15,0.

CAPO IV - ZONA DI COMPLETAMENTO E DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA

Art. 11 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria
- 2) restauro e risanamento conservativo;
- 3) ristrutturazione edilizia come definiti dalla L. 457/78
- 4) completamento, demolizione e ricostruzione della edificazione esistente, o nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,5 mc./mq. L'altezza massima non potrà essere superiore al ml. 7,50 o a quella, se maggiore, preesistente.

Nella zona di completamento e di nuove edificazioni non residenziali e mista sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali previste nella categoria d), e), f) di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

Dovranno essere, comunque, rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi nella misura prevista per ogni destinazione d'uso delle N.T.A. del P.R.G.

Nelle zone di completamento mista sono consentite le destinazioni non residenziali previste nelle categorie sopradette senza ulteriore incremento di cubatura non residenziale oltre quella di cui all'art.2 delle presenti N.T.A.

Art. 12 - Accorpamento delle cubature.

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.

L'altezza massima non potrà superare ml. 10,00 o quella, se maggiore, preesistente.

L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3000 mq.

Art. 13 - Distacchi

In tale zona per gli interventi di nuova edificazione, di completamento, di demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di demolizione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5; in ogni caso dovrà, comunque essere garantita una distanza minima assoluta di 10 ml 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 lunghezza superiore a ml 15.

Art. 14 - Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti ad accorpamento.

Alle zone delimitate da apposito "perimetro di accorpamento" compete una cubatura totale e parziale secondo le quantità e le altezze indicate nella tabella allegata all'elaborato N°4 "Planimetria Catastale - Zonizzazione", nel caso che le aree con destinazione pubblica interne al perimetro di accorpamento vengano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune.

La cubatura così calcolata dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione privata. Le concessioni edilizie sono subordinate all'approvazione di progetti unitari.

Le altezze massime previste in tabella, se il terreno è scosceso, vanno considerate dal piano di inposta livellato del fabbricato.

Nel caso risulti titolarità dell'intera superficie delimitata dal perimetro di accorpamento a più proprietari e questi non raggiungano l'accordo per la cessione gratuita delle aree con destinazione

pubblica, l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi della normativa urbanistica vigente (art. 28 della legge 1150/42 e successive modificazioni).

I comparti individuati con le lettere C,F sono a destinazione d'uso mista e sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art.3 delle N.T.A. del P.R.G. :

- a) abitazioni
- d) uffici privati e studi professionali
- e) esercizi commerciali e paracommerciali
- f) attività amministrative di servizio
- i) edifici ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero
- o) servizi privati

Art. 15 - 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 in accordo con tutti i proprietari dei lotti interessati.

Art. 16 - Lotti minimi

Dato il particolare carattere di questa zona O con tagli di proprietà medio - grandi ed in buona parte ancora non compromessa, si ritiene obiettivo primario del presente Piano di Recupero mantenere le caratteristiche estensive.

La dimensione minima dei lotti sarà pertanto di mq. 1000. Tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti norme o derivanti da prescrizioni di P.P..

CAPO V - LOTTI FINITIMI CON DIVERSA DESTINAZIONE D'USO

Art. 17 - Accorpamento delle cubature

L'edificazione su lotti finitimi con diversa destinazione, sia nel caso di demolizione e ricostruzione che in quello di nuova edificazione, potrà avvenire accorpando le rispettive cubature secondo le specifiche prescrizioni di cui alle presenti norme.

L'area interessata all'accorpamento non potrà essere superiore a 3000 mq.

CAPO VI - PROSPETTI DEGLI EDIFICI

Art. 18 - 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 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. 19 - 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 due ogni 2000 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m 3,50.

Art. 20 - Recinzioni.

Le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche o private, piazze o zone a destinazione pubblica, dovranno essere opportunamente

recintate con decoro ed armonia con l'ambiente in conformità ad un progetto regolarmente approvato e potranno prevedere un muretto dell'altezza di cm 50.

L'eventuale sovrastante cancellata non potrà superare l'altezza di m 1,50.