

S.P.Q.R.

D. 22/6

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

DELIBERAZIONE C.C.
n. 1105 del 12 novembre 1988

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

P.Z.
12 V
bis

acqua acetosa

progettato da

ARCHITETTO DIRIGENTE
Dott. Arch. Palmiro Roberto

Dott. Ing. Lamberto Ungaroli

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
Prof. Arch. ALESSANDRO QUARRA

7

NORME TECNICHE e ABACO TIPI EDILIZI

scala
giugno
85
data

Piano di Zona n.12VbisACQUA ACETOSA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. 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. n. 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.-

2. Elaborati

Il presente piano di zona n.12Vbis- Acqua Aceto_ sa - è composto dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 - Previsioni di P.R.G. - Perimetro del P. di Z. scala 1:10.000
- Elab. 2 - Planimetria catastale - Zonizzazione del P. di Z. scala 1:2.000
- Elab. 3 - Rete viaria pubblica scala 1:2.000
- Elab. 4 - Elenchi catastali delle proprietà

- Elab. 5 - Indicazioni planivolumetriche scala 1:1.000
- Elab. 6 - Relazione tecnica illustrativa
e relazione delle spese occorrenti
per le sistemazioni generali
- Elab. 7 - Abaco dei tipi edilizi e Norme
Tecniche
- Elab. 8 - Esempificazione planivolumetri-
ca scala 1:1.000
- Elab. 9 - Profili e sezioni indicative scala 1:500/1.000

3. Zonizzazione

Il piano prevede:

- a) Zona residenziale R1, individuante il comp. A;
- b) Zona residenziale misto RM1, individuante i comp. B-C;
- c) Aree destinate a servizi pubblici;
- d) Aree destinate a verde pubblico;
- e) Aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi.

All'interno dei comparti edificabili la sistemazione definitiva delle aree sulle quali non insistono i fabbricati dovrà essere specificata qualitativamente e quantitativa - mente nel progetto edilizio e dovrà prevedere:
oltre ad eventuali giardini privati, sistemazioni e livellamento del terreno, costruzione di eventuali muri di sostento

gno, creazione di prati, siepi, aiuole con relativi impianti di innaffiamento, panchine ed alberatura ecc.-

4. Zona residenziale R1

Tale zona è indicata nell'elaborato di zonizzazione n. 2 con la lettera R1 con retino rigato verticale con interspazio di 2,5 mm. ed individua il comp. A.-

5. Zona residenziale mista (residenziale e non residenziale)
RM1

Tale zona è indicata nell'elaborato di zonizzazione n. 2 con la lettera RM1 e con retino rigato orizzontale con interspazio di 1,5 mm.- E' divisa in 2 comparti edilizi contraddistinti dalle lettere B-C.

L'altezza massima consentita varia da ml. 4,00 a ml. 16,50 come specificato nell'abaco dei tipi edilizi (elaborato 7) nel quale sono esposte le norme che regolano l'edificazione dei comparti edilizi.

Relativamente alla cubatura non residenziale, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Uffici pubblici statali, ecc.
- Sedi di grandi Società, banche ed istituti
- Sedi di giornali e quotidiani
- Edifici ed impianti destinati a servizi vari di interesse nazionale.
- Impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali
- Impianti (stabilimenti ed opifici) industriali
- Depositi e magazzini non di vendita
- Esercizi commerciali all'ingrosso
- Autorimesse, autosili in elevazione

- Per gli edifici a destinazione d'uso non residenziali è obbligatorio il progetto unitario.-

6. Area destinata a servizi pubblici

Tale area è contraddistinta nella tavola n. 2 di zonizzazione con retino quadrettato.

La destinazione corrispondente e la superficie relativa è riportata nella tabella allegata alla tavola n. 2.

Nella parte di area destinata 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.-

7. Aree destinate a verde pubblico

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

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

- parco libero
- gioco bambini
- verde sportivo e presportivo

Per quanto riguarda le aree a verde pubblico comprese nella zona tra i comp. B e C ad edificazione mista le modalità di attrezzatura e sistemazioni

sono quelle riportate nella tav. 5.

8. Edificazione

8.1 Altezza degli edifici

Nell'allegato alla presente normativa sono indicate le altezze massime degli edifici che non possono in alcun modo essere superate. Nel caso di terreni in pendio l'altezza massima è misurata in corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, purché l'elevazione in eccedenza nel punto più basso non oltrepassi di m. 1,50 l'altezza massima consentita.-
L'altezza massima degli edifici è misurata dalla quota del terreno sistemato alla quota dello estradosso dell'ultimo solaio.-

8.2. Ingombro massimo degli edifici al piede del fabbricato, così come indicato nella tav. 5 e nell'allegato grafico al presente elaborato; tale ingombro massimo contiene le seguenti indicazioni vincolative:

- a) Asse di massimo sviluppo longitudinale dell'edificio (da intendersi non necessariamente come asse di simmetria dell'edificio al fine di consentire una formulazione dell'impianto architettonico quanto più possibile articolata).
- b) Angolo di apertura dell'asse longitudinale espresso in gradi sessagesimali (con tolleranza di 5° in più od in meno).-

8.3. Allineamento prevalente degli edifici limitatamente ai due piani di altezza ovvero minimo 6 m.-

- per allineamento prevalente è da intendersi un piano verticale virtuale a cui la parte del fronte dell'edificio interessata dal vincolo si appoggia, seppure parzialmente, definendo una quinta architettonica.
- da tale allineamento è consentito sporgere solo con elementi architettonici quali i coronamenti, cornicioni marcapiano, lesene, bow-windows,
- al di sopra del secondo piano il fronte dell'edificio si dovrà arretrare di almeno m. 2 per poi proseguire con andamento libero (fa eccezione l'edificio commerciale per la parte a 3 piani in cui il fronte del terzo piano pur potendo essere allineato ai primi due dovrà comunque essere segnato per soluzioni architettoniche o per uso dei materiali.

8.4. Filo fisso limitatamente a due piani di altezza ovvero minimo 6 m. Fa eccezione l'edificio contraddistinto con il n. 10 per il quale tale vincolo è riferito all'altezza riportata nell'allegato A tav. 5.

- Per filo fisso è da intendersi un piano verticale a cui la parte del fronte dell'edificio interessata dal vincolo deve aderire per tutto il suo sviluppo.
- Da tale filo fisso è consentito arretrarsi solo in corrispondenza delle logge il cui sviluppo non può essere comunque superiore al 30% della

intera superficie del fronte.

E' consentita viceversa la sporgenza dei soli elementi architettonici quali coronamenti, cornicioni marcapiano, lesene.-

8.5. Fronti assoggettati a profili regolatori:

- su tali fronti gli edifici devono essere caratterizzati architettonicamente dallo sfalsamento dei piani di facciata. Tali sfalsamenti devono essere garantiti almeno entro le facce individuate con retino puntinato nel profilo regolatore di massimo ingombro.

Dal limite superiore del profilo di massimo ingombro possono emergere solo i torrini dell'ascensore, i corpi scala, stenditoi, comignoli ed i volumi tecnici in genere.

- Nell'ambito delle fasce individuate con retino puntinato nel profilo regolatore è consentito lo sviluppo verticale continuo delle facciate per un massimo di 3 piani per i fronti la cui altezza è pari a 5 livelli, a condizione che siano comunque realizzati su dette facciate almeno 3 sfalsamenti.
- Si precisa altresì che nel computo del numero di dettagli sfalsamenti deve essere conteggiato anche l'eventuale sfalsamento che dovesse ricadere all'interno della parte non retinata del profilo regolatore (vedi sezioni esemplificative).

Lo sviluppo delle cubature realizzate al V livello non deve essere superiore al 70% della cubatura realizzata al livello sottostante.

- Per i fronti dell'edificio la cui altezza è pari a 3-4 livelli è consentito lo sviluppo verticale continuo delle facciate per un massimo di 2 piani.
- In corrispondenza della rotazione del corpo di fabbrica nel tratto individuato con retinato rigettato nell'ingombro massimo degli edifici al piede del fabbricato, riportato nell'allegato grafico del presente elaborato, è consentito lo sviluppo verticale continuo dei fronti.
- Fanno altresì eccezione e potranno quindi avere andamento continuo verticale i tratti di facciata corrispondenti ai varchi pedonali, alle rampe dei garages e dei corpi scala.

8.6. Accessi ed assi di percorrenza vincolati, così come graficizzati nella tav. n. 5.-

8.7. Perimetro del lotto edificatorio di pertinenza del fabbricato:

- nella tav. 5 sono riportati i distacchi minimi del piede dei fabbricati dal limite dei lotti ovvero dalla viabilità e dai parcheggi interni agli stessi.
- la viabilità interna al comparto dovrà presentare le caratteristiche indicate nelle sezioni della tav. 5.

- Tale viabilità è aperta al pubblico transito pedonale.

8.8. 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, oltre ai volumi tecnici, le cubature non residenziali realizzate nei piani sotterranei o seminterrati o nei piani terreni degli edifici residenziali quali garages, cantine, ripostigli, altri e simili, qualora esclusi da ogni destinazione abitativa.

8.9. - All'interno dello stesso comparto è possibile trasferire da un edificio all'altro una aliquota di cubatura per un massimo del 5%.

8.10. In considerazione della particolare profondità dei corpi di fabbrica è ammesso l'uso di chiostrine, cortili, cortili secondari o mezzi cortili.

9 - Sistemazioni esterne:

le sistemazioni a terra e gli arredi urbani delle aree pubbliche e private dovranno essere uniformi e coordinate tra di loro come progetto, uso dei materiali e segnaletica.

Le eventuali recinzioni di bordo dei fabbricati e dei lotti dovranno avere caratteristiche e finiture unitarie e rispettare quanto prescritto nella sezione graficizzata nella tav. 5.

10 - 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, fin dove è possibile, caratteristiche di omogeneità e di analogia, sia nella aggregazione volumetrica sia per quanto riguarda l'uso dei materiali che il colore.

11 - Impianti tecnologici

All'interno delle singole destinazioni di zone è consentita la realizzazione dei manufatti necessari per gli impianti delle Aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, ACEA, SIP, ITALGAS, ecc.).-

ALLEGATO A - Norme per l'edificazione

ALLEGATO B - Abaco delle tipologie.

Allegato A

NORME PER L'EDIFICAZIONE

LEGENDA

VR mc. residenziali

VNR mc. non residenziali (con destinazioni d'uso di cui alla pag. 3 delle norme tecniche).

H altezza massima.

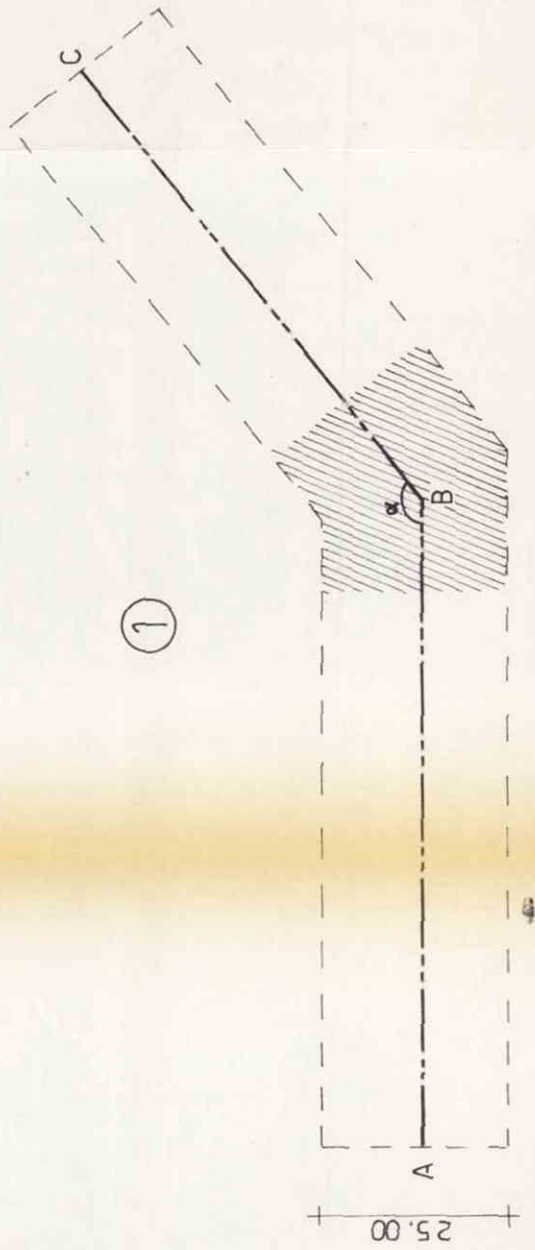
L Lunghezza massima dell'asse di sviluppo dell'edificio.

angolo o apertura (può variare in più o in meno per gradi sessagesimali 5°).

ingombro massimo residenziale al piede dell'edificio.

Q quota stradale.

INGOMBRO MAX AL PIEDE DEL FABBRICATO

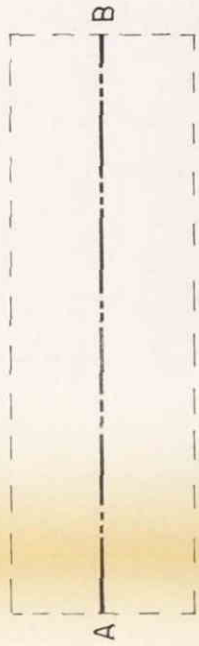


①

VR	mc.	31.200
H	ml.	16.50
L	ml.	AB 100.00 BC 60.00
α		147°

①

25.00

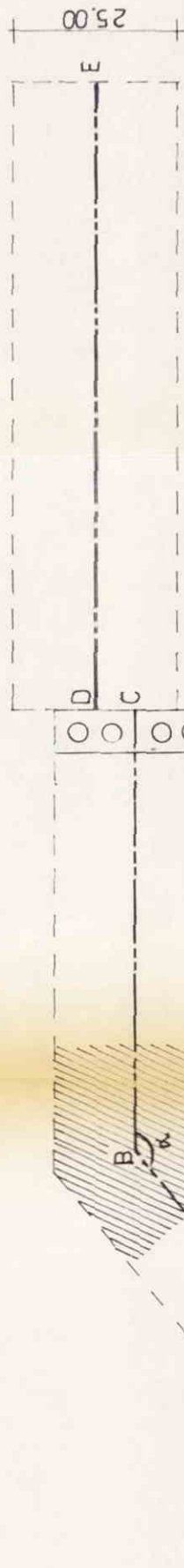


②

VR	mc.	12.100
H	ml.	15.50
L	ml.	AB 74.00

②

RESIDENZIALE



③

VR	mc.	37.000
H	ml.	15.50
L	ml.	AB 56.00 BC 50.00 CD 6.00 DE 92.00
α		143°

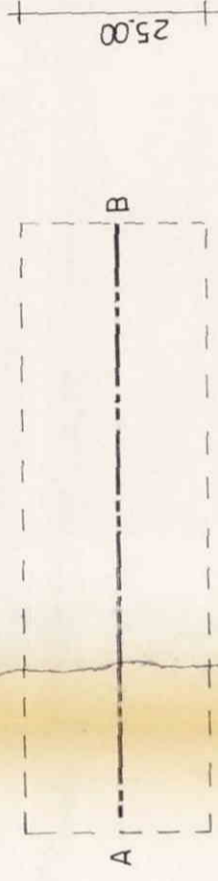
③

④

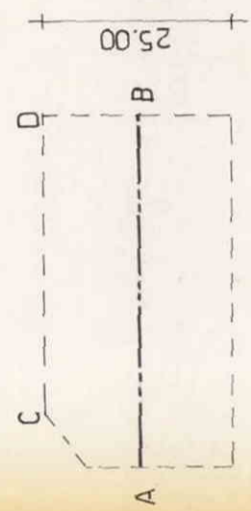
25.00

INGOMBRO MAX AL PIEDE DEL FABBRICATI

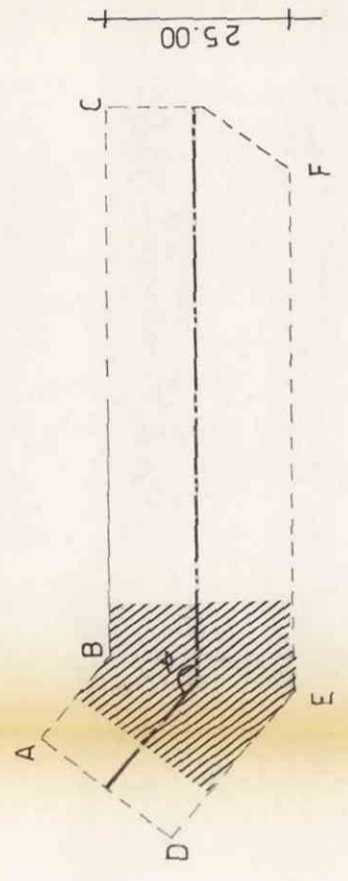
tipol	cdrt	VR mc	H ml	L ml	α
RESIDENZIALE	⑤	13.000	16.50	AB 82.00	
RESIDENZIALE	⑥	8.000	13.50	AB 47.00 BC 42.00	
RESIDENZIALE	⑦	15.096	10.50 15.50	AB BC 74.00 DE EF 70.00	α 130°



⑤



⑥

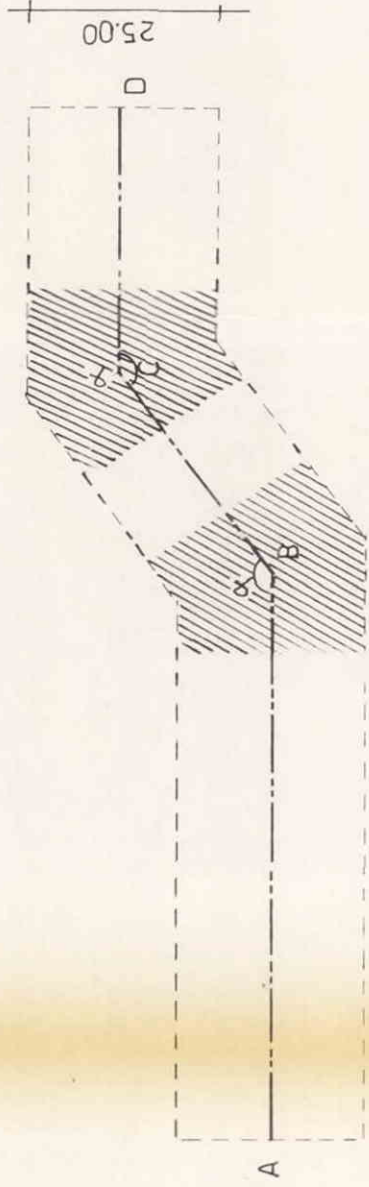


⑦

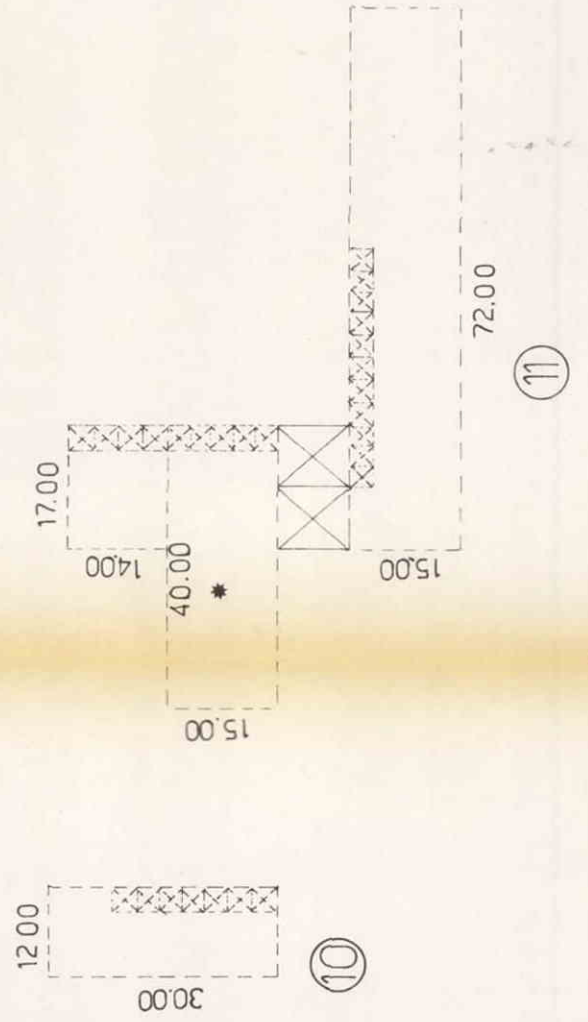
INGOMBRO MAX AL PIEDE DEL FABBRICATO



8



9



10

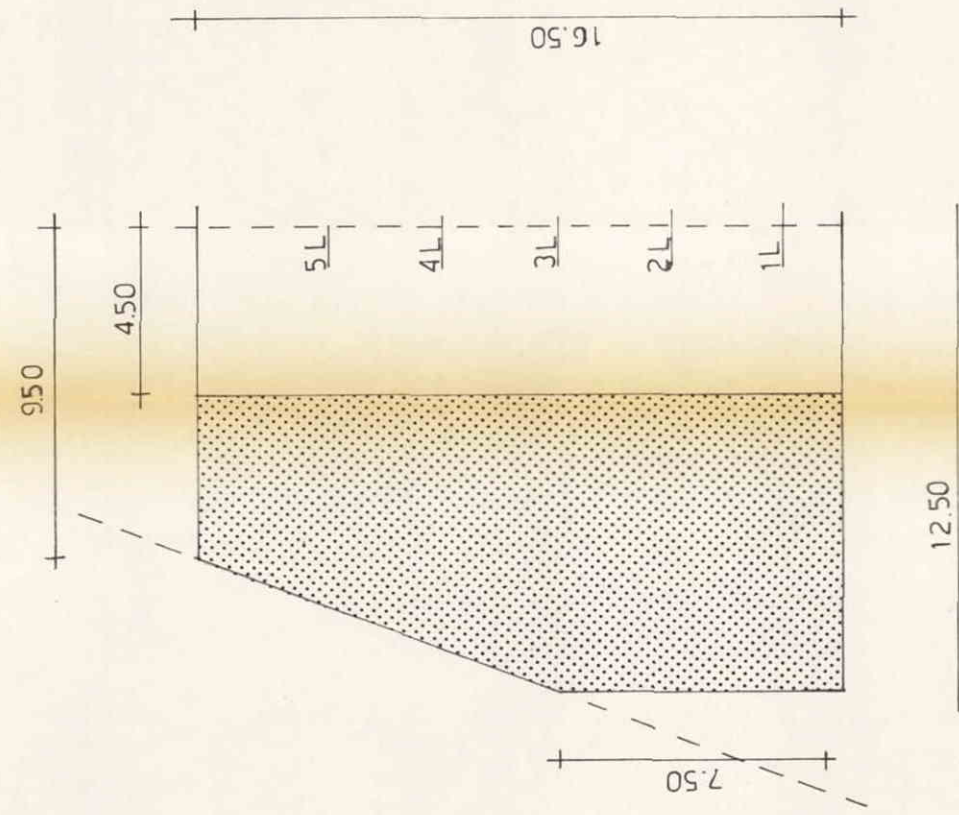
11

tipo cdif.	cdif.	VR	mc	H	mi	L	mi	VR	mc.	H	mi.	L	mi.	α	VR	mc	H	mi
	8		13.000		10.50	AB 104.00	BC 70.00											
	9		21.000		10.50	AB 76.00	BC 32.00							143°				
	10		10.000		4.00													
	11		14.119		8.00													
					* 10.50													

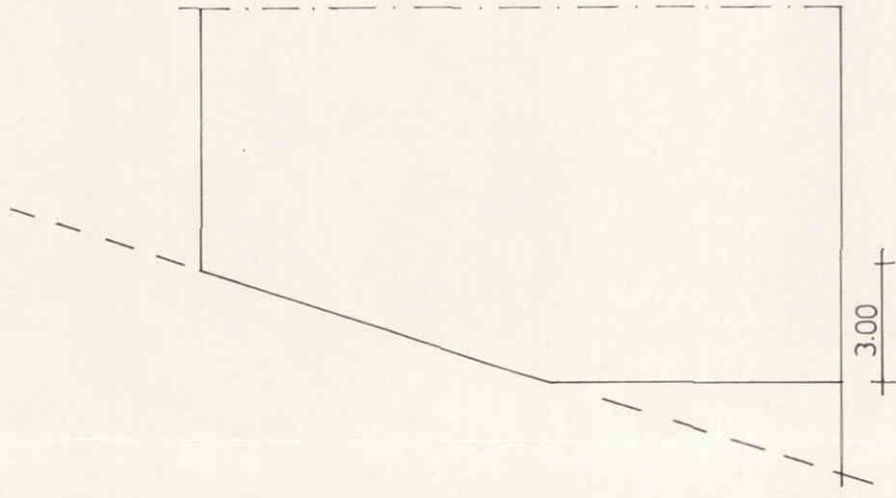
RESIDENZIALE

NON RESIDENZIALE

PROFILO REGOLATORE DI MAX INGOMBRO



PROFILO TRASVERSALE



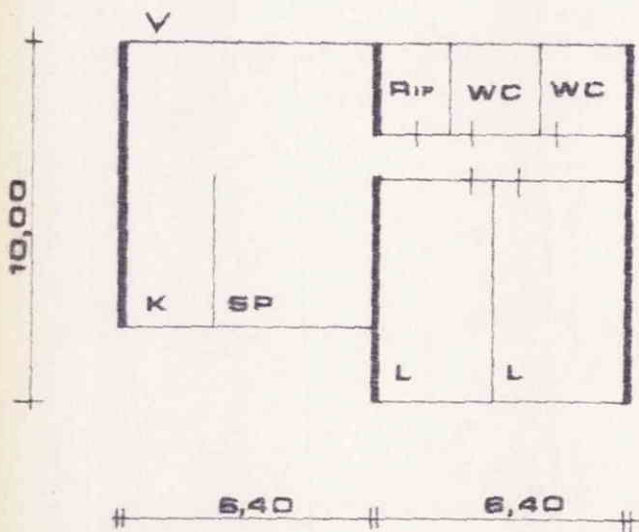
PROFILO LONGITUDINALE

ALLEGATO - B - (Carattere esemplificativo)

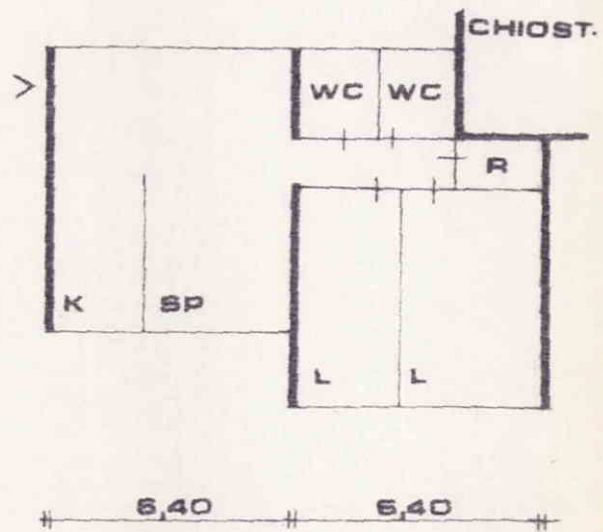
ABACO DEI POSSIBILI ALLOGGI TIPO E DELLE
POSSIBILI SEZIONI.-

ESEMPI DI TIPOLOGIE ABITATIVE

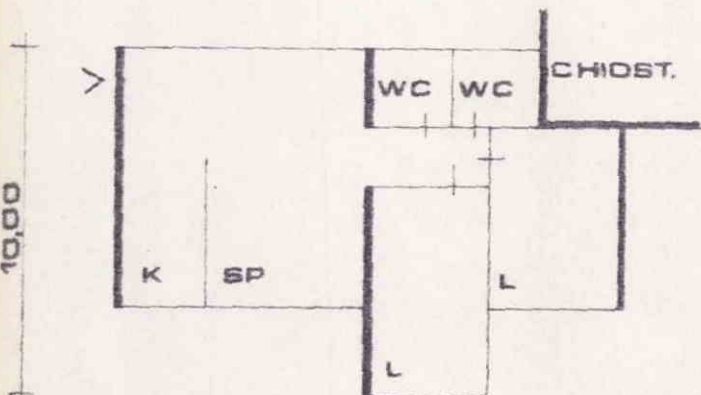
TIPO MONOAFFACCIO



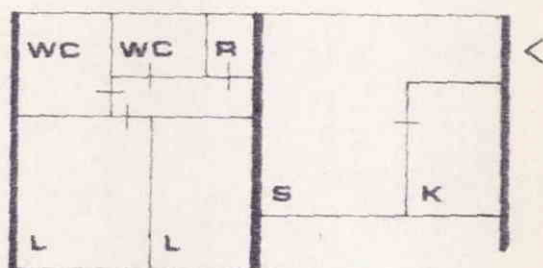
TIPO M₁



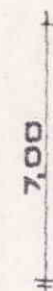
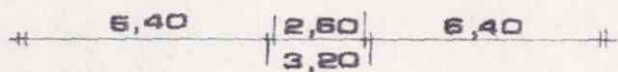
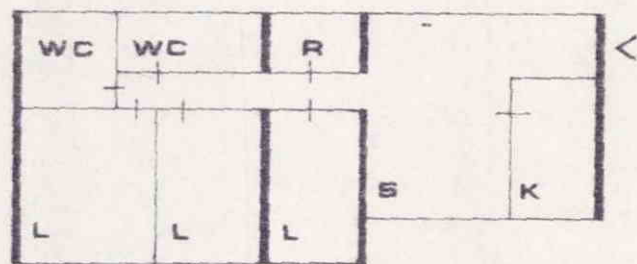
TIPO M₂



TIPO M₃



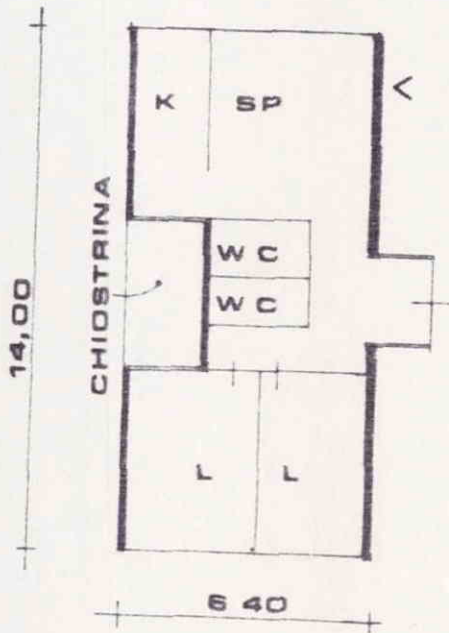
TIPO M₄



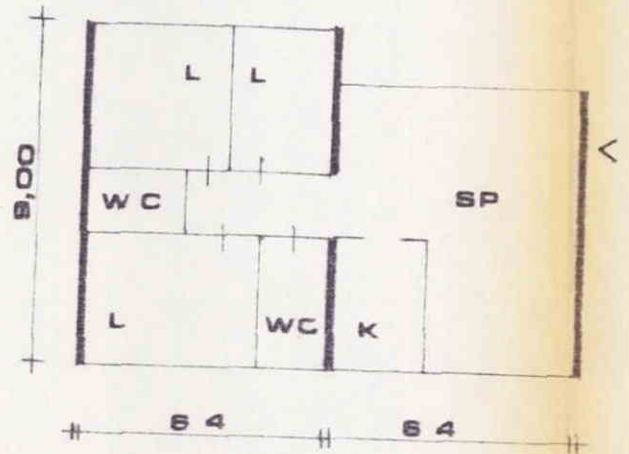
TIPO M₅

ESEMPI DI TIPOLOGIE ABITATIVE

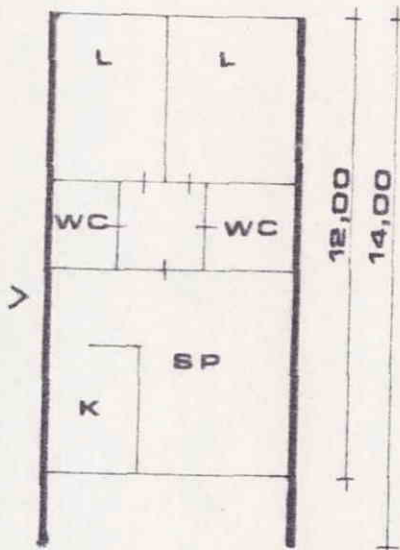
TIPO BIAFFACCIO



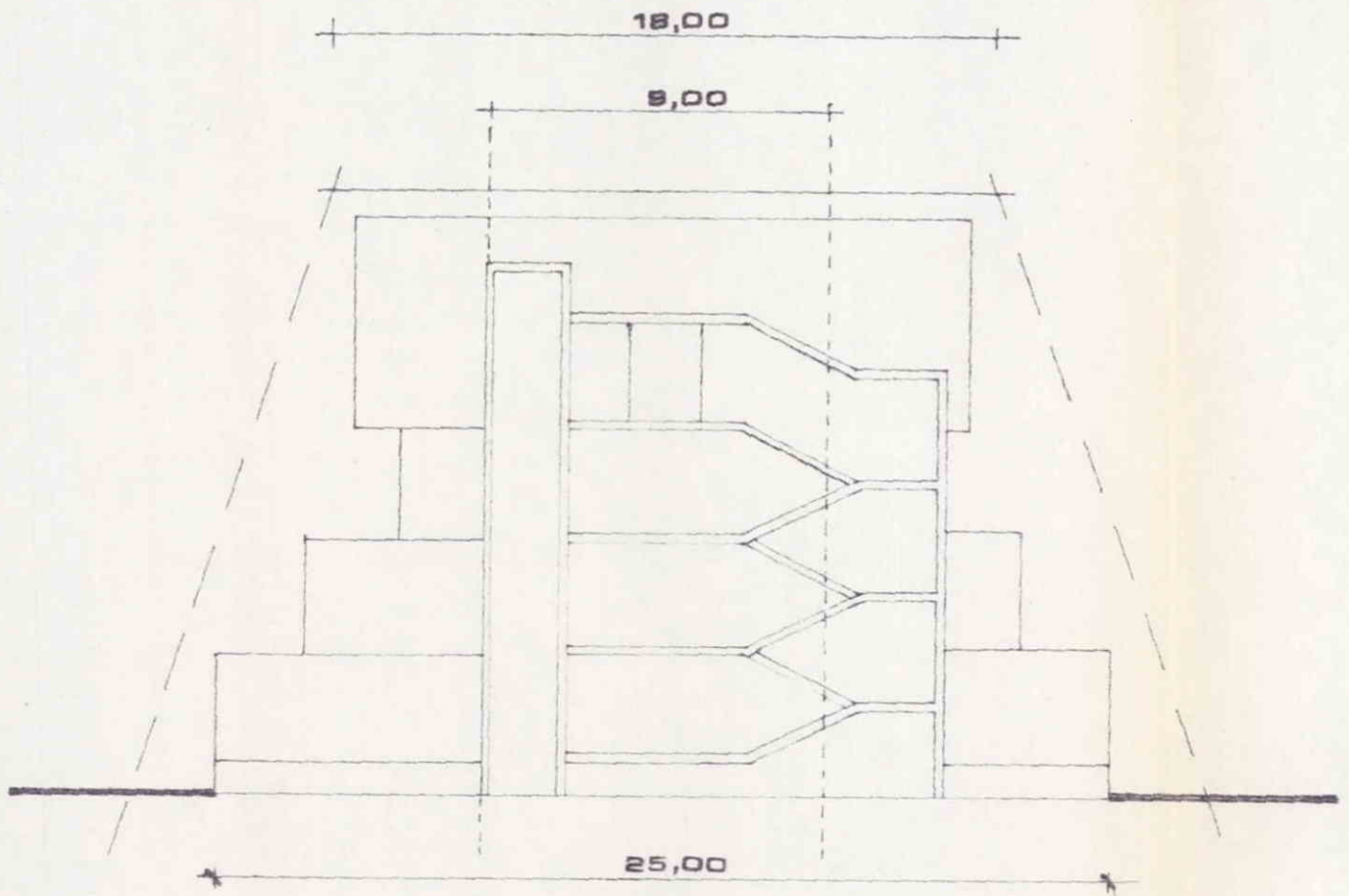
TIPO B₁



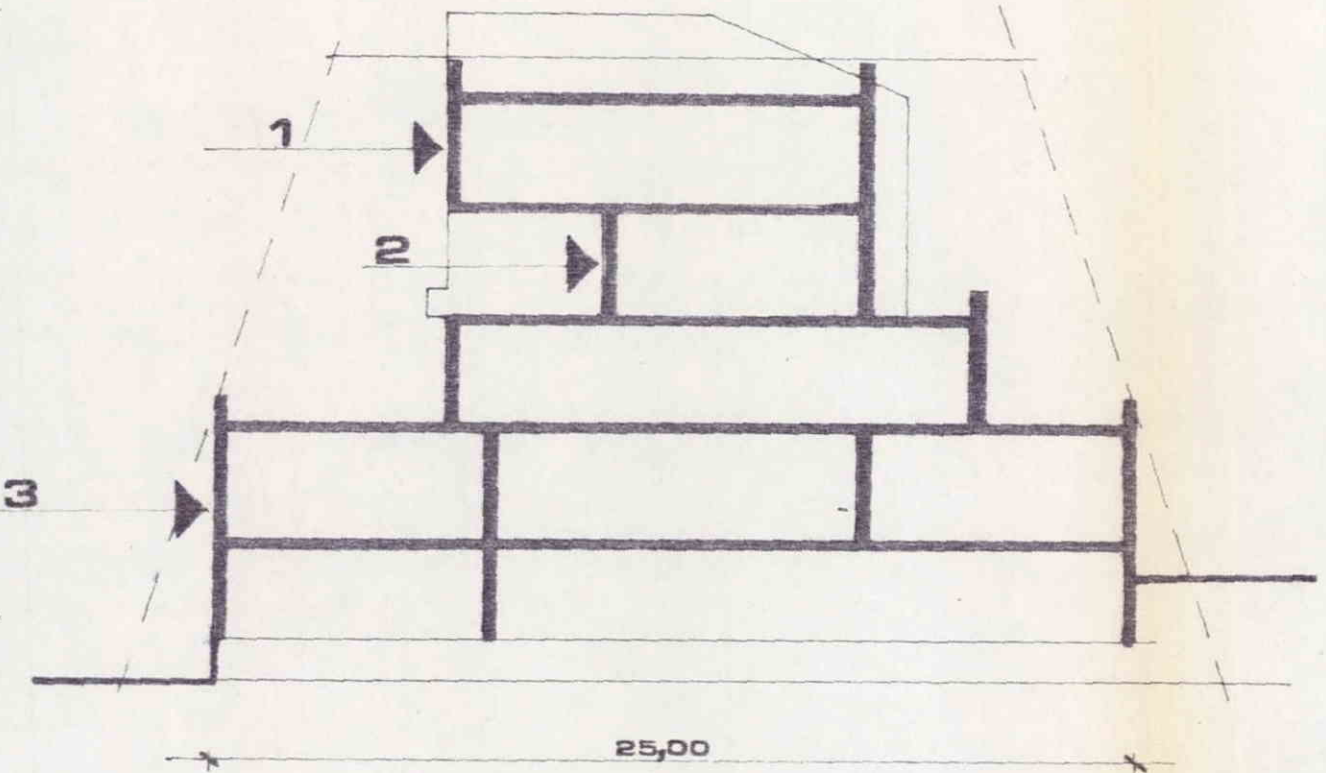
TIPO B₂



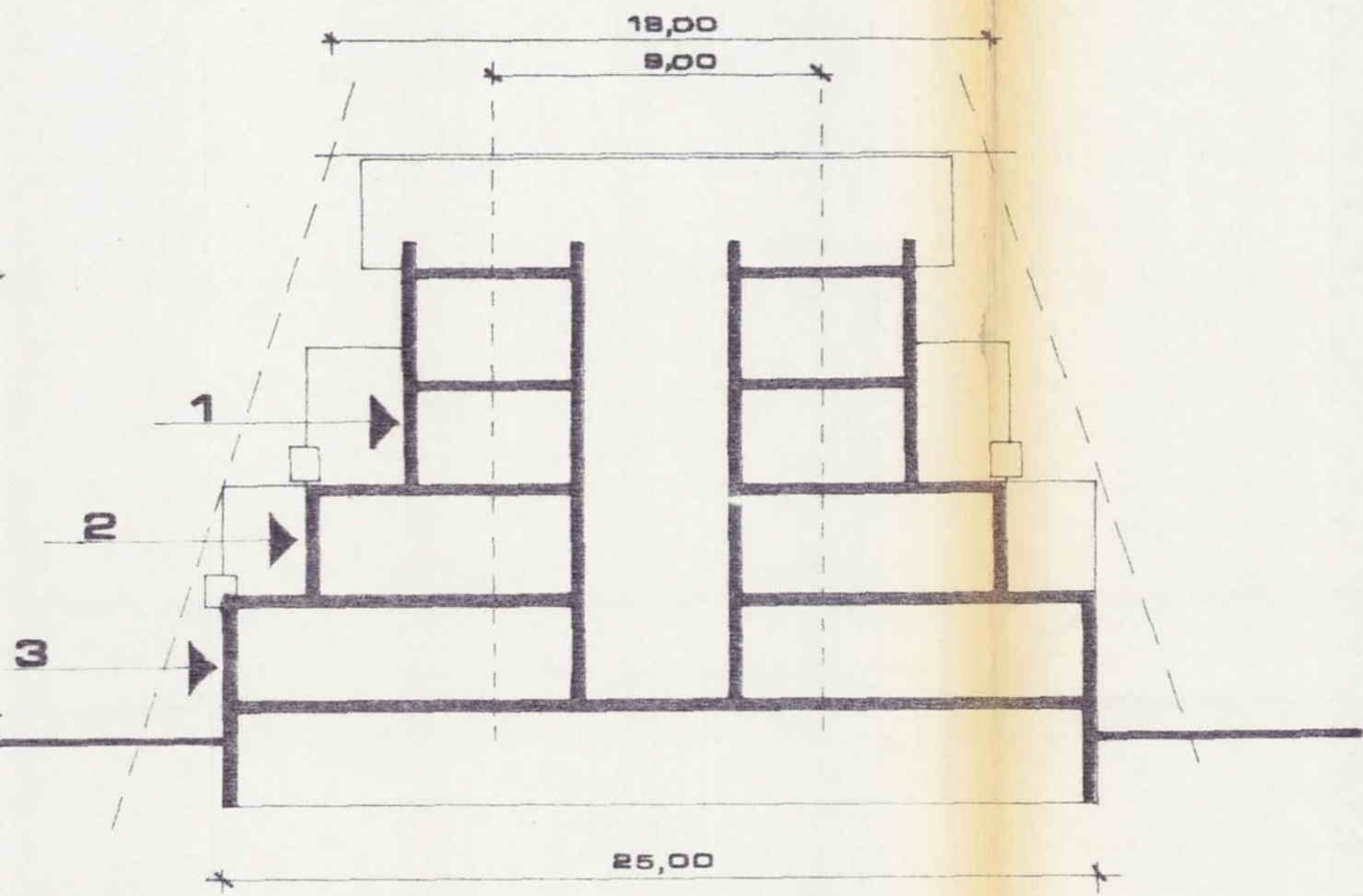
TIPO B₃



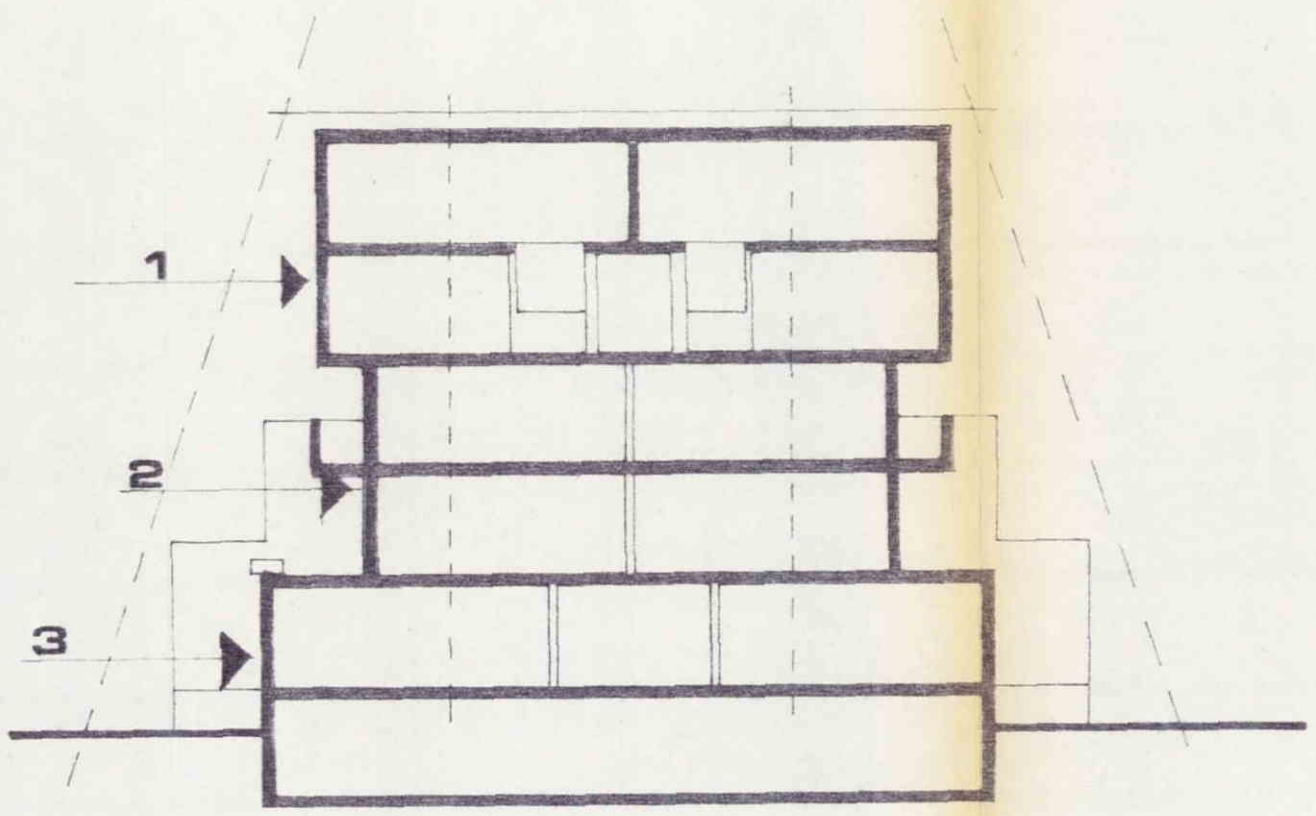
SEALSAMENTO DEI PIANI DI FACCIATA



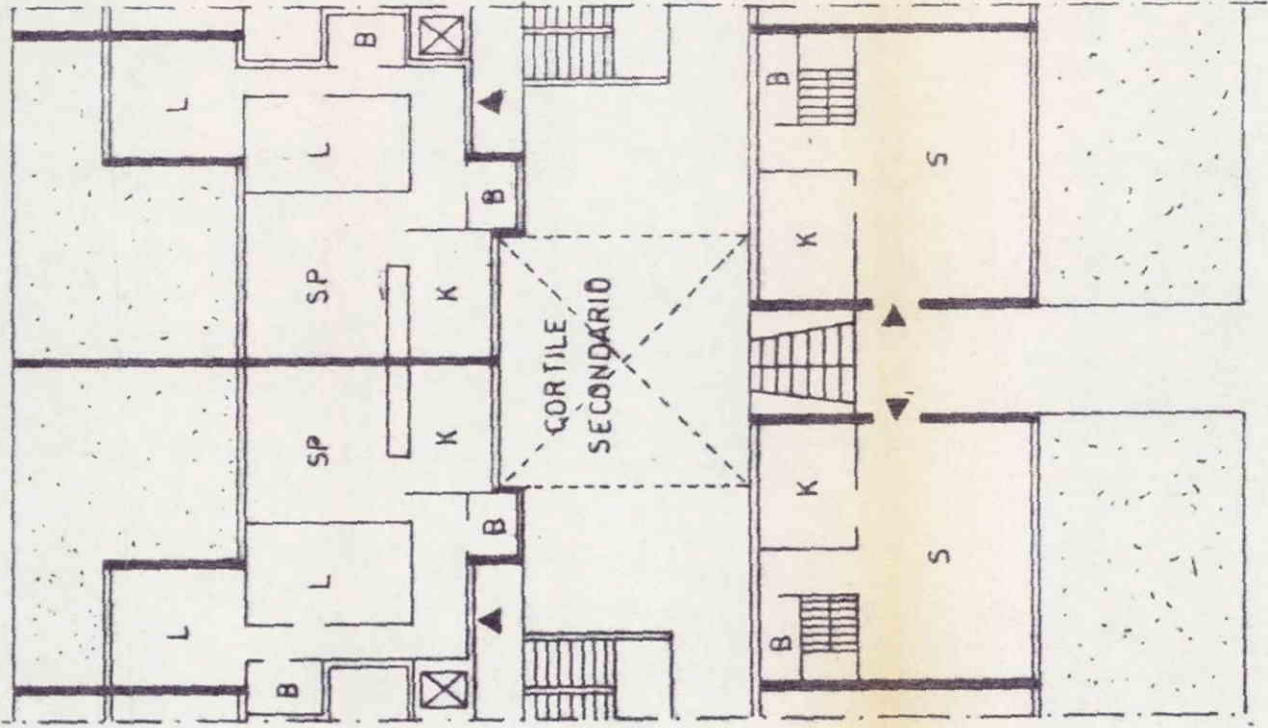
SFALSAMENTO DEI PIANI DI FACCIATA



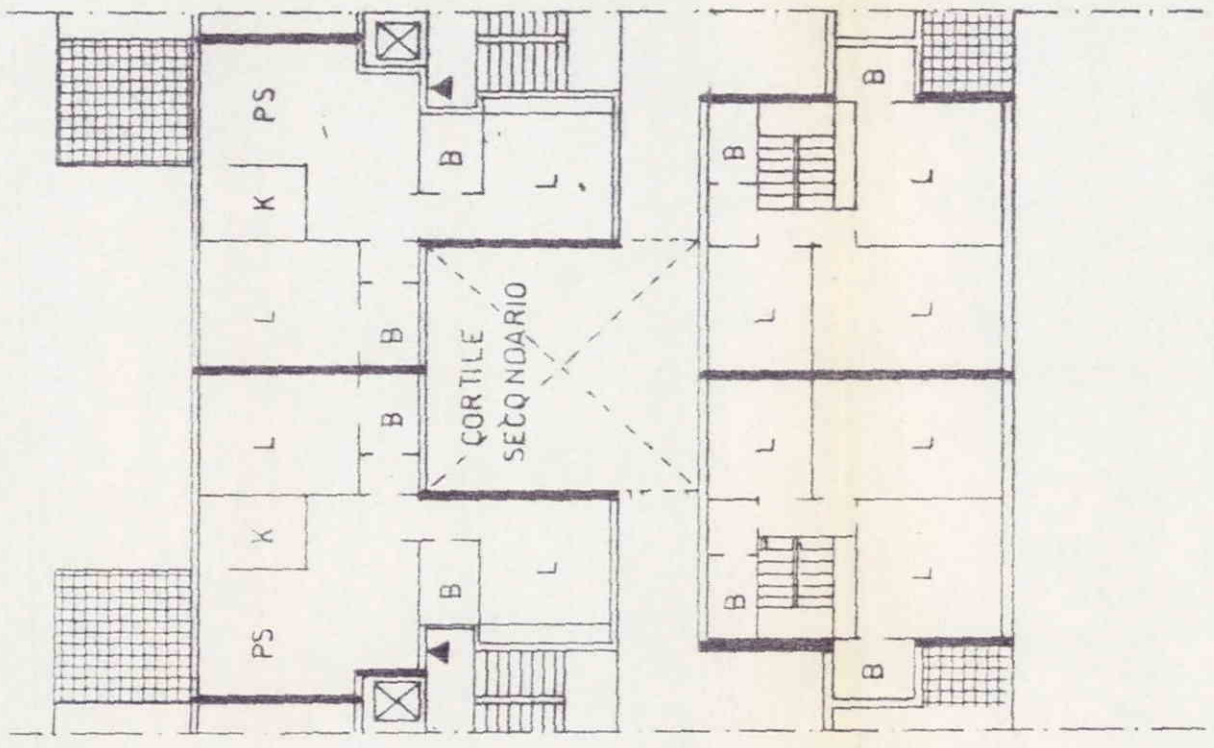
SFALSAMENTO DEI PIANI DI FACCIATA



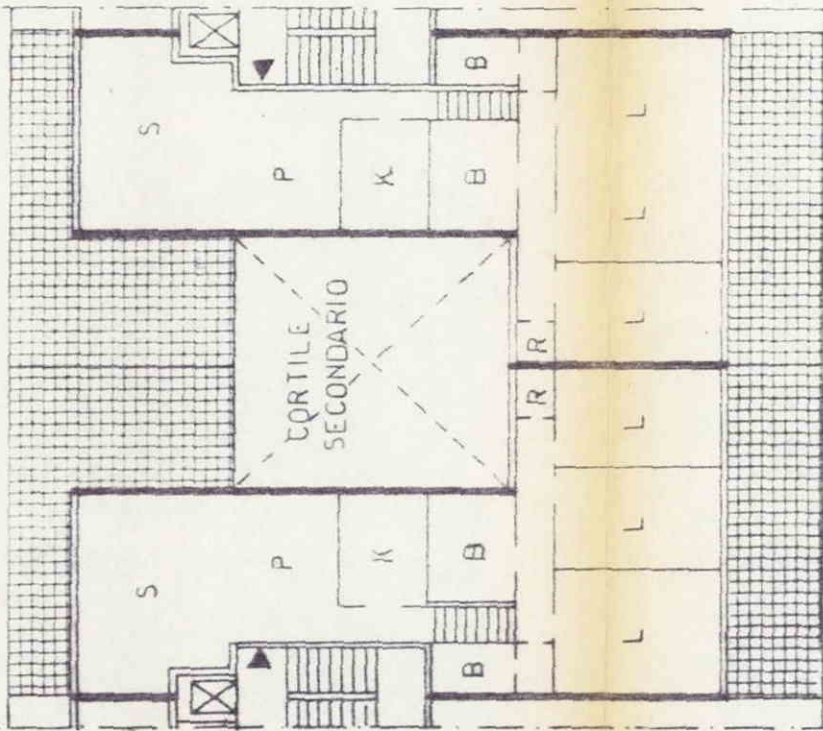
piano percorso

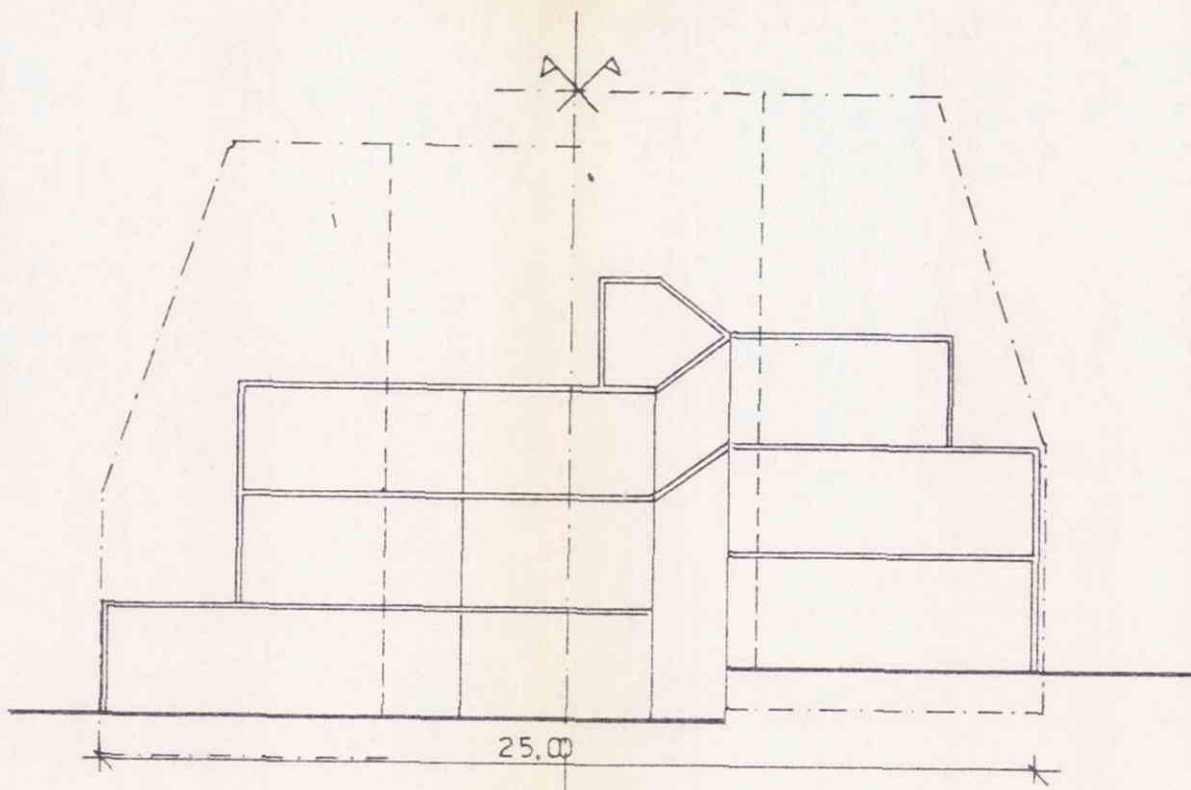


elevazione

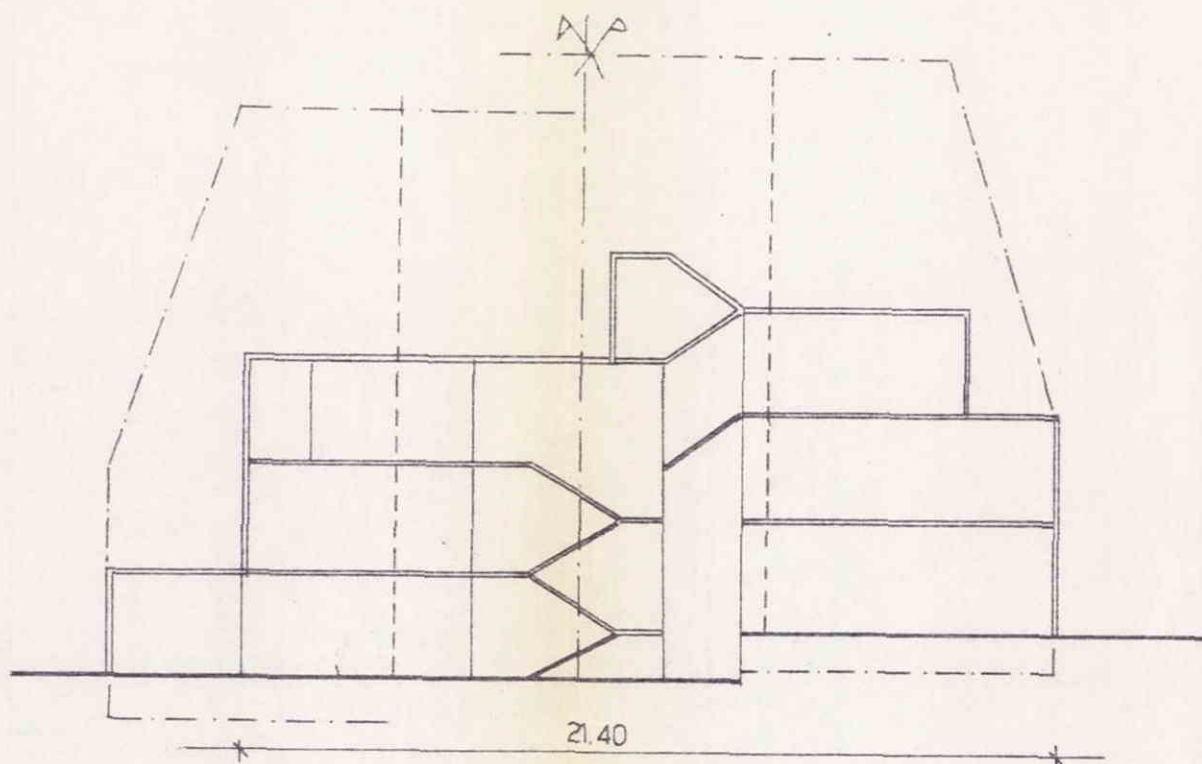


ultimo livello

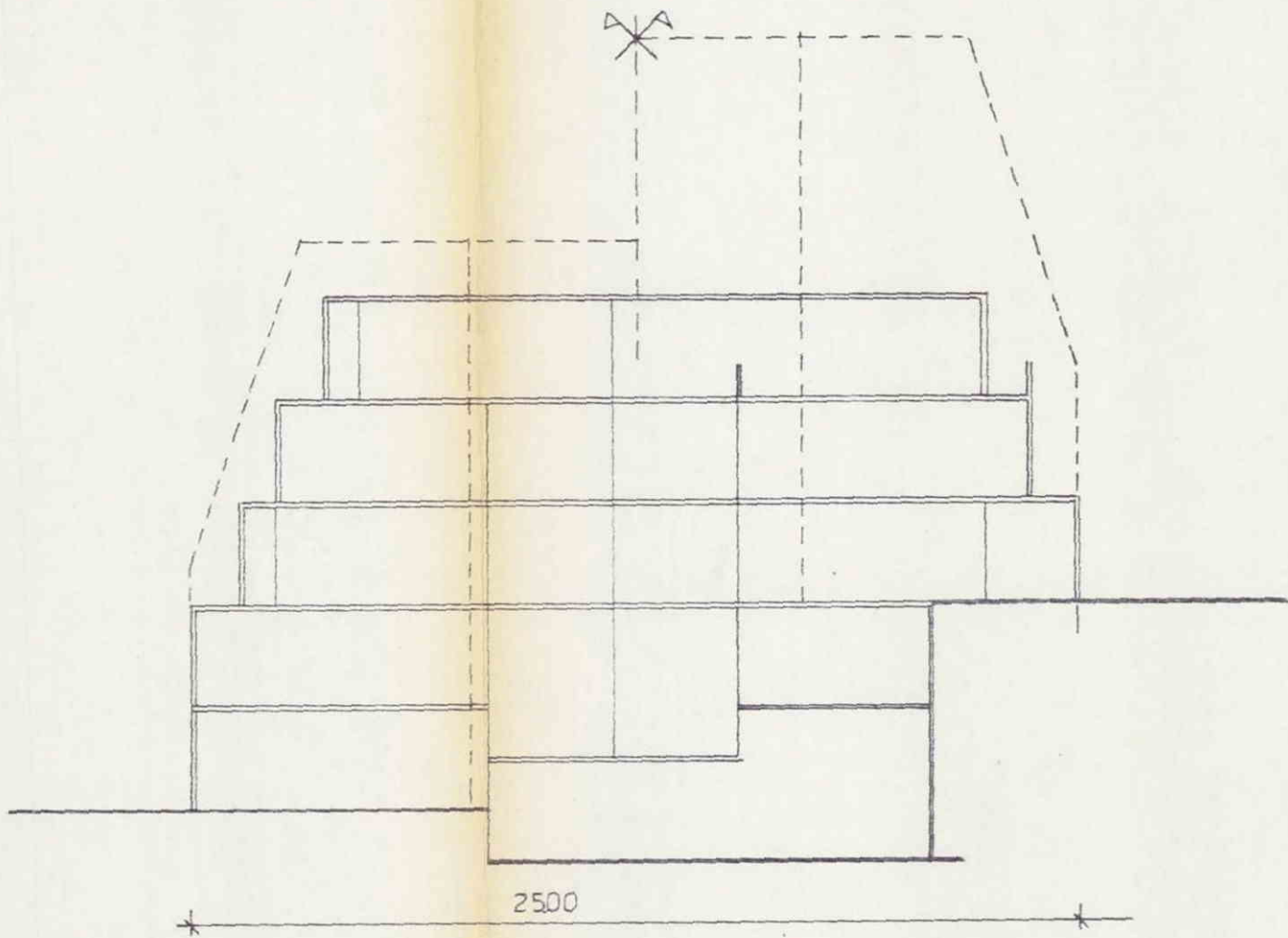




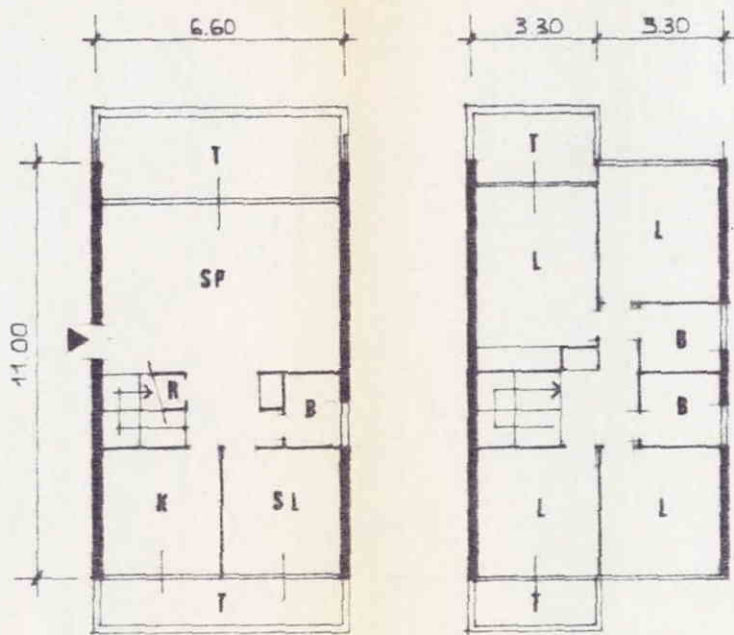
sezione sul cortile secondario



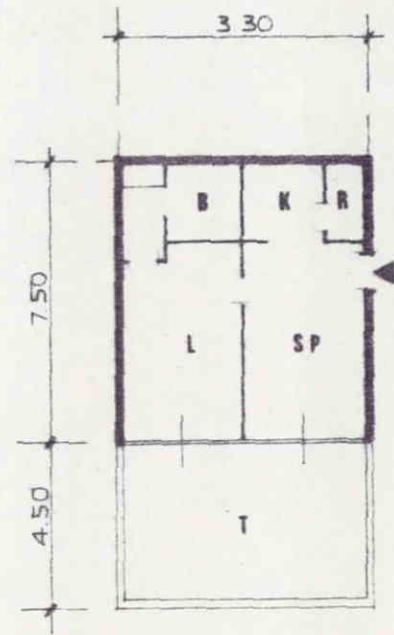
sezione sul corpo scale



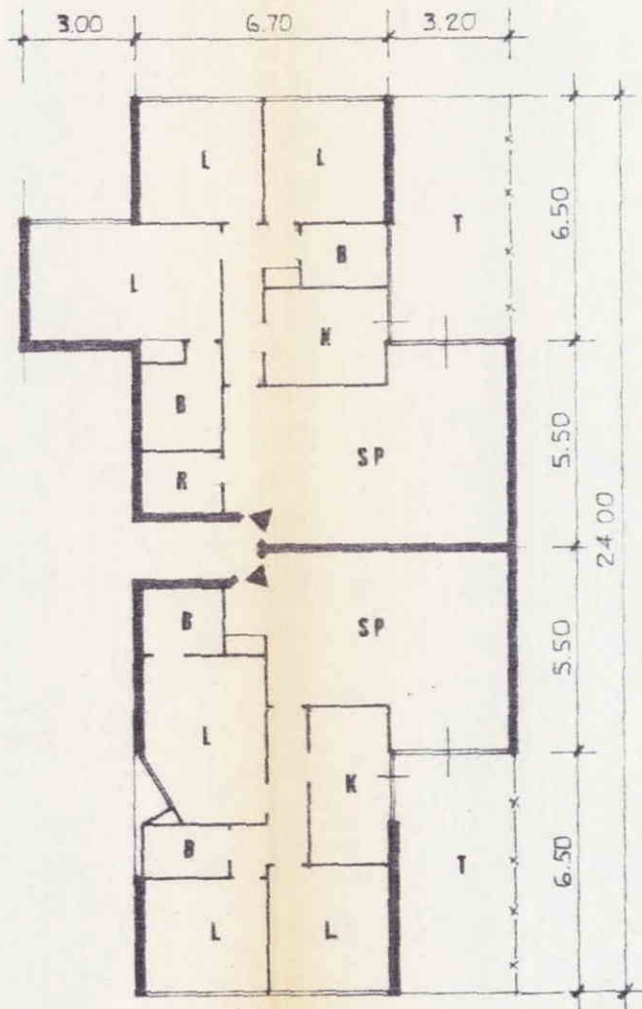
sezione edificio su pendenza



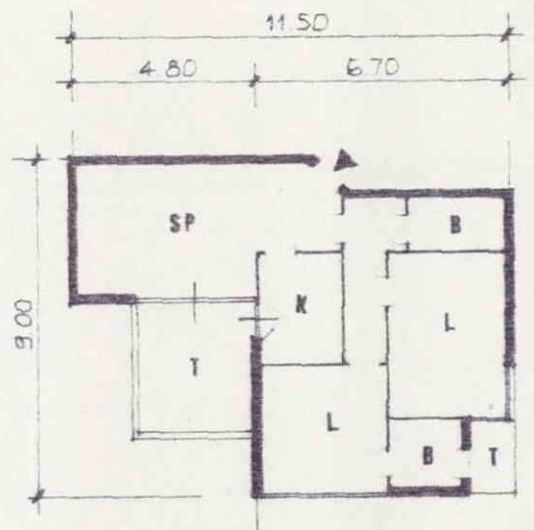
DUPLEX



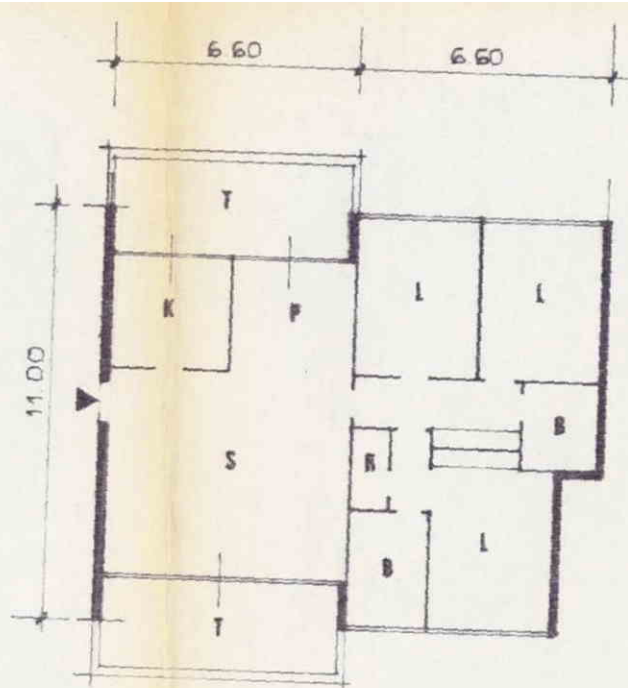
MONOAFACCIO



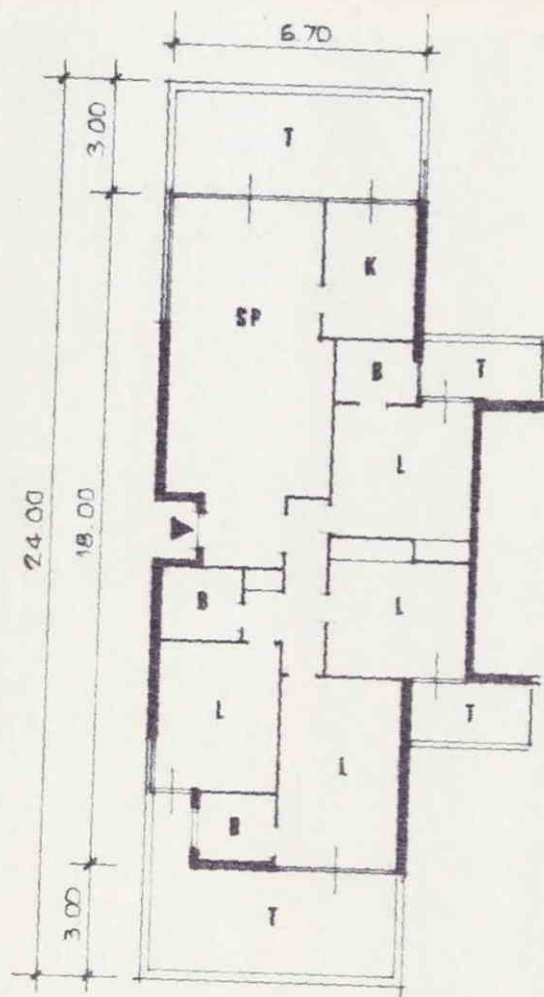
MONOAFACCIO



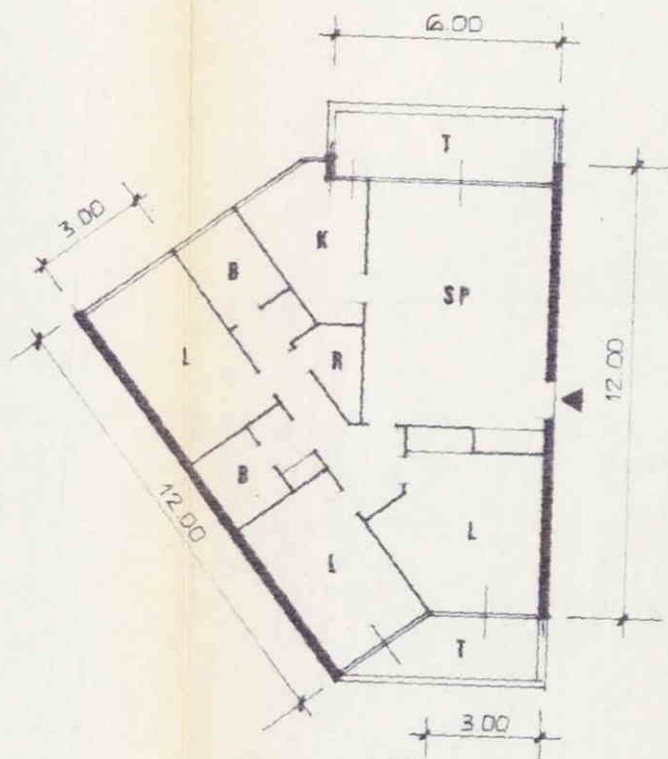
MONOAFACCIO



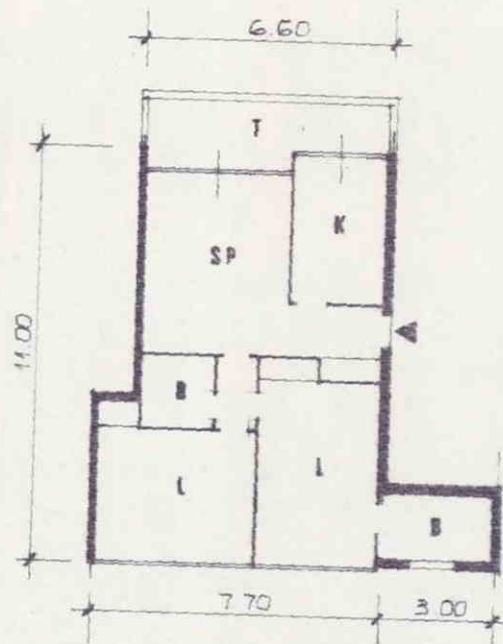
BIAFFACCIO



BIAFFACCIO



BIAFFACCIO



BIAFFACCIO

