

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

Deliberazione Consiliare n. 948 del 6.5.1981

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

**P.Z.
71^{bis}**

S. MARIA DELLA PIETA'

progettisti : arch. A. ALBANO
arch. P. VISENTINI

Architetto
(Dott. Arch. Antonio ALLIANO)

Antonio Albano

collaboratori: arch. R. LUZZITELLI
R. D'ALESSIO
M. FORTUNA
S. GIANSAnti

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE P.F.
(Dott. Inge. Barbara Torre)

W

tav.

9

NORME TECNICHE

6.4.81
data

PIANO DI ZONA N. 71 BIS - S. MARIA DELLA PIETA'

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. nonché le norme e i regolamenti vigenti.

1) ELABORATI

- tavola 1	individuazione area di intervento	rapp. 1:10.000
- " 2	stralcio del P.R.G.	" 1:10.000
- " 3	planimetria catastale	rapp.1:2.000 " 1:10.000
- " 4	elenco catastale delle proprietà	"
- " 5	zonizzazione	rapp.1:2.000 " 1:1.000
- " 6	rete viaria	" 1:2.000
- " 7	indicazioni planivolumetriche	" 1:2.000
- elabor.8	Relazione tecnico-illustrativa e previsioni di spesa	
- " 9	Norme Tecniche di Attuazione	

2) ZONIZZAZIONE

Il piano di zona prevede:

- a) comparti residenziali con indicazioni planivolumetriche
- b) comparto non residenziale con indicazioni planivolumetriche
- c) aree destinate a servizi pubblici
- d) aree destinate a verde pubblico

A) Comparti residenziali con indicazioni planivolumetriche

Tali comparti sono indicati nella tavola di zonizzazione n. 5 con rigato diagonale ad interspaziamenti di mm.2,5.

La progettazione edilizia di ciascun comparto dovrà avere carattere unitario e dovrà seguire tutte le indicazioni planivolumetriche contenute negli elaborati grafici facenti parte del presente piano (elaborato n.7). 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) Comparto non residenziale con indicazioni planivolumetriche

Tale comparto è indicato sulla tavola di zonizzazione n.5 con quadrettato di lato 1,5 mm.

La progettazione edilizia del comparto dovrà avere carattere unitario e dovrà seguire tutte le indicazioni planivolumetriche contenute negli elaborati grafici facenti parte del presente piano (elaborato n.7)

Le destinazioni d'uso non residenziali ammissibili sono:

- 1) magazzini di vendita al dettaglio
- 2) negozi
- 3) attrezzature per il ristoro e lo svago
- 4) attrezzature paracommerciali
- 5) studi professionali

C) Aree destinate a servizi pubblici

Tali aree sono contraddistinte nella tavola n.5 di zonizzazione con retino quadrettato. Le destinazioni corrispondenti ad ogni singola area e le superfici relative sono riportate nella tabella allegata alla tav. 5. Nelle aree destinate all'edilizia scolastica oltre ai servizi e 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.

D) Aree destinate a verde pubblico

Tali aree sono individuate nella tavola n.2 di zonizzazione con puntino grosso.

Il verde è articolato in tre diverse destinazioni d'uso:

- parco libero
- aree attrezzate per il gioco
- verde sportivo e presportivo

Tali destinazioni sono individuate con apposita simbologia nella tavola n.5.

3) EDIFICAZIONE

a) Posizione degli edifici

Nell'elaborato n.7 sono indicate:

le sagome di inviluppo e il filo fisso degli edifici.

Il progetto edilizio potrà prevedere arretramenti dal filo fisso per una percentuale del fronte non superiore al 30%.

Tutte le aree inedificate, comprese quelle nell'ambito della sagoma di inviluppo, saranno destinate a verde o a parcheggi privati.

b) Altezza degli edifici

Le altezze massime consentite sono di m.13,50 per i comparti residenziali e di 9 m. per il comparto non residenziale.

Tali altezze massime dovranno essere rispettate nell'ambito di ciascun edificio per almeno l'80%.

Nel caso di terreni in pendio per altezza 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 quali cantine, ripostigli, altri e simili, qualora esclusi da ogni destinazione abitativa.

d) Trattamenti degli esterni e delle facciate

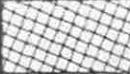
All'interno di ciascun comparto i rivestimenti esterni, pur tenendo conto delle diverse tecnologie adottate per le strutture e le tamponature, dovranno presentare, fin dove possibile, caratteristiche di omogeneità di analogia per la stessa aggregazione volumetrica sia per quanto riguarda l'uso dei materiali, 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 é consentita la realizzazione dei manufatti necessari per gli impianti delle Aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, ACEA, SIP, ITALGAS, ecc.).

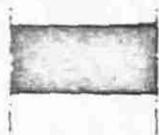
RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

		destinazioni d'uso	superfici (mq)	indice (mq/ab)
AREE		AREE RESID. FOND.	27.629	
		AREE NON RES. FOND.	2.900	
		SERVIZI PUBBL.	37.560	30,3
		VERDE di RISP.	49.417	
		PARCO E VERDE ATTREZZATO	53.700	43,3
		VERDE PUBBL.	15.750	
		VIABILITA' E PARCHEGGI	26.544	21,4
			213.500	

ATTREZZATURE		ASILO NIDO	2.000	1,6
		SCUOLA MAT.	2.400	1,9
		SCUOLA ELEM.	8.000	6,5
		SCUOLA MED.	7.168	5,8
		ATTREZ. RELIG.	5.000	4,0
		MERCATO	5.000	4,0
		ATTREZ. AMM. E CULTURALI	4.000	3,2
		CENTRO SAN.	4.000	3,2
		VERDE PUBBL.	15.750	
		GIOCO e SPORT	25.126	20,2
		PARCO PUBBL.	28.584	23,0
		PARCHEGGI	5.536	4,5
			112.564	



confine piano di zona



vincolo di inedificabilita' assoluta

(acquedotto Paolo)

SOMMARIO CUBATURE DI PROGETTO

N	COMPARTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE				TOT.	ED. NON RES	TOT. COMPLESSIVO
	1	2	3	4		5	
MC	24.300	14.760	23.400	26.676	89.070	13.370	102.506
IEF.	4,7	3,7	3,6	4,1	4,0	4,6	3,3
AB	338	205	325	370	1238		1238

TOTALE COMPLESSIVO CUBATURE RESIDENZIALI 89.070

TOTALE COMPLESSIVO CUBATURE NON RESIDENZIALI 13.370

TOTALE

ABITANTI (mc 89.070 / 72 mc/ab) 1238

ALLOGGI (supponendo un indice di affollamento di 3,3 ab/ab) 375

SUPERFICIE FONDIARIA 30529

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA COMPLESSIVO 3,3