† S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

RIRXVI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

LOCALIZZAZIONE, AI SENSI E PER EFFETTI ART. 51 L.865/'71,
PROGRAMMI COSTRUTTIVI FINANZIATI EX L. N° 457/'78.

CORTINA d'AMPEZZO

CIRC.XIX

Allegato alla proposta di
deliberazione Prot. USPR n. 10528

Dott. Ing. *Luigi Ungersill*

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
Dott. Arch. **ALESSANDRO GUARRA**

ELAB
GRAF

2

RELAZIONE TECNICA - PREVISIONE DI SPESA -
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED ELENCHI
CATASTALI DELLE PROPRIETA' INTERESSATE

27 NOV. 1984

RELAZIONE TECNICA

Il Programma Costruttivo Cortina d'Ampezzo è situato nella XIX Circoscrizione all'altezza del Km. 6 della Via Trionfale, in un'area compresa tra il comprensorio F1 Trionfale ed il Parco dell'Insugherata.

La superficie interessata è di circa ha 15, il numero di abitanti previsti è di 545 e la densità territoriale di 36 ab/ha.

L'accesso attuale è costituito da Via delle Benedettine, che dalla Via Trionfale si svolge attraverso la zona F1, tagliando l'area in due parti e concludendosi presso il convento delle Benedettine.

Il Programma Costruttivo ha tenuto presente la previsione della Variante di P.R.G. per il territorio della XIX Circoscrizione, relativa ad una viabilità di alleggerimento al traffico sulla Via Trionfale, che collega la zona F1, il Piano di Zona N.70, il Parco dell'Insugherata ed il P.Z. di S. Maria della Pietà.

./..

Dal punto di vista orografico l'area presenta alcune particolarità: nel settore a nord di Via delle Benedettine, il terreno degrada lungo il confine Ovest, verso l'interno, con un forte declivio interessato da una macchia segnalata sulla carta dell'Agro come complesso di interesse naturalistico, a sud di Via delle Benedettine il terreno, dopo una zona di massima quota pressochè pianeggiante, degrada tutt'intorno sino ai limiti del piano, verso il fosso dell'Acqua Traversa.

L'insediamento è collocato tutto a Nord di Via delle Benedettine lungo un asse viario interno che costeggiando il limite Est del Piano si svolge in modo abbastanza rettilineo lungo il crinale, terminando con una rotatoria che circoscrive un'area ad una quota più elevata, destinata a verde pubblico, e da sistemare con alberature.

Rispetto alla residenza, il Piano si articola in due aree poste in continuità, una destinata esclusivamente ad edilizia residenziale l'altra, a sud, destinata ad edilizia residenziale e non residenziale.

A servizio del quartiere sono previste una scuola materna ed una elementare.

Tipologie residenziali

Le aree residenziali e miste sono organizzate secondo un'unica tipologia in linea. Gli edifici, come indicato nelle planimetrie di progetto, presentano una diversa articolazione delle altezze: nel comparto R1 in prossimità della rotatoria di ritorno e del belvedere sul parco è previsto un edificio a due piani, con altezza massima di mt. 7,00; nel comparto R2, nella parte centrale, è prevista una altezza massima di mt. 10,50.

Il comparto M1, in prossimità della piazza, costituito da edilizia residenziale e non residenziale, è organizzato in un'edificio in linea a quattro piani con altezza massima di mt. 13,50.

L'intero insediamento è caratterizzato da edifici in linea, disposti parallelamente all'asse viario con soluzioni di continuità, per consentire, attraverso percorsi pedonali, l'accesso all'area retrostante organizzata a parco.

Servizi e verde pubblico

Per la localizzazione ed il dimensionamento dei servizi pubblici si è tenuto conto sia dei raggi d'influenza, sia delle attrezzature già presenti nel settore urbano esterno al P.Z.

E' previsto un complesso scolastico costituito da una scuola elementare di 15 aule e da una scuola materna di tre sezioni per complessivi 10.800 mq. pari ad una dotazione di 19,8 mq/ab.

Le zone a verde pubblico per un totale complessivo di 107.300 mq., pari ad una dotazione di 196,3 mq/ab., perchè possa soddisfare anche le esigenze delle zone limitrofe, sono così articolate.

- zona sportiva ed a parco libero ubicato nella parte sud del P.Z. di supporto al complesso scolastico ed al quartiere di mq. 54.450
- zona di verde attrezzato organizzato a giardino per la sosta e il gioco situata nella parte ovest del Piano tra la Via della Rimossa e la strada di variante a servizio del P.Z. e dell'edificio esistente di mq. 14.100.
- una zona di parco libero costituita dalla macchia vincolata dalla carta dell'Agro di mq. 38.750.

Nelle zone verdi sono previsti rimodellamenti del terreno e percorsi pedonali che ne favoriscono la fruizione.

./..

PREVISIONE DI SPESA

La previsione di massima dei costi necessari all'attuazione del programma costruttivo di CORTINA D'AMPEZZO è stata formulata sulla base dei seguenti capitoli:

- 1) Acquisizione di aree
- 2) Opere di urbanizzazione

1) Acquisizione di aree

a) Area fondiaria residenziale	L. 155.300.000
b) Area per la realizzazione delle opere di utilizzazione primarie e secondarie	" 1.365.000.000

2) Urbanizzazione

a) opere di urbanizzazione primarie ..	" 490.500.000
b) opere di urbanizzazione secondarie	" 599.500.000

Totale globale presunto L. 2.610.300.000

Alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle altre infrastrutture pubbliche si provvederà con successivi provvedimenti ai sensi dell'art. 3 D.L. N° 115/'74 come modificato con legge di conversione 27/6/1974, N° 247.

NORME TECNICHE

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme tecniche valgono le norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché le norme e i regolamenti vigenti.

ZONIZZAZIONE ED INDICAZIONI PLANOVOLUMETRICHE

Il programma costruttivo prevede:

- a) comparti edificatori con indicazioni planovolumetriche
- b) aree destinate a servizi pubblici
- c) aree destinate a verde pubblico

A) Comparti edificatori

Tali comparti sono indicati nell'elaborato di zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche con le lettere A1 - A2 - A3 - B - C - D.

La progettazione edilizia del comparto dovrà avere carattere unitario e dovrà seguire tutte le indicazioni contenute negli elaborati grafici facenti parte del presente programma costruttivo.

La sistemazione definitiva delle aree sulle quali non insistono i fabbricati, che dovrà essere specificata qualitativamente e quantitativamente nel progetto edilizio, dovrà prevedere: sistemazione e livellamento del terreno, costruzione di eventuali muri di sostegno, creazione di prati, siepi, aiuole con relativi impianti di innaffiamento, panchine ed alberature, ecc.

Le destinazioni d'uso non residenziali ammissibili sono per il comparto D

- negozi
- attrezzature per il ristoro e lo svago
- attrezzature paracommerciali.

B) Aree destinate a servizi pubblici

Tali aree sono contraddistinte nella tavola di zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche con retino quadrettato e con un simbolo che indica la specifica destinazione d'uso.

Nelle aree destinate all'edilizia scolastica oltre ai servizi e alle attrezzature prescritte dalle norme vigenti, è prevista la possibilità di realizzare attrezzature integrative e parascolastiche ad uso anche della collettività per le funzioni di carattere sociale, sportivo o di svago.

Per tali aree si rimanda a quanto previsto per la sottozona M3 dell'art.14 delle N.T.A. del P.R.G.

C) Aree destinate a verde pubblico

Tali aree sono individuate nella tavola di zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche con puntinato grosso e con un simbolo che indica la specifica destinazione d'uso.

EDIFICAZIONE

a) Posizione degli edifici

Nell'elaborato zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche sono indicate:

le sagome di inviluppo e il filo fisso degli edifici.

Il progetto edilizio potrà prevedere arretramenti dal filo fisso per una percentuale del fronte non superiore al 30%.

Tutte le aree inedificate, comprese quelle nell'ambito della sagoma di inviluppo, saranno destinate a verde o a parcheggi privati.

b) Altezza degli edifici

Nell'elaborato grafico zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche sono indicate le altezze massime degli edifici che non possono in alcun modo essere superate.

Tali altezze massime dovranno essere rispettate nell'ambito di ciascun edificio almeno per l'80%.

Nel caso di terreni in pendio per altezza s'intende quella media.

c) Cubature degli edifici

E' misurata in mc. secondo le norme tecniche di attuazione del P.R.G. 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, altri e simili, qualora esclusi da ogni destinazione abitativa.

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 tampo-nature, dovranno presentare, fin dove possibile, caratteristiche di omogeneità di analogia per la stessa aggregazione volumetrica 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 necessari per gli impianti delle Aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, ACEA, SIP, ITALGAS, ecc.).

ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETA'

INTERESSATE

N. d'ordine	N. partita	D I T T A	FOGLIO	SEN	PARTICELLA		DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	NOTE
					principale	Sub				
1	11762	BRUNETTI Renato n. Roma 12/11/52 BRUNETTI Rita " " 27/2/54 SBARBATI Luigia Ved. Brunetti mata M. te S. Giorgio 18/ 12/20 usufruttuaria parz.	191	A	194		pasc. Cesp.	Cortina D'Ampezzo		
2	11796	COSTANTINI Osvaldo n. Castelfren- tano 13/12/29 COSTANTINI Guido n. Castelfrentano 5/6/20 COSTANTINI NICOLA " " 23/3/28 ZUPPOLINI Giovina " " 18/8/899 Usufr. parz.	191	A	190		" "			
3	8489	MARTELLI Marianna nata a Vernarotta il 26/1/04 ved. Zaccariello lo per $\frac{1}{2}$ ZACCARIELLO Maria Angela n. Roma 14/2/34 ZACCARIELLO Raffaele n. Roma 12/7/ 36 ZACCARIELLO Margherita n. Roma 17/8/42 ZACCARIELLO Gemma n. Roma 11/7/45 fratello e sorelle per $\frac{1}{2}$ proprie- tari MARTELLI MARIANNA usufr. parz.			150		semin. arb.			
4	11700	ROSSI Amedeo di Enrico	191	A	270		pasc. cesp.			
5	21867	S.p.A. EDILIZIA Via Achille Mauri sede Roma	191	A	11		Seminativo			

N. d'ordine	N. partita	DITTA	FOGLIO	SEN	PARTICELLA		DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	NOTE
					principale	Sub				
6	18874	s.r.l. SOC. IMMOBILIARE CASA SERENA Monte Mario	191 A		305 305		bosco seminativo			
		APPENDICE AL FOGLIO 191								
		particella 822 - NON VOLTURATI -					deriva dalla particella 150			
		823 - "	"	"	"	"	" 150			
		824 - "	"	"	"	"	" 150			
		825 - "	"	"	"	"	" 150			
		826 - "	"	"	"	"	" 150			
		109 - PARTITA URBANA	Mandeno				riferimenti catastali			
		110 - "	"	"	"	"	"			
		451 - "	"	"	"	"	"			
7	1376	PIO ISTITUTO S. SPIRITO ED OSPE-	217 D		12 13 5		Seminativo Fabbr. rurale seminativo			
	1377	DALI RIUNITI DI ROMA			10 11 6		Pascolo seminativo "			
	11514									
8	43884	PIO ISTITUTO S. SPIRITO ED OSPE-	222 A		20		bosco			
	28091	DALI RIUNITI DI ROMA			19		seminativo			