

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

Ufficio Speciale Piano Regolatore
XVI Rip. Edilizia Economica Popolare

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

PIANO
DI ZONA

15^{VI}

TIBURTINO SUD

DELIBERAZIONE N.

004682

-3 AGO. 1990

DELLA GIUNTA
MUNICIPALE

29. MAG 1990

PROT. N.

6258

ELABORAZIONE

L'INGEGNERE DIRIGENTE
(Dr. Ing. Stefano Tarquini)

Ing. Stefano Tarquini
Dis. Ludovico Ianniello

TAV. 3

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DATA OTTOBRE 1989

SCALA 1:2000

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

CAPITOLO I - Generalità

Art.1 - Validità delle Norme

L'attuazione del piano-volumetrico esecutivo del PZ n°15 è soggetta alle presenti Norme tecniche. Per quanto in esse non specificato, valgono le prescrizioni delle "Norme generali Urbanistiche Edilizie per l'esecuzione del Piano delle Zone da destinare all'Edilizia Economica e Popolare in attuazione della Legge 18/4/62 n°167" per il Comune di Roma.

Art.2 - Elaborati costituenti la presente variante-

La variante al piano di zona n°15 -Tiburtino Sud VI - comprende le aree indicate nella planimetria catastale e descritte nell'elenco catastale del piano originario. Si compone dei seguenti elaborati:

Tav.1: Relazione illustrativa;

Tav.2: Planimetria della Zonizzazione del P.Z. con le indicazioni planovolumetriche, perimetri regolatori, allineamenti degli edifici, della rete viaria, dei parcheggi e tabelle;

Tav.3: Norme tecniche di Attuazione;

Tav.4: Tabella norme ed abaco tipi edilizi.

Continuano a conservare validità di definizione prescrittiva degli interventi il complesso degli elaborati dell'originale piano di zona in quanto non siano in contrasto con le soprarichiamate tavole.

Art.3 - Elementi vincolativi-

Sono vincolativi per l'attuazione del piano:

a) il perimetro delle aree vincolate indicato nella planimetria catastale;

b) i prescritti allineamenti, perimetri di inviluppo, lunghezze e profondità degli edifici, le quote stradali e le quote d'imposta degli

edifici, la cubatura massima, il numero massimo dei piani, l'altezza massima, il rapporto di utilizzazione del piano terreno;

c) la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati.

Tali prescrizioni e destinazioni sono contenute nella tavola 2 (zonizzazione) e nell'abaco dei tipi edilizi, cui si riferiscono gli indici edilizi di cui al seguente Art.7.

Il valore vincolativo degli elementi sopraindicati è soggetto ad una gradualità di interpretazione.

CAPITOLO II - Zonizzazione e destinazioni d'uso -

Art.4 - Classificazione

Le aree sono ripartite nelle seguenti zone:

a- per strade, parcheggi e percorsi pedonali;

b- per spazi pedonali attrezzati;

c- per servizi pubblici (M1);

d- per attrezzature private (M2);

e- per attività artigianali (RL);

f- per attrezzature private e residenze (zone miste) (EM);

g- per residenze (R);

h- per verde residenziale (privato, condominiale e consortile);

i- per verde pubblico (parco attrezzato e parco naturale).

Gli edifici nell'ambito della zonizzazione indicata sono così distinti, secondo le diverse destinazioni d'uso:

A- per servizi pubblici (nelle zone M1);

B- per commercio e uffici, attività ricettive, assistenziali, per spettacolo, ecc. (nelle zone M2);

C- per artigianato (nelle zone RL);

D- per abitazioni ed altre attività così come alla lettera B (nelle zone RM);

E- per abitazioni e per servizi residenziali (nella zona R);

Art.5 - Aree

a) per viabilità, parcheggi e percorsi pedonali: destinate al traffico cittadino veicolare e pedonale; potranno su tali aree essere collocate le attrezzature per la distribuzione del carburante, per la distribuzione dei giornali e le strutture del servizio telefonico pubblico;

b) per spazi pedonali attrezzati: destinate esclusivamente al traffico pedonale, convenientemente attrezzate anche con rivendite di giornali e cabine telefoniche, libere da ogni costruzione e recinzione; chiuse al traffico veicolare ad esclusione di quello al servizio degli esercizi pubblici prospicienti, che andrà convenientemente regolamentato come percorsi e come orari.

Detti spazi pedonali attrezzati potranno essere parzialmente interessati da strada o rampe di accesso agli edifici e/o ai relativi parcheggi; nonché da parcheggi sotterranei di uso pubblico e/o privato, la cui copertura sarà interrotta dalle sole aperture strettamente necessarie per assicurare l'aerazione dei locali sotterranei e dalle scale per il pubblico.

In sede di concessione edilizia dovrà essere precisato che gli spazi pedonali di copertura passeranno in proprietà ed uso pubblico;

c) per servizi pubblici (M1): destinate alle attrezzature scolastiche, sociali, religiose, amministrative, sanitarie, assistenziali, annonarie, nonché alle attrezzature per spazi di sosta e di parcheggio anche su più livelli;

d) per attrezzature private (M2): destinate ad uffici e studi professionali ed ad attrezzature commerciali, per i trasporti, il turismo, lo spettacolo e analoghe;

e) per attività artigianali (RL): destinate ai locali per la produzione artigianale ed eventualmente alle residenze connesse.

Tali aree non potranno essere utilizzate che dopo la stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, nonché dell'approvazione da parte della stessa Amministrazione del progetto complessivo di sistemazione delle aree e degli edifici.

f) per attrezzature private e residenze (zone miste) (RM): destinate alle abitazioni ed alle attività di cui alla precedente lettera d);

g) per residenze (R): destinate alle abitazioni e relative aree di pertinenza per servizi residenziali di cui al successivo Art.6;

h) per verde residenziale: destinate a spazi liberi per il gioco, per attività ricreative, sportive e per il tempo libero in generale, di uso consortile ed a collegamenti pedonali di uso pubblico;

i) per verde pubblico, da sistemare parte a parco giardino con folta alberatura, piante ornamentali e prato coltivato e parte da destinare ad attrezzature sportive.

Art.6 - Edifici

A) per servizi pubblici: destinati secondo la tabella della tavola N°2;

B) per commercio ed uffici: destinati ad uffici e studi professionali, a locali per attività commerciale, come negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi, a locali di ritrovo, per lo svago e lo spettacolo;

C) per attività artigianali: destinati a locali per lo svolgimento di attività artigianali ed eventualmente alle residenze per gli artigiani.

L'indice di fabbricabilità, applicabile all'intera area della zona è di 3 mc/mq ed il rapporto tra cubatura residenziale e cubatura per attività artigianali è di 1/2 e l'altezza massima degli edifici è di metri 10,50.

D) per abitazioni, uffici e commercio: destinati alle attività di cui al punto B) ed ad abitazioni;

E) per abitazioni e servizi residenziali: destinati esclusivamente alle residenze, secondo i tipi di cui all'abaco (Tav.N°4) ed alle attrezzature con esse direttamente collegate, come servizi tecnici, di custodia e manutenzione, lavanderie condominiali, centrali termiche, autorimesse condominiali, cantine, locali per la ricreazione, lo sport ed il tempo libero in generale.

Le cabine elettriche vanno poste in appositi locali all'interno degli edifici.

CAPITOLO III -Indici edilizi-

Art.7 - Indici edilizi: generalita.

Gli indici edilizi fissano per ciascun edificio o gruppo di edifici le caratteristiche planivolumetriche e quelle di utilizzazione.

Alcuni di tali indici riportati nell'abaco dei tipi edilizi si riferiscono ad ogni edificio corrispondente al tipo in esame.

Altri indici sono direttamente indicati nella tav.2; questi ultimi forniscono, oltre a quanto indicato dai primi, ulteriori precisazioni o limitazioni.

Art.8 - Criteri di misurazione.

Nella Tav.2 sono indicati, per gli edifici di ogni tipo e destinazione, i perimetri che ne delimitano la superficie massima d'ingombro. Per alcuni tipi edilizi nell'abaco della Tav.4 sono indicate le inclinazioni (divenute indicative) ed i profili di massimo ingombro. I fili fissi ove indicati con tratto marcato ~~nelle~~ planimetrie, costituiscono, almeno per il primo piano, la linea obbligatoria di allineamento degli edifici e la linea di riferimento delle quote.

Art.9 -Indici-

Nell'abaco dei tipi edilizi, per ogni tipo, sono indicate i seguenti indici:

a- P=profondità massima dell'edificio, in essa è compreso ogni volume aggettante dalle facciate o dai fianchi della costruzione.

b- H=altezze degli edifici: sono indicate le seguenti altezze:

H_p: altezza della piastra destinata ad uso non residenziale (compreso l'eventuale piano terreno porticato).

H₂: altezza della parte residenziale degli edifici (oltre alle eventuali piastre ad al piano terreno porticato).

Hmax: altezza massima degli edifici, comprensiva delle precedenti altezze Hp ed H2, nonché dell'altezza del piano porticato;

Hc: altezza convenzionale degli edifici indicata per gli edifici gradonati e nei casi in cui sia necessario per consentire la valutazione della cubatura totale.

Tutte le altezze sono misurate in metri; l'altezza massima è relativa alla quota media del terreno a sistemazione avvenuta, come previsto negli elaborati di progetto, o dalla strada prospiciente l'edificio.

Il pavimento finito del piano terreno non potrà essere superiore a mt.1 o inferiore a mt.0,5 rispetto alla quota della strada pubblica prospiciente.

c) V: cubatura massima degli edifici è misurata in mc secondo le modalità fissate dalle già citate "Norme generali urbanistiche edilizie etc." relative al piano della 167/62.

Non vanno valutate, agli effetti della volumetria consentita, le cubature realizzate ai piani sotterranei e nei piani terreni degli edifici residenziali soltanto se relative alle destinazioni di cui all'Art.6 lettera E con l'esclusione di destinazioni abitative.

Le cubature realizzabili secondo l'indice V e le superfici copribili risultano inferiori in rapporto ai perimetri ed ai profili di massimo ingombro, così da permettere alternative nella definizione delle caratteristiche edilizie.

d) U: indice di utilizzazione dei piani terreni -

indica la percentuale massima di spazi chiusi dei piani terreni degli edifici.

La superficie utilizzabile, non alloggiativa, può essere distribuita all'interno del perimetro di massimo ingombro, con il vincolo in caso di utilizzazione parziale del piano terreno che venga mantenuto un arretramento minimo di 3 mt rispetto ad una facciata dell'edificio.

Le aree dei piani terreni non utilizzate come previsto dalle norme di cui al presente capoverso devono essere adibite ad area pedonale ad uso pubblico in quanto non recintata come proprietà

privata; e consentita la realizzazione dei parcheggi privati e/o box fino ad un massimo del 50% delle aree libere del piano terra.

E' consentita, sulla superficie dei lotti eccedente il perimetro di masimo ingombro, la costruzione di pensiline da destinare esclusivamente alla copertura dei parcheggi nei limiti massimi di 1mq ogni 12 mc di costruzione.

Dovranno in ogni caso essere garantiti i tratti di continuit  dei passaggi pedonali; indicati nella originaria tavola (N°6) del piano. In esito a quanto disposto con deliberazione G.M. n°3916 del 15.6.88 ed a normative susseguenti di carattere nazionale le superfici per parchegi da vincolare all'interno dei lotti e degli edifici dovranno essere determinate assumendo i valori 10,10, e 5 in luogo dei valori 20,15, e 7,5 fissati all'Art.3 comma 5 delle N.T.A. del PRG.

Qualora il soddisfacimento di detta dotazione non sia assicurato tra la superficie copribile al piano terreno derivante dalla applicazione dell'indice di utilizzazione U e la superficie ottenibile al piano cantinato, potra essere autorizzata la realizzazione di parcheggi privati, relativi ad edifici e/o gruppi di edifici, anche ai di sotto di spazi pubblici -preferibilmente limitrofi- previo accordo ed autorizzazione della Rip.XVI e conseguente impegno mediante atto di obbligo alla realizzazione delle opere e delle sistemazioni soprastanti da parte dei privati secondo quanto indicato dalla Amministrazione Comunale ed in conformit  alle previsioni dello strumento urbanistico.

CAPITOLO IV - Progetto ed esecuzione degli edifici

Art.10 - Classificazione delle aree

Le aree edificabili sono distinte come segue:

a- Settori urbanistici - indicati con numero d'ordine e quadrante

b- Lotti edificatori - indicati con numeri arabi progresivi.

La classificazione che ha valore indicativo potra subire modificazioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art.11 - Gestione consortile per gruppi di lotti.

I garages ed i parcheggi (privati e pubblici) nonché servizi residenziali potranno essere attuati e gestiti dagli Operatori assegnatari del piano e/o da loro consorzi la cui definizione giuridica ed amministrativa sarà stabilita da apposite convenzioni tra Comune di Roma e gli Enti o i privati che utilizzeranno i lotti edificatori.

Questo anche al fine di definire i reciproci rapporti che regoleranno l'attuazione o la gestione di eventuali opere o aree di interesse pubblico ricadenti nell'ambito del consorzio.

I consorzi suddetti potranno formarsi anche successivamente alla cessione ed utilizzazione dei lotti edificatori, restando però vincolata la realizzazione delle opere ricadenti nelle aree consortili alla formazione del consorzio stesso.

Art.12 - Prescrizioni particolari relative a singoli lotti.

Aree destinate a servizio per la realizzazione di attrezzature per la sosta ed il parcheggio.

Detti lotti sono indicati nella Tav.N°2 con la lettera "P" e sono destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici secondo le seguenti modalità ed indicazioni:

1 - L'Area nel IV settore, localizzata tra Via P.Togliatti e la Via Tiburtina, è destinata a parcheggio con una sistemazione a raso così come già previsto dal progetto esecutivo relativo a tutto il nodo di scambio della stazione della linea Metro di Ponte Mammolo.

2 - L'area del II Settore, contrassegnata con il numero 15, è destinata ad un parcheggio pubblico eventualmente disposto su due livelli comprensivo di quello da realizzarsi al piano interrato, con accesso dalla viabilità e/o dal parcheggio ivi già previsto.

Non sarà consentita l'evidenza di alcuna cubatura fuori terra con esclusione dei box destinati alla custodia ed al controllo.

3 - L'area nel III Settore, contrassegnata con il numero 30, è destinata alla realizzazione di un parcheggio eventualmente multipiano con un massimo di due piani fuori terra, compreso il piano terreno, con possibilità di utilizzazione dell'intera area a disposizione.

Per tale realizzazione dovrà essere garantito l'uso pubblico per almeno il 60% dei posti auto costruiti, mentre per il restante 40% potrà essere utilizzato costituendo in capo a terzi diritti reali di godimento e diritti personali d'uso da regolarsi con una apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale e l'Operatore che realizzerà l'opera, avuto riguardo a quanto indicato nell'articolo precedente.

Lotto n° 20 IV Settore:

Su tale lotto si è prevista la costruzione di un edificio con destinazione esclusivamente nonresidenziale con il vincolo della realizzazione contestuale di una superficie di parcheggio (da destinare ad uso pubblico) non inferiore a 4.500 mq.

Per tale edificio la sagoma di ingombro indicata nella Tav.2 e da considerarsi meramente indicativa, ed i volumi non-residenziali fuori terra dovranno rispettare i distacchi minimi di mt 5 dai confini del lotto.

L'altezza massima del volume non-residenziale dovrà rispettare quella degli edifici a piastra semplice, mentre non verrà computato nella volumetria consentita quanto destinato a parcheggio di uso pubblico.