COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

PIANO DI ZONA n° 31^{quater} "OSTERIA DEL CURATO"

progettisti

Arch. ORNELLA ACCARDI
Arch. DOMENICO COLASANTE
Ing. ANNA MARIA LEONE

collaboratori

Geom. SERGIO DELLA TORRE
Per. Ed. ALBERTO GASPERINI
Per. Ed. RENATO LUZZITELLI
Per. Ed. STEFANO STEFANI

[Handwritten signature]

6

NORME TECNICHE

CLAS

DATA

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 e i regolamenti vigenti.

1) GENERALITA'

La presente variante quater al piano di zona n° 31 Ter è composta dai seguenti elaborati:

Elab. 2 - Planimetria catastale - Zonizzazione del P.Z. - variante	
Rapp. 1:2000	
Elab. 3 - Rete Viaria	- variante
Rapp. 1:2000	
Elab. 4.- Indicazioni planivolumetriche	- variante
Rapp. 1:2000	

Elab. 6 - Norme Tecniche

- variante

Elab. 8 - Relazione tecnica

2) ZONIZZAZIONE

Il piano di zona prevede:

- a) comparti residenziali soggetti alla redazione di planivolumetrico (R1)
- b) comparti residenziali liberi (R2)
- c) comparti misti con indicazioni planivolumetriche (M1)
- d) aree destinate a servizi pubblici (M3)
- e) aree destinate a verde pubblico (N)

A) Comparti residenziali soggetti alla redazione di planvolumetrico

Tali comparti sono indicati nella tavola di zonizzazione n° 2 con lettere R1 e con rigato verticale e interspazio di mm. 2,5.

La progettazione edilizia di ciascun comparto dovrà avere carattere unitario. Per ogni comparto si dovrà presentare un progetto planivolumetrico.

La sistemazione definitiva delle aree sulle quali non insistono i fabbricati che dovrà essere specificata qualitativamente e quantitativamente nel progetto edilizio, dovrà prevedere: sistemazione e livellamento del terreno, costruzione di eventuali muri di sostegno, creazione di prati,

siepi e aiuole, con relativi impianti di innaffiamento ed illuminazione, panchine e alberature, parcheggi dei quali almeno il 50% devono essere interrati.

B) Comparti Residenziali Liberi (R2)

Tali comparti sono indicati nelle tavole di zonizzazione n° 2 con la lettera R2 su fondo a righe inclinate a 45° e raddoppiate ad interspazio di 1,5 mm.

In tali comparti è prevista la conservazione dei volumi esistenti.

Tali volumi possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione, in tale caso deve essere presentato un piano di utilizzazione per ogni singolo comparto.

E' consentita la realizzazione di negozi al dettaglio al piano terreno degli edifici nella misura massima di mc. 0,02 per ogni mc. di volume residenziale realizzabile nel comparto.

La sistemazione definitiva delle aree sulle quali non insistono i fabbricati che dovrà essere specificata qualitativamente e quantitativamente nel progetto edilizio dovrà prevedere: sistemazione e livellamento del terreno, costruzione di eventuali muri di sostegno, creazione di prati, siepi e aiuole, con relativi impianti di innaffiamento, panchine e alberature, parcheggi.

C) Comparti misti (residenziali e non residenziali) con indicazioni planivolumetriche (M1)

Tali comparti sono indicati sulla tavola di zonizzazio-

ne n° 2 con la lettera M1 (con rigato orizzontale con interspazio di 1 mm.).

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 quelle previste dall'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. limitatamente ai paragrafi b,d,e,f,g,h,i,o,u,z.

Per quanto riguarda i volumi non residenziali, gli stessi potranno essere localizzati in ogni piano dei fabbricati. Nel caso in cui il piano terra del fabbricato prospiciente la strada o il parcheggio pubblico sia adibito ad attività non residenziali con presenza di pubblico, (con esclusione dei portici e delle cantine) la fascia di terreno privato compresa tra il fabbricato a piano terra e la strada pubblica sarà libera da manufatti accessori, pavimentata e soggetta a servitù di uso pubblico, anche se costituisce copertura di ambienti interrati.

Tutti i locali posti al di sotto di un metro di altezza, misurato dalla quota del terreno rimodellato, non sono computabili ai fini del calcolo delle cubature anche se dotati di aperture per l'aerazione e l'illuminazione e purchè non destinati a permanenza di persone.

I locali relativi ai volumi accessori di cui ai due commi precedenti possono fuoriuscire dalla sagoma di ingombro reale dell'edificio per una dimensione non superiore ai 5 mt. per parte e per un massimo di mt. 1.00 di altezza misurata dalla quota del terreno rimodellato.

D) Aree 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 alle attrezzature prescritte dalle norme vigenti, è prevista la possibilità realizzare attrezzature integrative e parascolastiche ad uso anche della collettività per le funzioni di carattere sociale, sportivo o di svago, residenze per anziani, case protette qualora espressamente autorizzate dalla XVI Ripartizione.

E) Aree 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 libero
- 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 massimo inviluppo degli edifici residenziali

- e non residenziali e privati.
- Il progetto edilizio dovrà essere contenuto all'interno della sagoma di massimo ingombro indicata nell'elaborato n. 4.
 - Tutte le aree inedificate, comprese quelle nell'ambito della sagoma di inviluppo, saranno destinate a verde o a parcheggio, o a zona pedonale.
 - Nelle aree per servizi pubblici è indicato un filo fisso rispetto al quale gli edifici pubblici potranno realizzare arretramenti per un massimo del 30% del fronte costruito sul filo fisso.
 - Almeno l'80% dei parcheggi previsti dalle N.T.A. dovrà essere localizzato nel piano interrato con copertura sistemata a terrazza (carrabile o pedonale) od a verde.
- E' fatto divieto di localizzare parcheggi nei portici.
- E' consentito che la recinzione dei giardini privati o delle aree di pertinenza dei fabbricati ed i volumi parzialmente interrati fuoriescano in tutto od in parte dalla sagoma di massimo ingombro per una dimensione massima di mt. 5 per parte.

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 il 50% delle coperture ed almeno l'80% dei coronamenti.

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 seminterrati o nei piani terreni degli edifici residenziali e di quelli misti quali cantine, ripostigli, altri e simili, qualora esclusi da ogni destinazione abitativa o da permanenza di persone anche se dotati di aperture per la illuminazione e per l'aerazione.

E' consentita la realizzazione di soffitte, una per alloggio, non computate agli effetti della cubatura, a condizione che siano ubicate nel sottotetto degli edifici con copertura a falde inclinate.

Nell'ambito di ciascun comparto R1 ed M1, fermo restando l'ammontare della volumetria complessiva di pertinenza di ciascun comparto, è consentito il travaso di cubatura residenziale e non residenziale tra i diversi lotti ed edifici fino ad un massimo del 15% della cubatura di pertinenza del lotto cedente.

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 erogatrici di pubblici servizi (ENEL, ACEA, SIP, ITALGAS, ecc.).

Tali manufatti devono essere interrati a meno di motivate controindicazioni tecniche fornite dalle aziende erogatrici.

f) Piantumazioni

Nei lotti o comparti privati dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto compresi tra i mt. 3.50 e 4.50 nel numero di uno ogni 500 mc. realizzati (residenziali e non residenziali).

Le essenze dovranno essere comprese tra quelle del seguente elenco:

Pinus Pinea = pino da pinoli

Quercus Ilex = Leccio (ad albero o a cespuglio)

Cupressus pyramidalis = Cipresso Nero