

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE GENERALE
XVI RIPARTIZIONE EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

PROGRAMMA STRAORDINARIO DI EDILIZIA PUBBLICA

LEGGE 25/3/1982 N° 94 ART. 2, 3

ENTE CONCESSIONARIO

CONSORZIO TOR BELLA MONACA

ISVEUR ISTITUTO PER LO SVILUPPO EDILIZIO E URBANISTICO S.P.A.

CONSORZIO COOPERATIVE COSTRUZIONI SOC. COOP. A.R.L.

INTEREDIL LAZIO S.P.A.

ROMA CONSORZIO NAZIONALE FRA COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO

☐
☐
☐
☐

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18/4/1962 N° 167

RZ.
2V

SAN BASILIO

PROGETTISTI PER
IL CONSORZIO T.B.M.

ARCH. RICCARDO BICHARA
ARCH. DOMENICO LUGINI

PROF. ING. ELIO PIRODDI
PROF. ARCH. FRANCO ORNATO

COLLABORATORI

ARCH. LUIGI PITOCCHI
" VINCENZO GRIFONI
" ROBERTO VALENTINI
" FABIO NATALE

ARCH. MARTA GARRETTI

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
Prof. Arch. ALESSANDRO QUARRA

UFFICIO SPECIALE
PIANO REGOLATORE
GENERALI
S. P. A. di cui alla
determinazione: G.N.
n. 3917 del 15/6/88
IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
Prof. Arch. ALESSANDRO QUARRA

Dott. Ing. Umberto Ungarelli

TAV.

7

OGGETTO :

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

DATA

AGGIORNAMENTO :

RAPP.

PIANO DI ZONA N. 2V - S. BASILIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche sono relative al Piano di Zona in oggetto in attuazione della Legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modifiche. Per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme e dalle norme generali del PEEP vigente valgono le norme di attuazione del PRG nonché le norme e i regolamenti vigenti.

I. GENERALITA'

a) Elaborati del Piano di Zona (P Z)

Il presente P Z è composto dai seguenti elaborati:

1. Inquadramento territoriale I:10000
2. Previsione di PRG - Perimetro del P Z I:10000
3. Planimetria catastale - Zonizzazione del P Z I:2000
4. Rete viaria I:2000
5. Indicazione planivolumetriche I:2000/I:500
6. Elenchi catastali delle proprietà
7. Norme Tecniche di Attuazione
8. Relazione

b) Presentazione dei progetti

Ferma restando l'osservanza di quanto prescritto più avanti nelle presenti norme circa il coordinamento e l'omogeneità delle progettazioni, i progetti edilizi dovranno essere corredati di tutti gli elementi di dettaglio che descrivano compiutamente i caratteri e le connotazioni architettoniche dell'intervento.

In particolare dovranno essere introdotte in scala di dettaglio (1:50, 1:20, 1:10) i disegni esecutivi atti a documentare le forme, i materiali, i colori, ecc. delle finiture esterne dei fabbricati, nonché delle sistemazioni e manufatti relativi al lotto di pertinenza, quali recinzioni, pavimentazioni, elementi di arredo, del verde, ecc.

Per quanto riguarda i progetti edilizi relativi alla Legge n. 94/82, essi dovranno invece essere presentati in conformità a quanto stabilito dalla Delibera Comunale n. 1219 di Concessione al Consorzio al Consorzio Tor Bella Monaca e agli atti contrattuali da essa derivanti.

c) Indicazioni volumetriche

Le cubature residenziali consentite nei singoli comparti del presente P Z sono state previste in funzione del parametro di 72 mc/ab nonché di altezze interpiano in conformità alle normative vigenti.

2. ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

Nell'elaborato n. 3 le aree del Piano sono classificate secondo le rispettive destinazioni d'uso nel modo seguente:

- a) Comparti a destinazione esclusivamente residenziale;
- b) Comparti a destinazione esclusivamente non residenziale;
- c) Aree destinate a servizi Pubblici;
- d) Aree destinate a verde pubblico;
- e) Aree destinate a strade, piazze e parcheggi pubblici.

a) Comparti a destinazione esclusivamente residenziale

Sono indicati nell'elaborato 3. con quadrettato da mm 2 e contraddistinti dalla lettera R e dai numeri da I a 8. Le rispettive cubature massime realizzabili sono indicate nella tabella dell'elaborato 5. La cubatura totale massima risulta di 180.000 mc da calcolarsi come specificato al punto 3.

La superficie dei comparti non impegnati dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica (compresi tutti gli aggetti), dovrà essere destinata parte a parcheggi di uso residenziale, nelle misure prescritte dalle vigenti normative e comunque nella misura di almeno un posto auto per alloggio edificato, e l'intera parte rimanente a verde di uso residenziale o a spazi pedonali pavimentati.

La sistemazione definitiva delle aree sulle quali non insistono fabbricati dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria tale da specificare qualitativamente detta sistemazione e prevedere in particolare: sistemazione e livellamento del terreno, costruzione di eventuali muri di sostegno, creazione di prati, siepi e aiuole con relativi impianti di innaffiamento e illuminazione, panchine, alberature.

b) Comparti a destinazione esclusivamente non residenziale

Sono indicati nell'elaborato 3. con quadrettato da mm I e contraddistinti con la lettera R e i n. I e 2. Le cubature massime realizzabili sono di 10.500 mc per ciascun comparto, come indicato nella tabella di cui al punto a).

Sono consentite altezze massime di ml 10.

Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente

le seguenti:

- Uffici privati e studi professionali;
- Esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio;
- Attività amministrative di esercizio, quali agenzie di banche, assicurative, turistiche; ambulatori medici e simili, uffici postali, ecc.;
- Attrezzature per cultura, spettacolo, tempo libero e sport.

La superficie del comparto non impegnata dalla proiezione a terra del corpo di fabbrica, qualora non si realizzino piani interrati, dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico e privato nelle misure minime prescritte dalle vigenti normative e l'intera parte rimanente a verde o a spazi pedonali pavimentati.

Qualora si realizzino invece piani interrati, questi potranno anche eccedere come sagoma dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica; in tal caso la superficie di copertura del piano interrato dovrà comunque essere destinata a verde pubblico o a passaggi pedonali, facendo eccezione esclusivamente per gli elementi tecnologici (areatori, ecc.) e strade e rampe di accesso veicolare ai piani interrati stessi. In tal caso dovranno essere realizzati parcheggi di superficie nella misura minima prescritta dalle normative vigenti.

Nel piano interrato, anche per tutta la sua estensione, è consentita la realizzazione di sottonegozi, depositi, magazzini e cantine connessi con le funzioni non residenziali del piano terreno.

In tal caso, quale che sia la loro destinazione d'uso, tale volumetria sarà conteggiata nella misura di un quarto della sua effettiva consistenza nella volumetria massima realizzabile.

c) Aree destinate a servizi pubblici

Tali aree sono contraddistinte nell'elaborato 3. con retino quadrettato da mm 6.

Le destinazioni corrispondenti ad ogni singola area e le superfici relative sono riportate nella tabella allegata allo stesso elaborato.

d) Aree destinate a verde pubblico

Tali aree sono individuate nell'elaborato 3. con puntinato grosso.

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

- parco libero;
- gioco bambini;
- parco attrezzato.

Tali destinazioni sono contraddistinte da apposita simbologia nel suddetto elaborato.

e) Aree per strade, piazze e parcheggi pubblici

Tali aree sono individuate nell'elaborato 4.

Per quanto riguarda le quote altimetriche, queste potranno subire variazioni in relazione alle quote naturali effettive del terreno quali risulteranno dal rilievo definitivo. Pertanto le quote riportate hanno valore indicativo, fermo restando l'obbligo di osservanza delle compatibilità.

3. EDIFICAZIONE

a) Tipologie edilizie

All'interno delle sagome di massimo ingombro indicate nell'elaborato 5. è consentita la realizzazione di edifici in linea secondo quanto appresso specificato.

b) Aree inedificate

Tutte le aree inedificate, comprese quelle nell'ambito delle sagome di massimo ingombro, saranno destinate a verdeo parcheggi privati o spazi pedonali pavimentati.

Per quanto riguarda la sistemazione interna ai singoli comparti residenziali, il disegno riportato in scala I:500 nell'elaborato 5. ha valore indicativo. Detta sistemazione sarà specificata in sede di progetto edilizio secondo quanto stabilito nel presente articolo.

c) Coordinamento progettuale

Oltre a quanto specificato all'art. 2 a) per quanto riguarda il progetto delle sistemazioni esterne, le progettazioni edilizie dei comparti residenziali saranno coordinate con criteri di unitarietà in particolare per quanto si riferisce alle finiture, ai colori, agli attacchi a terra degli edifici. In sede di progetto edilizio l'assetto delle sistemazioni esterne dovrà essere documentato da elaborati d'insieme in scala I:200.

Saranno inoltre coordinate unitariamente le soluzioni architettoniche delle testate delle seguenti coppie di edifici: IA-4A, 2D-5D, 3G-6G, prospicienti l'asse viario del quartiere.

d) Porticati

Gli edifici indicati nell'elaborato 5. in scala I:500 con le sigle 2D, 3G, 5D, 6G dovranno avere, ai margini con la strada principale, una zona porticata per l'intero spessore dell'edificio e per una profondità minima di ml 6. Tale zona dovrà avere calpestio complanare ai marciapiedi adiacenti.

Negli edifici indicati nel medesimo elaborato con le sigle 2C,3F,5C,6F dovrà essere prevista una zona porticata che consenta l'attraversamento almeno pedonale degli edifici stessi da una piazza all'altra.

e) Posizione degli edifici

Nell'elaborato 5.,relativamente agli edifici residenziali, sono indicati:

- i fili fissi;
- le sagome di massimo ingombro;
- gli assi degli edifici paralleli alla strada principale.

Per quanto riguarda i fili fissi,questi rappresentano allineamenti obbligati rispetto ai quali non saranno consentiti arretramenti per una percentuale superiore al 35%.

Rispetto ai fili fissi e alle sagome di massimo ingombro non sono ammesse sporgenze se non per logge continue e balconi,nonchè gronde,cornici e altri elementi accessori e di finitura degli edifici.

Gli assi paralleli alla strada principale rappresentano la mezzeria dei rispettivi corpi di fabbrica.Essi non costituiscono assi di simmetria per la distribuzione interna e per le facciate. Rispetto a tali assi, le testate parallele corrispondenti dovranno essere equidistanti in ciascuna coppia di edifici convergenti in uno spazio comune. Ciascuno di tali spazi,individuati da tre testate convergenti,dovrà presentare soluzioni omogenee dal punto di vista architettonico.

f) Altezza degli edifici

Le altezze degli edifici sono indicate nell'elaborato 5.

Esse sono espresse in numero di piani abitabili per gli edifici residenziali e in ml per quelli non residenziali.

Sono esclusi dal computo delle altezze i piani non abitabili destinati a cantine, soffitte, lavatoi, stenditoi e altri servizi posti al di sotto del primo o al di sopra dell'ultimo piano abitabile.

Per gli edifici residenziali l'altezza si misura a partire dalla quota del primo calpestio abitabile; questa dovrà essere superiore di almeno 1 ml alle quote di calpestio esterne adiacenti.

Per gli edifici non residenziali l'altezza si misura a partire dalla quota della strada o piazza pubblica adiacente.

Per quanto riguarda le quote dei primi calpestii abitabili vale l'avvertenza di cui all'art. 2 e) ivi compreso l'obbligo delle complanarità indicate nell'elaborato 5.

Le coperture degli edifici residenziali, ad esclusione dei volumi tecnici e delle scale, dovranno essere orizzontali. All'interno dei singoli comparti, gli edifici aventi lo stesso numero di piani e la stessa quota di imposta dovranno avere anche la stessa quota di copertura a meno delle variazioni degli spessori dei solai.

Laddove venissero realizzate le soffitte al di sopra dell'ultimo piano abitabile, queste dovranno essere arretrate di almeno 2 ml dal perimetro dell'edificio.

g) Cubatura degli edifici

La cubatura è misurata secondo le Norme Tecniche del

PEEP vigente.

Nel presente caso non sono valutate, agli effetti della cubatura residenziale massima consentita, le cubature non residenziali realizzate nei piani interrati, seminterrati e nei piani terreni, quali cantine, servizi, lavatoi, stenditoi, sale condominiali, atrii e vani per scale e ascensori e quelle realizzate al di sopra dell'ultimo piano abitabile, quali soffitte, lavatoi, stenditoi.

In fase di attuazione è consentito il trasferimento compensato di cubature da un comparto all'altro nella misura massima del 10% di quella indicata in ciascun comparto. Comunque non è consentito trasformare la cubatura residenziale in non residenziale e viceversa.

h) Distacchi e brevi distacchi

E' consentita l'apertura di finestre tra le testate degli edifici anche per distacchi inferiori all'inclinata I/I ma comunque non inferiori a ml 14.

4. MESSA A DIMORA DI ESSENZE, ARBOREE

Per ogni comparto residenziale le aree libere da fabbricati dovranno essere piantumate in ragione di una pianta di altezza maggiore di ml 4,50 per ogni 500 mc di costruzione. Valgono in ogni caso le norme contrattuali di cui alla Delibera di concessione precedentemente citata.

5. CABINE ACEA E ENEL

Le cabine saranno ubicate, ove possibile, in appositi locali posto a piano terra o nei piani interrati degli edifici. La localizzazione esatta negli stessi dovrà essere concordata con le Società erogatrici.