

S.P.Q.R.



COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - U.O.5

VIII
MUNICIPIO

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

P.P. "O"
n.86

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE
NUCLEO N.86 "PRATOLUNGO"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI
PRESENTATE AVVERSO IL P.P. ADOTTATO
CON DELIBERA DI C.C. 123/ 23.09.2002

DIPARTIMENTO VI U.O. 5
IL DIRETTORE
Ing. G. Matta

L'INGEGNERE
Tonino Egiddi

Arch. Daniel Modigliani (coordinatore del progetto)

Progettisti variante adottata: Arch. Augusto Bellanca, Arch. Giampiero Coletti, Ing. Tonino Egiddi
Arch. Ezio Neri (responsabile del procedimento), Arch. Luigi Todde, Geol. Theo Huber

Collaboratori: Dis. Coord. F. Anniballi, Geom. Coord. M. Bufalini, I.t.s.i.t. P. Ceccarelli,
Dis.Coord. R. Ferlito, Geom. F. Ferrante, Geom. Coord. S. Pizzella, Dis.Coord. M. Pizzuti, I.t.s.i.t. S. Zullino

Elaborazioni controdeduzioni:

Ing. Dirigente G. Matta, Ing. T. Egiddi

Geom. Coord. Mauro Bufalini, Dis. Coord. Rosamaria Ferlito, Dis. Coord. Mauro Pizzuti

Arch. I. Fiori, Dis. Cad. F. De Minicis, Dis. Graf. B. De Lorenzo, Geom. M. Fattori, Geom. G. Morelli

Geom. M. Ciotti, I.D.A. F. D'Urso, I.A. C. Pitronaci, I.A. L. Quartarone, I.A. Elvira Tempesta

Elaborazioni catastali:

Geom. Filippo Ferrante, Geom. Antonio Nardone, Geom. Salvatore Zullino

ELABORATO

n.6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data: DICEMBRE 2004

aggiornamenti:

INDICE

TITOLO I – GENERALITA’ E CONTENUTI DEL PIANO

CAPO I - GENERALITA’

Art. 1 Validità delle Norme	pag. 4
Art. 2 Applicazione della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni	pag. 4
Art. 3 Rinvio a norme generali	pag. 4
Art. 4 Criteri per la definizione delle zone di P.P.	pag. 5

CAPO II - CONTENUTI DEL PIANO

Art. 5 Aree Fondiarie: Zone Residenziali, Non Residenziali ed ad destinazione d’uso Mista	pag. 5
Art. 6 Aree Stradali private	pag. 6
Art. 7 Distributori carburanti	pag. 6
Art. 8 Aree a destinazione Pubblica: Sedi Viarie e parcheggi – Verde pubblico e Servizi pubblici	pag. 6 pag. 7

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO III – ZONA DI CONSERVAZIONE COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE NON RESIDENZIALE E MISTA

Art. 9 Interventi Edilizi – Destinazioni d’uso	pag. 8
Art. 10 Edificazione nell’ambito dei comprensori soggetti a convenzione	pag. 9

CAPO IV - NORME A CARATTERE GENERALE

Art. 11 Cessione di aree pubbliche	pag. 10
Art. 12 Distacchi	pag. 11
Art. 13 Accessori	pag. 11
Art. 14 Costruzioni in aderenza	pag. 11
Art. 15 Lotti Minimi	pag. 12
Art. 16 Accorpamenti di cubature	pag. 12
Art. 17 Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	pag. 12
Art. 18 Sistemazione zone di distacco	pag. 13
Art. 19 Recinzioni	pag. 13

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.

N° 86 “PRATOLUNGO”

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.° 86 “Pratolungo” di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P.R. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche e integrazioni.

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

Per volumetria preesistente, di cui agli articoli delle presenti norme tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata e/o legittimabile ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 3 – Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme tecniche si applicano le norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvate con deliberazione della G.R.L. n.° 689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche e integrazioni, nonché le norme di legge e regolamenti vigenti

Art. 4 – Criteri per la definizione delle zone di P.P.

Sono state definite “Zone di conservazione” quelle in cui la cubatura preesistente, come definita nel precedente Art. 2, sia superiore o uguale a quella derivante dall’applicazione dell’indice fondiario di 0,50 Mc./Mq. Sono state definite “Zone di completamento” e di “Nuova edificazione” rispettivamente le aree in cui la predetta cubatura preesistente risulta inferiore a quella derivante dall’applicazione dell’indice fondiario di 0,50 e quelle non edificate.

L’appartenenza delle singole aree alle zone di cui ai commi precedenti, quali risulta dagli elaborati grafici “Zonizzazione catastale” del presente P.P. sarà verificata, ai fini dell’applicazione delle Norme del P.P. stesso, in sede di richiesta di nuova concessione edilizia.

CAPO II – CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 5 – Aree fondiarie: Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d’uso mista

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

1. Aree fondiarie semplici di:

- a) conservazione completamento nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista

Tali zone, ad attuazione diretta, sono indicate sull’elaborato grafico n. 4 “Zonizzazione catastale” con linee continue verticali ad interspazio di mm. 1,5;

2. Aree fondiarie convenzionate di:

- a) nuova edificazione residenziale e mista

Tali zone, ad attuazione convenzionata ed interne ad un comprensorio, distinto dalla lettera “C” con numero e delimitato da un apposito perimetro, sono indicate sull’elaborato grafico n. 4 “Zonizzazione catastale” con linee continue oblique ad interspazio di mm. 3. Le quantità e le destinazioni sono riportate in una apposita tabella.

Art. 6 – Aree stradali private

Le strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate di servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro manutenzione ed illuminazione 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"

Tali aree stradali contribuiscono a definire la volumetria edificabile in sede di rilascio della Concessione Edilizia.

Art. 7 – Distributori carburanti

Sulle aree destinate all'installazione di impianti di distribuzione carburante è consentito attuare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m. 4,50 e a 1/10 dell'area del lotto e comunque nel rispetto di norme e regolamenti vigenti.

Art. 8 – Aree a destinazione pubblica

Il Piano particolareggiato prevede le seguenti aree a destinazione pubblica:

A. Sedi viarie e parcheggi;

➤ Strade Pubbliche

Il Piano Particolareggiato prevede una rete principale di strade pubbliche indicate con retino grigio nell'elaborato grafico "Rete viaria e parcheggi".

La tipologia e le sezioni dell'impianto viario pubblico sono riportate nell'apposito elaborato grafico "Rete viaria e parcheggi".

➤ Parcheggi

Il Piano Particolareggiato prevede aree destinate a “Parcheggio Pubblico”, indicate negli elaborati grafici “Zonizzazione”, “Rete viaria e parcheggi” e “Aree Pubbliche e comprensori soggetti a convenzione”, con retino grigio e con simbolo che ne indica la destinazione d’uso.

B. Verde Pubblico

Tali zone sono indicate negli elaborati grafici “Zonizzazione catastale” e “Aree Pubbliche e comprensori soggetti a convenzione” con retino puntinato regolare.

Esse sono suddivise in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere:

- Spazio per gioco bambini
- Parco con attrezzature sportive e/o pre-sportive;
- Parco libero

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

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all’Art. 15 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente;

C. Servizi Pubblici

Tali zone sono indicate negli elaborati grafici “Zonizzazione catastale” e “Aree Pubbliche e comprensori soggetti a convenzione”, con retino quadrettato di mm. 3 e con un simbolo che ne specifica la destinazione d’uso. Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all’Art. 14 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente per le zone M3.

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO III – ZONA DI CONSERVAZIONE COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE NON RESIDENZIALE E A DESTINAZIONE D'USO MISTA

Art. 9 – 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 e nuova edificazione residenziale, fino al raggiungimento di una cubatura corrispondente all'applicazione dell'indice di fabbricabilità di 0,5 mc/mq;

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 m. 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

Nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria di cui sopra è possibile realizzare negozi al piano terra del fabbricato.

In tale zona sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso esistenti nei limiti del 50% della volumetria assentibile.

I cambiamenti di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale sono limitati ai soli piani terra. Sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali previste nella categoria d), e), f), g), h), ed o) di cui all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Art. 10 – Edificazione nell’ambito dei comprensori soggetti a convenzione

Le aree ricomprese all’interno di un apposito perimetro, precisato sugli elaborati grafici “Zonizzazione catastale” e “Aree Pubbliche e comprensori soggetti a convenzione”, formano un Compensorio soggetto a Convenzione (distinto dalla lettera “C” seguita da un numero) ai sensi dell’art. 28 della L.U. del 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, i cui interventi sono attuati ai sensi della deliberazione di C.C. n. 37 del 9 marzo 1998.

Tali aree ricadenti nel suddetto comprensorio concorrono pro-quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d’uso (fondiaria e/o pubblica) prescritta sul grafico “zonizzazione catastale”, a condizione che i proprietari, eventualmente riuniti in consorzio, stipolino con il Comune una Convenzione per la cessione gratuita, al Comune stesso, delle aree con destinazione pubblica, per l’assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione in conformità alla legislazione vigente e per la disciplina dell’attuazione degli interventi edilizi all’interno delle aree fondiariae previste per l’accorpamento dei volumi, da realizzare sulle restanti aree fondiariae, nel rispetto delle destinazioni d’uso (residenziali e/o non residenziali) stabilite dalle presenti norme.

La tabella sotto riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici.

COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE									P.P. 86
COMP. n.	SUPERFICIE			VOLUME			I.T. mc / mq	H. max m.	ABITANTI
	totale mq.	fondiaria mq.	Pubblica Mq.	Residenz. mc.	Non resid. mc.	totale mq.			
C1	4.059	1.510	2.549	2.435	-----	2.435	0,60	13,50	30
C2	11.590	5.816	5.774	6.954	-----	6.954	0,60	13,50	87
C3	6.108	2.994	3.114	3.665	-----	3.665	0,60	13,50	46
C4	120.371	27.724	92.647	28.889	7.222	36.111	0,30	13,50	361
Totale	142.128	38.044	104.084	41.943	7.222	49.165	-----	-----	524

Eventuali deroghe di distacchi ed inclinate saranno consentite previa approvazione di apposito planivolumetrico

Nei limiti delle volumetrie totali di ciascun comprensorio è ammesso il cambio di destinazione dei volumi previsti (da residenziale a non residenziale e viceversa) fino ad un massimo del 10% della volumetria totale.

Nel caso in cui all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi di legge, il valore di tali immobili, accertato dalla Commissione stime dell'Amministrazione Comunale, verrà scomputato dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

Nel caso di discordanze quantitative, le superfici delle aree pubbliche oggetto di cessione non dovranno comunque essere complessivamente inferiori a quelle definite dalla tabella stessa.

CAPO IV – NORME A CARATTERE GENERALE

Art. 11 – Cessione di aree pubbliche

Ai lotti, esclusi dal perimetro dei comprensori ed interni al perimetro del nucleo, come approvato con Del. G.R.L. n. 856 del 10/09/2004, destinati anche parzialmente a *sede viaria e parcheggi pubblici*, compete una volumetria residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,50 mc/mq solo nel caso che l'area prevista pubblica venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Per i lotti, esclusi dal perimetro dei comprensori ed interni al perimetro del nucleo come approvato con Del. G.R.L. n. 856 del 10/09/2004, destinati anche parzialmente a *verde e servizi pubblici* compete una volumetria residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,30 mc/mq solo nel caso che l'area prevista pubblica venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

La cubatura risultante di cui sopra dovrà essere realizzata sulla restante area destinata all'edificazione privata o potrà essere rilocalizzata, anche in deroga alle destinazioni ed all'indice di fabbricabilità previsto per ciascuna zona fondiaria (purché rispettino i distacchi e le inclinate previsti), su altre aree fondiarie, comprese quelle inserite all'interno dei comprensori soggetti a convenzione, ed interne al perimetro del nucleo come approvato con Del. G.R.L. n. 856 del 10/09/2004. La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili.

Nel caso in cui i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree previste pubbliche saranno espropriate.

Art. 12 – 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. 5,00.

In deroga, per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie, i distacchi dalle aree di parcheggio pubblico, se ceduti gratuitamente, potranno essere inferiori, ma dovranno almeno rispettare i distacchi minimi previsti dal filo stradale o l'allineamento all'edificio più vicino preesistente.

In ogni caso dovrà 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 ml. 5,00 per le strade private e per le strade pubbliche di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per le strade pubbliche di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; a ml. 10,00 per le strade pubbliche di larghezza superiore a ml. 15,00.

Nel caso fosse difficoltoso rispettare i distacchi di cui sopra, in deroga al comma precedente, è consentita l'edificazione con distacco minimo dalle strade, sia pubbliche che private, di m 2,50 o in allineamento all'edificio più vicino preesistente.

Art. 13 – Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra (art. 12), in tutte le aree fondiari escluse quelle interne ai "comprensori soggetti a convenzione", 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 massima lorda non superiore a m. 2,50.

Art. 14 - Costruzioni in aderenza

In tutte le aree fondiari finitime potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione relativa ad ogni edificio alla preventiva approvazione, da parte della Commissione Edilizia, del progetto dell'intero raggruppamento, da redigersi con criterio unitario e con l'accordo di tutti i proprietari dei lotti interessati.

Art. 15 – Lotti minimi

La dimensione dei lotti minimi è di mq. 700, tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti N.T.A., o derivanti da prescrizioni del P.P..

La cubatura spettante ai lotti di dimensione inferiore al minimo può essere utilizzata in caso di accorpamento, purchè il lotto su cui viene accorpato il volume raggiunga la dimensione minima.

La cubatura spettante ai lotti di dimensione inferiore al minimo può essere utilizzata in caso di accorpamento, purché la dimensione complessiva dei lotti sia pari o superiore a mq 1.000 ed il lotto su cui viene accorpato il volume raggiunga la dimensione minima.

Art. 16- Accorpamento delle cubature

In tutte le aree fondiari, comprese quelle dei comprensori soggetti a convenzione, è consentito l'accorpamento delle volumetrie di lotti ancorché discontinui tra loro ma interni al perimetro del piano particolareggiato, purché venga presentato un progetto unitario, che può essere attuato anche in tempi diversi, e si conservi la titolarità dell'intera area con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo. La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili per ciascuna zona fondiaria.

Gli accorpamenti riguardano anche la rilocalizzazione della cubatura residenziale e/o non residenziale concessa ai proprietari che addivengano alla cessione gratuita, all'Amministrazione Comunale, delle aree previste pubbliche dal piano particolareggiato.

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

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora, nelle aree fondiari rimaste libere da edificazione e quindi asservite con atto d'obbligo, essenze pregiate nel numero di almeno una ogni 150 mq e dell'altezza minima di m 3,50.

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 (olmo, leccio, quercia, pino, cipressi, etc.) nel numero di almeno tre 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, in armonia con l'ambiente ed in conformità al regolamento edilizio.