



# COMUNE DI ROMA

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONE "O"-RECUPERO URBANISTICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEI NUCLEI  
N. 15 - " COLLE MENTUCCIA " E N.16 "PONTE DI NONA"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE  
AVVERSO IL P. P. ADOTTATO CON DELIBERA DI C. C. N. 34 DEL 09/03/1998

CIRC. VIII

L'INGEGNERE

Tonino Egiddi

DIPARTIMENTO VI - U.O. 5

IL DIRETTORE

Ing. Giancarlo Matta

ALLEGATO ALLA  
DELIBERA DI  
APPROVAZIONE

15 - COLLE MENTUCCIA:

Progettisti

Ing. Roccatelli (Capogruppo), Ing. Bassi, Arch. Blizzotto, Arch. Casuccio,  
Arch. Di Gamberardino, Arch. Gazzo', Arch. Lugni, Arch. Mezzetti, Arch. Orfei.

16 - PONTE DI NONA:

Progettisti

Ing. Federico Borio (Capogruppo), Arch. Crisafulli, Arch. Florenza Borio,  
Arch. A. Miccolis, Ing. Moscatelli, Arch. P. Ottolini.

Collaboratori

Dott. Arch. Ischiboni

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

Elaborato Grafico

**B**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Rapp.

Data:

Aggiornamenti

# INDICE

## TITOLO I – GENERALITA' E CONTENUTI DEL PIANO

### CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 Validità delle Norme	pag. 3
Art. 2 Applicazione della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni	pag. 3
Art. 3 Rinvio a norme generali	pag. 3

### CAPO II - CONTENUTI DEL PIANO

Art. 4 Zone residenziali, non residenziali e destinazione d'uso mista	pag. 3
Art. 5 Aree Stradali private	pag. 4
Art. 6 Aree destinate ad impianti di distribuzione carburanti	pag. 4
Art. 7 Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici	pag. 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	pag. 5
--	--------

### CAPO IV - ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Art. 9 Interventi Edilizi – Destinazioni d'uso	pag. 6
--	--------

### CAPO V - ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA

Art.10 Norme per l'edificazione – Destinazioni d'uso	pag. 7
--	--------

## **CAPO VI - COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE**

Art. 11 Interventi Edilizi – Destinazioni d’uso pag. 7

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

Art. 12 Cessione di aree pubbliche pag. 9

Art. 13 Distacchi pag. 9

Art. 14 Lotti minimi pag. 10

Art. 15 Accessori pag. 10

Art. 16 Costruzioni in aderenza pag. 10

Art. 17 Accorpamenti di cubature pag. 10

Art. 18 Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici pag. 11

Art. 19 Sistemazione zone di distacco pag. 11

Art. 20 Recinzioni pag. 11

Art. 21 Presenze archeologiche e monumentali contenute nella carta dell’Agro Romano pag. 11

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P**  
**N° 15 “COLLE MENTUCCIA” e N° 16 “PONTE DI NONA”**

**TITOLO I – GENERALITA’ E CONTENUTO DEL PIANO**

**CAPO I – GENERALITA’**

**Art.1 – Validità delle norme**

Le presenti norme tecniche valgono per l’attuazione dei Piani Particolareggiati N.° 15 “Colle Mentuccia” e N.° 16 “Ponte di Nona” 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 o quella legittimata ai sensi di legge.

**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

**CAPO II – CONTENUTI DEL PIANO**

**Art.4 – Zone residenziali, non residenziali e destinazione d’uso mista**

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 retino a linee a 45° con tratteggio segmentato di spessore 0,2 interstanziano di mm. 2,0

**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 a 45° con tratteggio a linee segmentate di spessore 0,2 interstanziate di mm. 1,0

#### 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 a 45° con tratteggio a linee continue e segmentate di spessore 0,2 interstanziate di mm. 1,0

#### D/ Zone di completamento residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale zonizzazione con retino a linee a 45° con tratteggio a linee continue di spessore 0,2 interstanziate di mm. 1,0.

#### E/ Zone di completamento mista

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale zonizzazione con retino a linee a 45° con tratteggio a doppia linea continua di spessore 0,2 interstanziate di mm. 1,0.

#### F/ 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 di spessore 0,2 interstanziate di mm. 1,0.

#### G/ 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.

#### **Art.5 – Aree stradali private**

Tali aree stradali risultano bianche sul grafico di P.P. "Rete viaria".

Le strade private potranno a giudizio dell'Amministrazione essere rese pubbliche. Nel caso che restino private sono gravate da servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti costituiti in consorzio secondo le norme di legge. Nel caso in cui non siano chiuse mediante cancelli esse dovranno essere identificate e dovrà essere apposto un cartello recante la scritta "strada privata".

#### **Art.6 – Area destinata a impianto di distribuzione carburanti.**

Tale area è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale zonizzazione" con apposito simbolo.

### **Art.7 – 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 retino puntinato fitto.

Tali aree saranno sistemate a verde in fregio e a servizio della viabilità del quartiere;

c/ Verde pubblico organizzato; tale zona è indicata sul grafico di P.P. “Planimetria catastale zonizzazione” con retino puntinato rado; 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 in:

1/ spazi per gioco bimbi;

2/ parco con attrezzature sportive e pre-sportive;

3/ 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.;

4/ Servizi pubblici di quartiere; tali zone sono indicate sul grafico di P.P. “Planimetria catastale zonizzazione” con retino quadrettato di mm. 1,5 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.

## **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. 7,50 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/ 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 caso di demolizione e ricostruzione di cubature residenziali, è consentito nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato;

Ad eccezione di quanto sopra stabilito per i negozi al piano terra non è consentito il cambio di destinazione d'uso residenziale

## 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. 7,50

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 – COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

### 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 fondiariae previste per l'accorpamento dei volumi, da realizzare sulle restanti aree fondiariae 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. 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.

#### COLLE MENTUCCIA

COMPARTO	Superf. mq.	Sup. Fond mq.	Aree Pubbliche mq.	VOLUME			I.T. mc./mq.	H. Max.	Ab. n.
				Resid.	N. Resid.	TOT.			
A	14.906	5.371	9.535	10.434	1.491	11.925	0,80	14,50	130
B	8.660	2.090	6.570	6.062	866	6.928	0,80	14,50	76
C	4.303	1.130	3.173	-	3.442	3.442	0,80	14,50	-
D	6.611	2.659	3.952	4.628	662	5.290	0,80	14,50	58
<b>Totale</b>	<b>34.480</b>	<b>11.250</b>	<b>23.230</b>	<b>21.124</b>	<b>6.461</b>	<b>27.585</b>			<b>264</b>

#### PONTE DI NONA

COMPARTO	Superf. mq.	Sup. Fond mq.	Aree Pubbliche mq.	VOLUME			I.T. mc./mq.	H. Max.	Ab. n.
				Resid.	N. Resid.	TOT.			
1	38.051	9.270	28.781	26.636	3.690	30.326	0,8	14,50	333

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, 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 fronteggianti un parcheggio pubblico nelle quali l'edificio potrà avere un distacco dallo stesso inferiore 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 pubbliche di larghezza inferiore a ml. 7; a ml. 7,50 per le strade pubbliche di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15. e a ml. 10 per le strade pubbliche di larghezza superiore a 15;

Nel caso in cui per mantenere tali distacchi dal filo delle sedi stradali (sia pubbliche che private), risultasse difficile l'inserimento della sagoma dell'edificio, è consentito andare in deroga a tali distacchi e mantenere l'allineamento con gli altri edifici limitrofi esistenti. Qualora non ci fossero altri allineamenti utili si può ridurre il distacco, garantendo comunque una distanza dal filo stradale non inferiore a 3 ml.

Nel caso in cui per mantenere il distacco dai parcheggi pubblici, se ceduti gratuitamente, risultasse difficile l'inserimento della sagoma dell'edificio, è consentito andare in deroga a tali distacchi garantendo comunque un distacco non inferiore a 2,5 ml.

#### **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 fondiari, escluse quelle interne ai "comparti convenzionati", 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 fondiari 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. 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.

### **Art. 20 - 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 al regolamento edilizio.

### **Art. 21 - Presenze archeologiche e monumentali contenute nella carta dell'agro Romano**

In tutte le aree soggette a trasformazione territoriale i relativi progetti dovranno essere sottoposti al preventivo esame della Soprintendenza Archeologica di Roma ed ogni intervento che preveda sterri, scavi e/o movimenti di terra dovrà essere preceduto, a discrezione della Soprintendenza Archeologica di Roma, da saggi di scavo condotti a carico della proprietà e sotto stretto controllo della Soprintendenza medesima.