

ALL. 26

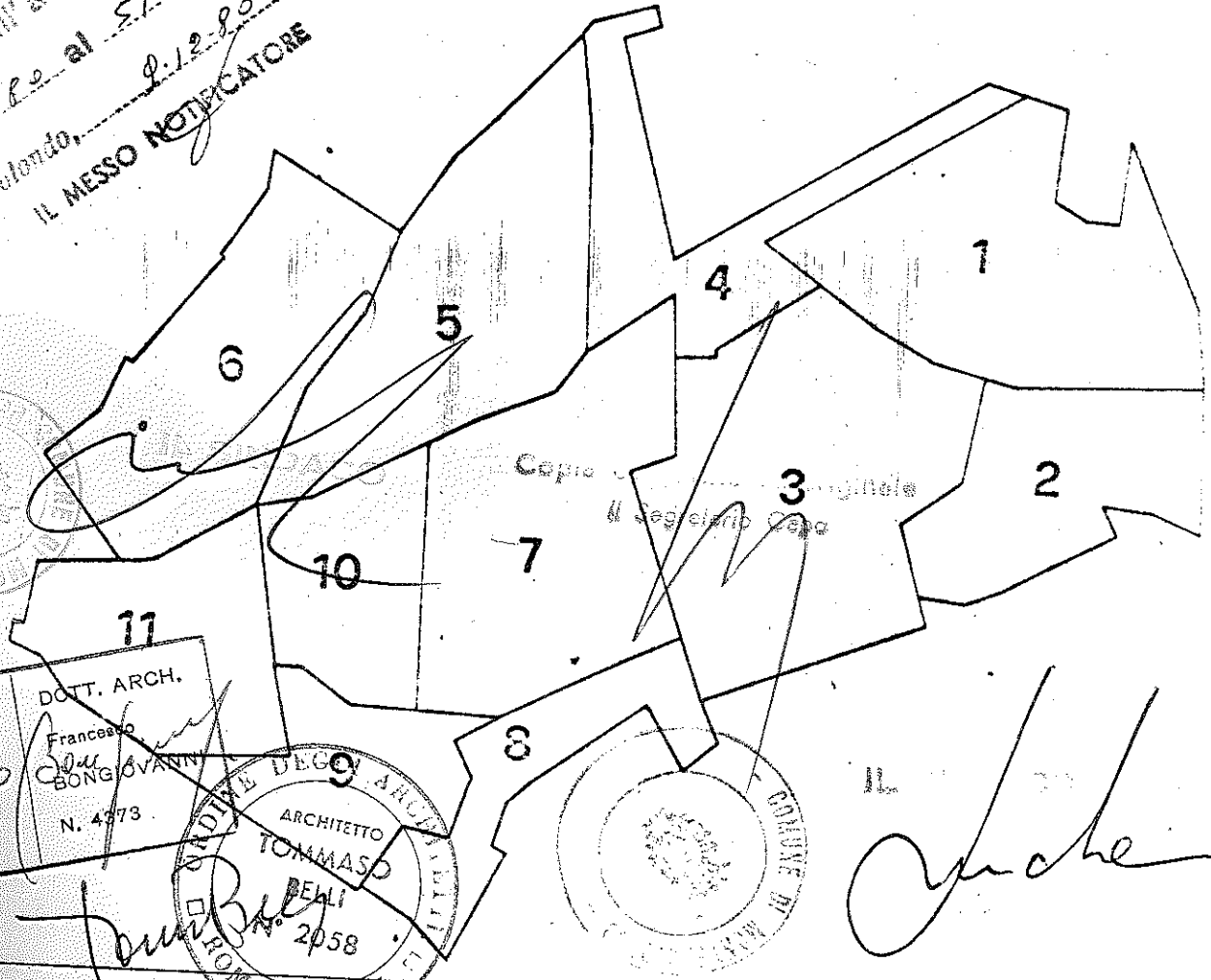
piano particolareggia  
to delle zone tufarel-  
le pietra casaletto  
s.maria pratone bo-  
schetto loreto e cic-  
io.

COMUNE DI MONTEROTONDO prov

# PROGETTO ESECUTIVO

## norme tecniche

pubblicato all'atto Pretorio  
dal 5/4/80 al 5/12/80  
Monterotondo 0.12.80  
IL MESSO NOTIFICATORE



ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
DI ROMA E DI  
RIETI  
DOTT. ARCH.  
Francesco  
BONGIOVANNI  
N. 4373

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
ARCHITETTO  
TOMMASO  
BELLI  
N. 2058  
DI ROMA E RIETI

ORDINE DEI  
GEOMETRI  
DI ROMA E RIETI

IL  
*Archei*

U.P. cooperativa unitaria di progettazione via a.poliziano 8 00185 roma

- PROGETTISTI arch. TOMMASO BELLI
- arch. FRANCESCO BONGIOVANNI
- CONSORZIO ARCHITETTI
- CONSORZIO GEOMETRI
- CONSORZIO INGEGNERI
- CONSORZIO PERITI
- CONSORZIO PIANISTI
- CONSORZIO TOPOGRAFICI
- CONSORZIO URBANISTI
- CONSORZIO VECCHIAI
- CONSORZIO ZINGARI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
ARCHITETTI: firme e timbri  
DI ROMA E DI RIETI  
BONGIOVANNI  
N. 4373

DISEGNATORI geom. Pasquale Giannini  
geom. Antonio Magnanini  
geom. Mauro Neri

cons.  
4/1980

PUBBLICAZIONE  
al 5/11/1980  
al 5/12/1980

APPROVAZIONE  
delib. cons. n. 118 del 9/7/1982

IL SINDACO

IL SEGRETARIO



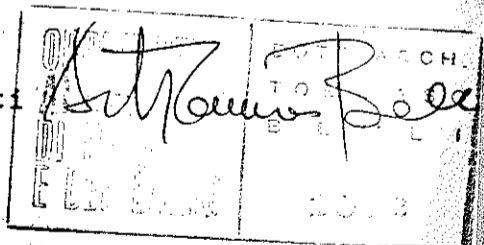
COMUNE DI MONTEROTONDO  
Provincia di Roma

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE ZONE TUFARELLE, PIETRAIA,  
CASALETTO, S. MARIA, PRATONE, BOSCHETTO, LORETO E CICCIO

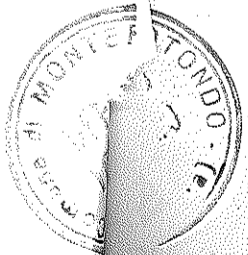
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Segretario Capo

I Progettisti



Il Sindaco





- Art. 1 -

Il Piano Particolareggiato si applica ai sensi dell'art. 13 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

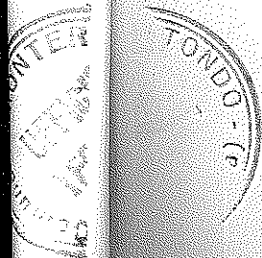
Le norme di attuazione del Piano Particolareggiato disciplinano l'uso del suolo e le iniziative edilizie secondo gli orientamenti e le prescrizioni dettate dal P.R.G., forniscono le indicazioni ed i vincoli per la sua attuazione.

- Art. 2 -

L'edificazione e le trasformazioni d'uso sul territorio incluso sul presente Piano Particolareggiato sono soggette alle vigenti leggi, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale ed alle altre norme e regolamenti comunali in quanto non in contrasto tra di loro.

- Art. 3 -

La semplice destinazione prevista dal Piano Particolareggiato non conferisce il titolo di edificabilità alle aree



sfornite delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 31 della legge urbanistica n° 1150/42 ed ai sensi dell'articolo 13, della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

- Art. 4 -

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle prescrizioni del presente piano.

- Art. 5 -

Sono esclusi dal caso previsto dall'art. 4 soltanto gli edifici attualmente destinati ad attività produttive industriali, artigianali e commerciali, che potranno effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione atte a migliorare le condizioni igieniche e sanitarie dei lavoratori e agli adeguamenti tecnologici della produzione, anche quando richiedono modesti ampliamenti dei manufatti esistenti che comunque non superino complessivamente il 40% della superficie fondiaria.

- Art. 6 -

Gli edifici da ampliare, da sopraelevare o da ristrutturare debbono rispettare le norme tecniche di attuazione del P.P. e quelle stabilite nel planivolumetrico di progetto e dai profili regolatori con gli allineamenti e distacchi previsti dagli elaborati, i volumi saranno quelli indicati per ciascuno di essi.

- Art. 7 -

Per le aree libere che superano una superficie di mq. 1.500 e che non siano lotti interclusi delimitati da altri edifici o da aree destinate a servizi o comunque non edificabili, la proposta di edificazione potrà essere effettuata sull'intero comparto, numerati nelle planimetrie di progetto, nel quale dovranno realizzarsi più edifici in base ad un progetto planivolumetrico unitario di iniziativa privata.

In tale progetto dovranno essere indicate le strade di penetrazione dei singoli edifici e le aree di parcheggio.

- Art. 8 -

L'edificazione nei singoli comparti, nel caso manchi una proposta di iniziativa privata, può avvenire su invito del Sindaco ai singoli proprietari di presentare entro un congruo termine il piano volumetrico. Se questi non aderiscono il Comune provvederà alla compilazione d'ufficio con le procedure di cui all'art. 23 della legge 18/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni.

- Art. 9 -

Il limite dei comparti è delimitato dai grafici di progetto ed hanno un'estensione superiore al minimo consentito per costruire nella zona. Nel caso che nell'ambito del comparto esistano edifici di cui non si prevede la demolizione, questi devono essere indicati nel progetto planivolumetrico di proposta e la loro cubatura va computata in quella massima realizzabile con l'applicazione dell'indice fondiario consentito.

- Art. 10 -

Per le aree comprese nelle zone (F) residenziali a prevalente destinazione direzionale la edificazione consentita è quella per comparto unitario.

La proposta dovrà rispettare gli indici del P.R.G. previsti per la Zona, in tali aree è consentita l'utilizzazione a residenze sino al 20% della cubatura ammessa, se l'intervento residenziale riguarda l'edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 8 e 9 della legge 28/1/77 n° 10 tale percentuale viene elevata al 40%; per quanto concerne gli spazi pubblici dovrà essere soddisfatto quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, e dalla legge n° 426 dell'11/6/71.

- Art. 11 -

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere che si realizza mediante l'approvazione ed il rilascio della concessione da parte del Sindaco secondo le modalità previste dalla legge 28 gennaio 1977, n° 10. In ogni caso il rilascio della concessione è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) che l'area in oggetto sia fornita delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) che siano osservate tutte le prescrizioni del Piano Particolareggiato e del Regolamento Edilizio Comunale;
- c) che sia dimostrato da parte del richiedente la concessione il diritto di proprietà o di superficie dell'area da edificare.

- Art. 12 -

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati (per ogni singolo piano e vano) deve essere indicata nei progetti

e risultare da atto d'obbligo di vincolo che a richiesta della Amministrazione potrà essere trascritto nei registri immobiliari a spese del concessionario.

Qualunque cambiamento della destinazione di uso è subordinato alla concessione di variante da parte del Comune e soggetta ai vincoli di cui alla legge 28/1/77, n° 10.

- Art. 13 -

Per le demolizioni e ricostruzioni di edifici con cubatura diversa da quella prevista dal presente Piano, gli stessi potranno essere demoliti e ricostruiti fino alla concorrenza del volume massimo demolito fuori terra o comunque edificabile previsto per la zona di cui fanno parte, fermo restando l'adeguamento a tutte le norme sulle altezze e distacchi previsti nel Piano.

- Art. 14 -

L'edificazione delle aree ricadenti nelle zone edificabili è regolata dai seguenti indici:

- $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria
- $K$  = indice di massima copertura
- $D$  = distanza minima dal filo stradale
- $d$  = distanza minima dai confini
- $H$  = altezza massima degli edifici.

- Art. 15 -

Gli indici di cui all'art. 14 sono soggetti alle singole definizioni previste nella normativa del P.R.G. L'utilizzazione degli stessi su una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni sulla medesi-

ma superficie salvo il caso di ristrutturazione dell'edificio. Comunque, l'area di intervento minimo, può essere costituita anche da più proprietà. In tal caso la concessione a costruire sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascriversi alla conservatoria immobiliare.

- Art. 16 -

Per le distanze dei nuovi edifici dalle strade previste in P.P. vale il criterio dell'allineamento indicato nelle planimetrie con apposita simbologia.

Nei casi in cui lungo le strade esistono edifici non sottoposti a vincolo di demolizione l'allineamento va eseguito con gli edifici esistenti.

Qualora si dovesse riscontrare discordanza di allineamento fra i due edifici latitanti rispetto alla nuova costruzione sarà prescritto l'allineamento con l'edificio più arretrato rispetto al filo stradale.

- Art. 17 -

Nelle zone, a completamento le altezze massime degli edifici da sopraelevare o per i lotti interclusi da edificare non potranno superare il limite massimo dei 5/3 del distacco minore con gli edifici adiacenti. Per gli edifici esistenti è consentito l'adeguamento alle altezze stabilite dai profili regolatori con i distacchi del precedente comma indipendentemente dall'indice fondiario purché la superficie coperta rispetti le condizioni di cui all'art. 20 delle presenti norme.





- Art. 18 -

La distanza minima dai confini per gli edifici esistenti nelle zone a completamento rimane quella già consolidata mentre per i nuovi edifici ricadenti in lotti interclusi o per eventuali ampliamenti non potrà essere inferiore a ml. 5,00. Per gli edifici aventi distacchi inferiori a ml. 3 dai confini la sopraelevazione è ammessa se si verifica una delle seguenti condizioni:

- il distacco minimo fra le pareti finestrate non sia inferiore a ml. 10,00;
- che il distacco fra le pareti non finestrate sia non inferiore a ml. 3,00 per una sovrapposizione delle pareti prospicienti non superiore all'altezza della parete più bassa.

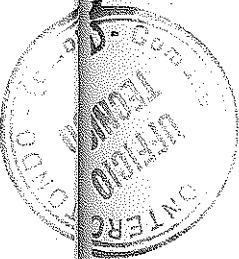
La costruzione in aderenza fra gli edifici è ammessa se condo le vigenti disposizioni di legge.

- Art. 19 -

In tutte le aree libere, sia di completamento che dei singoli comparti i distacchi minimi dei confini non potranno essere inferiori a ml. 5,00 e quelli tra edifici non inferiori a ml. 10,00.

- Art. 20 -

La superficie massima coperta per tutte le zone non potrà essere superiore al 30% dell'area del lotto, ad esclusione degli edifici da sopraelevare per i quali è ammesso un aumento massimo di mq. 20 ove non esista il corpo scala.



- Art. 21 -

Ai fini del calcolo delle volumetrie realizzabili, le superfici delle strade di penetrazione interna ai lotti e i distacchi dalle sedi viarie vanno considerate appartenenti al lotto di origine con l'indice fondiario della zona nella quale ricadono.

Per il calcolo della volumetria consentita oltre a quanto disposto dall'art. 18 delle N.T. di P.R.G. si precisa quanto segue:

- a) le altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori misurate fra il pavimento e soffitto non possono essere inferiori a ml. 2,70 per gli ambienti abitativi e a ml. 2,40 per i vani accessori;
- b) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici è la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente areati sono consentiti alle condizioni previste negli art. 18 e 19 della legge 27/5/75 n° 166.

L'applicazione delle norme previste dal presente articolo non deve comportare aumenti né nelle densità abitative, né nel numero di piani, né nelle superfici coperte derivanti dagli indici volumetrici di utilizzazione delle aree.

Le disposizioni del presente articolo ad eccezione di quanto contenuto nella lettera b) non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

- Art. 22 -

Per gli interventi da realizzare all'interno del P.P., sia nelle zone di completamento che nei comparti, qualora venga richiesta la concessione su di una superficie inferiore a mq. 1.500 valgono integralmente le norme tecniche d'attuazione di P.R.G.

## - Art. 23 -

Le aree da destinare a parcheggio secondo l'art. 41 Se-  
xies della L.U.N. n° 1150 del 17/8/42, e successive integra-  
zioni e modificazioni, dovranno preferibilmente essere repe-  
rite in adiacenza agli spazi pubblici (vie, piazze, ecc.) e,  
comunque, facilmente accessibili.

## - Art. 24 -

I locali destinati a negozi nelle nuove costruzioni o  
derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso, oltre ai re-  
quisiti stabiliti dal regolamento edilizio comunale vigente,  
dovranno avere idonee e congrue aree per il parcheggio nelle  
immediate adiacenze ad esclusivo loro servizio da reperire,  
all'occorrenza, anche in aggiunta a quanto previsto dall'ar-  
ticolo precedente.

## - Art. 25 -

In sede di autorizzazione a sopraelevare e/o ad amplia-  
re edifici esistenti, l'Amm.ne comunale può stabilire, con  
convenzione, che, a scomputo totale o parziale degli oneri  
di urbanizzazione previsti dalla legge 28/1/77 n° 10, i con-  
cessionari provvedano ad apportare migliorie agli spazi pub-  
blici adiacenti agli edifici mediante cessioni di terreno,  
demolizioni o arretramenti di recinzioni, demolizioni di lo-  
cali accessori, di superfetazioni ecc., atte ad allargare le  
sedi stradali e/o a creare idonee aree per parcheggi o per  
altri usi pubblici.

## - Art. 26 -

Normativa tipologica per i comparti edificatori:

- I tipi edilizi riportati sui comparti edificatori nelle pian-  
te esecutive di P.P. sono puramente indicativi.

- In caso di progettazione unitaria e in sede di convenzione con il Comune la superficie dei comparti edificatori potrà essere incrementata, ai fini del calcolo volumetrico, della superficie delle sedi viarie di P.P.
- Inoltre, mentre per i rapporti con le costruzioni presenti e future limitrofe, esterne al comparto, valgono gli indici urbanistici di zona omogenea di P.R.G., nell'ambito del comparto, oltre alla tipologia assegnata per singola zona dal P.R.G., sono ammesse aggregazioni planimetriche ed altimetriche di cellule unifamiliari come esemplificate nelle tavole di progetto, purché:
- a) il distacco minimo tra pareti finestrate, anche se una sola finestrata, non sia inferiore all'altezza della parete più alta;
  - b) il distacco minimo tra pareti cieche non sia inferiore a ml. 3,00 per una sovrapposizione tra le pareti prospicienti non superiore all'altezza della parete più bassa.
- E' ammessa l'altezza minima di ml. 4,50 mentre l'altezza massima non può superare quella prescritta per singola zona omogenea di P.R.G.

- Art. 27 -

Caratteristiche delle strade di P.P.

Le nuove strade di P.P. sono state classificate del tipo B, C e D. Per le caratteristiche della tangenziale est, classificata provvisoriamente del tipo A, strada a scorrimento veloce, si rimanda al progetto esecutivo specifico in quanto non rientra nell'ambito del presente P.P.:

- A) Strada di P.R.G. a scorrimento veloce, tangenziale est;
- B) Strade secondarie. Le strade di questo tipo dovranno avere di norma una carreggiata larga ml. 10,00 e marciapiedi ai lati di ml. 1,20 ciascuno. La pendenza non potrà essere superiore al 6%;

- C) Strade di raccolta. Le strade di questo tipo dovranno avere di norma la larghezza della carreggiata di ml. 9,00 e marciapiedi ai lati di ml. 1,20 ciascuno. La pendenza non potrà essere superiore al 7%;
- D) Strade di distribuzione. Le strade di questo tipo dovranno avere di norma la larghezza della carreggiata di ml. 6,50 e un solo marciapiede di ml. 1,50. La pendenza non potrà essere superiore all'8%.

Le fasce laterali di rispetto stradale non potranno essere inferiori a ml. 4,00, salvo specifiche indicazioni derivanti da progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Anche per le strade esistenti, ove è possibile la costruzione sul fronte, vale la norma del comma precedente.

- Art. 28 -

- A) La destinazione edilizia nelle zone di completamento e nei comparti è la seguente: abitazioni - uffici negozi - locali ed esercizi pubblici.
- B) La destinazione edilizia nelle aree destinate a servizi di interesse generale, sia pubbliche che private, è la seguente:
- 1) aree pubbliche:  
asili nido; scuole materne; scuole d'obbligo; istruzione media superiore; attrezzature religiose, sociali, culturali, sanitarie, amministrative, annonarie, ricreative; uffici pubblici; protezione civile; impianti tecnologici e speciali; impianti ospedalieri.
  - 2) aree private:  
sedi di istituti bancari; sedi di società; grandi magazzini di vendita; sedi di giornali; alberghi; motels residences; edifici destinati ad attività ricettive, uffici; edifici per lo spettacolo.

Per le aree comprese in queste zone (F) destinate a servizi, valgono tutte le norme previste nel P.R.G. e dal precedente art. 10.

- Art. 29 -

Nella zona a vincolo cimiteriale non sono ammesse nuove edificazioni.

Per gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione a fini igienici.

In caso di particolare inabitabilità del piano terreno è consentito trasferire il corrispondente volume in un volume da sopraelevare purché sia provata l'inigienicità dei locali e venga vincolato il piano ad uso diverso da abitazioni e da locali produttivi.

- Art. 30 -

Anche se non espressamente richiamati, valgono le norme tecniche di attuazione del P.R.G. e il regolamento edilizio comunale vigenti per quanto applicabili.

Copia conforme all'originale per uso ufficio

in carta libera

VISTO: IL SINDACO

*[Handwritten signature]*



IL SEGRETARIO

*[Handwritten signature]*

Monterotondo li 27 SET 1982