

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. 336/22-12-92

16°  
CIRCOSCH.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONE O. RECUPERO URBANISTICO

P.P. n.

84

O

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL  
NUCLEO N° 84

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE

### ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:

ARCH. D. MODIGLIANI - ARCH. P. MASSIMEI  
GEOM. M. BUFALINI - ARCH. R. FERLITO - GEOM. M. PIZZUTI  
CON: GEOM. F. AGRESTI - DOTT.SSA L. ANDRIANELLO - GEOM. S. PIZZELLA  
GEOM. F. FERRANTE

IL PRIMO DIRIGENTE  
Arch. Daniel Modigliani

PROGETTISTI  
arch. Leonardo Lorenzini

arch. Monti Renzo, arch. Nitti Calogero, arch. Pennone Luciano, ing. Gentili Sandro, ing. Giulian Paolo,  
arch. Aghetti Marco, arch. Martini Alessandro, ing. Ricciotti Mario, ing. Testa Alfredo, arch. Biasi Corrado,  
ing. Trabucchi Franco, arch. Beninati Francesco, ing. Cappelli Eugenio.

ELAB  
GRAF

8

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data

aggiornamenti

20-12-89

sc. 1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
del p.p. n. 84/0 "Via degli Estensi"

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - Generalità

Art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n. 84/0 "Via degli Estensi" 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 Legge n. 47/85

Per volumetria preesistente alla data dell'1/10/83, di cui agli artt. 8-9-11-12 delle presenti norme tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi della Legge n. 47/85.

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 legge e regolamenti vigenti.

CAPO II - Contenuto del piano

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

Il presente piano particolareggiato 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. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee continue alternate a linee a punto inclinate a 45 gradi.

b) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali esistenti

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con tratteggio discontinuo inclinato a 45 gradi.

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

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee continue alternate a tratto inclinate a 45 gradi.

d) Zona di completamento residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee inclinate a 45 gradi ad interspazio di mm. 2.

e) Zona di completamento a destinazione d'uso mista

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee inclinate a 45 gradi ad interspazio di mm. 0,6 e mm. 0,3.

f) Zona di nuova edificazione residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con linee verticali ad interspazio di mm. 1.

Art. 5 - Aree stradali private

Tali aree stradali risultano bianche sul grafico di p.p. "Rette viaria".

Le 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 - Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici

Il piano particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

- a) sedi viarie e parcheggi;
- b) verde di arredo stradale; tali zone sono indicate sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con puntinato fitto irregolare. Tali aree saranno sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità del quartiere;
- c) verde pubblico organizzato; tale zona è indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con puntinato fitto regolare; è suddivisa 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 gioco bimbi
  - 2) parco libero.

Le specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con i simboli relativi alle

destinazioni d'uso. Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.;

- d) servizi pubblici di quartiere; tali zone sono indicate nel grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione" con un quadrettato e con un simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso.

Per tali aree si rimanda a quanto previsto per la sottozona M3 dell'art. 14 delle predette Norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

## TITOLO II - 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 alla data del 1° ottobre 1983; 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 al 1° ottobre 1983, salvo che nell'ambi-

to 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 alla data del 1° ottobre 1983 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; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di m. 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.

CAPO II - Zona di completamento residenziale e mista

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 0,8 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50, o a quella, se maggiore, preesistente.
- In tale zona non è consentita la trasformazione della destinazione d'uso residenziale.

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 alla data del 1° ottobre 1983 senza aumento delle superfici lorde a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq. L'altezza massima non potrà essere superiore a 7,50 ml. o a quella, se maggiore, preesistente.

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

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 degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che primi

vate, 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.12 a) - edificazione nell'ambito dei perimetri con planivolumetrico  
Alle zone delimitate da apposito "perimetro di accorpamento" compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di edificabilità di 0.8 mc/mq. per l'intera area perimetrata a condizione che le aree sede di viabilità pubblica di P.P. vengono cedute dai proprietari gratuitamente al Comune; la cubatura sarà realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione privata.

Oltre alla volumetria residenziale i due lotti con destinazione mista realizzeranno una volumetria non residenziale complessiva (compresa quella esistente) rispettivamente di mc.435 il lotto (a) e mc.741 il lotto (b).

Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita o dietro invito del Comune o prima del rilascio della concessione edilizia delle aree pubbliche la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'indice di fabbricabilità di 0.8 mc./mq.

Nel caso risulti la titolarità dell'intera superficie delimitata dal perimetro di accorpamento a più proprietari e questi non addivengano d'accordo alla cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica queste ultime saranno espropriate e la cubatura sarà quella corrispondente alla sola area fondiaria.

CAPO III - Zona di nuova edificazione residenziale

Art. 13 - Norme per l'edificazione-destinazioni d'uso

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq. ed è consentita la destinazione indicata sul grafico di p.p. "Planimetria Catastale-Zonizzazione".

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

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

L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50.

Art. 14 - 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, 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 compresa tra m. 7 e m. 15, a m. 10 per le strade di larghezza superiore a m. 15.

Art. 15 - 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 compilarsi con criterio unitario d'accordo con i proprietari dei lotti.

Art. 16 - Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq. 700; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costruiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima del 1° Ottobre 1983.

CAPO VI - Prospetti degli edifici

Art. 17 - 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. 18 - 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. 19 - 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 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.