

S.P.Q.R.  
COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE  
UFFICIO RISANAMENTO BORGATE



COMUNE DI ROMA  
PARTIZIONE XV  
0043532  
FASCICOLO  
CLASSE  
1307.91  
PZ 7V  
FASCICOLO  
CLASSE  
1307.91  
PZ 7V

CAPANNELLE

IL PRIMO DIRIGENTE  
Arch. G. Luigi SCANFERLA

PROGETTISTI

Arch. Domenico Colasante  
Ing. Anna Maria Leone  
Arch. Stefano Stefani  
Arch. Paolo Visentini

collaboratore  
Geom. Sergio Della Torre

COMUNE DI ROMA  
UFF. SPEC. PIANO REGOLATORE  
16 GIU. 1989  
PROT. N. 6242

COMPARTO RI/PERMUTE

COORDINAMENTO

Arch. Carlo Maltese  
Arch. Federico Sambo  
Arch. Gianluigi Scanferla  
Arch. Carmelo Severino  
Ing. Lamberto Ungarelli

F.O. SCANFERLA  
F.O. SAMBO

PROGETTISTI

Arch. Federico Sambo  
Arch. Alessandro Di Silvestre

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE  
Prof. Arch. ALESSANDRO QUARRA

collaboratore  
Geom. Alessandro Caselli

ING. CARLO ALIMONTI  
F.O. ALIMONTI

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE  
PIANO REGOLATORE  
UFFICIO RISANAMENTO BORGATE  
all'ordine del  
deliberazione  
n. 3917  
G.M.  
15/6/88  
IL DIRIGENTE  
Prof. Arch. ALESSANDRO QUARRA

Dist. Ing. Lamberto Ungarelli  
F.O. UNGARELLI

TAV. N°

7

NORME TECNICHE

SCALA

DATA GENNAIO 1988

AGGIORN.

- 1 -

PIANO DI ZONA N.7V - CAPANNELLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- NORME TECNICHE

Le presenti norme tecniche integrano le norme tecniche di attuazione del Piano di cui alla legge 18.4.1962 n.167 e successive modifiche approvate con D.M. n.3266 dell'11.8.64, con D.M numero 2046 del 24.12.1966 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 e i regolamenti vigenti.

1) ELABORATI

Il presente piano di zona n.7V - CAPANNELLE è composto dai seguenti elaborati:

Elab. 1 - Previsioni di P.R.G - Perimetro del P.Z

Rapp. 1/10.000

Elab. 2 - Planimetria catastale - Zonizzazione del P.Z

Rapp. 1/200

Elab. 3 - Rete Viaria

Rapp. 1/2000

Elab. 4 - Indicazioni planivolumetriche

Rapp. 1/2000

Elab. 5 - Indicazioni normative relative ai comparti permute

Rapp. 1/1000

Elab. 6- Elenco catastali della proprietà

Elab. 7 - Norme tecniche

Elab. 8- Relazione tecnica e previsione di spesa.

## 2) ZONIZZAZIONE

Il piano di zona prevede:

- a) comparti residenziali liberi
- b) comparti misti con indicazioni planivolumetriche
- c) aree destinate a servizi pubblici
- d) aree destinate a verde pubblico

### a) COMPARTI RESIDENZIALI LIBERI

Tali comparti sono indicati nella tavola di zonizzazione n.2 e nella tavola n.5 "indicazioni normativa" con lettera R1 e con rigato verticale e intespazio mm.2.

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.

Le tipologie dovranno essere a schiera e a ciascun alloggio potrà essere assegnato un lotto di pertinenza.

Nell'ambito della cubatura e delle altezze massime indicate per ogni comparto o 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.Z. sono ammessi trasferimenti compensati di cubatura da un sub-comparto 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. L'obbligo di progettazione unica sussiste per assegnazioni a soggetti singoli sarà<sup>a</sup> carico dell'Amm.ne predisporre un progetto unitario planovolumetrico di coordinamento degli interventi. 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 o 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, ed ogni altra 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 specifici, non è ammessa 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 dei 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/<sup>non</sup> 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 a giardini privati degli alloggi e solo per piccole parti, ove non diversamente indicato, a spazi di uso consortile.

All'interno dei sub comparti 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 attrezzati mediante progetto unitario esecutivo che ne preveda la sistemazione 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 giornali, bar, 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. erogatrici e con gli Uffici Comunali.

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° 4).

Le destinazioni d'uso non residenziali ammissibili sono:

- 1) magazzini di vendita e al dettaglio
- 2) negozi
- 3) attrezzature per il ristoro e lo svago
- 4) attrezzature paracommerciali
- 5) studi professionali

Per quanto riguarda i volumi non residenziali, gli stessi potranno essere localizzati al piano terreno dei fabbricati.

c) 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 tav. 2 .

Nelle aree destinate all'edilizia scolastica oltre ai servizi e le 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 o di svago.

d) Area 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 liber
- gioco bambini
- verde sportivo e presportivo

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

### 3) EDIFICAZIONE

#### a) Posizione degli edifici

Nell'elaborato n° 4 sono indicate:

le sagome di inviluppo e il filo fisso degli edifici.

Il progetto edilizio potrà prevedere arretramenti dal filo fisso per una percentuale del fronte non superiore al 30%.

Tutte le aree inedificate, comprese quelle nell'ambito della sagoma di inviluppo, saranno destinate a verde o a parcheggi privati.

#### b) Altezza degli edifici

Nell'elaborato grafico n° 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 edificio per almeno l'80%.

Nel caso di terreni in pendio per altezze s'intende quella media.

#### c) Cubature 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 semin



terrati o nei piani terreni degli edifici residenziali quali cantine, ripostigli, altri e simili, qualora esclusi da ogni sistemazione 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, fin dove possibile, caratteristiche di omogeneità 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) IMPIANTI TECNOLOGICI

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

DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale		HA 33,2
Densità territoriale		65 AB/HA
Abitanti		N° 2.153
Cubatura totale	176.679 mc.	
Cubatura residenziale	155.079 mc.	
Cubatura non residenziale	21.600 mc.	
Servizi pubblici	18.600 mq.	-(8,5 mq/ab)
Verde pubblico	130.343 mq.	-(60,5 mq/ab)