

S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

Deliberazione Consiliare n. 876 del 13.3.84

attuazione della legge 18 aprile 1962 n° 167

**P.Z.
20**

PONTE DI NONA

progettisti:

arch. Stefano Gerano

arch. Massimo Picciotto

dis. Gianni Letizia

ARCHITETTO DIRIGENTE
Dott. Arch. *Patristica Roberto*

IL PRIMO DIRIGENTE
Dott. Ing. *Anna Maria Leone*

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

6

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

tav.

data

PIANO DI ZONA N° 20 PONTE DI NONA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- NORME TECNICHE

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 ed i regolamenti vigenti.

1) ELABORATI

Il presente piano di zona N° 20 PONTE DI NONA è composto dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 - Previsioni di P.R.G. - Perimetro del P.Z. Rapporto 1:10/000
- Elab. 2 - Planimetria catastale - Zonizzazione del P.Z. Rapporto 1:2.000
- Elab. 3 - Rete viaria - Rapporto 1:2.000
- Elab. 4 - Elenchi catastali delle proprietà
- Elab. 5 - Relazione tecnica illustrativa e relazione delle spese occorrenti per le sistemazioni generali
- Elab. 6 - Norme tecniche di attuazione

2) ZONIZZAZIONE

Il piano di zona prevede:

- a) comparti residenziali R1
- b) comparti residenziali R2
- c) comparti misti RM1
- d) aree destinate a servizi pubblici
- e) aree destinate a verde pubblico.

A) COMPARTI RESIDENZIALI R1

Tali comparti sono indicati nella tavola di zonizzazione n.2 con le lettere A, B, C e con rigato verticale a interspazio di mm2.

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 (elaborati n.2 e 3).

Nel caso in cui le tipologie siano a schiera o bi-quadrifamiliari a ciascun alloggio potrà essere assegnato un lotto di pertinenza.

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.

B) COMPARTI RESIDENZIALI R2

Tali comparti sono indicati nelle tavole di zonizzazione n.2 con le lettere D, E, F, e con rigato verticale a interspazio di mm.1. 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 (elaborati n.2 e 3).

E' consentite 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 inaffiamento, panchine e alberature.

C) Comparti misti (residenziali e non residenziali) RM1 e RM2

Tali comparti sono indicati sulla tavola di zonizzazione n.2 rispettivamente con la lettera RM1 (con rigato diagonale di mm.1) e la lettera RM2 (con rigato diagonale ondulato).

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 (elaborato n.2 e 3).

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 e al piano primo dei fabbricati.

D) Comparti non residenziali RM3

Tale comparto è indicato nella tavola di zonizzazione con la lettera N e con rigato diagonale doppio.

La progettazione edilizia del comparto dovrà avere carattere unitario e dovrà seguire tutte le indicazioni contenute negli elaborati grafici 2 e 3 facenti parte del presente piano.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dalle lettere d), e), f), g), h), i), o), del paragrafo 2 dell'art.3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

E) 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 alla edilizia scolastica oltre ai servizi ed alle 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.

F) 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

Il progetto planivolumetrico dei singoli comparti dovrà tenere conto dell'andamento orografico dei terreni, delle preesistenze ambientali ed archeologiche e delle preesistenze architettoniche. I progetti, che dovranno avere carattere unitario, devono essere sottoposti all'approvazione della Commissione Tecnico Urbanistica.

a) Posizione degli edifici

All'interno di ciascun comparto i singoli edifici devono essere ubicati sulle aree aventi una pendenza naturale massima pari al 10%; la sagoma degli edifici prospettanti su zone destinate a verde di rispetto, nella sezione in senso normale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata a 15° con origine dal confine di zona indicato nell'elaborato 4; gli edifici dovranno rispettare una distanza minima di m. 20 dagli antichi tracciati viari indicati dalla Carta dell'Agro.

Il posizionamento degli edifici deve, inoltre, salvaguardare tutte le alberature esistenti ed in particolare quelle di rilevante valore ambientale e dendrologico, e garantire la continuità fisica e visiva delle zone sistemate a verde siano esse pubbliche o private.

b) Tipologie edilizie

Nei comparti B, C, F e A, D, E le tipologie edilizie devono essere rispettivamente a schiera o bi-quadrifamiliari e a palazzina. Nei comparti G, H, I, L, M, N, sempre nel rispetto delle preesistenze ambientali-paesaggistiche ed architettoniche, la tipologia prevista è in linea la cui lunghezza non potrà superare la dimensione di m. 60. Gli alloggi dovranno avere doppio affaccio con la sola eccezione per quelli di dimensioni max pari a mq. 45.

c) 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 comparto e per ogni edificio per almeno l'80%.

Nel caso di terreni in pendio per altezza si intende quella media.

d) Cubatura 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 quali cantine, ripostigli, altri e simili, qualora esclusi da ogni destinazione abitativa.

e) 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 caratteristiche di omogeneità e 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.

f) Utilizzazione del piano terra nei comparti residenziali

Nei comparti residenziali e misti, il piano terreno dei fabbricati potrà essere utilizzato per garages, cantine e volumi per gli impianti tecnologici, non sono consentite soluzioni pilotis che prevedano il piano terreno libero per una superficie superiore al 20% di quelle coperte.

g) Copertura degli edifici

Tutti gli edifici dei comparti residenziali, non residenziali e misti dovranno avere copertura a terrazza o comunque a tetto piano.

h) Parcheggi ad uso privato

Parcheggi ad uso privato nei comparti residenziali e misti possono essere realizzati in superficie od interrati, quelli ubicati a diretto contatto con aree carrabile o comunque pubbliche dovranno avere le stesse caratteristiche dei parcheggi pubblici, non potranno essere recintati e dovranno essere opportunamente alberati.

i) Aree consortili

Sono formate dalle aree non impegnate da edifici interni ai singoli comparti. Dovranno essere sistemate a verde o a parcheggi di uso privato.


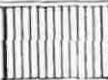
All'interno di queste aree dovranno essere previsti percorsi pedonali che garantiscono i collegamenti tra comparti contigui.

l) Impianti tecnologici

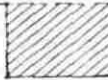

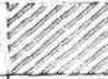
All'interno delle singole destinazioni di zona è consentita la realizzazione dei manufatti necessari per gli impianti delle Aziende erogatrici di pubblici servizi: (Enel, Acea, Sip, Italgas ecc.).

Le cabine per l'erogazione della energia elettrica dovranno essere collocate all'interno degli edifici, a meno che non se ne dimostri la effettiva impossibilità tecnica.

AREE FONDIARIE RESIDENZIALI

Zona	compar.	superficie mq	I.F. = mc/mq		h max m	volume (mc)		abitanti	
			resid.	non resid.		residen.	non res.		
R1		A	32'300	1.2		10.50	38'760		538
		B	34'500	1.2		7.50	41'400		575
		C	39'000	1.2		7.50	46'800		650
R2		D	38'500	1.5		10.50	57'750		802
		E	21'500	1.5		10.50	32'250		448
		F	18'000	1.5		7.50	27'000		375
TOTALE			183'800				243'960		3'388

AREE FONDIARIE MISTE

RM1		G	10'500	1.5	0.4	10.50	15'750	4'200	219
		H	24'000	1.5	0.4	10.50	36'000	9'600	500
		I	10'400	1.5	0.4	10.50	15'600	4'160	217
RM2		L	18'800	2.0	0.4	10.50	37'600	7'520	522
		M	30'500	2.0	0.4	10.50	61'000	12'200	847
RM3		N	34'500	2.0	0.9	14.50	69'000	31'050	958
TOTALE			128'700				234'950	68'730	3'263
TOT.GEN.			312'500				478'910	68'730	6'651

AREE PER SERVIZI PUBBLICI (M3)

S. BARRIC C	superf. vincol.	Asili Nido sup. mq	Sc. Mat.		Sc. Elem.		Sc. Med. Inf.		Scuola Super mq	Chiesa mq	Attrezz Comm. mq	Centri Cultur Sanit Ammin. mq
			aule	mq	aule	mq	aule	mq				
1	11000		4	4000						7000		
2	6200										6200	
3	20900	1500	3	2250	20	10300	12	6850				
4	17100											17100
5	24500	3500			20	11500	15	9500				
6	3800		4	3800								
7	16700								16700			
tot.	100200	5000	11	10050	40	21800	27	16350	16700	7000	6200	17100

AREE PUBBLICHE

	superf. vincol. mq	dotaz. per abit. mq/ab	standards d.l. 1444/68 mq/ab
Verde pubblico	188488	28,33	9,00
Servizi pubblici scolast. sociali	53200	8,00	4,50
	30300	4,56	2,00
Parcheggi pubblici	16712	2,51	2,50
TOTALE	288700	43,40	18,00
Scuola superiore	16700		

TABELLA RIASSUNTIVA

AREE PUBBLICHE	305.400 mq
AREE FONDIARIE RESIDENZIALI	183.800 mq
AREE FONDIARIE MISTE	128.700 mq
STRADE - ARREDO VIARIO	48.000 mq
TOTALE	666.000 mq