

✠ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

LINEE DI RICERCA
CANTIZIONE XV
50568
FASCICOLO
TITOLO IX BIS

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

PIANO DI
ZONA

N° **22**
ter

TOR BELLA MONACA

Francesco Canali arch. francesco canali
Anna Maria Leone ing. anna maria leone
Paolo Visentini arch. paolo visentini

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
P. L. N. 10/1962
Dir. Ing. Maria Somaeri
Maria Somaeri

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
P. L. N. 10/1962
Dir. Ing. Maria Somaeri
Maria Somaeri

ELAB

7

NORME TECNICHE

ELABORAZIONE

ADOZIONE

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 23 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 ed i regolamenti vigenti.

1) GENERALITA':

Il presente piano di zona n° 22 TER è composto dai seguenti elaborati:

| | |
|--|----------------------|
| Elab. 1: Previsioni di P.R.G. - Perimetro del P.Z. n° 22 Ter | 1:10.000 |
| " 2: Planimetria catastale - Zonizzazione del P.Z. n° 22 | 1: 2.000 |
| " 3a: Planimetria Catastale - Zonizzazione del P.Z. n° 22 Ter | 1: 2.000 1: 4.000 |
| " 3b: Planimetria catastale - Zonizzazione del P.Z. n° 22 Ter | 1: 1.000 |
| " 4 : Rete viaria | 1: 2.000 |
| " 5 : Indicaz. planivolumetriche | 1: 2.000 |
| " 6 : Elenchi catastali delle proprietà | |
| " 7 : Norme tecniche | |
| " 8 : Relaz. Tecnica illustrativa e relazione delle spese occorrenti per le sistemazioni generali. | |

2) ZONIZZAZIONE

Il piano di zona prevede:

- a) comparti residenziali provvisti di indicazioni planivolumetriche
- b) comparti residenziali per i quali è prevista una progettazione unitaria
- c) comparti residenziali liberi
- d) comparti non residenziali provvisti di indicazioni planivolumetriche

- e) comparti misti (residenziali e non residenziali) provvisti di indicazioni planivolumetriche
- f) aree destinate ad attività lavorative di tipo artigianale
- g) aree destinate a servizi pubblici
- h) aree destinate a verde pubblico

a) Comparti residenziali provvisti di indicazioni planivolumetriche

Tali comparti sono indicati nelle tavole di zonizzazione n. 3a e 3b con rigato verticale ad interspazio di 2,5 mm. e nella tavola n. 5 delle indicazioni planivolumetriche con puntinato fitto, la sagoma di inviluppo degli edifici è individuata con un tratteggio obliquo ad interspazio 2,5 mm mentre l'allineamento obbligato dell'edificio è indicato con un tratto continuo dello spessore di mm. 1,5 -

- La progettazione edilizia di ciascun comparto dovrà avere carattere unitario e dovrà seguire tutte le indicazioni (di planivolumetrico) contenute negli elaborati grafici facenti parte del presente piano.
- E' consentita la realizzazione di negozi al dettaglio al piano terreno degli edifici nella misura massima di mc. 0,02 per ogni mc. di volume residenziale realizzabile nel comparto.
- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso è consentita la trasformazione di una quota del volume residenziale in non residenziale (ma mai viceversa) nella misura massima del 5% del volume residenziale realizzabile nel comparto.

Le destinazioni d'uso non residenziali consentite sono:

- negozi al dettaglio
- attrezzature per l'assistenza
- attrezzature comunitarie
- attrezzature paracommerciali (lavanderie - scuola guida ecc.)
- artigianato
- Nelle aree destinate a verde condominiale potranno essere realizzate eventuali attrezzature per lo sport, lo svago, l'assistenza e servizi per la residenza a uso del comparto relativo, nella misura massima di mc. 0,05 per ogni mq. di verde condominiale.

- Le volumetrie non residenziali che potranno essere realizzate nel verde condominiale e nelle zone residenziali dovranno essere specificate, unitamente alle relative destinazioni d'uso, nel progetto planivolumetrico che dovrà essere presentato per l'approvazione.
 - La sistemazione definitiva delle aree sulle quali non insistono i fabbricati, che dovrà essere specificata qualitativamente e quantitativamente nel progetto planivolumetrico di dettaglio, dovrà prevedere: sistemazione e livellamento del terreno, costruzione di eventuali muri di sostegno, creazione di prati, siepi e airole, con relativi impianti di innaffiamento e illuminazione, panchine e alberature.
- b) - Comparti residenziali per i quali è prevista una progettazione unitaria
- Tali comparti sono indicati nelle tavole di zonizzazione n. 3a e 3b con rigato verticale ad interspazio di 2,5 mm. e nella tavola n. 5 delle indicazioni planivolumetriche con puntinato fitto e, sovrapposto tratteggio obliquo ad interspazio di 8 mm.
 - Il piano di utilizzazione di ciascun comparto dovrà avere carattere unitario; dovrà indicare la suddivisione in lotti, la rete viaria di accesso con indicazione degli allineamenti e gli indici fondiari; e dovrà contenere tutte quelle indicazioni di dettaglio necessarie ad una corretta individuazione degli elementi volumetrici e superficiali.
 - Dovranno altresì essere previste aree per il verde privato ed i parcheggi privati da vincolare in superficie, nella misura rispettivamente di 3 mq/ab e di 4 mq/ab.
 - Il piano unitario dovrà essere sottoposto alla approvazione della Commissione Consultiva per l'Urbanistica.
 - E' consentita la realizzazione di negozi al dettaglio al piano terreno degli edifici nella misura massima di mc. 0,02 per ogni mc. di volume residenziale realizzabile nel comparto.
 - Per quanto riguarda le destinazioni d'uso è consentita la trasformazione di una quota del volume residenziale in non residenziale (ma mai viceversa) nella misura massima del 5% del volume residenziale

realizzabile nel comparto

- Le destinazioni d'uso non residenziali consentite sono: negozi al dettaglio
 Attrezzature paracomm.li (lavanderie-scuole guida ecc)
 Artigianato.
- Nelle aree che verranno destinate dal piano generale a verde condominiale potranno essere realizzate eventuali attrezzature per lo sport, lo svago e l'assistenza e servizi per la residenza ad uso del comparto relativo, nella misura massima di mc. 0,05 per ogni mq. di verde condominiale.
- Le volumetrie non residenziali realizzate nel verde condominiale e nelle zone residenziali dovranno essere specificate, unitamente alle relative destinazioni d'uso, nel piano generale che verrà presentato per l'approvazione

c) Comparti residenziali liberi

In tali comparti indicati nelle tavole di zonizzazione n° 3a e 3b con doppio rigato verticale ad interspazio di 2,5 mm. è prevista la realizzazione degli edifici indipendentemente dalla presentazione di un piano generale di utilizzazione del comparto.

d) Comparti non residenziali provvisti di indicazioni planivolumetriche

Tali comparti sono indicati nelle tavole di zonizzazione n° 3a e 3b con doppio rigato orizzontale ad interspazio di 2,5 mm. e nelle tavola n° 5 delle indicazioni planivolumetriche con puntinato fitto; la sagoma dell'edificio è individuato da un retino a fondo grigio -

- La progettazione edilizia di ciascun comparto dovrà avere carattere unitario e dovrà seguire tutte le indicazioni di planivolumetriche contenute negli elaborati grafici facenti parti del presente piano.
- Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dalla variante alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. della zona M2 adottata con deliberazione della G.M. n° 4175 del 6/6/1979, per il comparto contraddistinto nella tav. n° 3a di zonizzazione con la indicazione N2, mentre per il comparto contraddistinto nella stessa tavola con l'in

dicazione N1 le destinazioni consentite sono esclusivamente:

- 1) Magazzini di vendita al dettaglio
- 2) Negozi
- 3) Attrezzature per il ristoro e lo svago

e) Comparti misti residenziali e non residenziali provvisti di indicazioni planivolumetriche

- Tali comparti sono indicati nelle tavole di zonizzazione n° 3a e 3b con quadrettato largo e nella tavola n° 5 delle indicazioni planivolumetriche con puntinato fitto; la sagoma dell'edificio è individuata con tratteggio obliquo ad interspazio 2,5 mm. sovrapposto a retino a fondo grigio.
- La progettazione edilizia di ciascun comparto dovrà avere carattere unitario e dovrà seguire tutte le indicazioni di planivolumetrico contenute negli elaborati grafici facenti parte del presente piano.
- Le destinazioni d'uso dei volumi non residenziali ammissibili sono previste dalla variante delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. della zona M2 adottata con deliberazione della G.M. n° 4175 del 6/6/1979 per il comparto contraddistinto nelle tavole di zonizzazione 3a e 3b con l'indicazione M9; per gli altri comparti contraddistinti nelle stesse tavole con le indicazioni M1 - M2 - M3 - M4 - M5 - M6 - M7 - M8 le destinazioni consentite sono esclusivamente:

- 1) Magazzini di vendita al dettaglio
- 2) Negozi
- 3) Attrezzature per il ristoro e lo svago
- 4) Attrezzature paracommerciali
- 5) Studi professionali

Per quanto riguarda i volumi non residenziali, nei comparti M1 - M2 - M3 - M4 - M5 - M6 - M7 - M8, tali volumi andranno localizzati al piano terreno dei fabbricati; nel comparto M9 tale destinazione potrà occupare fino al quarto piano, o raggiungere i 15 mt. di altezza.

f) Aree destinate ad attività lavorative di tipo artigianale

Tali aree sono individuate nella tavola 3a di zonizzazione con retino ondulato. In tali zone l'Amministrazione Comunale provvederà ad elabo-

rare un piano viario di utilizzazione con indicazione dei frazionamenti e provvederà direttamente alla assegnazione dei lotti.

Le destinazioni d'uso e le norme tecniche specifiche verranno definite in sede di piano definitivo.

g) Aree destinate a servizi pubblici

Tali aree sono distinte in aree destinate a servizi pubblici di quartiere e servizi pubblici generali e sono contraddistinte nelle tavole 3a e 3b di zonizzazione rispettivamente con retino quadrettato semplice e retino quadrettato doppio.

Le destinazioni corrispondenti ad ogni singola area e le superfici relative sono riportate nella tabella allegata agli elaborati 3a e 3b

h) Aree destinate a verde pubblico

tali aree/^{sono} individuate nelle tavole 3a e 3b di zonizzazione con puntinato grosso

Il verde è articolato con tre diverse destinazioni preferenziali:

Parco libero

gioco bambini

verde sportivo e presportivo

Tali destinazioni sono individuate con apposita simbologia nelle tavole 3a e 3b

3) EDIFICAZIONE

a) Inviluppo edifici ed allineamenti

Nella tavola delle indicazioni planivolumetriche è indicato con apposito retino, la sagoma di inviluppo degli edifici e l'allineamento obbligatorio.

Il progetto edilizio del fabbricato, che dovrà attenersi a tale indicazione, potrà in ogni caso ritirarsi parzialmente dall'allineamento obbligato di una percentuale del fronte non superiore al 25% della lunghezza del fabbricato.

Tutte le aree inedificate nell'ambito della sagoma di inviluppo del fabbricato saranno destinate a verde privato.

b) Altezze degli edifici

Nell'elaborato 5 delle indicazioni planivolumetriche sono indicate

le altezze massime degli edifici che non possono in alcun modo (neanche con deroga edilizia) essere superate.

Le altezze degli edifici lungo i perimetri di allineamento obbligatorio all'interno di ciascun comparto devono essere uniformi almeno per il 75%

4) VIABILITA'

Le sezioni stradali sono indicate nell'elaborato grafico n° 4 -