

† S. P. Q. R.

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N 167  
PER IL PIANO DELLE ZONE DA DESTINARE  
ALL' EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

## FIDENE 1°

PIANO DI  
ZONA

2 QUATER

COMUNE DI ROMA  
UFF. SPEC. PIANO REGOLATORE

27. LUG. 1988

PROT. N. 7603

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO SUPERIORE  
Prof. Arch. ALESSANDRO GUARRA

Arch. Ing. Roberto Ungarelli

## VARIANTE URBANISTICA

EX ART. 34 LEGGE 865/71

DELIBERAZIONE N.

003912

15 GIU. 1988

DELLA GIUNTA  
MUNICIPALE

ELAB GRAFICO N°

9

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

ELABORAZIONE:

22 DIC. 1987

ADOZIONE:

## NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Le presenti norme integrano le norme tecniche generali di attuazione del piano di cui alla legge 167 del 18 aprile 1962 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto non in esse espressamente specificato valgono le norme di attuazione del P.R.G. nonché le norme e i regolamenti vigenti.

### 1. GENERALITA' - elaborati costituenti il P.Z.

- Tav. N. 1) Planimetria 1 : 10.000
- Tav. N. 2) " " 1 : 5.000
- Tav. N. 3) " " catastale 1 : 2.000
- Tav. N. 4) Zonizzazione su planimetria catastale
- Tav. N. 5) Rete stradale - comparti e lotti
- Tav. N. 6) Planivolumetrico e profili
- Tav. N. 7) Orografia
- Tav. N. 8) Elenco delle proprietà catastali
- Tav. N. 9) Norme tecniche di attuazione
- Tav. N. 10) Relazione tecnico-illustrativa e previsione di spesa.

### 2. ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

Le aree sono classificate secondo le loro destinazioni d'uso nella Tav. 4 e cioè:

- a) Comparti a destinazione residenziale e non residenziale

- b) Aree destinate a servizi pubblici (attrezz. sportive e scolastiche)
- c) Aree destinate a verde pubblico
- d) Aree destinate a strade e parcheggi.
- e) Verde pubblico ad alto fusto.

### 3. COMPARTI A DESTINAZIONE ESCLUSIVAMENTE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE

I comparti sono indicati nella Tav. N. 5 e perimetrati a tratto e punto, essi sono divisi in lotti delimitati da una linea tratteggiata.

Le prescrizioni relative alle aree comprese nei comparti ed escluse dai lotti sono riportate nella Tav. N. 6.

Per ogni comparto dovrà essere presentato un progetto unitario relativo alle sistemazioni esterne.

Le zone destinate a parcheggi all'interno dei comparti sono di pertinenza delle residenze.

### 4. AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Sono indicate nella Tav. N. 4 e 6 con retino a quadretti.

Le destinazioni corrispondenti ad ogni singola area e le superfici relative sono indicate nelle tabelle ivi riportate.

5. AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

Sono indicate nella Tav. N. 4 e 6 con retino puntinato fitto.

E' consentita la realizzazione di attrezzature di quartiere per il gioco ed il tempo libero.

6. AREE PER STRADE E PARCHEGGI

Sono indicate nelle Tav. 4-5-6.

7. AREE PER ALBERATURE LUNGO LE STRADE PRINCIPALI

Sono indicate nelle Tav. N. 4 e 6 con retino puntinato disuniforme.

8. EDIFICAZIONE E LOTTI

Per ciascun lotto dovrà essere redatto un unico progetto.

All'interno dei lotti sono prescrittive le seguenti indicazioni riportate nella Tav. N. 6:

- 1) Confini dei lotti
- 2) Massimo ingombro dei fabbricati
- 3) Fili fissi
- 4) Strade.
- 5) Verde privato.
- 6) Parcheggi
- 7) Altezza max degli edifici e numero dei piani
- 8) Cubatura max realizzabile
- 9) Destinazione d'uso.

Il rispetto del filo fisso comporta la continuità delle fronti dei corpi di fabbrica; è ammessa la variazione massima in arretramento pari al 30% per ogni fronte e per ogni piano dei fabbricati.

Possono inoltre scostarsi in getto dal filo fisso e fuoriuscire dalla sagoma di massimo ingombro le logge, le gronde, le cornici e altri elementi architettonici degli edifici.

La profondità trasversale del massimo ingombro degli edifici in linea e a corte è di ml. 14; il max ingombro delle torri è ml. 20 x 20.

L'area compresa tra il massimo ingombro e la proiezione a terra dei fabbricati dovrà essere destinata per le torri e gli edifici non residenziali a verde privato e/o parcheggi e/o percorsi pedonali, per le case in linea a verde privato e/o percorsi pedonali.

L'eventuali rampe di accesso ai garages interrati potranno essere ubicate indifferentemente nel lotto o prescindere dalla destinazione d'uso dell'area su cui ricadono.

Nelle aree a verde condominiale, e lo sono sempre le aree interne ai comparti indicate nella Tav. N. 6, potranno essere realizzate eventuali attrezzature per lo svago ed il giuoco bambini nella misura massima di mc. 0,01 per ogni mc. di volume residenziale realizzabile fuori terra.

Locali interrati destinati a cantine, depositi, magazzini, autorimesse, box, centrali tecnologiche possono essere situati al di fuori della sagoma di massimo ingombro purché sul solaio di copertura sia rispettata la destinazione d'uso a carattere prescrittivo indicata nella Tav. N. 6 e nel caso in cui la destinazione sia a verde, sul solaio di copertura sia riportata terra per almeno cm. 40 ad esclusione delle parti destinate a camminamenti e ad elementi tecnologici per la ventilazione ed areazione dei locali sotterranei.

#### 9. LOTTI RESIDENZIALI

Il piano terra dei fabbricati residenziali può essere destinato a:

- Residenza
- Atrii di ingresso

- Portinerie
- Locali condominiali (sale riunioni - sale hobby - sale per anziani e/o giovani)
- Volumi tecnici ( ENEL, ACEA, SIP, GAS, etc.)
- Cantine di pertinenza degli alloggi
- Portico

Nel caso in cui negli edifici in linea, vengano realizzati alloggi a terra questi potranno essere dotati di giardini privati almeno su un fronte.

#### 10. LOTTE NON RESIDENZIALI

Le destinazioni previste sono le seguenti:

1. Uffici privati e studi professionali
2. Esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio - botteghe di attività artigianali non moleste etc.
3. Attività amministrative di servizio (ag. banche, Istituti di credito etc.)
4. Alberghi, pensioni, motels
5. Attrezzature per cultura, spettacolo, tempo libero e sport
6. Esercizi commerciali all'ingrosso.

La localizzazione di tali destinazioni, fatte salve le norme vigenti per ciascuna categoria, potrà essere individuata in tutti i piani dell'edificio non residenziale.

Al piano terra sono inoltre consentiti:

- Atrii di ingresso, portinerie, sale riunioni, volumi tecnici e porticati liberi.

## 11. ALTEZZE MASSIME E QUOTE DI IMPOSTA DEI CORPI DI FABBRICA

Nell'elaborato N. 6 sono riportate:

- Le quote stradali che hanno valore indicativo in quanto queste potranno cambiare in funzione del progetto esecutivo della viabilità generale di piano.
- Le quote indicative di imposta dei piani terra dei fabbricati che potranno subire oscillazioni in funzione del Verbale di Linee e Quote che verrà redatto successivamente.

In sede di progettazione unitaria delle sistemazioni esterne del comparto verranno localizzati il numero e le dimensioni dei vari salti di quota occorrenti a raccordare il terreno secondo le indicazioni dei profili (Tav. N. 6).

E' consentito, al fine di agevolare la progettazione edilizia ed il suo coordinamento con eventuali altri operatori, che i salti di quota sia delle coperture che dei piani terra indicati nella planimetria e nei profili (Tav. N. 6) possano variare anche separatamente, orizzontalmente nei due sensi, nella misura di ml. 6 e verticalmente, nel rispetto dell'h max, in funzione della quota delle strade.

E' consentita la variazione dell'imposta del piano terra fra una quota max di + cm. 150 ed una quota minima di - cm. 150 rispetto alla quota della strada più vicina.

## 12. CUBATURA DEGLI EDIFICI

Non sono valutati, agli effetti della cubatura consentita, tutti i volumi interrati e nei piani terreni i volumi relativi a cantine, ripostigli, locali condominiali, atrii e vani scale, centrali tecnologiche etc. qualora esclusi da ogni destinazione abitativa e commerciale.

## 13. TRATTAMENTO DEGLI ESTERNI E DELLE FACCIATE

All'interno di ciascun comparto i rivestimenti esterni, pur tenendo conto delle diverse tecnologie adottate per strutture e tamponature, dovranno presentare per quanto possibile caratteristiche di unitarietà, per quanto riguarda l'uso dei materiali ed il colore.

## 14. RECINZIONI

Non é consentita la realizzazione di alcuna recinzione a delimitazione sia nei comparti di attuazione che delle aree condominiali interne ad essi che non siano arboree o trasparenti su muretto alto al max cm. 40.

Sono consentite le recinzioni dei giardini privati di pertinenza degli alloggi posti a piano terra.

Queste potranno essere realizzate anche in muratura, in tal caso dovrà essere presentato un apposito progetto unitario per tutto il comparto completo di piante, sezioni, prospetti e dettagli.

15. AREA A VINCOLO ARCHEOLOGICO

Nell'area perimetrata di interesse archeologico, indicata nella tav. 6, si escludono sbancamenti, scavi ed edificazioni. Si attuano le prescrizioni contenute nella lettera della Soprintendenza archeologica allegata e parte integrante delle presenti norme tecniche.



*Istituto per i Beni Culturali  
e Ambientali*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA  
DI ROMA

PIAZZA DI S. MARIA NOVA, 53 - I 00186 ROMA  
TEL. 6786325 - 6790333, TELEX 621407 SARINR I

Ala XVI Ripartizione del Comune  
di R O M A  
Lungotevere de' Cenci

R O M A

Prot. N.° 5485 Allegati

*Proposta al Foglio del  
P. u. L. u. N.°*

OGGETTO: Piano di Zona "Fidene 1" - Tutela Villa romana.

Alla IV Circostrizione del Comune  
di R O M A

Via Monte Meta

R O M A

All' Ufficio Speciale Piano Rego-  
latore del Comune di R O M A

Viale della Civiltà del Lavoro

R O M A

In seguito all'esame delle planimetrie del Piano di Zona in oggetto, trasmesse informalmente dai progettisti (giacchè, nonostante la richiesta Prot. N° 5721 del 27.5.1985, gli elaborati grafici definitivi non sono stati ufficialmente forniti alla scrivente Soprintendenza), questo Ufficio ritiene che le interferenze con le strutture archeologiche già in parte emergenti e meglio definite nel corso dei recenti saggi esplorativi debbano essere eliminate in base alle seguenti prescrizioni:

nell'area perimetrata con linea rossa sulla planimetria allegata devono escludersi sbancamenti, scavi, edificazioni, infrastrutture ed opere di ogni altro genere, fatte salve piantumazioni e sistemazioni di superficie delle aree verdi, da concordare preventivamente con l'Ufficio scrivente;

per quanto riguarda la zona destinata a servizi sportivi posta a fondo valle, essa può essere mantenuta ed eventualmente anche estesa alla restante porzione della fascia (segnata a tratteggio sulla planimetria) adiacente alla prevista arteria di scorrimento veloce, purchè si tratti di sistemazioni di superficie che non prevedano sbancamenti né eccessive modifiche rispetto alle quote attuali.

Il Soprintendente  
Adriano La Regina

*[Handwritten signature]*

GM

FDG/GM/arc