



# COMUNE DI ROMA

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONE "O"-RECUPERO URBANISTICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO  
N. 60 / A e B "ROMANINA"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE  
AVVERSO IL P. P. ADOTTATO CON DELIBERA DI C. C. N. xxx DEL 11/9/1995

CIRC. X

Comune di Roma  
Dipartimento VI

ALLEGATO ALLA NOTA

N. 14119 DEL 15.11.02

Progettisti

Arch. Francesco ASIOLI

Arch. Enzo CASTELLANA

Arch. Francesco COCCIA

Prof. Ing. Umberto DE MARTINO

Arch. Salvatore GENOVESE

Arch. Massimo STELLA

Collaboratore

Arch. Maurizio Silvestri

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

COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO IX  
POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI  
URBANISTICI

PROT. N. 72784

DEL 19-11-02

L'INGEGNERE  
Tonino Egiddi

N. All.

N. Tav.

IL DIRIGENTE

ARCH. DANIEL MODIGLIANI

Coordinamento ed Elaborazione Controdeduzioni:  
DIPARTIMENTO VI - SERVIZIO COMPLESSO " P. P. DI RECUPERO ZONE O "

Arch. Daniel Modigliani, Ing. Tonino Egiddi

Arch. Rosamaria Ferlito, Geom. Mauro Bufalini, Geom. Mauro Pizzuti

Elaborazione Catastali: Geom. Salvatore Pizzella, Geom. Filippo Ferrante

Collaborazione ed elaborazione grafica informatizzata: Arch. Pier Luigi Canali, Geom. Paolo Ferlito,  
Geom. Giampiero Pizzella, Arch. Susanna Quarra, Geom. Fabio Travaglini

Elaborato Grafico

9

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Rapp. 1:1000

Data: Giugno 2001

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEI P.P

## N° 60 "LA ROMANINA"

### 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.° 60 "La Romanina" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. 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, 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 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 – Perimetro del Piano Particolareggiato

Il perimetro del Piano Particolareggiato è quello previsto dalla variante di P.R.G. per il recupero dei nuclei edilizi spontaneamente sorti (delib. G.R.L. n. 4777 del 03.08.1983).

Inoltre, al fine del soddisfacimento dello standard per la dotazione delle aree per servizi pubblici ai sensi del D.I. n. 1444 del 02.04. 1968, non essendo stato possibile il reperimento di tutte le aree necessarie all'interno del perimetro del P.P., sono state vincolate aree al di fuori del perimetro stesso, come indicato negli elaborati grafici "Zonizzazione"; le relative aree entrano quindi, ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 36/87, a far parte del perimetro stesso che di conseguenza deve considerarsi ampliato e modificato per comprenderle.

#### CAPO II – CONTENUTI DEL PIANO

##### Art.5 – Zone di edificabilità

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

##### A/ Zone 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 punto, inclinate a 45 gradi.

**B/ Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali esistenti**

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale zonizzazione con retino a linee tratteggiate a 45 gradi .

**C/ Zone 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 retino a linee continue a 45 gradi alternate con tratteggio a linee segmentate sempre a 45 gradi

**D/ Zone di nuova edificazione residenziale**

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale zonizzazione con retino verticale con tratteggio a linee continue interstanziate di circa 2 mm..

**E/ Zone di nuova edificazione non residenziale**

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale zonizzazione con retino verticale con tratteggio a linee continue interstanziate di circa 4 mm..

**F/ Zone di nuova edificazione mista**

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale zonizzazione con retino verticale a doppia linea continua di spessore 0,2 interstanziate di mm. 2,5.

**G/ Zone di completamento residenziale**

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale zonizzazione con retino a tre linee verticali (interstanziate tra loro di 2 mm.) alternate alla distanza di 4 mm.

**E/ Zone di completamento mista**

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale zonizzazione con retino a tre linee verticali (interstanziate tra loro di 1 mm.) alternate con singola linea continua alla distanza di 3 mm.

**Art.6 – 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 negli elaborati grafici "Rete Viaria".

La tipologia e le sezioni dell'impianto viario pubblico sono riportate negli appositi elaborati di Piano Particolareggiato.

Le strade private esistenti potranno, sono gravate da servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione, da effettuarsi a norma del R.E. vigente, dovrà essere affidata ai proprietari frontisti da costituirsi in consorzio secondo le norme di legge; qualora tali strade non siano chiuse da cancello dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta "Strada privata".

Le strade private contribuiscono a definire la volumetria edificabile in sede di rilascio della Concessione Edilizia.

#### ➤ Parcheggi

Il Piano Particolareggiato prevede aree destinate a Parcheggio Pubblico, indicate negli elaborati grafici "Rete Viaria", con simbolo che ne indica la destinazione d'uso.

### **B. Verde Pubblico**

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti zone:

#### ➤ Verde di arredo stradale

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

#### ➤ Verde pubblico organizzato

Tale zona è indicata in Planimetria con retino puntinato ; essa è suddivisa in aree in funzione della sua fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere:

- Spazi Gioco Bimbi,
- Parco con attrezzature sportive e pre-sportive;
- Parco libero

Le specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono indicate nel grafico di P.P. "Planimetria catastale zonizzazione" con appositi simboli. Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'Art. 15 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.;

### **C. Servizi Pubblici di Quartiere**

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree per:

- Asili Nido
- Scuola materna
- Annonaria

Tali zone sono indicate sugli elaborati grafici di P.P. con retino quadrettato 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. per le zone M3.

## Art.7 -Zone Vincolate

### A. Fascia di Rispetto del G.R.A.

Identifica l'area finitima al tracciato del Grande Raccordo Anulare, nella quale vige il vincolo di rispetto.

La larghezza della fascia all'interno del Nucleo abitato si estende per ml. 30 su ciascuno dei due lati del G.R.A. Su tale fascia nella sua intera estensione non è prevista la realizzazione di nuove volumetrie abitabili e/o agibili.

Per le volumetrie preesistenti, ricadenti all'interno della fascia di rispetto, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' consentito il trasferimento delle volumetrie preesistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto, senza aumento delle superfici lorde, mediante demolizione e ricostruzione, nel caso in cui siano rilocalizzate fuori della fascia di rispetto stessa, ma interne al perimetro del nucleo della zona "O" cosi' come approvato con Delib. G.R.L. n. 4777/83.

Ai fini dell'edificazione su aree esterne alla fascia di rispetto potranno essere computate le volumetrie afferenti alle aree interne alla fascia di rispetto stessa, ancorché discontinue tra di loro ma sempre interne al perimetro del nucleo della zona "O" cosi' come approvato con Delib. G.R.L. n. 4777/83., purchè la proprietà conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della stessa mediante atto d'obbligo.

Le cubature oggetto di trasferimento potranno essere realizzate su area di proprietà destinate all'edificazione privata anche in deroga alle destinazioni ed all'indice di fabbricabilità previsto per ciascuna zona fondiaria. La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili. L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m. 14.50 o quella se maggiore, dell'edificio preesistente.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora, nelle aree rimaste libere dall'edificazione ed asservite con atto d'obbligo, essenze pregiate nel numero di almeno una ogni 150 mq. e dell'altezza minima di m. 3,5.

## TITOLO II - EDIFICAZIONE

### CAPO III - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista.

#### 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, ricostruzione, completamento e nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq;

E' consentito il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente;

E' consentito nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato. L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente. Ad eccezione di quanto sopra stabilito per i negozi al piano terra non è consentito il cambio delle destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito di una stessa categoria o in quelle previste nelle categorie a), d), e), f), g), h), di cui all'Art. 3, par. 2, delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

#### **CAPO IV – Zona di completamento residenziale**

##### **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, ricostruzione, completamento e nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq;

E' consentito il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente;

E' consentito nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato. L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente. Ad eccezione di quanto sopra stabilito per i negozi al piano terra non è consentito il cambio delle destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito di una stessa categoria o in quelle previste nelle categorie a), d), e), f), g), h), di cui all'Art. 3, par. 2, delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

#### **CAPO V – Zona di nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista**

##### **Art.10 – Norme per l'edificazione – Destinazioni d'uso**

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità pari a 0,8 mc./mq. ed è consentita la destinazione d'uso specificata sul grafico di P.P. "Planimetria catastale – zonizzazione".

Per le aree con destinazione d'uso mista la volumetria non residenziale dovrà essere il 20% di quella totale.

Per le aree con destinazione d'uso residenziale, è consentito nel limite massimo del 50% della volumetria totale, realizzare negozi al piano terra del fabbricato; l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 10,50

Sono consentite destinazioni non residenziali di cui alle categorie a), d), e), f), g), h), dell'Art. 3 par.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

A parziale deroga di quanto precedentemente stabilito è consentita per le aree con destinazione residenziale, nei limiti della cubatura e per l'ampliamento delle attività non residenziali esistenti su aree contermini, l'edificazione anche di volumi con destinazione d'uso non residenziale.

## **CAPO VI – Perimetri di accorpamento**

### **Art.11 – Interventi edilizi - destinazioni d'uso**

Le aree ricomprese all'interno del perimetro di cui sopra formano un comparto edificatorio i cui interventi sono attuati ai sensi della deliberazione di C.C. n. 37 del 9 marzo 1998.

Tutte le aree ricadenti nel suddetto comparto concorrono pro quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso ( fondiaria e/o pubblica) prescritta sul grafico " Zonizzazione", a condizione che i proprietari, riuniti in consorzio, stipulino 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 fondiarie previste per l'accorpamento dei volumi, da realizzare sulle restanti aree fondiarie nel rispetto del destinazioni d'uso (residenziali e/o non residenziali) stabilite dalle presenti norme.

Nel caso che all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi di Legge, il valore di tali immobili verrà scomputato dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

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. nuova edificazione
7. completamento e/o nuova edificazione fino alla realizzazione della cubatura prevista dalle tabelle

Le destinazioni non residenziali consentite sono quelle previste nelle categorie d), e), f), g), h), di cui all'Art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

NUCLEO A										
COMPARTO	Superf. mq.	Sup. Fond mq.	Aree Pubbliche mq.	VOLUME			I.T. mc./mq.	H. Max.	Ab. n.	
				Resid.	N. Resid.	TOT.				
A	2.406	879	1.527	1.684	241	1.925	0,80	10,50	21	
B	2.270	695	1.575	1.589	227	1.816	0,80	10,50	20	
C	2.546	1.208	1.338	1.782	255	2.037	0,80	10,50	22	
D	822	446	376	575	82	658	0,80	10,50	7	
E	2.448	788	1.660	1.714	245	1.958	0,80	10,50	21	
F	1.171	879	292	820	117	937	0,80	10,50	10	
G	1.045	609	436	732	105	836	0,80	10,50	9	
	<b>12.708</b>	<b>5.504</b>	<b>7.204</b>	<b>8.896</b>	<b>1.272</b>	<b>10.167</b>			<b>110</b>	

NUCLEO B										
COMPARTO	Superf. mq.	Sup. Fond mq.	Aree Pubbliche mq.	VOLUME			I.T. mc./mq.	H. Max.	Ab. n.	
				Resid.	N. Resid.	TOT.				
1	5.255	1.537	3.718	3.679	526	4.205	0,80	10,50	46	
2	4.575	1.884	2.691	3.203	458	3.661	0,80	10,50	40	
3	6.038	2.013	4.025	4.227	604	4.831	0,80	10,50	53	
4	2.111	782	1.329	1.478	211	1.689	0,80	10,50	18	
5	2.531	1.303	1.228	1.772	253	2.025	0,80	10,50	22	
6	2.955	1.043	1.912	2.069	296	2.365	0,80	10,50	26	
7	3.205	1.034	2.171	2.244	321	2.565	0,80	10,50	28	
8	2.027	1.374	653	1.622	-	1.622	0,80	10,50	20	
	<b>28.697</b>	<b>10.970</b>	<b>17.727</b>	<b>20.294</b>	<b>2.669</b>	<b>22.963</b>			<b>253</b>	

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

## **CAPO VII – NORME A CARATTERE GENERALE**

### **Art. 12 – Cessione di aree pubbliche**

Ai lotti, interni al nucleo della zona "O" così come approvato con Del. G.R.L. n. 4777/83 e destinati, anche parzialmente dal piano particolareggiato, ad area pubblica (parcheggi), compete una cubatura residenziale, valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,8 mc./mq., solo nel caso in cui l'area pubblica venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Tale cubatura potrà essere realizzata sulla restante area di proprietà destinata all'edificazione privata o potrà essere rilocalizzata, anche in deroga alle destinazioni ed all'indice di fabbricabilità previsto per ciascuna

zona fondiaria, su altri lotti, di proprietà, interni al perimetro del nucleo della zona "O". La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili.

Nel caso di rilocalizzazione la cubatura potrà essere realizzata in tutte le aree fondiarie.

Nel caso in cui i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree previste pubbliche saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area prevista dal Piano Particolareggiato a edificazione privata per l'I.F. previsto.

### **Art. 13 – 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 a meno di quanto previsto per le aree di parcheggio pubblico che potranno essere inferiori a ml. 5,00 fatti salvi comunque i distacchi minimi presenti dal filo stradale.

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 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 larghezza superiore a ml. 15.

### **Art. 14 – Lotti minimi**

La dimensione dei lotti minimi è di mq. 700, tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costituiti prima del 31 .12.1993.

### **Art. 15 - Accessori**

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiarie, escluse quelle interne ai "perimetri di accorpamento", 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 lorda non superiore a m. 2,50.

### **Art. 16 - Costruzioni in aderenza**

In tutte le aree fondiarie finitime potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione del progetto dell'intero raggruppamento, da compilarsi in accordo con i proprietari dei lotti.

### **Art. 17 - Accorpamento delle cubature**

In tutte le aree fondiari interne al perimetro del nucleo della zona "O" così come approvato con delib. G.R.L. n. 4777/83, è consentito l'accorpamento delle volumetrie, di lotti ancorché discontinui tra loro ma interni al perimetro del piano particolareggiato, purché la proprietà conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a mq. 3.000, e la cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme.

Gli accorpamenti riguardano anche la rilocalizzazione della cubatura 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 quella, se maggiore, dell'eventuale edificio preesistente.

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

### **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 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. 19 - 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 due per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.