S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

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. 22
OCTIES

TOR BELLA MONACA

RIPARTIZIONE XVI
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
2 Unità Intersettoriale Tecnica

- 5 NOV 1986
Ripartizione XVI
Prot. N. 7555

Dott. Ing. Umberto Ungaretti

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
Prof. Arch. ALESSANDRO QUARRA

7

NORME TECNICHE

ELABORAZIONE 3 1986

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'

La variante urbanistica octiens al P. di Z. 22 sexiens é costituita dai seguenti elaborati:

Elab. 3A - Planimetria catastale-zonizzazione del Piano di Zona N. 22 - scala 1 : 2000
1 : 4000

Elab. 3b - Planimetria catastale - zonizzazione del Piano di Zona 22 sexiens scala 1 : 1000 (variano esclusivamente le tabelle)

Elab. 5 - Indicazioni planovolumetriche scala 1 : 2000

Elab. 5b - Esemplificazione planovolumetrica planimetria generale scala 1 : 4000

Elab. 7 - Norme tecniche (varia esclusivamente il Punto 1 "GENERALITA'")

Elab. 8 - Relazione tecnica illustrativa (variante septiens e sexiens)

Elab. 8a - Relazione illustrativa variante sexiens

Restano invariati gli elaborati ed i punti relativi alle norme tecniche della variante sexiens e precisamente:

Elab.	1	-	Previsione di P.R.G.; perimetro del P.Z. 22 1:10.000
"	1b	-	Inquadramento territoriale 1:10.000
"	2a	-	Planimetria catastale, zonizzazione del P.Z. 22 1:2.000/1: 4.000
"	2b	-	Planimetria catastale, zonizzazione del P.Z. 22 1: 1.000
"	4	-	Rete viaria 1: 2.000
"	5	-	Esemplificazione del centro di settore

Gli elaborati 1-1b-2a-2b sono rimasti invariati rispetto al P.Z. 22 quinquies; l'elaborato 5c non era inserito nel P.Z. 22 quinquies.

2)- ZONIZZAZIONI

Il piano di zona prevede:

a)- comparti residenziali provvisti di indicazioni planivolumetriche;
b)- comparti residenziali liberi;
c)- comparti non residenziali provvisti di indicazioni planivolumetriche;
d)- comparti misti (residenziali e non residenziali) provvisti di indicazioni planivolumetriche;
e)- aree destinate ad attività lavorative di tipo artigianale;
f)- aree destinate a servizi pubblici;
g)- aree destinate a verde pubblico.

a)- <u>Comparti residenziali provvisti di indicazioni planivolumetriche</u>.

Tali comparti sono indicati nelle tavole di zonizzazione n. 3a e 3b, con rigato verticale ed 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 obbligatorio 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, e nelle aree destinate a verde condominiale degli edifici nella misura 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 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 etc.)
  - artigianato

- Nelle aree destinate a verde condominiale potranno essere realizzate, anche negli spazi porticati adiacenti, eventuali attrezzature per lo sport, lo svago, l'assistenza e servizi per la residenza ad uso del comparto relativo, nella misura massima di mc. 0,01 per ogni mc. di volume residenziale realizzabile fuori terra.
- 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 edilizio 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 edilizio, dovrà prevedere: sistemazioni e livellamento del terreno, costruzione di eventuali muri di sostegno, creazione di prati, siepi ed aiuole, con relativi impianti di innaffiamento ed

./..

illuminazione, panchine ed alberature.

b)- 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.

b2)- Comparti residenziali semplici

Tali comparti sono indicati nell'elaborato di zonizzazione n. 3a e 3b, con rigato verticale ad interspazio 2,5 mm. nella tav.5 delle indicazioni planivolumetroche con puntinato fitto.

Il piano di utilizzazione di ciascun comparto dovrà avere carattere unitario e dovrà indicare la suddivisione in lotti e la rete viaria privata; dovranno altresì essere previste aree per i parcheggi privati.

c)- Comparti non residenziali provvisti di indicazioni planivolumetriche

Tali comparti sono indicati nelle tavole di zonizzazione nn. 3a e 3b, con doppio rigato orizzontale ad interspazio di 2,5 mm. e nelle tavole n.5 delle indicazioni planivolumetriche con puntinato fitto; la sagoma dell'edificio è individuata da un 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 ammissibili sono quelle previste dalle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. della zona M2, approvate con deliberazione G.R.L. n. 689/79, per i comparti contraddistinti nella tav. 3a di zonizzazione con la indicazione N2A-N2B-N2C, mentre per il comparto contraddistinto nella stessa tavola con l'indicazione N2D le destinazioni consentite sono esclusivamente quelle relative all'attività sportiva. Inoltre, per il comparto N1, le destinazioni consentite sono esclusivamente:
  1)- magazzini di vendita al dettaglio;
  2)- negozi;
  3)- attrezzature per il ristoro e lo svago.

d)- Comparti misti e non residenziali provvisti di indicazioni planivolumetriche:

- Tali comparti sono indicati nelle tavole di zonizzazione nn. 3a e 3b, con quadrettato largo e, nella tavola 5 delle indicazioni planivolumetriche, con puntinato fitto; la sagoma dello

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 quelle previste dalla Norme tecniche di attuazione del P.R.G.,della zona M2 approvate con deliberazione G.R.L. n. 689/79 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-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-M4-M5-M6-M7-M8, tali volumi potranno essere localizzati al piano terreno ed al 1° piano dei fabbricati; nel comparto M9 tale destinazione potrà raggiungere i 16 mt..
Sempre nel comparto M9 possono essere consentite destinazioni a Servizi Pubblici locali, o di quartiere, ad uffici privati, ed è consentita la localizzazione di grandi magazzini e centri commerciali anche di misura superiore a 1.500 mq.

e)- <u>Aree destinate ad attività lavorative di tipo artigianale</u>

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

f)- <u>Aree destinate a servizi pubblici</u>

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 rigato a tratteggio.
Le destinazioni corrispondenti ad ogni singola area e le superfici relative sono riportate nella tabella allegata agli elaborati 3a e 3b.
Nelle aree destinate all'edilizia scolastica, oltre ai servizi ed alle attrezzature prescritti dalle norme vigenti, è pre-

vista la possibilità di realizzare attrezzature integrative e parascolastiche, ad uso anche della collettività, per le funzioni di carattere sociale, sportivo e di svago.
Le cubature relative ai comparti limitrofi 9/10 e 12, destinati ad attrezzature pubbliche che possono essere complementari tra loro (amministrative, sanitarie, culturali), si possono compensare tra i tre comparti in questione.

g)- 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.
All'interno delle aree destinate a verde pubblico (e parzialmente nel verde privato) è previsto un percorso ciclabile il cui tracciato potrà anche subire modifiche in relazione allo adattamento sul terreno.

3)- EDIFICAZIONE

a)- Posizione degli edifici

Nella tavola delle indicazioni planivolumetriche sono riportati: le sagome di inviluppo, i fili fissi obbligatori, le linee degli assi o di allineamento degli edifici, oppure le direzioni di orientamento dell'asse principale degli edifici.
Il progetto edilizio del fabbricato, che dovrà attenersi a tale indicazione, potrà ritirarsi parzialmente dal filo fisso obbligatorio per una percentuale del fronte non superiore al 40% della lunghezza del fabbricato. Il rispetto del filo fisso non è obbligatorio nel caso di edifici a torre.
In ogni caso non sono ammesse sporgenze oltre il filo fisso obbligatorio, se non per logge continue o per gli aggetti di gronde, cornici, fasce marcapiano od altri elementi architettonici degli edifici.

- L'allineamento degli edifici dovrà essere rispettato almeno per il 60% e, nei limiti delle altezze e delle cubature consentite, saranno ammessi arretramenti od avanzamenti di esso sempre parallelamente alla posizione iniziale.

Tutte le aree inedificate nell'ambito della sagoma di sviluppo del fabbricato, saranno destinate a verde od a parcheggi privati.

b)- Altezza degli edifici

Nell'elaborato grafico n.5 (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 obbligatori all'interno di ciascun comparto devono essere uniformi, almeno per il 75% (*)
Nel caso di terreni in pendio, per altezza si intende quella media.

(*) Tale norma non si applica al comparto M2.

c)- Cubatura 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, atri e simili, qualora esclusi da ogni destinazione abitativa.
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 assegnata a ciascun comparto.

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 (linee, torri, blocchi, etc.) 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, è consentita la realizzazione dei manufatti per gli impianti delle Aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, ACEA, SIP, ITALGAS, etc.)

./..

4)- VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI

Nella tavola 4 è indicata la viabilità ed i parcheggi pubblici relativi all'intero piano di zona con la individuazione di parcheggi, sia per quello che attiene le cubature residenziali, che per le cubature non residenziali.
Il parcheggio privato, a servizio di una cubatura non residenziale, potrà essere anche localizzato in piano interrato sottostante parcheggi pubblici, purché:

a)- il parcheggio pubblico, sia in prossimità del lotto a destinazione non residenziale;
b)- non venga diminuita la superficie destinata a parcheggio pubblico;
c)- siano fatte salve le disposizioni in materia emanate dalle autorità competenti (VV.FF., etc.)

Per la predetta utilizzazione dovrà essere stipulata apposita convenzione per la concessione del suolo e per l'impegno alla relativa manutenzione.

In alcuni comparti (nel settore E nel centro di servizi), sono stati individuati indicativamente percorsi pedonali pubblici su uno o due livelli, piazze pubbliche, viabilità di uso pubblico, anche all'interno dei comparti stessi.
Tali utilizzazioni sono considerate a tutti gli effetti urbanizzazioni pubbliche anche per quanto riguarda la esecuzione (a scomputo dei canoni concessori), la gestione etc.

- Nelle sistemazioni della piazza pubblica compresa tra i lotti 8 e 9 e la viabilità interquartiere, potranno anche essere ricavate attrezzature commerciali di proprietà pubblica .

- Nei comparti destinati a servizi pubblici, a differenza dei comparti non residenziali, i parcheggi pubblici debbono essere ricavati all'interno delle aree condivise.