



# COMUNE DI ROMA

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE  
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N. 8/O - " VILLA SPADA-FIDENE "

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE  
AVVERSO IL P. P. ADOTTATO CON DELIBERA DI C. C. N. 35 DEL. 09/03/1998

MUN. IV

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI APPROVAZIONE

Progettisti P. P. adottato:

Arch. M. LIISTRO  
Arch. G. CECCARELLI  
Arch. N. CAPPELLINI  
Arch. R. CHERUBINI  
Arch. A. CHIAIA  
Arch. F. INTRECCIALAGLI  
Arch. A. PORRETTA

Collaboratori

Arch. M. D'INTIMO  
Arch. L. FRANCESCHELLI  
Arch. G. LUCATELLO  
Arch. G. NOCCO

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI - U.O. 5 Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
- 4 APR. 2006
QFF. Prot. n. ....5322.....

DIPARTIMENTO VI U.O. 5

IL DIRETTORE

Ing. Giancarlo Matta

L'INGEGNERE

Tonino Egiddi

Coordinamento ed Elaborazione Controdeduzioni:  
DIPARTIMENTO VI - U.O. 5 " P. P. DI RECUPERO ZONE O "

Ing. Giancarlo Matta, Ing. Tonino Egiddi

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

Collaborazione ed elaborazione catastali: Geom. Salvatore Pizzella, Geom. Bruno De Lorenzo

Geom. Filippo Ferrante, Geom. Salvatore Zullino

Collaborazione ed elaborazione grafica informatizzata: Arch. Pier Luigi Canali, Geom. Paolo Ferlito

Geom. Alessandro Palazzi, Arch. Susanna Quarra, Geom. Fabio Travaglini

Elaborato n.

10

### Norme Tecniche di Attuazione

Rapp.

Data:

Aggiornamenti

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEI P.P**

## **N° 8 “FIDENE VILLASPADA”**

### **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.° 8 “Fidene Villa Spada ” 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 volumetri+

a 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 – Criteri per la definizione delle zone di P.P.**

Sono state definite “Zone di conservazione” quelle in cui la cubatura preesistente, come definita nel precedente Art. 2, risulta pari o superiore a quella derivante dall’applicazione dell’indice fondiario di 0,8 Mc./Mq.

Sono state definite “Zone di completamento” e/o di “Nuova edificazione” rispettivamente le aree in cui la predetta cubatura preesistente risulta inferiore a quella derivante dall’applicazione dell’indice fondiario di 0,8 Mc./Mq. e quelle non edificate.

L’appartenenza delle singole aree alle zone di cui ai commi precedenti, quali risulta dall’elaborato grafico “Zonizzazione” del presente P.P., sarà verificata ai fini dell’applicazione delle Norme del P.P. stesso, in sede di richiesta di concessione edilizia.

#### **CAPO II – CONTENUTI DEL PIANO**

##### **Art.5 – Zone residenziali, non residenziali e a 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 residenziale semplice, Non Residenziale Miste

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee continue verticali con spaziature regolari di 1,5 mm.

B/ Zone di completamento residenziale e Non Residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee continue alternate a linee tratteggiate inclinate a 45 gradi con spaziature regolari di 1,5 mm.

C/ Zone di nuova edificazione residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con doppie linee continue inclinate a 45 gradi con spaziature regolari di 1,5 mm.

D/ Zone di nuova edificazione non residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee continue inclinate a 45 gradi con spaziature regolari di 2 mm.

E/ Zone di nuova edificazione Mista

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee continue orizzontali con spaziature regolari di 1,5 mm.

Art.6 – Area destinata ad impianto di distribuzione carburanti

Tale area è indicata sugli elaborati grafici con un simbolo specifico.

Art.7 – Aree stradali private

Le strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate di servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro manutenzione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti da costituirsi 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"

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

Art.8 – 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.

➤ 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.

➤ Verde pubblico

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:

- Parco con attrezzature sportive e pre-sportive;
- Parco libero

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'Art. 15 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.;

## **C. Servizi Pubblici**

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree per:

- Attrezzature di servizio religioso
- Mercato

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.

## 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.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/o nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq;

E' consentito, in caso di demolizione e ricostruzione, 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, non residenziale.

#### Art.10 – 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, ricostruzione, completamento e/o nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq;

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione 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. 13,50 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.11 – 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".

Nel caso di nuova edificazione residenziale è consentito nel limite massimo del 50% della volumetria totale, realizzare negozi al piano terra dei fabbricati.

Per le aree con destinazione d'uso mista la volumetria non residenziale non dovrà superare il 25% di quella totale, ed è consentito nel limite massimo del 50% della volumetria residenziale residua, realizzare negozi al piano terra del fabbricato; l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 13,50

A parziale deroga di quanto stabilito al precedente comma 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 purchè risulti la titolarità dell'intera superficie ad un unico proprietario

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..

## **CAPO VI – 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 ad area pubblica dal piano particolareggiato, come viabilità, parcheggi, verde e servizi, 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 che potranno 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 stradale, risultasse un'area insufficiente per l'edificazione, (inferiore a ml. 10) è possibile andare in deroga a tali distacchi e mantenere l'allineamento con gli altri edifici esistenti. Qualora non ci fossero altri allineamenti utili si può ridurre il distacco fino al raggiungimento dei 10 ml., garantendo comunque una distanza dal filo stradale non inferiore a 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, o per lotti derivanti da prescrizioni di P.P.

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

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiarie, 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 fondiarie 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, con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

Nell'area oggetto dell'accorpamento 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 fondiarie rimaste libere da edificare ed asservire con atto d'obbligo, essenze pregiate nel numero 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. 4,50.

### **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 in conformità ad un progetto regolarmente.

La recinzione non dovrà superare l'altezza massima di ml. 2; dovrà essere realizzata con decoro e in armonia con l'ambiente per mezzo di un muro, a tutta altezza, o mediante un muretto di altezza massima di ml. 0,50 e sovrastante cancellata – facoltativa – di altezza non superiore a ml. 1,50.

### **Art. 21 – Presenze archeologiche e monumentali contenute nella carta dell'agro romano**

In tutte le aree soggette a trasformazione territoriale comunque comprese nel perimetro dell'antica Fidenae i relativi progetti dovranno essere sottoposti al preventivo esame della competente Soprintendenza archeologica ed ogni intervento che preveda sterri, scavi e/o movimenti di terra dovrà essere preceduto da saggi di scavo condotti a carico della proprietà e sotto stretto controllo della competente Soprintendenza archeologica.

In caso di ritrovamenti la volumetria già prevista del piano particolareggiato e realizzabile sull'area di interesse archeologico, potrà essere rilocalizzata, anche in deroga alle destinazioni e agli indici previsti per ciascuna zona fondiaria, su altri lotti interni al piano particolareggiato, purché la proprietà conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento delle superfici stesse mediante atto d'obbligo.

Tutti gli interventi privati e pubblici comprese le piantumazioni sulle aree comprese nel perimetro dell'antica Fidenae dovranno essere soggetti alle autorizzazioni della competente Soprintendenza archeologica e preceduti da indagini archeologiche preventive.

In presenza di resti archeologici nell'area fondiaria che ne riducano la superficie edificabile, è concessa la deroga ai distacchi, previsti dalle presenti norme, e l'eventuale redistribuzione delle aree pubbliche, qualora non fosse possibile posizionare il sedime dell'edificio. In tale caso si potrà procedere a recuperare la volumetria con l'innalzamento delle altezze massime dei fabbricati che comunque non dovranno superare ml. 10,50.