

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XVI
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
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

N° 3v

SETTECAMINI

VARIANTE BIS

DELIBERAZIONE C. C. RIPARTIZIONE XVI
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
n. 249 del 17 OTT. 1987 Unità Intersettoriale Tecnica

redattore: arch. C. MALTESE

collaboratori: geom. U. TRAVERSI
dis. P. VISTOLA

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
Prof. Arch. ALESSANDRO QUARRA

Roberto Umberto Ungarelli

COMUNE DI ROMA RIPARTIZIONE XVI Edilizia Economica e Popolare		
TITOLO	5.11.86	0007556
CLASSE		
FASCICOLO		

ELAB

6bis

Norme tecniche d'attuazione

AGGIORNAMENTO: GIUGNO 1986

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Le presenti norme integrano le norme tecniche generali di attuazione del piano di cui alla legge 167 del 16/4/1962 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto non in esse espressamente specificato valgono le norme di attuazione del P.R.G. nonché le norme e i regolamenti vigenti.

GENERALITA' elaborati costituenti il p.z. originario

Tav. 1	- Previsioni di P.R.G.	Rapp. 1:10.000
tav. 2bis	- Zonizzazione su planimetria catastale	" 1: 2.000
tav. 3	- Rete viaria	" 1: 2.000
tav. 4	- Indicazioni planivolumetriche	" 1: 2.000
tav. 5	- Elenco delle proprietà catastali	
tav. 6bis	- Norme tecniche di attuazione	
tav. 7bis	- Relazione tecnico-illustrativa e previsione delle spese occorrenti per le sistemazioni generali.	

PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Perma restando l'osservanza di quanto più avanti prescritto circa la unitarietà ed uniformità di realizzazione dei comparti di attuazione (e, in via più generale, ai fini di salvaguardare i contenuti ed i principi stessi della presente normativa di attuazione tendente a ricreare i presupposti per una "qualità" architettonica e urbana), i progetti edilizi dovranno essere corredati anche del progetto esecutivo di tutti gli elementi di dettaglio che descri-

./.

vono compiutamente i caratteri e le connotazioni architettoniche relativi sia al fabbricato nella sua interezza che alle finiture ed ai materiali impiegati nella definizione degli esterni, della sistemazione esterna delle aree e degli attacchi a terra.

INDICAZIONI VOLUMETRICHE

Le cubature residenziali consentite nei singoli comparti del presente p.z. sono state previste in funzione del parametro di 72mc./ab. nonché di altezza - interpiano in conformità alle normative vigenti.

ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

Le aree sono classificate secondo le loro destinazioni d'uso nella tav. 2bis e cioè:

- 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 e parcheggi.

--

a) Comparti a destinazione esclusivamente residenziale

Sono indicati nella tav. 2bis, con un retino a righe parallele orizzontali di interspazio di mm. 1,5.

Sono contraddistinti con l'indicazione A,B,C,D,E,F nella Tav.2bis e nelle tabelle ivi riportate.

./.

Sono consentite altezze massime di mt. 13.00

La superficie del comparto non impegnata dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica, qualora non si realizzino piani interrati, dovrà essere destinata parte a parcheggi d'uso condominiale, nelle misure prescritte dalle vigenti normative citate e l'intera parte rimanente a verde d'uso condominiale.

Qualora si realizzino invece piani interrati, questi potranno anche accedere come sagoma della proiezione a terra dei corpi di fabbrica; in tal caso la superficie di copertura del piano interrato dovrà comunque essere destinato a verde pubblico o privato e passaggi pedonali, facendo eccezione esclusivamente per gli elementi tecnologici (areatori, ecc.) e strade a rampe di accesso veicolare ai piani interrati stessi.

La superficie del comparto compresa nella proiezione a terra dei corpi di fabbrica (compresi tutti gli aggetti) dovrà essere destinata parte a piano porticato e parte agli atrii di ingresso, ai corpi scala ed ai locali N.U.; parte ancora potrà essere destinata sia alla residenza che ai locali di uso condominiale e ai locali per cantina ad uso delle abitazioni.

La superficie destinata a porticato non potrà comunque essere inferiore al 10% dell'area individuata dalla predetta proiezione a terra.

b) Comparti a destinazione esclusivamente non residenziale

Sono indicati nella tav. 2bis con un retino a righe orizzontali di inter spazio di mm. 1.0

Sono contraddistinti con l'indicazione G-H-I nella tav. 2bis e nelle tabelle ivi riportate. Sono consentite altezze massime di mt. 10.00

Le destinazioni d'uso consentite nei comparti non residenziali sono esclusivamente le seguenti, definite in conformità a quanto specificato all'art.3 delle vigenti norme di attuazione del P.R.G. :

1. Uffici privati e studi professionali;
2. Esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio botteghe per attività artigianali non moleste;
3. Attività amministrative di servizio (ag.banche; ist.di credito ; ag.assicurazioni, turistiche; ambulatori medici e simili);
4. Alberghi, pensioni, motels;
5. Attrezzature per cultura, spettacolo, tempo libero e sport;
6. Esercizi commerciali all'ingrosso.

La superficie del comparto non impegnata dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica, qualora non si realizzino piani interrati, dovrà essere destinata parte a parcheggi d'uso pubblico e privato nella misura minima prescritta dalle vigenti normative citate e l'intera parte rimanente a verde d'uso condominiale.

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 e passaggi pedonali, facendo eccezione esclusivamente per gli elementi tecnologici (areatori, ecc. e strade e rampe di accesso veicolare ai piani interrati stessi.

c) Aree destinate a servizi pubblici

Sono indicate nella Tav. 2bis con retino quadrettato.

Le destinazioni corrispondenti ad ogni singola area e le superfici relative sono indicate nelle tabelle ivi riportate.

./.

ii) Area destinata a verde pubblico

Sono indicate nella Tav. 2bis con retino puntinato.

E' consentita la realizzazione di attrezzature di quartiere per il gioco ed il tempo libero.

iii) Area per strade e parcheggi

Sono indicate nella Tav. 2bis.

EDIFICAZIONE

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.

All'interno degli "inviluppi" relativi a ciascun comparto sarà consentita la realizzazione di edifici singoli o in linea; in quest'ultimo caso, mentre dovrà essere garantito che tutti gli alloggi con superficie superiore ai mq. 60.00 abbiano gli affacci su due lati contrapposti del corpo di fabbrica, si prescrive che il progetto edilizio potrà prevedere arretramenti dal limite di inviluppo prospiciente la viabilità principale (filo fisso - tratto scuro della Tav. 4) per una percentuale non superiore al 30%.

In caso di realizzazione di edifici singoli, mentre si impone l'allineamento degli stessi sul filo fisso di cui sopra, si prescrive altresì che il rilascio delle concessioni edilizie ai singoli assegnatari compresi in ciascun inviluppo dovrà essere condizionata a che tutte le progettazioni di massima relative all'inviluppo stesso siano coordinate tra loro.

./.

Nelle aree a verde condominiale e interne ai comparti potranno essere realizzate eventuali attrezzature per sport, svago e assistenza e servizi per le residenze ad uso del comparto relativo nella misura massima di mc. 0,01 per ogni mc. di volume residenziale realizzabile fuori terra.

Dette volumetrie dovranno essere comunque specificate, unitamente alle relative destinazioni d'uso, nel progetto edilizio che dovrà essere presentato per l'approvazione e dovranno essere ricomprese nella cubatura massima realizzabile nel comparto stesso.

La sistemazione definitiva delle aree sulle quali non insistono i fabbricati, che dovrà essere specificata qualitativamente e quantitativamente nel progetto edilizio, sarà a carico, in caso di assegnazione frazionata, degli assegnatari compresi nel comparto, in quote proporzionali alla cubatura assegnata e dovrà prevedere una progettazione unitaria, condizionante il rilascio delle singole concessioni edilizie, comprendente: sistemazioni e livellamento del terreno, costruzione di eventuali muri di sostegno, creazione di prati, siepi e aiuole con relativi impianti di innaffiamento e illuminazione, panchine e alterature, rete viaria e parcheggi, ecc.

POSIZIONE DEI CORPI DI FABBRICA

Nella tav. 4 sono riportati i perimetri degli inviluppi degli edifici. Come già accennato, il progetto edilizio potrà ritirarsi parzialmente dal limite di inviluppo prospiciente la viabilità principale (llo fisso) per una percentuale del fronte non superiore al 30% della lunghezza del fronte stesso.

./.

Non sono ammesse sporgenze oltre tale limite se non per logge continue e per gli aggetti dei balconi, nonché delle gronde, cornici ed altri elementi architettonici degli edifici.

ALTEZZE MASSIME E QUOTE DI IMPOSTA DEI CORPI DI FABBRICA

Nelle tabelle riportate nella Tav. 2bis sono indicate le altezze massime degli edifici, da calcolarsi con riferimento alla quota di imposta del piano terreno e alla quota di calpestio del solaio di copertura dei corpi di fabbrica esclusi i locali per servizi.

Le coperture dei corpi di fabbrica, ad esclusione dei locali per servizi, dovranno essere esclusivamente orizzontali.

" Le quote di imposta dei piani terreni, che dovranno essere definite con il verbale di linee e quote in sede di attuazione degli interventi, saranno contenute da m. 0,00 a + 1,00 rispetto alle quote delle strade di penetrazione adiacenti e/o a terreno circostante rimodellato, ferma restando l'altezza massima consentita dalla presente normativa e che deve essere calcolata nel caso di terreni in pendio secondo l'art. 3 paragrafo 9 1° capoverso delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

CUBATURA DEGLI EDIFICI

Non sono valutate, agli effetti della cubatura consentita, le cubature non residenziali realizzate nei piani sotterranei o semi-interrati, o nei piani terreni degli edifici residenziali, quali cantine, ripostigli, locali condominiali, atrii e vani scale, ecc. qualora esclusi da ogni destinazione abitativa o di uso pubblico.

In fase di attuazione è consentito il trasferimento compensato di piccole quantità di cubatura da un comparto all'altro, nella misura massima del 10% di quella indicata in ciascun comparto.

TRATTAMENTO DEGLI ESTERNI E DELLE FACCIATE

All'interno di ciascun comparto i rivestimenti esterni, pur tenendo conto delle diverse tecnologie adottate per strutture e tamponature, dovranno presentare caratteristiche di omogeneità, sia per quanto riguarda l'uso dei materiali che per i colori.

Le sistemazioni a terra e gli arredi urbani dovranno essere uniformi e coordinati come disegno, uso dei materiali e segnaletica, almeno comparto per comparto.

Secondo le norme vigenti, per ogni progettazione dovrà essere prevista la piantumazione con alberature di h maggiore a mt. 4.5 in numero di una essenza arborea per ogni 500 mc. da realizzarsi.

UTILIZZAZIONE DEL PIANO INTERRATO, DEL PIANO TERRENO E DEL PIANO COPERTURE

E' consentita la realizzazione di piani interrati

In tal caso detti piani potranno essere destinati a :

- cantine delle abitazioni;
- cantine dei negozi e degli uffici;
- locali tecnici;

nelle misure prescritte dalle presenti norme.

La intera parte rimanente dovrà essere destinata a parcheggio, di norma ad uso delle residenze. Qualora detta superficie rimanente risulti insufficiente al rispetto dei minimi prescritti dalle vigenti norme di P.R., la superficie mancante potrà essere reperita nelle aree libere del comparto.

Ai piani terreni sono consentite le destinazioni d'uso specificate per ogni comparto dalle presenti norme.

Ai piani coperture sono consentite le destinazioni di uso di seguito specificate:

- cantine delle abitazioni;
- locali tecnici;
- locali di servizio delle abitazioni (stenditoi, lavatoi, ecc.);
- locali di uso condominiale per le abitazioni.

CANTINE DELLE ABITAZIONI

Potranno essere realizzate in numero non superiore al numero di abitazioni previste nel progetto edilizio ed in ragione di non più di mq. 12.00 lordi ognuna.

Dovranno essere raggruppate per blocchi ed avere accesso da unico disimpegno comune.

./.

LOCALI DI USO CONDOMINIALE PER LE ABITAZIONI

Potranno essere realizzati per una cubatura massima di mc. 0.004 per ogni mc. di volume residenziali realizzabile fuori terra.

CANTINE DEI NEGOZI E DEGLI UFFICI

Potranno essere realizzate nei piani interrati nella misura massima di mc. 0.1 per ogni mc. di volume non residenziale realizzabile fuori terra.

DISTACCHI E BREVI DISTACCHI

Sono consentiti brevi distacchi tra testate cieche, nei limiti consentiti dalle citate norme di P.R.G.-

RECINZIONI

Non è consentita la realizzazione di alcuna recinzione a delimitazione sia dei comparti di attuazione che delle aree interne ad essi che non siano trasparenti o arboree.

CABINE ACEA E ENEL

Le cabine devono essere ubicate in appositi locali posti a piano terra o nei piani interrati degli edifici residenziali.

La localizzazione esatta nei fabbricati dovrà essere preventivamente concordata con le Soc. erogatrici.