

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE GENERALE
XVI RIPARTIZIONE EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

PROGRAMMA STRAORDINARIO DI EDILIZIA PUBBLICA

LEGGE 25/3/1982 N° 94 ART. 2, 3

ENTE CONCESSIONARIO

CONSORZIO TOR BELLA MONACA

ISVEUR ISTITUTO PER LO SVILUPPO EDILIZIO E URBANISTICO S.P.A.

CONSORZIO COOPERATIVE COSTRUZIONI SOC. COOP. A.R.L.

INTEREDIL LAZIO S.P.A.

ROMA CONSORZIO NAZIONALE FRA COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO

☐
☐
☐
☐

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18/4/1982 N° 167

RZ.
3/QUATER

FIDENE 2

COMUNE DI ROMA	
RIPARTIZIONE XV	
6.10.84	0045682
IX BIS	
TOLO	CLASSE
FASCICOLO	

PROGETTISTI PER IL CONSORZIO T B M

PROF. ING. ELIO PIRODDI
PROF. ARCH. FRANCO DONATO

ARCHITETTO DIRIGENTE
Dott. Arch. *Roberto*

DELIBERAZIONE C.C.

IL PRIMO DIRIGENTE n. 2375 del 19 LUG. 1984
Dott. Ing. Anna Maria Leone

Alone

IL DIRIGENTE TECNICO
SUPERIORE SUPPLENTE
(Dott. Ing. BARBARO TORRE)

W

TAV.

7

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OGGETTO

DATA MAGGIO '84

PIANO DI ZONA N. 3 QUATER - FIDENE 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche sono relative al Piano di Zona in oggetto in attuazione della Legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modifiche. Per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme e dalle norme generali del PEEP vigente valgono le norme di attuazione del PRG nonchè le norme e i regolamenti vigenti.

I. GENERALITA'

a) Elaborati del Piano di Zona (P Z)

Il presente Piano di Zona è composto dai seguenti elaborati:

1. Stralcio del PRG 1:10.000;
2. Zonizzazione su base catastale 1:1.000;
3. Prescrizioni planovolumetriche e profili 1:1.000;
4. Rete viaria e sezioni stradali 1:1.000;
5. Esemplificazione planovolumetrica 1:1.000;
6. Elenco catastale delle proprietà;
7. Norme Tecniche di Attuazione;
8. Relazione Tecnica.

b) Presentazione dei progetti

Ferma restando l'osservanza di quanto prescritto più avanti nelle presenti norme circa il coordinamento e l'omogeneità delle progettazioni, i progetti edilizi dovranno essere corredati di tutti gli elementi di dettaglio che descrivano compiutamente i caratteri e le connotazioni architettoniche dell'intervento.

In particolare dovranno essere introdotte in scala di dettaglio (I:50,I:20,I:10) i disegni esecutivi atti a documentare le forme ,i materiali,i colori,ecc.delle finiture esterne dei fabbricati,nonchè delle sistemazioni e manufatti relativi al lotto di pertinenza,quali recinzioni,pavimentazioni,elementi di arredo,del verde,ecc.

Per quanto riguarda i progetti edilizi relativi alla Legge n.94/82,essi dovranno invece essere presentati in conformità a quanto stabilito dalla Delibera Comunale n.1219 di Concessione al Consorzio al Consorzio Tor Bella Monaca e agli atti contrattuali da essa derivanti.

c) Indicazioni volumetriche

Le cubature residenziali consentite nei singoli comparti del presente P Z sono state previste in funzione del parametro di 72 mc/ab nonchè di altezze interpiano in conformità alle normative vigenti.

2. ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

Nell'elaborato n.2 le aree del P Z sono classificate secondo le rispettive destinazioni d'uso nel modo seguente:

- comparti di edilizia residenziale;
- comparti di edilizia non residenziale;
- servizi pubblici:mercato e scuola materna;
- verde pubblico;
- parcheggi pubblici;
- strade e piazze.

a) Comparti di edilizia residenziale

Sono indicati nell'elaborato n.2 con la lettera R e con retino grigio compatto. Le rispettive cubature massime realizzabili sono indicate nella tabella dell'elaborato n.3. La cubatura massima realizzabile complessivamente risulta di 77.400 mc da calcolarsi come specificato all'art.3.

La superficie dei comparti non impegnati dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica (compresi tutti gli aggetti), dovrà essere destinata parte a parcheggi di uso residenziale, nelle misure prescritte dalle vigenti normative e comunque nella misura di almeno un posto auto per alloggio edificato, e l'intera parte rimanente a verde di uso residenziale o a spazi pedonali pavimentati.

Negli edifici dei comparti residenziali dovranno essere ubicati, oltre agli alloggi, i locali di servizio richiesti dalle norme vigenti o comunque necessari per l'abitabilità degli edifici, le cantine o, in alternativa, le soffitte, nel numero di una per alloggio, i lavatoi, gli stenditoi, nonché cinque sale condominiali da distribuire in modo equilibrato nei comparti stessi. Queste ultime dovranno risultare accessibili anche ai minorati al moto.

La sistemazione definitiva delle aree sulle quali non insistono fabbricati dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria tale da specificare qualitativamente detta sistemazione e prevedere in particolare: sistemazione e livellamento del terreno, costruzione di eventuali muri di sostegno, creazione di prati, siepi e aiuole con relativi impianti di innaffiamento e illuminazione, panchine, alberature.

b) Comparti di edilizia non residenziale

Sono indicati nell'elaborato n.2 con le lettere NR e con rigato diagonale a interspazio mm 2,5.

Le cubature massime realizzabili per ciascun comparto sono indicate nella tabella dell'elaborato n.3.

Sono consentite altezze massime di ml 8.00.

Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente le seguenti:

- Uffici privati e studi professionali;
- Esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio;
- Attività amministrative di esercizio, quali agenzie di banche, assicurative, turistiche; ambulatori medici e simili, uffici postali, ecc.;
- Attrezzature per cultura, spettacolo, tempo libero e sport.

La superficie del comparto non impegnata dalla proiezione a terra del corpo di fabbrica, qualora non si realizzino piani interrati, dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico e privato nelle misure minime prescritte dalle vigenti normative e l'intera parte rimanente a verde o a spazi pedonali pavimentati.

Qualora si realizzino invece piani interrati, questi potranno anche eccedere come sagoma dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica; in tal caso la superficie di copertura del piano interrato dovrà comunque essere destinata a verde pubblico o a passaggi pedonali, facendo eccezione esclusivamente per gli elementi tecnologici (areatori, ecc.) e strade e rampe di accesso veicolare ai piani interrati stessi. In tal caso dovranno essere realizzati parcheggi di superficie nella misura minima prescritta dalle normative vigenti.

Nel piano interrato, anche per tutta la sua estensione, è consentita la realizzazione di sottonegozi, depositi, ma-

gazzini e cantine connessi con le funzioni non residenziali del piano terreno.

In tal caso, quale che sia la loro destinazione d'uso, tale volumetria sarà conteggiata nella misura di un quarto della sua effettiva consistenza nella volumetria massima realizzabile.

c) Aree destinate a servizi pubblici (mercato e scuola ma terna)

Le aree destinate a servizi pubblici sono indicate nell'elaborato n.2 con quadrettato ortogonale a inter-spazio mm I,5 e le lettere specificanti le rispettive destinazioni. Le superfici di pertinenza sono riportate nella tabella allegata a detto elaborato.

d) Verde pubblico

Le aree destinate a verde pubblico sono indicate nell'elaborato n.2 con puntinato grosso. Le superfici di pertinenza sono riportate nella tabella allegata a detto elaborato.

e) Parcheggi pubblici

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono indicate nell'elaborato n.2 con la lettera P cerchiata. Le superfici di pertinenza sono riportate nella tabella allegata a detto elaborato. Le stesse aree sono individuate anche nell'elaborato n.4 con la lettera P cerchiata e con l'indicazione dei posti macchina.

f) Aree per strade e piazze

Tali aree sono indicate nell'elaborato n.4 con retino grigio. Nello stesso sono indicate anche le sezioni stradali.

Per quanto riguarda le quote altimetriche, queste potranno subire variazioni in relazione alle quote naturali effettive del terreno quali risulteranno dal rilievo definitivo. Pertanto le quote riportate hanno valore indicativo, fermo restando l'obbligo di osservanza delle compatibilità.

3. EDIFICAZIONE

a) Posizione degli edifici

Nell'elaborato n.3 sono indicati:

- le sagome di massimo ingombro e i fili fissi degli edifici residenziali;
- gli assi di mezzeria per gli edifici del comparto R3;
- gli allineamenti e i distacchi minimi obbligati;
- le quote stradali, quelle di marciapiede e quelle corrispondenti al calpestio finito del primo piano abitabile (piano rialzato);
- le altezze degli edifici residenziali espresse in n. di piani abitabili e quelle degli edifici non residenziali espresse in ml a partire dalle rispettive quote stradali;
- i sottopassi pedonali e carrabili prescritti per gli edifici residenziali.

Per quanto riguarda i fili fissi non saranno consentiti arretramenti superiori al 20% della lunghezza dei fronti interessati sui lati lunghi degli edifici in linea, al 35% sul fronte-strada degli edifici a blocco (R3), al 70% sulle testate degli edifici in linea.

Le dimensioni delle sagome di massimo ingombro potranno variare rispetto a quelle indicate con quote lineari nell'elaborato n.3 del 5% in più o in meno; corrispondentemente varierà la lunghezza dei fili fissi, ferma restando la loro posizione.

Rispetto ai fili fissi e alle sagome di massimo ingombro non sono ammesse sporgenze se non per logge e balconi nonché gronde, cornici e altri elementi accessori e di finitura degli edifici.

Per quanto riguarda le quote altimetriche vale quanto avvertito all'art. 2 f), fermo restando gli obblighi di complanarità delle quote di copertura come appresso specificato. Anche la quota planimetrica di ml 56 tra il confine S-0 e l'asse di quartiere, riportata nell'elaborato n. 3, potrà essere oggetto di piccole variazioni in relazione al rilievo definitivo del terreno.

b) Altezza degli edifici

Le altezze degli edifici sono indicate nell'elaborato n. 3.

Esse sono espresse in numero di piani abitabili per gli edifici residenziali e in ml per quelli non residenziali.

Sono esclusi dal computo delle altezze i piani non abitabili destinati a cantine, soffitte, lavatoi, stenditoi e altri servizi posti al di sotto del primo o al di sopra dell'ultimo piano abitabile.

Per gli edifici residenziali l'altezza si misura a partire dalla quota del primo calpestio abitabile; questa dovrà essere superiore di almeno 1 ml alle quote di calpestio esterne adiacenti.

Per gli edifici non residenziali l'altezza si misura a partire dalla quota della strada o piazza pubblica adiacente.

Le coperture degli edifici residenziali, con l'eventuale eccezione delle scale e dei volumi tecnici, dovranno essere orizzontali.

Indipendentemente dalle quote effettive del terreno, le coperture degli edifici dei comparti RI e R2 dovranno essere complanari a meno delle variazioni di spessore dei solai.

Per quanto riguarda l'edificio a elle del comparto R4 l'equiparazione della quota di copertura con l'edificio in linea dello stesso comparto sarà ottenuta ubicando i volumi non residenziali (soffitte e simili) al di sopra dell'ultimo piano abitabile, per uno spessore parziale del corpo di fabbrica. Tali volumi dovranno avere una parete coincidente con il piano delle facciate su piazza nella misura di almeno il 50% dello sviluppo lineare orizzontale delle medesime.

In tutti gli altri edifici residenziali, salvo il suddetto edificio a elle del comparto R4, laddove venissero realizzate soffitte al di sopra dell'ultimo piano abitabile, queste dovranno essere arretrate di almeno 2 ml dal perimetro dell'edificio.

c) Cubatura degli edifici

La cubatura è misurata secondo le Norme Tecniche del PEEP vigente.

Nel presente caso non sono valutate, agli effetti della cubatura residenziale massima consentita, le cubature non residenziali realizzate nei piani interrati, seminterrati e nei piani rialzati, quali cantine, servizi, lavatoi, stenditoi, sale condominiali, atrii e vani per scale e ascensori e quelle realizzate al di sopra dell'ultimo piano abitabile, quali soffitte, lavatoi, stenditoi.

In fase di attuazione è consentito il trasferimento compensato di cubature da un comparto all'altro nella misura massima del 10% di quella indicata in ciascun comparto. Comunque non è consentito trasformare la cubatura residenziale in non residenziale e viceversa.

d) Aree inedificate

Tutte le aree inedificate, comprese quelle nell'ambito delle sagome di massimo ingombro, saranno destinate a verde parcheggi privati o spazi pedonali pavimentati.

Per quanto riguarda la sistemazione interna ai singoli comparti residenziali, il disegno riportato in scala I:1000 nell'elaborato n. 4 ha valore indicativo. Detta sistemazione sarà specificata in sede di progetto edilizio secondo quanto stabilito nelle presenti norme.

e) Coordinamento progettuale

Oltre a quanto specificato all'art. 2 a) per quanto riguarda il progetto delle sistemazioni esterne, le progettazioni edilizie dei comparti residenziali saranno coordinate con criteri di unitarietà in particolare per quanto si riferisce alle finiture, ai colori, agli attacchi a terra degli edifici. In sede di progetto edilizio l'assetto delle sistemazioni esterne dovrà essere documentato da elaborati d'insieme in scala I:200.

4. MESSA A DIMORA DI ESSENZE ARBOREE

Per ogni comparto residenziale le aree libere da fabbricati dovranno essere piantumate in ragione di una pianta di altezza maggiore di ml 4,50 per ogni 500 mc di costruzione. Valgono in ogni caso le norme contrattuali di cui alla Delibera di concessione precedentemente citata.

5. CABINE ACEA E ENEL

Le cabine saranno ubicate, ove possibile, in appositi locali posto a piano terra o nei piani interrati degli edifici. La localizzazione esatta negli stessi dovrà essere concordata con le Società erogatrici.