

☩ 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. n. 62/20-3-95

VIII  
CIRCOSCR.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONE 'O, - RECUPERO URBANISTICO -

p.p. n.  
25  
'O,

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL  
NUCLEO N° 25 (BORGHESIANA - BIANCAVILLA)

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE

## GRUPPI DI PROGETTAZIONE

prof. LUISA ANVERSA  
arch. STEFANO CAVINATO  
arch. PATRIZIA IANNOLO  
arch. ALBERTO MANCINI  
prof. GIUSEPPINA MARCIALIS

Studio STAMM  
arch. LUIGI MORETTI  
prof. PIETRO SOMOGYI  
arch. FRANCO TEGOLINI  
arch. ANGELA ALBANESE  
arch. ROBERTO PUCELLO  
ing. STEFANO TARQUINI

ELAB  
GRAF

C

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data

GIUGNO 1997

aggiornamenti

## INDICE

### TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

#### Capo I - Generalità.

- |  |        |
|--|--------|
| Art. 1 - Validità delle norme                  | pag. 3 |
| Art. 2 - Rinvio a norme generali               | pag. 3 |
| Art. 3 - Elaborati del Piano Particolareggiato | pag. 3 |

#### Capo II - Contenuto del Piano.

- |  |        |
|--|--------|
| Art. 4 - Zone a destinazione d'uso residenziale e mista  | pag. 4 |
| Art. 5 - Aree stradali private                           | pag. 4 |
| Art. 6 - Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici | pag. 5 |

### TITOLO II - EDIFICAZIONE

#### Capo I - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione mista.

- |  |        |
|--|--------|
| Art. 7 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso | pag. 6 |
|--|--------|

#### Capo II - Zona di completamento.

- |  |        |
|--|--------|
| Art. 8 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso | pag. 7 |
| Art. 9 - Accorpamento delle cubature             | pag. 8 |
| Art. 10 - Distacchi                              | pag. 8 |
| Art. 11 - Accessori                              | pag. 8 |
| Art. 12 - Lotti minimi                           | pag. 8 |

#### Capo III - Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista con obbligo della formazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L. n. 1150 del 17 agosto 1942.

- |   |        |
|---|--------|
| Art. 13 - Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso | pag. 9 |
|---|--------|

Art. 14 - Distacchi	pag. 9
Art. 15 - Accessori	pag. 10
Capo IV - Comprensori di completamento e/o di nuova edificazione mista con prescrizioni planivolumetriche e con obbligo di convenzionamento ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150 del 17 agosto 1942.	
Art. 16 - Norme per l'edificazione	pag. 10
Art. 17 - Prescrizioni ed indicazioni per la edificazione della zona PVL n. 1	pag. 10
Art. 18 - Prescrizioni ed indicazioni per la edificazione della zona PVL n. 2	pag. 11
Art. 19 - Prescrizioni ed indicazioni per la edificazione della zona PVL n. 3	pag. 11

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO N. 25/O "BORGHESIANA-BIANCAVILLA"

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - Generalità.

Art. 1 - Validità delle norme

Le presenti N.T.A. valgono per l'esecuzione del Piano Particolareggiato N. 25 (Borghesiana-Biancavilla) di esecuzione della Variante del PRG del Comune di Roma approvata con deliberazione della Giunta Regionale 3 agosto 1983, n. 4777, con successive modifiche e integrazioni.

Art. 2 - Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti N.T.A. si applicano le N.T.A. 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 ed i regolamenti vigenti.

In applicazione della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, per volume preesistente va considerato quello legittimamente realizzato, quello legittimato ai sensi di legge.

Art. 3 - Elaborati del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato, oltre alle presenti norme, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Schede allegate alla relazione;
- Inquadramento territoriale; rapp. 1:10.000;
- Analisi dello stato di fatto; rapp. 1:2.000;

- Analisi dello stato di fatto relative alla destinazione d'uso degli edifici; rapp. 1:2.000;
- Rete viaria; rapp. 1:2.000 (su base aerofotogrammetrica);
- Aree pubbliche; rapp. 1:1.000; 1:2.000; 1:4.000 (su base catastale);
- Zonizzazione; rapp. 1:1.000; 1:2.000; 1:4.000 (su base catastale);
- Localizzazione opposizioni; rapp. 1:1.000; 1:2.000; 1:4.000 (su base catastale).

## CAPO II - Contenuto del Piano.

### Art. 4 - Zone a destinazione d'uso residenziale e mista

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

#### a) Zona di conservazione dei volumi e delle superficie lorde esistenti.

Tale zona è indicata nell'elaborato di P.P. "zonizzazione" con linee continue verticali alternate con linee a punto.

#### b) Zona di completamento indice 0,8.

Tale zona è indicata nell'elaborato di P.P. "zonizzazione" con linee parallele verticali.

#### c) Zona di nuova edificazione.

Tale zona è indicata nell'elaborato di P.P. "zonizzazione" con linee continue inclinate a 45 gradi.

#### d) Comprensorio di nuova edificazione mista.

Tale zona è indicata nell'elaborato di P.P. "zonizzazione" da una linea tratteggiata che ne indica il perimetro e da una sigla (PVL 1, PVL 2 ..... PVL n); in tale comprensorio sono previste aree destinate ad interventi privati ed aree destinate a servizi pubblici.

### Art. 5 - Aree stradali private

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 manutenzione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti costituiti 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".

Il Piano Particolareggiato prescrive che tali aree siano definite private in tutti i casi in cui le condizioni dell'edificazione esistente non hanno consentito di raggiungere una sezione minima di m. 6.

Art. 6 - Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici

Il P.P. prevede le seguenti aree pubbliche:

a) sedi viarie (carrabili, ciclabili e pedonali) e parcheggi; la rete ciclabile è indicata nell'elaborato "Rete Viaria", i parcheggi sono indicati nell'elaborato di P.P. "zonizzazione" con un simbolo "P".

b) verde di arredo stradale; tale zona è indicata nell'elaborato di P.P. "zonizzazione" con un puntino fitto; le aree di tale zona saranno sistemate a verde a servizio della viabilità di quartiere;

c) verde pubblico; tale zona è indicata nell'elaborato di P.P. "zonizzazione" con un puntinato regolare; è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità e dimensione nonché in relazione alle varie attività del tempo libero che si dovranno svolgere. Si distinguono in:

- 1) spazi per gioco bimbi;
- 2) parco con attrezzature specifiche e presportive;
- 3) parco pubblico.

Le specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico sono state indicate nell'elaborato di P.P. "zonizzazione" con i simboli relativi alle destinazioni d'uso.

d) servizi pubblici di quartiere; tale zona è indicata nella tavola di P.P. "zonizzazione" con un quadrettato con un passo di 3 mm, e con un ulteriore simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso nelle planimetrie catastali;

e) servizi pubblici generali; tale zona è indicata nella tavola di P.P. "zonizzazione" con un quadrettato con un passo di 6 mm ed è stata usata esclusivamente nell'area della sede ferroviaria.

Alle porzioni dei lotti interne al perimetro del nucleo della zona "O" così come approvato con delib. G.R.L. n. 4777/83 e destinate dal P.P. ad aree pubbliche (verde, strade, parcheggi e servizi pubblici) compete una cubatura residenziale valutata in base

all'indice di fabbricabilità di mc./mq. 0,8 a condizione che l'area a destinazione pubblica venga ceduta gratuitamente al Comune.

La cubatura dovrà essere realizzata sulla restante area di proprietà destinata all'edificazione privata. Tale cubatura può altresì essere realizzata anche su lotti fondiari non necessariamente adiacenti, ma comunque interni al perimetro del nucleo del P.P. così come approvato con deliberazione della G.R. n° 4777/83.

Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree a destinazione pubblica saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'indice Fondiario previsto;

## TITOLO II - EDIFICAZIONE

### CAPO I - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione 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.

In tale zona sono consentite ai piani superiori degli edifici le destinazioni d'uso residenziali e per l'esercizio delle attività professionali; sono inoltre consentite le destinazioni d'uso previste dai punti d), e), f), i), u), z) del par. 2 dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

In ogni edificio la cubatura per le attività commerciali e non residenziali in ogni caso non deve superare il 17% della cubatura totale, realizzata e/o realizzabile.

Per quanto riguarda le attività assistenziali, religiose, ricreative, sportive come supporto integrativo ai servizi pubblici previsti può essere utilizzata la cubatura totale prevista in ogni singolo lotto.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente di cui all'art. 2 delle presenti

7

N.T.A.; l'altezza massima non potrà essere superiore a mi. 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

CAPO II - Zona di completamento:

A) con aree già edificate con indice di fabbricabilità fondiaria superiore o uguale a 0,8 mc./mq.:

B) con aree inedificate o già edificate con indice di fabbricabilità fondiaria inferiore a 0,8 mc./mq.

Art. 8 - 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 dell'edificazione esistente sulle aree - par. A, capo

II - già edificate con indice di fabbricabilità fondiaria superiore o uguale a 0,8 mc./mq. con il mantenimento del volume preesistente, senza aumento della superficie lorda esistente di cui all'art. 2 delle presenti N.T.A. con altezza massima uguale o inferiore a quella dell'edificio preesistente;

6) completamento dell'edificazione sulle aree - par. B, capo II - inedificate o edificate con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,8 mc./mq. e con altezza massima non

superiore a ml. 10,50.

In tale zona sono consentite ai piani superiori degli edifici le destinazioni d'uso residenziali e per l'esercizio delle attività professionali; sono inoltre consentite le destinazioni d'uso previste dai punti d), e), f), g) i), u), z) del par. 2 dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

In ogni edificio la cubatura per le attività commerciali e non residenziali in ogni caso non deve superare il 17% della cubatura totale, realizzata e/o realizzabile. Per il solo punto g) il limite massimo è elevato al 60% della cubatura totale, realizzata e/o realizzabile. Per quanto riguarda le attività assistenziali, religiose, ricreative, sportive come supporto integrativo ai servizi pubblici previsti può essere utilizzata la cubatura totale prevista in ogni singolo lotto.



#### 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 senza aumento delle superfici lorde; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 10,50 o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti.

#### Art. 10 - 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 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.

Nei casi in cui nei lotti limitrofi esistono già delle costruzioni poste a meno di 5 ml. dal filo stradale, è possibile l'allineamento della nuova costruzione con l'edificato già esistente.

#### Art. 11 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 10 oltre la cubatura prevista dagli artt. 8 e 9 delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a 2,50.

#### Art. 12 - Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è di mq. 700; potrà essere inferiore a 700 mq. qualora si siano ceduti o si cedano gratuitamente aree con destinazione pubblica, o per lotti costituiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima del 1 ottobre 1983.

CAPO III - Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista con obbligo della formazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della L. n. 1150 del 17 agosto 1942.

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

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,8 mc./mq.; è consentita oltre alla destinazione residenziale anche quella commerciale e non residenziale prevista dai punti d), e), f), i), u), z) del par. 2 dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

In ogni edificio la cubatura per le attività commerciali e non residenziali in ogni caso non deve superare il 17% della cubatura totale realizzabile.

Per quanto riguarda le attività assistenziali, religiose, ricreative, sportive come supporto integrativo ai servizi pubblici previsti può essere utilizzata la cubatura totale prevista in ogni singolo lotto.

Le aree inedificate ed eventualmente quelle edificate all'interno di ogni singola zona dovranno formare un comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

L'edificazione avverrà con altezza massima degli edifici non superiore a mt. 13 ed il progetto unitario dovrà prevedere una superficie a parcheggi di uso pubblico e/o verde in ragione di non meno di 0,4 mq. per ogni mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti; tale destinazione ad uso pubblico dovrà risultare specificamente da un atto di vincolo registrato e trascritto, da assumere ai sensi e per gli effetti del comma 3, art. 2 delle N.T.A. del P.R.G.

In caso di mancato accordo tra i proprietari delle aree, a costituire la formazione del comparto edificatorio, è data la possibilità di edificare ciascun lotto come zona di completamento; in tal caso valgono le prescrizioni di cui al capo II delle presenti N.T.A.

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 anti-stanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Sulle aree private è consentita l'edificazione per un totale di mc. 41.630 di cui mc. 24.978 residenziale e mc. 16.652 a destinazione non residenziale (commerciale, terziario, piccolo artigianato) da realizzarsi con una altezza massima di ml. 18,00.

Art. 18 - Prescrizioni ed indicazioni per la edificazione della zona PVL n. 2

I proprietari delle particelle interne al perimetro del comprensorio sono vincolati alla sottoscrizione di un atto d'obbligo per la cessione gratuita:

- delle aree destinate a servizi pubblici, strade e parcheggi pubblici per una superficie complessiva di mq. 5.525;

Sulle aree private è consentita l'edificazione per un totale di mc. 13.607 di cui mc. 2.041 residenziale e mc. 11.566 a destinazione non residenziale (commerciale, terziario, piccolo artigianato) da realizzarsi con una altezza massima di ml. 18,00.

Art. 19 - Prescrizioni ed indicazioni per la edificazione della zona PVL n. 3

I proprietari delle particelle interne al perimetro del comprensorio sono vincolati alla sottoscrizione di un atto d'obbligo per la cessione gratuita:

- delle aree destinate a servizi pubblici, strade e parcheggi pubblici per una superficie complessiva di mq. 5.122;

Sulle aree private è consentita l'edificazione per un totale di mc. 15.982 di cui mc. 4.797 residenziale e mc. 11.185 a destinazione non residenziale (commerciale, terziario, piccolo artigianato) da realizzarsi con una altezza massima di ml. 18,00.

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.

Nei casi in cui nei lotti limitrofi esistono già delle costruzioni poste a meno di 5 ml. dal filo stradale, è possibile l'allineamento della nuova costruzione con gli edifici già esistenti.

#### Art. 15 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 14 oltre la cubatura prevista dall'art. 13 delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza non superiore a mt. 2,50.

CAPO IV - Comprensori di completamento e/o di nuova edificazione mista con prescrizioni planivolumetriche e con obbligo di convenzionamento ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150 del 17 agosto 1942.

#### Art. 16 - Norme per l'edificazione

Nei comprensori indicati nell'elaborato di P.P. "zonizzazione" con la sigla "PVL 1, 2, 3" possono essere previsti interventi edilizi d'iniziativa sia privata che pubblica.

Nei successivi articoli per ciascun PVL sono indicate le destinazioni d'uso, le altezze degli edifici, le aree d'uso pubblico all'interno delle aree private.

Per ciascun PVL l'edificazione nelle aree private deve essere oggetto di progettazione unitaria.

#### Art. 17 - Prescrizioni ed indicazioni per la edificazione della zona PVL n. 1

I proprietari delle particelle interne al perimetro del comprensorio sono vincolati alla sottoscrizione di un atto d'obbligo per la cessione gratuita:

- delle aree destinate a servizi pubblici, strade e parcheggi pubblici per una superficie complessiva di mq. 16.095;

DATI GENERALI DEL PIANO

Superficie del piano	ha.	151,76
Densità territoriale	ab./ha	116
Abitanti previsti	n.	17.690

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUPERF. mq.	VOLUME			I.f. m mc./mq.	SUPERF. LORDA ABITAB. mq.	AB. n.
		residenz. mc.	non res. comm. mc.	totale mc.			
CONSERVAZIONE	15.000	12.600	---	12.600	---	3.812	152
COMPLETAMENTO > 0,8	680.186	1.252.215	264.640	1.516.855	2,23	391.317	15.652
COMPLETAMENTO < 0,8	179.824	119.197	24.662	143.859	0,8	37.249	1.489
N.E. CONVENZIONATA	37.483	31.816	39.403	71.219	1,9	9.941	397
TOTALE	912.493	1.415.828	328.705	1.744.533	---	442.319	17.690

AREE PUBBLICHE

	SUPERFICIE mq.	DOTAZIONE mq./ab.	STANDARDS P.R.G.
VERDE PUBBLICO	R. 160.300	9,05	9,0
SERVIZI PUBBLICI	118.475	6,69	6,5
AREE PER PARCHEGGIO	R. 48.172	2,72	2,5
	N.R. 41.088	0,4 - 0,8 mq./mq.	
TOTALE	368.035	18,46	18,0

TABELLA RIASSUNTIVA

	SUPERFICIE mq.
Aree fondiarie	912.493
Aree pubbliche	368.035
Strade e arredo viario	237.089
TOTALE	1.517.617

COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE

Compr. n.	SUPERFICIE			VOLUME			It mc./mq.	If m mc./mq.	H max m.	abit. n.
	totale mq.	fond. mq.	pubbl. mq.	resid. mc.	non resid. comm. mc.	totale mc.				
1	21.911	5.816	16.095	24.978	16.652	41.630	1,9	7,0	18	312
2	7.162	1.637	5.525	2.041	11.566	13.607	1,9	8,3	18	25
3	8.410	3.288	5.122	4.797	11.185	15.982	1,9	4,8	18	60
Totale	37.483	10.741	26.742	31.816	39.403	71.219	1,9	---	18	397