

✠ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

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

PIANO DI
ZONA
68 bis
N° 69 bis

PRIMAVALLE

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

COLE DA PIANO

7892 16/2/77

Sto Paolone

IL DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Franco G. G. G.)

[Signature]

REGIONE LAZIO
(Dott. Ing. G. G. G.)

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
E ASSETTO DEL TERRITORIO

FIG. PULEI

COPIA CONFORME
all'originale di cui alla
deliberazione

n. 4498 del 25-6-925

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Arch. Ing. G. G. G.)

[Signature]

ELAB.
GRAF.

5 B

COMPENDIO NORME URBANISTICHE-EDILIZIE
PER L'ESECUZIONE DEL PIANO

PRIMAVALLE

P.Z. 167 — N. 68 bis/69 bis

redattori

ARCH. F. CANALI

ARCH. P. VISENTINI

ING. A. LEONE

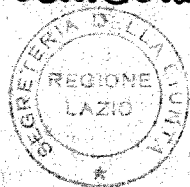
REGIONE LAZIO

PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a

Roma, addì 6 AGO 1977

Come da D.G.R. 826 del 15.3.77



Occupazione n. pagine

id. FUNZIONARIO

[Handwritten signature]

collaboratori

GEOM. A. STARACE

C. TACCINI

F. CRISPO

NORME TECNICHE

LE PRESENTI NORME TECNICHE INFILOTRANO LE NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE ZONE 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. 2045 DEL 12.12.66 E CON D.M. N. 677 DEL 30.10.1971.

Per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme tecniche valgono le norme di attuazione del P.R.C. nonché le norme ed i regolamenti vigenti.

GENERALITA'

Il presente piano di zona è composto dai seguenti elaborati:

Elab. 1.1.	-	Previsioni di P.R.C. approvato con D.P. 16.12.55 e successive varianti	Rapp. 1:10.000
Elab. 1.2.	-	Perimetro del piano di zona n.68/bis - n.69/bis	Rapp. 1:10.000
Elab. 2.1.	-	Planimetria catastale Zonizzazione del p.z. n.68/69 approvato con D.M. LL.PP. del- l'11.3.64 n.3266	Rapp. 1:2.000
Elab. 2.2.	-	Planimetria catastale Zonizzazione del p.z. n.68/69 approvato con D.M. LL.PP. del- l'11.3.64 n.3266 (varianti)	Rapp. 1:2.000
Elab. 2.3/A	-	Planimetria catastale	Rapp. 1:2.000
2.3/B	-	Zonizzazione del piano di zona n.68/69 (ampliamenti)	Rapp. 1:1.000 Rapp. 1:4.000

Elab. 2.4/A	- Planimetria catastale	Rapp. 1:2.000
2.4/B	Zonizzazione del piano di zona n. 48bis/69bis	Rapp. 1:1.000
		Rapp. 1:4.000
Elab. 3	- Zonizzazione indicativa e rete viaria	Rapp. 1:2.000
Elab. 4.	- Elenchi catastali delle proprietà	
Elab. 5/A	- Norme tecniche Generali approvate con D.M. 11.5.1964 n. 3266 e modificate con D.M. del 23.12.1966 n. 2046 e del 30.10.1971 n. 677.	
Elab. 5/B	- Compendio delle Norme Urbanistiche Edilizie per l'esecuzione del Piano.	
Elab. 6.	- Relazione Tecnica e relazione di previsioni delle spese occorrenti per le sistemazioni generali.	

ZONIZZAZIONE

Il Piano prevede

- a) Aree destinate all'edilizia residenziale e non residenziale -
- b) Aree destinate a servizi pubblici -
- c) Aree destinate a verde pubblico -

- a) Per quanto si riferisce all'edilizia residenziale o mista il piano prevede le seguenti zone:

ZONA R1

In tale zona l'indice di cubatura residenziale è di 2,6 mc/mq; l'edificazione è subordinata all'approvazione di un progetto

planivolumetrico unitario relativo all'intero isolato.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso è consentita la trasformazione di una quota del volume residenziale in non residenziale nella misura massima del 5% del volume residenziale consentito. Tale volume dovrà essere realizzato al piano terreno degli edifici o comunque in una piastra ad un piano articolata con gli edifici stessi.

Le destinazioni non residenziali consentite, oltre a quelle di carattere condominiale, sono quelle previste dall'art. 3 comma 2 voci e ed f delle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. adottata l'8.8.74.

ZONA R2

In tale zona l'indice di cubatura residenziale è di 4,7 mc/mq; l'edificazione è subordinata all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario relativo all'intero isolato.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso è consentita la trasformazione di una quota del volume residenziale in non residenziale nella misura massima del 5% del volume residenziale consentito. Tale volume dovrà essere realizzato al piano terreno degli edifici o comunque in una piastra ad un piano articolata con gli edifici stessi.

Le destinazioni non residenziali consentite oltre a quelle di carattere condominiale sono quelle previste dall'art. 3 comma 2 voci e ed f delle norme tecniche di attuazione della variante Generale al P.R.G. adottata l'8.8.74.

ZONA R3

In tale zona l'indice di cubatura complessivo è di 6,1, mc/mq di cui 5,4 mc/mq residenziale e 0,7 mc/mq non residenziale; l'edificazione è subordinata all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario relativo all'intero isolato.

Il volume non residenziale potrà essere realizzato solo al

piano terreno o al primo piano degli edifici o comunque in una piastra articolata con gli edifici stessi.

Le destinazioni d'uso non residenziale consentite sono oltre quelle di carattere condominiale quelle previste dall'art. 3 comma 2 voci e, f, i, v, delle norme tecniche di attuazione della variante Generale al P.R.G. adottata l'8.8.1974.

ZONA R4

Tale zona è soggetta a vincolo di conservazione e risanamento con possibilità di ristrutturazione interna. In essa non è consentita l'edificazione delle aree attualmente libere né l'incremento dei volumi esistenti.

La destinazione d'uso è esclusivamente residenziale.

Eccezionalmente per gli edifici espressamente indicati nell'elaborato grafico n.24 possono essere ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 3 comma 2 voci e, f, i, v delle norme tecniche di attuazione della variante Generale al P.R.G. adottata l'8.8.74.

ZONA R5

Tale zona riguardante aree già edificate è destinata alla ristrutturazione edilizia al fine di realizzare una migliore e più organica distribuzione degli spazi liberi condominiali.

In tale zona gli interventi sono subordinati alla approvazione di apposito piano planivolumetrico esteso all'intero isolato.

In ogni isolato è imposta la conservazione del volume attualmente edificato mentre è prevista la possibilità di trasformare una quota del volume residenziale in non residenziale nella misura massima del 5% del volume residenziale realizzabile.

Tale volume dovrà essere realizzato al piano terreno degli edifici o comunque in una piastra ed un piano articolata con gli edifici stessi.

Per gli isolati espressamente indicati nell'elaborato grafico 2.4 può essere consentita una totale trasformazione della cubatura residenziale in non residenziale.

Le destinazioni non residenziali consentite sono, oltre quelle a carattere condominiale, quelle previste dall'art. 3 comma 2 voci e, f, i, v delle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. adottata l'8.8.74.

b) Per le aree destinate a servizi pubblici la destinazione corrispondente ad ogni singola area e le superfici relative sono indicate nell'elaborato 2.

c) Le aree verdi pubbliche sono di tre tipi:

- aree attrezzate per il gioco: a livello condominiale sono localizzate nell'ambito degli isolati unitamente ad altri tipi di attrezzature appartenenti allo stesso livello di fruizione.
- aree attrezzate per le attività presportive: a livello residenziale sono localizzate in prossimità della residenza in corrispondenza delle attrezzature scolastiche dell'obbligo.
- aree attrezzate per lo sport e il tempo libero: a livello di quartiere sono localizzate in una vasta fascia nella zona sud ovest del comprensorio.

I tre tipi di verde costituiscono un sistema unico del verde collegato dai percorsi pedonali.

EDIFICAZIONE

Poichè l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano planivolumetrico unitario, per quanto riguarda i distacchi dal filo stradale, è possibile derogare dall'art. 9 del D.M. n.1444 del 2.4.68.

I distacchi minimi dai confini interni, sia con aree private che pubbliche, salvo casi particolari, espressamente previsti dal piano planivolumetrico o da altre disposizioni di legge e regolamenti, dovranno essere di ml. 6.

La sagoma dei fabbricati, nella sezione in senso normale ai confini interni, anche nel caso di contiguità con aree a destinazione pubblica, fatta eccezione delle aree scolastiche, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapp. 1/1) con origine a distanza di mt. 3 oltre il confine di proprietà.

Nel caso di lotti confinanti con aree a destinazione scolastica, la sagoma del fabbricato dovrà essere contenuta nell'inclinata rapp. 1/4 con origine a mt. 6 oltre il confine di proprietà.

La sagoma dei fabbricati prospettanti su strada o piazza, nella sezione in senso normale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1/1) con confine del filo stradale opposto, alla quota del marciapiede.

Nel caso di isolato contiguo ad un altro regolarmente edificato che non rispetti il disposto di cui al precedente comma, ma che sia stato regolarmente costruito secondo le norme vigenti all'epoca, l'origine dell'inclinata per il nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà a distanza pari al distacco dell'edificio fino ad un max di m. 5, qualora il distacco esistente risultasse superiore a tale valore; la distanza minima assoluta tra pareti finestrate dei due edifici non potrà comunque essere inferiore a mt. 10,00.

Trattandosi peraltro di zone con progetto planovolumetrico unitario è possibile derogare da quanto detto ai commi 1 e 2 del presente articolo.

I fabbricati debbono essere contenuti entro le inclinate a 45° aventi per ascissa la distanza tra i due fabbricati misurata al piede dei fabbricati e per ordinata la stessa misura facendo coincidere l'intersezione degli assi con le linee di spicco di ciascun fabbricato; la distanza minima assoluta tra pareti finestrate dei due edifici non potrà comunque essere inferiore a mt. 10,00.

A parziale deroga delle precedenti norme, possono essere ammessi brevi distacchi tra le pareti di un corpo di fabbrica e la

testata di un'altra - testata la cui larghezza non sia superiore a mt. 15,00; tali brevi distacchi debbono essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiori a mt. 12,00.

Nessuna misura minima di distacco viene fissata tra testate di edifici prive di vedute e di luci della stessa proprietà.

Fra facciate prive di finestre di stanze abitabili, ivi comprese le cucine, valgono le norme stabilite per le chiostrine del R.I. purchè la proiezione ortogonale di un fronte sull'altro non sia superiore a mt. 10,00.

L'altezza massima consentita per gli edifici è di m. 27,60.

L'altezza minima di ogni piano non può essere inferiore a metri 2,30 netti.

Le altezze consentite per i vari edifici, misurate al piano di calpestio del terrazzo di copertura o alla linea di gronda (nel caso di pendenze di tetto superiori al 35% a due terzi tra la linea di gronda ed il colmo), vanno intese in senso assoluto.

Fanno eccezione i soli volumi tecnici (cabine idriche - bucatari - stenditori - comignoli, extra corsa ascensori e scale).

Nel caso di edifici situati su terreno in pendio, non può essere realizzato un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante.

Nel caso di fabbricati sollevati su pilastri, le zone porticate sono escluse dal calcolo della cubatura edificabile fuori terra.

I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni né a destinazioni di tipo commerciale, paracommerciale e simili.

VIABILITÀ

Le sezioni stradali sono quelle specificate nell'elaborato n. 3/1.

PARCHeggi

Per quanto riguarda i parcheggi, oltre a quelli indicati nel presente piano, all'interno di ogni comparto, comprensorio o zona, dovranno essere previste le seguenti dotazioni:

Per le residenze:

mq. 1 ogni 20 mq.

Per i volumi non residenziali:

nel caso di uffici

mq. 1 ogni 7,5 mq.

mq. 0,40 ogni mq. di superficie lorda di pavimento da destinarsi a parcheggi di uso pubblico.

Nel caso di altre destinazioni non residenziali:

mq. 1 ogni 15 mq.

mq. 0,40 ogni mq. di superficie lorda di pavimento da destinarsi a parcheggi di uso pubblico.