

CS553
S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

DELIBERAZIONE C. C.

n. 3699 del - 9 GIU. 1982

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N 167
PER IL PIANO DELLE ZONE DA DESTINARE ALLA
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

PIANO DI
ZONA

39 ter

GROTTA PERFETTA

ARCH. G. BRFNGOLA

U. CAO

M. DEL VECCHIO

A. DEL VESCOVO

G. MARRUCCI

M. MIRZA

L. MORPURGO

G. SANTULLI SANZO

RIPARTIZIONE XVI

EDILIZIA ECONOMICA

e POPOLARE

Il Dirigente Tecnico

IL PRIMO DIRIGENTE

Dott. Ing. Anna Maria Leone

IL DIRIGENTE TECNICO

SUPERIORE SUPPLENTE

(Dott. Ing. BARBARO TORRE)

VARIANTE STRALCIO DEL PIANO DI
ZONA 39 bis

31-5-81

TAV 3

NORME GENERALI

ART. 1

L'edificazione nell'ambito del presente Piano di Zona è disciplinata dalle norme Tecniche Generali approvate con D.M. 11/8/64 n.3266, e modificate con D.M. del 31/12/66 n. 2040 e con deliberazione del 27/1/1971 n.185 allegate al presente Piano, quale parte integrante dello stesso, salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli che seguono e agli elaborati grafici del progetto planivolumetrico.

ART.2

L'edificazione dovrà essere eseguita secondo schemi di tipo aperto; è pertanto vietata la costruzione di cortili chiusi e le costruzioni dovranno essere isolate e risolte architettonicamente su tutte le fronti.

L'edificazione potrà essere realizzata mediante edifici di tipo in linea, isolati, plurifamiliari, a torre e a schiera.

Le linee di inviluppo rappresentate nella apposita planimetria individuano il massimo ingombro possibile dei fabbricati.

Le cubature realizzabili sono indicate nella tabella allegata alla Tav. 2B .

Dette cubature sono suddivise, a seconda della destinazione d'uso degli edifici, in residenziali e non residenziali; quest'ultime, calcolate nella proporzione globale del 15% rispetto alle prime, si riferiscono alle destinazioni ad uffici, banche, grandi magazzini, attrezzature per la cultura e lo svago, per l'assistenza, per il turismo , per l'artigianato, coabitative o altri similari.

Mentre nella cubatura residenziale possono essere consentite anche le altre destinazioni previste per la cubatura non residenziale, entro quest'ultima non sono comunque ammesse utilizzazioni per abitazione.

I negozi, purchè limitati al solo piano terreno, e nelle aree o sulle fronti stradali non sono computabili agli effetti delle cubature consentite.

Nelle zone residenziali non contraddistinte da simbolo di destinazione mista sulla planimetria indicante le destinazioni di zone, non è ammesso l'uso per negozi delle cubature realizzabili.

Per le zone residenziali del piano non definite con interpretazione planivolumetrica è prescritto l'indice massimo di fabbricabilità di 1,8 mc/mq. esteso all'intera zona. Per tali zone dovrà essere, preventivamente ad ogni iniziativa, definito un progetto P.V. di dimensione non inferiore alla **zona** stessa.

ART. 3

Le sezioni stradali salvo casi già compromessi, sono unificate nei tipi fondamentali da m.9.00 - m.18.00 - ~~m.~~ 20.00 - e m.40.00 -

L'ultimo tipo può anche raggiungere, in taluni tratti, misure maggiori dovute a una maggiore larghezza dello spartitraffico per adeguarsi a particolari ambienti orografici.

Tali larghezze riguardano la porzione di **suolo** pubblico costituita dalle carreggiate e dai due marciapiedi.

ART. 4

La distanza tra fronte e fronte di fabbricato non potrà essere inferiore alla altezza del fabbricato più alto.

A parziale deroga possono essere ammessi brevi distacchi tra la fronte di un edificio e la testata di un altro - testata la cui larghezza non sia superiore a m. 15 - E tali brevi distacchi debbono essere pari alla metà dell'altezza degli edifici e comunque non inferiori a m. 12 -

Le distanze tra i fabbricati saranno misurate dal perimetro esterno dei muri e di qualsiasi avancorpo o corpo a sbalzo chiuso o semichiuso. La distanza tra fabbricato e confine di proprietà resta stabilita e definita dagli elaborati grafici.

ART. 5

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzato sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento dei livelli dei piani, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

gano inalterate le cubature massime ammissibili di ogni comparto e l'altezza massima individuata nelle tavole allegate.

ART. 6 - Verde pubblico a gestione condominiale

All'interno dei comparti edificatori sono state individuate alcune aree destinate a verde. Tali aree, che dovranno rimanere di uso pubblico saranno gestite condominalmente e potranno essere utilizzate nella misura del 40% della loro superficie totale per l'installazione di impianti sportivi e di attrezzature per il gioco dei bambini, di uso condominiale, e nella misura del 60% del totale rimarranno mantenute a verde.

ART. 7 - Emendamento art. 10 delle Leggi generali

L'art. 10 comma primo delle norme tecniche generali citate è sostituito dal seguente:

"Al di fuori della sede stradale, su aree interne a lotti edificabili debbono essere riservate aree per il parcheggio delle autovetture in ragione di almeno mq. 1 ogni mc. 20 di costruzione fuori terra, per edifici destinati a residenze e negozi e di mq. 1 ogni 15 mc. per edifici destinati ad altri usi (Uffici, magazzini, servizi pubblici, ecc.).

I parcheggi dovranno essere a servizio esclusivo delle costruzioni e potranno essere ricavati unicamente ai piani seminterrati e cantinati degli edifici o anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse in appositi piazzali di sosta.

Gli accessi dei parcheggi e delle autorimesse sulle strade pubbliche dovranno essere particolarmente studiati ai fini di non intralciare il traffico veicolare sulle strade stesse".

CAPITOLO 1 - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

ART. 1 - Generalità

Le norme tecniche contenute nel presente schema valgono per la attuazione del piano planivolumetrico della zona n. 39/bis, redatto secondo le norme generali urbanistico-edilizie per la esecuzione del piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare.

ART. 2 - Contenuto del piano

IL piano di compone dei seguenti disegni ed elaborati:

- 1) Planimetria catastale
- 2A) Zonizzazione catastale
- 2B) Comparti edificatori
- 2C) Involuppi
- 2D) Viabilità
- 4) Norme generali e norme di piano
- 5) Relazione generale

ART. 3 - Classificazione delle destinazioni di uso delle aree e degli edifici.

Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni di uso (Vedi tav. 2A) -

- a) aree per sedi viarie, parcheggi ed aree pedonali
- b) aree per il verde pubblico
- c) zone residenziali
- d) zone residenziali miste
- e) zone per servizi pubblici

Gli edifici sono classificati secondo le seguenti destinazioni di uso :

- a) edifici per abitazioni e per servizi residenziali

- b) Edifici per commercio ed uffici
- c) edifici per abitazione, commercio ed Uffici
- d) edifici per servizi pubblici.

CAPITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

ART. 4 - Criteri di misurazioni

Le tipologie e le volumetrie dei vari edifici sono individuate nei grafici e nelle tabelle delle allegate tavole.

- a) All'interno delle linee di inviluppo l'edificio può articolarsi liberamente purchè vengano rispettati i limiti di altezza massima indicati e la volumetria massima ammissibile.

Possono essere esterne alle linee di inviluppo solo le proiezioni di eventuali balconi, pensiline ed altri oggetti non delimitanti volumi chiusi .

- b) L'altezza massima degli edifici, definita nella tavola n.2B, va riferita alla quota media delle strade o del terreno circostante gli edifici, a sistemazione avvenuta.

Nel caso che le strade ed il terreno circostanti gli edifici siano previsti con sistemazioni a livelli differenti, ci si riferirà alle quote di imposta relative alle varie porzioni in cui sarà suddiviso ogni singolo edificio nel progetto di massima unitario.

- c) La volumetria massima edificabile fuori terra è indicata in metri cubi in corrispondenza di ogni comparto edificatorio, nella allegata tav. 2B .

ART. 5 - Utilizzazione dei piani terreni

In ogni comparto edificatorio i piani terreni dei fabbricati, nel caso non vengano adibiti a piano pilotis, potranno essere utilizzati per la realizzazione di cubatura residenziale o non residenziale, purchè riman-

Il Comune potrà intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze di cubature fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spiccato della costruzione.

ART. 6

I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un solo piano parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

ART. 7

Qualsiasi costruzione di locali accessori (fatta eccezione per le portinerie) è tassativamente vietata .

Tutti gli spazi interni al lotto non impegnati dall'edificio o dagli edifici principali, nè da strade o da piazzali per la sosta delle autovetture, nè da rampe di accesso ai piani seminterrati, dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino ed eventualmente delimitati verso strada con recinzioni di altezza non superiore a m. 1,80.

ART. 8

Il parcheggio delle autovetture deve essere previsto al di fuori della sede stradale ossia su aree interne ai lotti edificabili, od in autorimesse sotterranee, in ragione di almeno mq. 1 ogni mc. 20 di costruzione fuori terra per edifici destinati a residenze e negozi di mq. 1 ogni mc. 15 per edifici destinati ad altri usi (uffici, magazzini, servizi pubblici, etc....) Gli accessi dei parcheggi e delle autorimesse sulle strade pubbliche dovranno essere particolarmente studiati ai fini di non intralciare il traffico veicolare sulle strade stesse .