

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XVI
Edilizia Economica e Popolare

UFFICIO PIANO REGOLATORE GENERALE

15.07.99
CLASSE
FASCICOLO

RIPARTIZIONE XVI - EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 10 APRILE 1968 N°167 PER
IL PIANO DELLE ZONE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE

PIANO
DI ZONA

n°23

CASILINO - VARIANTE BIS-

TRASLAZIONE DI ZONE- ATTREZZATURE PRIVATE-

COMUNE DI ROMA
RIP. XVI Edilizia Economica e Popolare

L'ARCH. DIRIGENTE
dr. arch. Gastone G. M. Di Matteo

DEL. PIANO DI ZONA
5. NOV. 1993
PROT. N. 12619

VISTO
L'INGEGNERE PRIMO DIRIGENTE
Dr. Ing. Eugenio Cappelli

IL DIRIGENTE SUPERIORE TECNICO REGGENTE
Dott. Ing. MANLIO CIANFRINI

DELIBERAZIONE C. C.
n. 234 del 4 NOV. 1994

NORME TECNICHE - COMPARTO P.P

PIANO DI ZONA N. 23 CASILINO

VARIANTE STRALCIO DI TRASLAZIONE E RICOLLOCAZIONE DI ZONE M 2

COMPARTO P.P. DI PROGETTAZIONE PLANIVOLUMETRICA UNITARIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DI ZONA N. 23 CASILINO

VARIANTE STRALCIO DI TRASLAZIONE E RICOLLOCAZIONE DI ZONE M2 COMPARTO P.P. DI PROGETTAZIONE PLANIVOLUMETRICA UNITARIA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per quanto riguarda la progettazione del comparto P.P. valgono esclusivamente le presenti norme con i relativi allegati.

Il confine del comparto P.P. è riportato oltre che negli allegati alle presenti norme, anche nella tavola catastale di variante stralcio.

In caso di difformità tra i disegni in allegato e gli elaborati di variante prevalgono i disegni in allegato tranne che per l'indicazione di cui al comma precedente.

Il termine progettazione unitaria ha il significato e lo scopo di garantire una conformazione, urbanisticamente ed architettonicamente, omogenea per tutto il comparto P.P.

TITOLO I - AREE PRIVATE M2 (Alleg. 1)

Art. 1 Volumi consentiti

Il comparto P.P. è di complessivi 36.456 mc. non residenziali M2.

Le aree fondiari M2 sono distinte in due lotti: A e B ciascuno con una sua cubatura:

lotto A mc. 25.694

lotto B mc. 10.492.

Per il calcolo delle cubature valgono le prescrizioni e le modalità definite dalle N.T.A. generali del primo PEEP e successive modifiche ed integrazioni e il successivo art. 7.

Art. 2 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso della zona non residenziale è quella prevista dall'art. 3 della N.T.A. del PRG alle lettere: c, d, e, f, g, h, i o, t, u, z.

Art. 3 Altezz~~ae~~e degli edifici (vedi allegato 2)

La zona non residenziale è distinta in sottozone (linea a tratteggio stretto) per ciascuna delle quali è individuata l'altezza massima consentita e definita come quota massima assoluta della copertura con riferimento alla quota assoluta di viale della Primavera.

In caso di variazione delle quote delle aree pubbliche stabilite nell'allegato 2 alle presenti norme, le quote degli edifici ad esse prospicienti subiranno un incremento o un decremento di altezza assoluta di pari entità.

- L'altezza per gli edifici con copertura a tetto si riferisce alla quota di gronda o all'estradosso dell'ultimo solaio.
- I volumi tecnici strettamente necessari e le centrali tecnologiche non sono computati ai fini del calcolo dell'altezza massima consentita purchè con altezza netta inferiore a m. 2.40.

Art. 4 Conformazione degli edifici

- Nell'allegato n. 3 alle presenti norme (con tratto lineare e continuo), è riportato lo schema di sagoma degli edifici da non intendersi come sagoma di massimo ingombro; tale schema è indicativo ed orientativo per quanto riguarda la disposizione e la conformazione degli edifici e le dimensioni degli stessi (lunghezza/larghezza/etc.)

Non sono comunque indicati fili fissi.

- E' previsto che l'edificio N.R. con andamento ortogonale a viale della Primavera, sovrappassi la via U. Guattari in conformità a quanto realizzato per altri edifici residenziali del Piano di Zona che sovrappassano le strade pubbliche.
- Gli edifici privati prospicienti la piazza pubblica di conformazione quadrata posta a quota 56.00, dovranno essere conformati in modo tale che su due lati contigui costituiscano fondale alla piazza.

Tale condizione può essere considerata non vincolante nel caso in cui il fondale sia realizzato su altri due lati anche se insistenti su aree pubbliche (vedi titolo II art. 2).

Nel caso in cui la richiesta di concessione edilizia non riguardi contestualmente gli edifici dei lotti A e B il progetto unitario di concessione deve essere presentato per ambo i lotti a condizione che la richiesta di concessione si riferisca al complesso degli edifici del lotto A; in questo caso la progettazione unitaria per la parte esclusa dal-

la concessione può limitarsi alla scala 1:200 e deve riguardare:

- l'accesso carrabile ai piani interrati;
- il disegno dei piani terra (accessi, percorsi pedonali, portici parcheggi etc.)
- il perimetro dei vari piani con la individuazione delle zone chiuse e di quelle aperte (gallerie portici, logge) anche senza la indicazione delle caratteristiche distributive e funzionali dell'edificio;
- la soluzione planimetrica e volumetrica delle coperture;
- lo schema dei prospetti al fine di individuare le caratteristiche compositive di carattere generale con indicazioni delle invarianti che non possono superare una superficie superiore al 40% di ogni singolo prospetto;
- l'indicazione dei materiali (pavimentazioni e finiture delle pareti esterne, infissi).

Art. 5 Sovrapassaggi e sottopassaggi di aree stradali pubbliche

- Il fornice dell'edificio sovrappassante la strada pubblica Ugo Guattari, dovrà avere una larghezza pari o > a mt. $7+5 =$ mt. 12 ed un'altezza netta tale da consentire il passaggio dei normali mezzi Atac.
- Sarà realizzato, qualora lo consentano le opere di urbanizzazione esistenti, un collegamento pedonale

tra le quota 50.00 di Viale della Primavera e la piazza soprastante attraverso un sottopasso della Via Ugo Guattari.

- La progettazione degli edifici dovrà prevedere (con la definizione di opportuni punti di aggancio ed accesso) la possibilità che siano realizzati i percorsi pedonali d'uso pubblico che sono riportati sull'allegato N° 3 alle presenti norme (con grafia a quadretti); le indicazioni relative ai percorsi sono vincolanti per quanto riguarda le zone da collegare e non vincolanti per la localizzazione e dimensione degli stessi che in sede di progetto di concessione possono essere variate. I percorsi non potranno avere una larghezza inferiore a mt. 1,50.

Art. 6 Vincoli dei piani terreni

- Dovranno essere asservite ad uso pubblico, con destinazione pedonale o a verde tutte le aree private libere da costruzioni anche se porticate e non destinate a parcheggio, poste ai piani terreni degli edifici;
- Tali aree non potranno essere recintate e dovranno essere opportunamente dotate di arredi urbani, panchine, fioriere, illuminazione; elementi che saranno espressamente indicati nell'elaborato di concessione relativo a tali piani
- Saranno destinate a zone pedonali d'uso pubblico o dotate di manto erboso, anche le coperture di sotto

stanti edifici privati o parte di essi, purchè la copertura non sia posta a quota maggiore o minore di mt. 1.20 dall'attiguo livello della strada o marciapiede pubblico.

Nel caso che tali coperture di edifici privati siano destinate a zone pedonali di uso pubblico e qualora non siano complanari alle attigue zone pubbliche è consentito che su queste ultime possano essere localizzate le necessarie rampe o scale di raccordo.

Art. 7 Cubatura degli edifici

- Valgono le prescrizioni definite dalle N.T.A. generali del I PEEP e successive modificazioni ed integrazioni.
- Travaso di cubature tra i lotti A e B:
nel caso in cui il progetto di concessione sia richiesto per l'insieme della volumetria prevista per l'intero comparto P.P. è consentito, fermo restando l'ammontare della cubatura prevista per il comparto P.P. e le altezze massime dei fabbricati, il travaso di cubatura tra i lotti senza alcun limite alla dimensione di tale travaso.

Art. 8 Piantumazioni

- Per quanto riguarda la percentuale di piantumazioni di alberature d'alto fusto previste dalle N.T.A. in rapporto alla cubatura realizzata, è consentito che

queste vengano anche localizzate nelle aree verdi pubbliche del piano (parco, giardini, etc.) poste nelle immediate vicinanze della zona, qualora il sottosuolo delle aree pubbliche o private sia interamente utilizzato da parcheggi, magazzini, archivi, etc.

TITOLO II - AREE PUBBLICHE INSERITE NEL PERIMETRO DEL COMPARTO P.P. DI PROGETTAZIONE PLANOVOLUMETRICA

Il comparto P.P. di progettazione planovolumetrica, indica l'ambito entro il quale deve essere inquadrato il progetto edilizio del N.R.

Criteri Generali

Il progetto edilizio per il rilascio della concessione relativa ai volumi N.R. deve prevedere in apposita tavola la sistemazione delle aree pubbliche inserite nel perimetro del comparto P.P. in modo che siano rappresentati almeno in scala 1:200:

- la sistemazione della piazza pubblica (planimetria e prospetti interni dei lati);
- la sistemazione unitaria delle aree pedonali pubbliche e private (indicazioni di arredi, illuminazione, etc.);
- le quote altimetriche delle aree pubbliche, che potranno variare con aggiustamenti dell'ordine di un metro in piu' od in meno rispetto alle quote indicate nell'elaborato allegato alle presenti norme (allegato n. 2);

E' facolta' dell'Amministrazione Comunale, con successivi atti, provvedere all'attuazione del progetto relativo alle aree pubbliche, eventualmente con l'utilizzazione da parte degli operatori di tutto o parte del sottosuolo nel rispetto delle disposizioni vigenti, mediante apposita convenzione, anche a scomputo di quota parte degli oneri di urbanizzazione.

Art. 1 Piazza pedonale

La piazza pubblica di forma quadrata, confinante con l'edificio avente quota massima m. 63,00 (vedi all. 2), prospiciente la Via Guattari dovra' essere perimetrata, almeno su due lati contigui da un fondale.

Il fondale dovra' comunque essere progettato con identico attacco al cielo, uso dei materiali, altezza e soluzione architettonica omogenea.

Sia sui lati insistenti su aree private che su quelli insistenti su aree pubbliche il fondale puo' essere realizzato con manufatti murari di arredo quali pergole, quinte murarie, portici, etc., con chioschi della dimensione massimo di m. 3x3 per la rivendita di giornali, fiori, etc. con elementi tecnologici quali camini di ventilazione di ambienti interrati, canon lumiere, etc..

Tali elementi dovranno essere inseriti in una soluzione architettonica unitaria.

ALLEGATO n° 3 ALLE NORME TECNICHE
COMPARTO P.P. / SERVIZI PRIVATI
 SCALA 1:500

LEGENDA - SCHEMI DI SAGOMA, PERCORSI PEDONALI

-  CONFINI DI P. DI ZONA n° 23
-  LIMITE COMPARTO P.P.
-  SCHEMI DI SAGOMA
-  FONDALE
-  PERCORSI PEDONALI

COMUNE DI ROMA
 RUP. XVI Ufficio Economico e Urbanistica
 L. 07/07/93
 0007473
 05/01/1993
 269
 VISITA
 INGEGNERE PRIMO DIRIGENTE
 Dr. *Carroll*
 ARCHITETTO RESPONSABILE TECNICO PROGETTO
 DR. ING. MANLIO *MANFREDI*

