

**S.P.Q.R.
COMUNE DI ROMA**

**UFFICIO PIANIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
IX DIPARTIMENTO**

U.O. n. 3

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

PRIMO PIANO DELLE ZONE

COMUNE DI ROMA		
DIPARTIMENTO IX		
POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI		
PROT. N. 55626		
DEI		
U.O.	N. AL	N. TRN

Coordinamento generale:

IX Dipartimento - U.O. n. 9: Ing. Alessandro Di Filippo

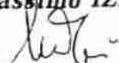
Coordinamento progettuale:

Arch. Paola Renzi (Dip. VI - U.O. n. 2); Arch. Carla Caprioli; Arch. Romano Feliciangeli; Arch. Massimo Izzi (Dip. IX - U.O. n. 3).

Staff amministrativo:

F.D.A. Maria Grazia Pandolfi; I.A. Giulia Cenciotti; I.A. Elena Grillo (Dip. IX - U.O. n. 3).

ARCHITETTO
Massimo IZZI



P.Z. 38 LAURENTINO VARIANTE DECIMA

L'ARCHITETTO DIRIGENTE
(Dr. Arch. Silvano Loria)

Redazione progettuale:

Arch. Alessandro SPINEDI; Arch. Marcella SANTORO.
Geom. Coord. Luigino FERRANTE; Geom. Coord. Maurizio FRONTANI; Dis. Coord. Claudio VERZULLI; Geom. Fausto GATTO.

elaborato: 2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELIBERAZIONE C.C. n. 16 del 28/2/03	P.E. E.P.
------------------------	---	----------------------------

VARIANTE DECIMA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme modificano ed integrano le norme della variante sexies, le norme delle varianti septies, octies e nonies che riguardavano i soli comparti PF1, PF2, N6-7 e N7.

Le norme della variante decima in oggetto, riguardano esclusivamente il comparto N5.

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 - Generalità

- al D.I. 2 aprile 1968;
- alla Legge della Regione Lazio n. 36/87 art. 7;
- alla Legge n. 899/86
- alle Norme Tecniche del P.R.G. di Roma.

Art. 2 - Contenuto della Variante

La Variante del Piano si compone dei seguenti elaborati:

Elab. 1	Relazione	
Elab. 2	Norme tecniche di attuazione	
Elab. 3	Inquadramento territoriale - Stralcio P.R.G.	sc. 1:10000
Elab. 4	Zonizzazione	sc. 1:2000
Elab. 5	Stralcio Normativa comparto N5	sc. 1:1000
Elab. 6	Stralcio Viabilità di Variante Comparti N.	sc. 1:1000
Elab. 7	Stralcio Planivolumetrie Sett. N. NE.	sc. 1:2000
INSERIRE → Elab. 7S	" " " "	" "

Tutto quanto non variato con gli elaborati della presente variante resta confermato.

N.B. - I capoversi variati si intendano sostitutivi dell'intero capoverso.

Art. 3 - Valore normativo del piano

- c) il tracciato dei percorsi pedonali (fermo restando l'obbligo di garantire i collegamenti da questi assicurati).
- d) le destinazioni specifiche delle aree a verde pubblico (verde attrezzato, sportivo, di quartiere, ecc.) da considerarsi intercambiabili nell'ambito dell'uso pubblico.

TITOLO II - DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

Art. 4 - Destinazioni d'uso delle aree (zonizzazione urbanistica)

- b) Aree per verde pubblico; distinte in aree a parco naturale di interesse urbano, aree attrezzate per lo sport di interesse urbano e di quartiere, aree attrezzate per il gioco d'interesse residenziale e d'interesse archeologico;

- c) Aree non residenziali per attrezzature;
Sono destinate ad attrezzature commerciali di servizio e/o amministrative sia a livello di quartiere che a livello superiore secondo quanto disposto dall'art. 7 Legge Regione Lazio n. 35/87; pertanto nell'ambito delle categorie indicate dall'art. 3 delle norme tecniche d'attuazione di P.R.G. le destinazioni d'uso consentite sono quelle individuate alla lettera -
- d) uffici privati e studi professionali; e) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio di superficie utile di vendita anche superiore ai 1.500 mq. e botteghe per attività artigiane non moleste;
- f) attività amministrativa e di servizio; h) alberghi, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie;
- i) edifici ed attrezzature per lo spettacolo ed il tempo libero; l) sedi di giornali;
- o) servizi privati; t) depositi e magazzini non di vendita; v) esercizi commerciali all'ingrosso; r) autorimesse, autosilos, parcheggi in elevazione.
- Con riferimento inoltre a quanto disposto dall'art. 7 della Legge 899/86 sono altresì ammesse per le aree non residenziali destinazioni d'uso quali uffici pubblici dello stato e del parastato.
- f) Aree di edilizia mista: sono destinate a quanto descritto per le aree ad edilizia non residenziale con l'inclusione della lettera e dell'art. 3 paragrafo II delle Norme di P.R.G. (abitazioni).

Art. 5 - Destinazione d'uso degli edifici

- a) Edifici ad utilizzazione non residenziale, posti nell'unità residenziale tipo: sono destinati al collegamento pedonale pubblico delle due parti dell'unità residenziale superate dalla strada, comprendono in una struttura unitaria, ambienti per attività commerciali, professionali, di servizio e ambienti per i servizi residenziali (uffici di gestione, servizi sociali, sala lettura, musica, sale riunioni, gioco, ecc.).
L'unità residenziale NE3 edificio n. 6 (assegnato allo IACP) può comprendere ambienti per attività commerciali, professionali, di servizio ed ambienti per eventuali servizi residenziali;
- d) Edifici ad utilizzazione mista, posti al centro di quartiere. (PF1); le destinazioni d'uso consentite per tali edifici sono quelle indicate dalla voce f dell'articolo 4. Tali edifici devono consentire il pubblico transito al piano terreno, almeno nelle ore diurne, per garantire i collegamenti pedonali salvo che ragioni di sicurezza non consiglino altrimenti;
- d1) Edifici ad utilizzazione non residenziale posti nel centro di quartiere (comparto PF1); per tali edifici le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate, alla voce (e) dell'art. 4.
- e1) edifici ad utilizzazione non residenziale posti nel settore N comp. N4, N5, N6.7 per tali edifici le destinazioni d'uso sono quelle indicate alla voce (e) dell'art. 4.

- f) Edifici per attrezzature di servizio pubblico nel centro di quartiere; sono destinati alla realizzazione di un centro sociale, del centro per il comitato di quartiere. Nell'area già destinata a scuola e non utilizzata potrà trovare posto o verde pubblico o un edificio per lo spettacolo.

TITOLO III - INDICI EDILIZI E NORME PER
L'EDIFICAZIONE

ART. 6 - Indici edilizi

- a) Lunghezza e profondità massima degli edifici: sono indicati nella tav. n. 6 e nella tab. n. 2 e nelle indicazioni planovolumetriche della tav. n. 7;
- b) Altezza massima è misurata dal calpestio del portico o del piano terra all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. L'altezza massima dei tipi edilizi in linea alti è misurata in base alle indicazioni della tab. n. 1. Nel comparto NS l'altezza massima del fabbricato al netto dei volumi tecnici e delle centrali tecnologiche è pari a 5 piani.
- c) cubatura edificabile è la cubatura "reale" indicata nella tab. n. 2. Viene misurata secondo le modalità fissate dalle "Norme Tecniche Generali" del piano 167 (1° PEEP). Nella tab. n. 2 sono vincolative soltanto le cubature massime indicate nella opportuna colonna, ciò per consentire la compensazione delle cubature tra i vari edifici della stessa unità residenziale. Non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature realizzabili nei piani terreni limitatamente agli atrii degli edifici R, NR e Misti ed ai loro servizi quali cantine, garages, ripostigli, sottonegozi ecc. e nel piano delle coperture limitatamente ai volumi tecnici ed alle soffitte. Limitatamente ai fabbricati non residenziali e misti e nell'ambito del volume realizzabile è consentita la realizzazione di sopranegozi come pertinenze di negozi stessi con h. Max. non superiore a mt. 2.40.
- d) Per i comparti NR. e Misti, è consentito il travaso di cubature da un comparto ad un altro, da un edificio ad un altro, nel limite del 10% della somma delle cubature massime relative agli edifici interessati dal travaso e prevista nella tabella n. 2 allegata alle presenti norme.
- e) nel comparto NS per i piani in elevazione, piano terra escluso, è consentito che l'edificio possa essere costruito al disopra del latitante parcheggio in estensione alla sagoma di massimo ingombro indicata nella tav. 5, a condizione che l'altezza netta del portico sia non inferiore a mt 3.00 e che la posizione degli eventuali pilotis sia arretrata di mt. 1.00 rispetto al filo stradale e

con interesse tale da non diminuire il numero dei parcheggi pubblici.

- f) Per gli edifici a destinazione N.R. è consentito, previo parere dell'Amministrazione pubblica, realizzare posti auto pertinenziali al di sotto delle aree pubbliche confinanti.

Art. 7 - Norme per l'edificazione

L'area edificabile è indicata nelle tavv. nn. 6a, 6S, 7a, 7c, (per quanto non variato dalle presenti tavole) e rappresenta la superficie di massimo ingombro dell'edificio fuori terra. Essa è individuata attraverso le coordinate riferite a due assi aventi l'origine in un punto determinato dell'asse stradale (vedi tavv. n. 6N, 6S, 7a e 7c).

L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare i seguenti vincoli:

- filo fisso; rappresenta l'allineamento obbligatorio degli edifici dai quali possono sporgere solo balconi e volumi tecnici quali scala, ascensori, ecc.

Le aree non edificabili delle unità residenziali devono essere di norma prive di recinzione, a meno che ragioni di sicurezza non consiglino altrimenti, dotate di arredo urbano ed avere precisa utilizzazione per la viabilità secondaria ed i parcheggi, gli spazi di fruizione pedonale, le attrezzature ed il verde residenziale.

- i parcheggi residenziali, saranno nella misura indicata dalla normativa vigente;

- b)- Area edificabile non residenziale limitatamente agli edifici ponte: l'area può essere edificata solo in base alla planivolumetria obbligata della tavv. nn. 7N, 7S ulteriormente precisata nei grafici di dettaglio del piano.

- Per le aree non residenziali all'interno delle insule valgono le prescrizioni della tav. n. 7a-6a.

- A titolo esemplificativo e non vincolante nelle tavv. 7a e 6a all'interno della sagoma di massimo ingombro è indicata una soluzione planimetrica degli edifici.

comunque negli edifici residenziali e non residenziali, le aree dei piani terreni non occupate devono essere lasciate nelle ore diurne di utilizzazione pubblica (salvo che ragioni di sicurezza non consiglino altrimenti) ed attrezzate con i necessari arredi urbani. L'area non edificabile nel nucleo edilizio può essere utilizzata per la viabilità secondaria di accesso ai parcheggi pavimentati o per le scale di collegamento tra gli alloggi e tra il distacco a valle e quello a monte; l'area residua deve essere attrezzata a verde per la residenza con alberature di alto fusto.

7.3. Centro di quartiere; è posto nel settore sud-est, in corrispondenza del sistema di svincolo della Via Laurentina con l'asse di quartiere; dispone di un'area di pertinenza perimetrata nelle tavv. nn. 7a, 7c.

Il centro comprende:

- a) aree residenziali,
- b) aree per l'edilizia mista,
- c) aree per attrezzature pubbliche,
- d) aree per edilizia non residenziale.

b) Area per edilizia mista (PF-PF1 ed L), sono individuate nelle tavv. 5a e 7a.

L'area edificabile è indicata nella tav. 7a e rappresenta la superficie di massimo ingombro dell'edificio fuori terra. Essa è individuata da segmenti ortogonali quotati rispetto all'origine delle coordinate.

L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare il vincolo dei fili fissi d'allineamento obbligatorio dell'edificio dal quale possono sporgere solo balconi e volumi tecnici quali scale, ascensori, ecc.

Le aree non edificabili:

Le aree non utilizzate per la costruzione devono consentire il pubblico transito almeno nelle ore diurne, per garantire i collegamenti pedonali salvo che ragioni di sicurezza non consiglino altrimenti.

- gli edifici devono rispondere alle caratteristiche definite nella tab. n. 2 e nella tav. 7a.

- il piano terreno degli edifici deve essere porticato nella misura minima del 20% della superficie coperta, calcolata su tutto il comparto o subcomparto indipendentemente dalla localizzazione del portico, nell'ambito dei fabbricati costituenti i comparti o subcomparti.

- i parcheggi saranno nella misura indicata dalla normativa vigente.

A titolo esemplificativo e non vincolante nella tav. 7a all'interno della sagoma di massimo ingombro è indicata una:

- Presentazione di un progetto edilizio unitario, comprendente tutte le opere edilizie presenti nel comparto o sub comparto e la sistemazione delle aree non edificabili;

- determinazione concordata dai tempi di esecuzione di tutte le opere edilizie e delle sistemazioni delle aree scoperte.

- soluzione planimetrica degli edifici.

d) Aree per l'edilizia non residenziale (PF1).

Sono individuate nella tav. 7a e nella tab. 2. L'area edificabile è indicata nella tav. 7a e rappresenta l'area di massimo ingombro degli edifici. Essa è individuata da segmenti ortogonali quotati rispetto all'origine delle coordinate. L'edificazione deve rispettare il vincolo dei fili fissi e l'allineamento

obbligatorio dei fronti dell'edificio, dal quale possono sporgere solo balconi e volumi tecnici (quali scale, ascensori, ecc.).

Il piano terra degli edifici deve essere particato nella misura minima del 20% della superficie coperta, calcolata su tutto il comparto o subcomparto indipendentemente dalla localizzazione del portico, nell'ambito dei fabbricati costituenti i comparti o subcomparti.

I parcheggi saranno nella misura prescritta dal P.R.G.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde o parcheggio nella qualità e quantità previste dal P.R.G. e saranno aperte al libero transito almeno nelle ore diurne, a meno che ragioni di sicurezza non consiglino altrimenti.

A titolo esemplificativo e non vincolante nella tav. 7a all'interno della sagoma di massima ingombro è indicata una soluzione planimetrica degli edifici.

TITOLO IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE E GESTIONE

Art. 8 - Comparti di progettazione e gestione sanitaria

Il rilascio della licenza di costruzione nell'ambito di ogni comparto o sub comparto è condizionato alla: