

COMUNE DI ROMA

UFFICIO REGIONALE
RIPARTIZIONE XV
Cultura Economica e Partolare

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

10.97		0016707
TITOLO	CLASSE	FASCICOLO

COMUNE DI ROMA
 RIPARTIZIONE XV
 0016707
 12.03.93
 TITOLO
 CLASSE
 FASCICOLO

variante integrativa al piano delle zone di cui alla l.n. 167/62

TITOLO
 N. 10
 SEPTIES

acilia

DELIBERAZIONE C.C.

n. 10 del 13 GEN. 1993

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
Prof. Arch. ALESSANDRO QUARRA

progettisti :

- Arch. Domenico COLASANTE
- Ing. Anna Maria LEONE
- Arch. Paolo VIBENTINI
- Arch. Roberto PATRIARCA

ING. PRIMO DIRIGENTE
Ing. PIZZO MURRO

collaboratori :

- Geom. Franco NOCERA
- Geom. Massimo PIZZA
- Arch. Carlo MALTESE
- Arch. Federico MARABOTTO
- Dis. Patrizia VISTOLA

L'ARCHITETTO DIRIGENTE
(Federico Marabotto)

Coord. Rip. XVI
Redazione

tav. 6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

scala
 OTTOBRE
 1989
 data

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DI ZONA N° 10V SEPTIES "ACILIA"

Norme tecniche

Le presenti norme tecniche integrano le norme tecniche di attuazione del piano di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche approvate con D.M. n. 3266 dell'11 agosto 1964, con D.M. numero 2046 del 24 dicembre 1966 e con D.M. n. 6777 del 13 ottobre 1971.

Per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme tecniche e dalle norme generali sopracitate valgono le norme di attuazione del P.R.G. nonchè le norme ed i regolamenti vigenti.

1) Elaborati

Il presente piano di zona n. 10V SEPTIES "Acilia", è composto dai seguenti elaborati:

- Elab. 2: Zonizzazione scala 1:2.000
- Elab. 3/4: Rete viaria ed indicaz. planivolumetriche scala 1:2.000
- Elab. 6: Norme tecniche
- Elab. 7: Relazione illustrativa

2) Zonizzazione

Il piano prevede:

- a) comparti residenziali R1
- b) comparti R2 destinati alle permute per pubblici servizi e/o per l'auto costruzione
- c) comparti residenziali misti RM1
- d) comparti residenziali misti RM2
- e) comparti non residenziali M1
- f) aree destinate a servizi pubblici
- g) aree destinate a verde pubblico
- d) aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi

a) Comparti residenziali R1 con indicazioni planivolumetriche

Tali comparti sono indicati nell'elaborato di zonizzazione n. 2 con lettera R1 e con rigate orizzontale ad interspazio di millimetri 1,0.

La progettazione edilizia di ciascun comparto dovrà avere carattere unitario e dovrà seguire tutte le indicazioni contenute negli elaborati grafici facenti parte del presente piano (elaborati n. 3/4).

Sulla tavola n.3/4 sono indicati i fili fissi e le sagome di sviluppo degli edifici, nei comparti C, D, E, H/F, G e I.

Le tipologie dovranno essere a corte aperta come indicato nelle planimetrie di piano.

Per ciascun comparto sono indicati schematicamente i percorsi pedonali che dovranno essere realizzati all'interno dell'area da destinare a verde e spazi condominiali.

La sistemazione definitiva delle aree sulle quali non insistono i fabbricati, che dovrà essere specificata qualitativamente e quantitativamente nel progetto edilizio, dovrà prevedere: sistemazione e livellamento del terreno, costruzione di eventuali muri di sostegno, creazione di prati, aiuole con relativi impianti di irrigazione, panchine ed alberature, ecc.

b) Comparti R2 destinati alle permute per pubblici servizi e/o per l'autoproduzione. (Variante quater e sexies).

Tali comparti sono indicati nell'elaborato di zonizzazione n. 2 con la lettera R2 e con rigate orizzontale ad interspazio di mm. 2,5.

Le presenti norme tecniche trovano attuazione esclusivamente in riferimento ai comparti perimetrati con destinazione alle permute e/o all'autocostruzione e sostituiscono, per detti comparti, le norme tecniche di attuazione del Piano di Zona.

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

Dovranno essere comunque - indipendentemente dai grafici indicanti le sagome di massimo ingombro -, rispettati i limiti di mt. 5,00 dai confini di piano e di mt. 10,00 di normale libera ove ne sussista l'obbligo.

Gli elaborati costituenti l'approfondimento progettuale relativo ai lotti per le permute e autocostruzione sono quelli indicati nella relazione.

Nell'ambito della cubatura e delle altezze massime indicate per ogni comparto e sub comparto è consentito realizzare un numero di unità abitative - nei limiti consentiti dalle tipologie indicate - variabile sino ad un massimo inderogabile di mc. 450 per unità.

In fase di attuazione del P.S. sono ammessi trasferimenti compensati di cubatura da un subcomparto all'altro o da un comparto all'altro in misura non superiore al 20% della somma delle cubature dei comparti interessati.

I subcomparti indicati nella tavola di zonizzazione sono soggetti ad obbligo di progettazione urbanistica ed edilizia unica almeno per ogni subcomparto. Cfr. nota.

In detta progettazione devono essere previsti anche in dettaglio gli elementi relativi alle sistemazioni esterne, recinzioni, alberature, ai materiali previsti di finitura anche degli spazi di uso consortile e pubblico eventualmente da realizzarsi a carico ./.

degli assegnatari.

In ogni subcomparto il volume edificato costituente cubatura, ivi compresa comunque la cubatura afferente i box di cui successivamente, dovrà essere contenuto interamente all'interno della sagoma di massimo ingombro; compresa ogni sporgenza anche di elementi architettonici.

Dette sporgenze, così come eventuali logge, edicole, allineamenti, articolazione volumetrica, esclusivamente afferenti il "fronte" di cui appresso, sono consentite esclusivamente all'interno della "fascia di inviluppo del fronte edificato". Detta fascia si estende per le dimensioni di lunghezza e larghezza indicate negli elaborati grafici o ivi misurabili in scala; ma comunque non può superare i mt. 4.00 di profondità in senso trasversale.

All'interno della fascia di inviluppo deve essere comunque collocato il "fronte dell'edificato"; intendendo per questo un posizionamento di elementi costruiti tale da individuare con chiarezza un unico piano verticale di attestazione prevalente di volumi.

Detto fronte deve essere comunque realizzato, anche in assenza di indicazione di filo fisso.

Il progetto edilizio deve prevedere perciò (e riportare la dimostrazione grafica) di attestare su un piano verticale passante per il filo fisso e costituente il "fronte" di cui sopra, una quantità di superficie (afferente ai soli piani di inviluppo dei volumi costituenti cubatura e misurata in proiezione ortogonale) non minore del 70% del totale.

Da detto piano verticale non sono consentite altresì sporgenze al di fuori di quelle relative a cornicioni, sporti di tetti ed elementi architettonici di dettaglio. L'edificazione della restante porzione di sagoma di ingombro non è pertanto soggetta a vincoli di attestazione o allineamenti di superfici e volumi.

All'interno della sagoma di massimo ingombro, ove non diversamente previsto, è consentito realizzare una lunghezza complessiva del corpo di fabbrica minore della massima indicata, purchè entro i limiti fissati dal "campo di variazione" della

lunghezza dell'edificato, segnati in planimetria. In tal caso la parte di superficie della sagoma non impegnata dall'edificato dovrà essere destinata a verde con idonea progettazione degli elementi a terra, e la testata del corpo di fabbrica dovrà essere soggetta a particolare progettazione architettonica che ne configuri una soluzione atipica rispetto alla modularità dell'edificato.

Ove non diversamente indicato in casi ~~particolari~~ ~~particolari~~ ~~particolari~~ messa la realizzazione di piani interrati di superficie maggiore di quella realizzata ai piani terreni; e comunque non al di fuori della proiezione del massimo ingombro del fabbricato a terra se non per un massimo del 20% di questa.

E' fatto obbligo di impiego di coperture a tetto. La misurazione della cubatura e delle altezze massime viene effettuata sulla base delle norme generali di attuazione del P.R.

E' fatto obbligo di porre a dimora almeno n.2 essenze arboree di h.min.4.50 per ogni unità immobiliare, eventualmente anche su aree pubbliche; secondo un piano del verde predisposto nel progetto unico di cui in precedenza detto.

Analogo obbligo sussiste, ove indicato nelle planimetrie, per la messa a dimora di siepi continue.

Ove indicata la presenza di spazi consortili, la loro progettazione ed attuazione è a carico degli assegnatari del subcomparti interessati in quote proporzionali alla cubatura; e deve essere prevista nel progetto unico di cui in precedenza.

Analogamente dall'Amm.ne possono essere poste a carico degli assegnatari progettazione ed attuazione di percorsi pedonali, piazze, ecc. di uso pubblico, i cui costi devono comunque essere scomputati dai corrispettivi dovuti.

Sia gli spazi consortili che quelli di uso pubblico ^{non} possono essere recintati se non con recinzioni trasparenti e arboree, con esclusione di muri di h. maggiore di mt.0.80.

Sono peraltro vietate anche nei restanti casi recinzioni costruite anche in parte da elementi murari di h. maggiore di mt.1.50.

I piani terreni dei fabbricati devono essere obbligatoriamente

te realizzati a giardini privati degli alloggi e solo per piccole parti, ove non diversamente indicato, a spazi di uso consortile.

All'interno dei subcomparti deve essere prevista la realizzazione di aree per parcheggi privati in quantità di mc./20. Tali aree possono essere previste sia di uso consortile che di uso esclusivo per unità abitativa, e possono essere previste scoperte o coperte (box). In tale ultimo caso la cubatura afferente, se realizzata fuori terra, deve essere computata nella volumetria massima realizzabile solo per la eventuale parte eccedente una misura fissa di 40 mc. per unità immobiliare.

Gli spazi di uso pubblico dovranno essere sistemati nel piano di progetto unitario esecutivo che ne preveda le sistemazioni con pavimentazioni, alberature, sedili, giardini, fontane e più in generale elementi di arredo urbano che le configurino sia funzionalmente che per connotazioni architettoniche come punti di riferimento, poli dell'insediamento.

Su dette aree possono essere localizzati anche elementi di servizio minuti, quali chioschi, per bar giornali, ecc.

I manufatti per le cabine di trasformazione devono essere realizzati a carico degli assegnatari in quote proporzionali alle cubature; sono soggetti a rilascio di concessione edilizia e devono essere previsti interrati. La loro localizzazione dovrà essere preventivamente concordata con le Soc. arboricole e con gli Uffici comunali.

NOTA:

L'obbligo di progettazione unica sussiste per assegnazioni effettuate a cooperative, consorzi ecc. mentre per assegnazioni a soggetti singoli sarà a carico dell'Amm.ne predisporre un progetto unitario planovolumetrico di coordinamento degli interventi.

c) Comparti misti (residenziali e non residenziali) con indicazioni planivolumetriche RM1

Tali comparti sono indicati nell'elaborato di zonizzazione n. 2 con la lettera RM1 e con rigato diagonale ad interspazio di mm. 2 su fondo grigio.

La progettazione edilizia dei 2 comparti, unitamente a quella dei due comparti RM2, dovrà avere carattere unitario e dovrà seguire tutte le indicazioni di planivolumetrico contenute negli elaborati grafici facenti parte del presente piano (elaborato n. 4).

All'interno di ciascun comparto sono indicati i varchi ed i percorsi pedonali da lasciare ad uso pubblico.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono esclusivamente:

- negozi
- attrezzature per il ristoro e lo svago
- attrezzature paracommerciali.

d) Comparti misti (residenziali e non residenziali) con indicazioni planivolumetriche RM2

Tali comparti sono indicati nell'elaborato di zonizzazione con la lettera RM2 e con rigato diagonale ad interspazio di mm. 4 su fondo grigio.

La progettazione edilizia dei due comparti, unitamente a quella degli altri comparti RM1, dovrà avere carattere unitario e dovrà seguire tutte le indicazioni planivolumetriche contenute negli elaborati grafici facenti parte del presente piano (elaborato n. 4).

Le destinazioni d'uso ammissibili sono esclusivamente:

- magazzini di vendita al dettaglio
- negozi
- attrezzature per il ristoro e lo svago
- attrezzature paracommerciali

- uffici
- studi professionali.

Tali destinazioni sono consentite soltanto al piano terreno ed al primo piano degli edifici.

e) Comparti non residenziali M1

Tali comparti sono indicati nella tavola di zonizzazione n. 2 con la lettera M1 e con quadrettato di 1 mm. di lato.

La progettazione edilizia di ciascun comparto dovrà avere carattere unitario e dovrà seguire tutte le indicazioni di planivolumetrico contenute negli elaborati grafici facenti parte del presente piano (elaborato n. 3/4).

Le destinazioni d'uso ammissibili sono esclusivamente:

- magazzini di vendita al dettaglio
- attrezzature per il ristoro e lo svago
- negozi
- attrezzature paracommerciali.

f) Area destinate a servizi pubblici

Tali aree sono contraddistinte nella tavola n. 2 di zonizzazione con retino quadrettato.

Le destinazioni corrispondenti ad ogni singola area e le superfici relative sono riportate nella tabella allegata alla tavola n. 2.

Nelle aree destinate all'edilizia scolastica oltre ai servizi ed alle attrezzature prescritte dalle norme vigenti, è prevista la possibilità di realizzare attrezzature integrative e parascolastiche ad uso anche della collettività per le funzioni di carattere sociale, sportivo e di svago.

L'area n.8 è destinata alla realizzazione dell'Ufficio Postale di settore.

Aree destinate a verde pubblico

Tali aree sono individuate nella tavola n. 2 di zonizzazione con puntinato grosso.

Il verde è articolato in tre diverse destinazioni d'uso:

- parco libero
- gioco bambini
- verde sportivo e presportivo

Tali destinazioni sono individuate con apposita simbologia nella tavola N° 2.

h) Aree destinate all'istallazione di impianti di distribuzione carburanti e/o stazione di servizio.

Sulle aree destinate dallo strumento all'istallazione di impianti di distribuzione carburanti e/o stazione di servizio è consentito attuare volumetrie da realizzarsi con strutture del tipo prefabbricato e strettamente connesse con l'attività prevista e la durata dell'esercizio, aventi altezza massima non superiore a mt. 4,00, secondo la seguente tabella:

	sup. attribuita:	sup. copribile
>	mq. 51	1/10
<	mq. 50	1/5

3) Edificazione

a) Posizione degli edifici

Nell'elaborato grafico n. 3/4 sono indicate per i comparti R1, RM1, RM2 le sagome di involucro ed i fili fissi degli edifici.

Il progetto edilizio relativo a detti comparti potrà prevedere arretramenti del filo fisso per una percentuale del fronte non superiore al 10%; nelle sagome massime di ingombro sono compresi anche gli aggetti. In ogni caso non sono ammesse sporgenze oltre il profilo obbligatorio se non per logge continue o per gli aggetti di gronde, cornici, fasce marcapiano o altri elementi architettonici degli edifici.

Gli angoli degli edifici a corte nei comparti residenziali R1 dovranno essere pieni fino a terra per una lunghezza dallo spigolo per ogni lato pari almeno alla profondità del corpo di fabbrica. Tutte le aree inedificate, comprese quelle nell'ambito della sagoma di involucro, saranno destinate a percorsi pedonali, verde e parcheggi pubblici e privati.

Nelle aree 3 e 6 destinate a servizi pubblici sono indicati i fili fissi degli edifici, in contiguità con la piazza pedonale; i relativi progetti edilizi dovranno avere carattere unitario e dovranno essere sottoposti all'approvazione della Commissione Tecnica Urbanistica. Nell'area 6 il fronte edificato sulla piazza, pur nel rispetto del filo fisso, potrà presentare soluzioni di continuità che consentano il passaggio dalla piazza pedonale ad uso pubblico alla piazza carrabile. Nei soli comparti L ed L1 progetto edilizio relativo a ciascun comparto può essere costituito da più di 2 edifici e l'arretramento dai fili fissi (sempre relativamente a detti comparti) così come indicati nell'elaborato grafico 3/4 può essere consentito complessivamente, per ciascun comparto, nella percentuale massima del 45% (variante ter).

b) Altezza degli edifici

Nell'elaborato grafico n. 3/4 sono indicate le altezze massime degli edifici che non possono in alcun modo essere superate. Tali altezze massime dovranno essere rispettate nell'ambito di ciascun comparto e per ogni edificio per almeno il 90%.

c) Cubatura degli edifici

E' misurata in mc. secondo le norme tecniche di attuazione dei piani di zona 167.

Non sono valutate agli effetti della cubatura consentita le cubature non residenziali realizzate nei piani sotterranei o seminterrati o nei piani terreni degli edifici residenziali quali cantine, ripostigli, altri e simili, qualora esclusi da ogni destinazione abitativa.

d) Trattamenti degli esterni e delle facciate

All'interno di ciascun comparto i rivestimenti esterni, pur tenendo conto delle diverse tecnologie adottate per le strutture e le tamponature, dovranno presentare caratteristiche di omogeneità e di analogia, per la stessa aggregazione volumetrica sia per quanto riguarda l'uso dei materiali che per il colore.

Le sistemazioni a terra e gli arredi urbani dovranno essere uniformi e coordinati come disegno, uso dei materiali e segnaletica almeno comparto per comparto.

e) Utilizzazione del piano terra nei comparti residenziali

Nei comparti residenziali con indicazioni planivolumetriche, il piano terreno dei fabbricati potrà essere utilizzato per garages, cantine e volumi per gli impianti tecnologici; dovrà comunque essere lasciata a portico libero (vuoto) una superficie pari al 20% del totale, in modo da consentire il passaggio dalle strade carrabili agli spazi interni ed ai comparti attrezzati a verde consortile. Non sono consentite soluzioni a pilotis che prevedano il piano terra libero per una superficie superiore al 20% di quella coperta.

f) Copertura degli edifici

Tutti gli edifici dei comparti residenziali e non residenziali (R1, R11, R12) dovranno avere copertura a terrazza.

g) Parcheggi ad uso privato

I parcheggi ad uso privato nei comparti residenziali e non residenziali possono essere realizzati in superficie o interrati; quelli a diretto contatto con aree carrabili o comunque pubbliche dovranno avere le stesse caratteristiche dei parcheggi pubblici e non potranno essere recintati.

h) Impianti Tecnologici

All'interno delle singole destinazioni di zona è consentita la realizzazione dei manufatti necessari per gli impianti delle Aziende e erogatrici di pubblici servizi: (Enel, Acea, Sip, Italgas, ecc.). Le cabine per l'erogazione della energia elettrica dovranno essere collocate all'interno degli edifici, a meno che non se ne dimostri la effettiva impossibilità tecnica.