

✠ S. P. Q. R.

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

**RIR XVI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

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

## OSTIA LIDO NORD

CIRC. XIII

U.S.P.R.

Allegato allo schema di  
deliberazione N. 10530  
del \_\_\_\_\_

Dott. Ing. *Lomberto Ungaroli*

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

### Dati Generali

Il Programma costruttivo denominato OSTIA LIDO NORD è localizzato su due aree di mq. 67.213 di superficie complessiva e ricadenti in località Ostia Lido nella XIII Circostrizione, nel settore sud della città.

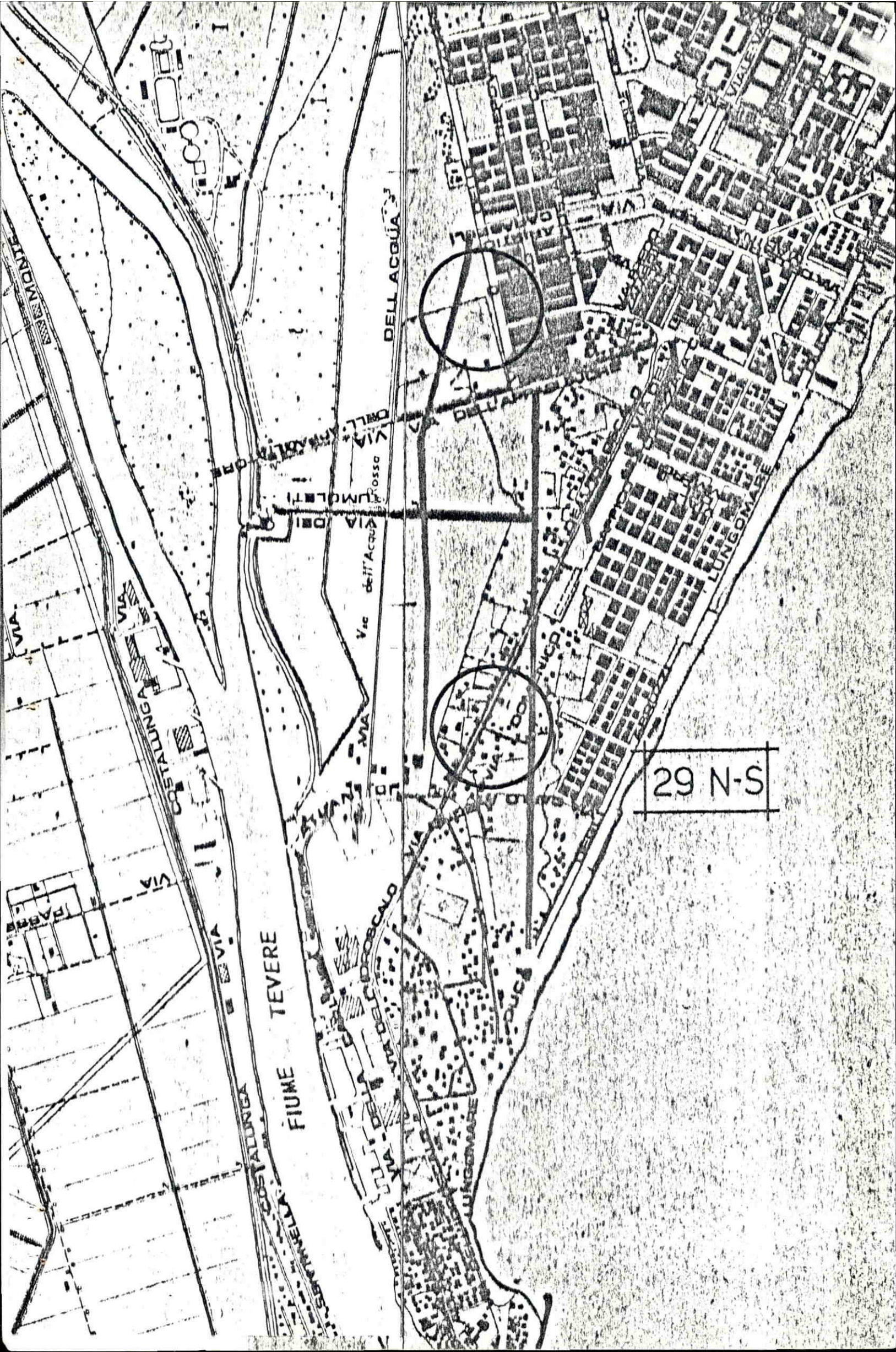
Lo schema insediativo previsto è organizzato in 3 comparti edificatori per complessivi mq. 35.439 con una cubatura residenziale R di mc. 93.785 ed una popolazione di N° 1.302 abitanti, ed una cubatura non residenziale di mc. 4.760. Uno dei comparti ha esclusivamente destinazione residenziale mentre gli altri due hanno destinazione mista (residenziale e non residenziale).

Gli insediamenti previsti sono serviti rispettivamente da Via dell'Idroscalo e da Via delle Azzorre, in connessione diretta con l'abitato di Ostia, attraverso via dell'Appagliatore, come meglio individuato dall'allegata planimetria di inquadramento urbanistico in scala 1:10.000.

Gli spazi pubblici e/o riservati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi nelle dimensioni secondo quanto previsto dal Decreto Interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 e dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Essi risultano complessivamente di mq. 30.000 così ripartiti:

verde pubblico	mq.	17.100
servizi pubblici	mq.	8.742
parcheggi pubblici	mq.	4.158



29 N-S

FIUME TEVERE

DELL'ACQUA

VIA DELL'ACQUA ROSA

VIA DELL'ACQUA SANTA

VIA DEL CORSO

VIA CONDOTTARIA

VIA

VIA DELL'ACQUA TRAVEVERSA

VIA DEL CORSO

VIA

VIA

VIA CONDOTTARIA

LUNGOMARE

VIA

VIA

VIA

VIA

VIA

VIA

VIA

VIA

VIA

VIA

VIA

VIA

VIA

VIA

## PREVISIONE DI SPESA

La previsione di massima dei costi necessari all'attuazione del programma costruttivo di OSTIA LIDO NORD è stata formulata sulla base dei seguenti capitoli:

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

1) Acquisizione di aree

a) Area Fondiaria residenziali	£.	708.640.000
b) Area per la realizzazione delle opere di utilizzazione primarie e secondarie	"	635.620.000

2) Urbanizzazione

a) opere di urbanizzazione primaria	"	1.171.300.000
b) opere di urbanizzazione secondarie	"	1.432.200.000

---

Totale globale presunto    £.    3.948.260.000

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
- d) aree per strade e parcheggi
- e) percorsi pedonali di uso pubblico

A) Comparti edificatori

Sono indicati nella tavola zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche.

Sono contraddistinti con l'indicazione H - I - Q.

Comparto Q

Sono consentite altezze massime di mt. 18,50.

La superficie del comparto non impegnata dalla sagoma di massimo ingombro, qualora non si realizzino piani interrati, dovrà essere destinata parte a parcheggi d'uso condominiale, nelle misure prescritte dalle vigenti normative citate, e l'intera parte rimanente a verde d'uso condominiale.

La superficie del comparto individuata dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica (compresi tutti gli aggetti) dovrà essere destinata parte a piano porticato e parte agli atrii di ingresso, ai corpi scala ed ai locali N.U.; parte ancora potrà essere destinata ai locali di uso condominiale e ai locali per cantine ad uso delle abitazioni. La superficie destinata a porticato non potrà comunque essere inferiore al 30% dell'area individuata dalla predetta proiezione a terra. La residua superficie del comparto compresa tra il perimetro della

sagoma di massimo ingombro e la proiezione a terra dei corpi di fabbrica (compresi tutti gli aggetti), anche qualora sovrastante il piano interrato, dovrà essere comunque destinata a verde ed ai passaggi pedonali, facendo eccezione esclusivamente per gli elementi tecnologici (areazioni, ecc.) e strade e rampe di accesso veicolare ai piani interrati adibiti a parcheggio ove previsti.

#### Comparti I - H

Con le specificazioni più oltre riportate al paragrafo "altezze massime....." sono consentite altezze massime di mt.18,50.

Le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente le seguenti, definite in conformità a quanto specificato nelle vigenti norme di attuazione del P.R.G.:

- 1) uffici privati e studi professionali
- 2) esercizi commerciali e paracommerciali
- 3) attività amministrative di servizio (come banche, ist. di credito, ag. assicuraz., turistiche, ambulatori)
- 4) botteghe per attività artigianali
- 5) attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport.

La superficie del comparto non impegnata dalla sagoma di massimo ingombro, qualora non si realizzino piani interrati, dovrà essere destinata parte a parcheggi, nelle misura minime prescritte dalle vigenti normative citate, e l'intera parte rimanente a verde.

E' comunque obbligatoria la destinazione a verde delle aree comprese all'interno delle semicorti.

La superficie del comparto individuata dalla proiezione a terra dei corpi fabbrica (compresi tutti gli aggetti) relativi a destinazione esclusivamente residenziale, dovrà essere destinata parte a piano porticato e parte agli atrii di ingresso, ai corpi scala e ai locali N.U.; parte ancora potrà essere destinata ai locali di uso condominiale ed ai locali per cantine delle abitazioni.

La superficie destinata a perticato non potrà comunque essere inferiore al 30% dell'area individuata dalla predetta proiezione a terra.

La superficie del comparto individuata dalla proiezione a terra dei corpi di fabbrica (compresi tutti gli aggetti) relativi a destinazione mista residenziale e non residenziale potrà essere destinata parte agli atrii di ingresso, ai corpi scala, ai locali N.U., ai locali di uso condominiale ed ai locali per cantine delle abitazioni e parte dovrà essere impegnata per le destinazioni d'uso non residenziali consentite e per i vani scala, ascensori, locali di servizio ecc., ad esse connessi.

Le suddette destinazioni potranno complessivamente impegnare anche per intero la superficie stessa ad eccezione comunque della parte necessaria alla realizzazione del passaggio pedonale, indicato nella tavola zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche secondo quanto previsto dalle presenti norme.

La residua superficie del comparto compresa tra il perimetro della sagoma di massimo ingombro e la proiezione a terra dei corpi di fabbrica (compresi tutti gli aggetti) sia per le parti a destinazione residenziale che per quelle a destinazione mista, anche qualora sovrastante il piano interrato, dovrà essere comunque destinata a verde ed ai passaggi pedonali, facendo eccezione esclusivamente per gli elementi tecnologici (areazioni, ecc.) e per le strade e rampe di accesso veicolare ai piani interrati adibiti a parcheggio ove previsti. La parte in elevazione relativa a destinazione mista potrà essere in parte o per intero impegnata dalle destinazioni non residenziali consentite esclusivamente sino al piano primo oltre il piano terreno.

Nei comparti indicati la parte in elevazione relativa a destinazione mista compresa tra i due lati paralleli interni delle semicorti potrà essere impegnata in parte o per intero dalle destinazioni d'uso non residenziali consentite sia solo al piano terreno che anche al

primo piano oltre il piano terreno. Nel primo caso la parte in elevazione oltre il piano terreno dovrà avere destinazione esclusivamente residenziale e potrà avere la stessa altezza massima consentita per la elevazione dei due lati paralleli delle semicorti; nel secondo caso la parte in elevazione dovrà avere destinazione esclusivamente non residenziale e potrà essere impegnata esclusivamente sino al piano primo oltre il piano terreno.

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 ed 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.

D) Aree per strade e parcheggi

Sono indicate nella tavola zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche.

E) Percorsi pedonali di uso pubblico

I percorsi pedonali da realizzare nell'attuazione del programma costruttivo sono individuati nella tavola zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche distinti in percorsi pedonali interni ad un comparto o comuni a due comparti.



La realizzazione e la gestione dei passaggi pedonali di uso pubblico sarà a carico, mediante impiego da sottoscrivere con atto d'obbligo in proporzione alla cubatura, agli assegnatari compresi nei comparti in adiacenza a detti percorsi, o agli assegnatari dei comparti in cui i percorsi sono compresi per intero.

#### EDIFICAZIONE

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

Per ogni progettazione dovrà essere garantito che almeno il 50% del numero complessivo degli alloggi previsti abbiano gli affacci su due lati contrapposti del corpo di fabbrica.

In caso di assegnazione frazionata, il rilascio delle concessioni edilizie ai singoli assegnatari compresi nel comparto dovrà essere condizionata a che tutte le progettazioni relative al Comparto stesso siano coordinate tra loro.

Nelle aree a verde condominiale e interne ai comparti potranno essere realizzate eventuali attrezzature per sport, svago ed assistenza e servizi per le residenze ad uso del comparto relativo nella misura massima di mc. 0,01 per ogni Mc. di volume residenziale realizzabile fuori terra. Dette volumetrie dovranno essere comunque specificate, unitamente alle relative destinazioni d'uso, nel progetto edilizio che dovrà essere presentato per l'approvazione, e dovranno essere ricomprese nella cubatura massima realizzabile nel comparto stesso.

La sistemazione definitiva delle aree sulle quali non insistono i fabbricati che dovrà essere specificata qualitativamente e quantitativamente nel progetto edilizio, sarà a carico, in caso di assegnazione frazionata, degli assegnatari compresi nel comparto, in quote proporzionali alla cubatura assegnata e dovrà prevedere una progettazione unitaria, condizio-

nante il rilascio delle singole concessioni edilizie, comprendente: sistemazioni e livellamento del terreno, costruzione di eventuali muri di sostegno, creazione di prati, siepi e aiuole con relativi impianti di innaffiamento ed illuminazione, panchine ed alberature, rete viaria e parcheggi, ecc.

#### Posizione dei corpi di fabbrica

Nella tavola di zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche sono riportate: la sagoma di massimo ingombro, i fili fissi obbligatori, le linee di attestamento, i varchi.

Il progetto edilizio potrà ritirarsi parzialmente dal filo fisso obbligatorio per una percentuale del fronte non superiore al 30% della lunghezza del fronte stesso.

Non sono ammesse sporgenze oltre il filo fisso se non per logge continue e per gli aggetti dei balconi, nonché delle gronde, cornici ed altri elementi architettonici degli edifici.

L'attestamento sulle linee indicate dalla tavola zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche dovrà essere rispettato almeno per il 50% e nei limiti delle altezze e cubature consentite, saranno ammessi arretramenti solo paralleli alle linee indicate.

Sono indicati nella tavola di zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche i varchi da realizzare nei corpi di fabbrica. E' obbligata la loro realizzazione, ove indicata, al piano terreno dei fabbricati per almeno mt. 5.00 di larghezza, ed in altezza per almeno un piano oltre il piano terreno.

#### Altezze massime e quote di imposta dei corpi di fabbrica

Nelle tabelle riportate nella tavola di zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche sono indicate le altezze massime degli edifici, da calcolarsi con riferimento alla quota di imposta del piano terreno e alla quota di calpestio del solaio di copertura dei corpi di fabbrica esclusi i locali per servizi.

Le coperture dei corpi di fabbrica, ad esclusione dei locali per servizi, dovranno essere esclusivamente orizzontali.

Le quote di imposta dei corpi di fabbrica devono essere quelle della strada prospiciente il comparto di cui i corpi di fabbrica stessi sono parte. Attribuendo al piano finito di marciapiede di detta strada il valore di  $Q. = 0.00$  è consentito disporre le quote di imposta del calpestio finito del piano terreno tra  $Q.=0.00$  e  $Q. 0.60$ .

Dovrà essere sottoscritto mediante atto d'obbligo da parte degli assegnatari del comparto in proporzione alla cubatura assegnata a ciascuno, l'impegno mediante opportuno rinterro di disporre a quota finita  $Q.=0.00$  tutta l'area di propria pertinenza compresa nel comparto di intervento eccedente la superficie eventualmente impegnata dal piano interrato.

Le altezze degli edifici lungo il filo fisso devono essere uniformi almeno per il 70%.

#### Cubatura degli edifici

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, locali condominiali, atri e vani scale, ecc. qualora esclusi da ogni destinazione abitativa o di uso pubblico.

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 indicata in ciascun comparto.

#### Trattamento degli esterni e delle facciate

All'interno di ciascun comparto i rivestimenti esterni, pur tenendo conto delle diverse tecnologie adottate per strutture e tamponature, dovranno presentare caratteristiche di omogeneità, sia per quanto riguarda l'uso dei materiali che per i colori.

Le sistemazioni a terra e gli arredi urbani dovranno essere uniformi e coordinati come disegno, uso dei materiali e segnaletica, almeno comparto

per comparto.

Secondo le norme vigenti, per ogni progettazione, dovrà essere prevista la piantumazione con alberature di h maggiore a mt. 4,5 in numero di una essenza arborea per ogni 500 mc. da realizzarsi.

Utilizzazione del piano interrato, del piano terreno e dei piani coperture

E' consentita la realizzazione di piani interrati, purchè compresi nella sagoma di massimo ingombro.

In tal caso detti piani potranno essere destinati a:

- cantine delle abitazioni;
- cantine dei negozi e degli uffici;
- locali tecnici

nelle misure massime prescritte dalle presenti norme.

La intera parte rimanente dovrà essere destinata a parcheggio, di norma ad uso delle residenze, Qualora detta superficie rimanente risulti insufficiente al rispetto dei minimi prescritti dalle vigenti norme di P.R., la superficie mancante potrà essere reperita nelle aree libere del comparto.

Ai piani terreni sono consentite le destinazioni d'uso specificate per ogni comparto dalle presenti norme.

Ai piani coperture sono consentite le destinazioni d'uso di seguito specificate:

- cantine delle abitazioni;
- locali tecnici;
- locali di servizio delle abitazioni (stenditoi, lavatoi, ecc.);
- locali di uso condominiale per le abitazioni.

Cantine delle abitazioni

Potranno essere realizzate in numero non superiore al numero di abitazioni previste nel progetto edilizio ed in ragione di non più di mq.12.00 lordi ognuna.

Dovranno essere raggruppate per blocchi ed avere accesso da unico disimpegno comune.

Locali di uso condominiale per le abitazioni

Potranno essere realizzati per una cubatura massima di mc. 0,004 per ogni mc. di volume residenziale realizzabile fuori terra.

Cantine dei negozi e degli uffici

Potranno essere realizzate nei piani interrati nella misura massima di mc. 0,1 per ogni mc. di volume non residenziale realizzabile fuori terra.

Distacchi e brevi distacchi

I distacchi minimi dai limiti del comparto e tra le sagome di massimo ingombro sono indicati nella tavola di zonizzazione ed indicazioni planovolumetriche.

Sono consentiti brevi distacchi tra testate cieche, nei limiti consentiti dalle citate norme di P.R.G.

Recinzioni

Non è consentita la realizzazione di alcuna recinzione a delimitazione sia dei comparti di attuazione che delle aree interne ad essi che non siano trasparenti o arboree.

ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETA'

INTERESSATE

N° d'ordine	N° parcels	DITTA	FOGLIO SEZ.	PARTICELLA		DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	UBICAZIONE	SUPERFICIE	NOTE
				principale	Sub				
1	4085	COMUNE DI ROMA	1079 B	58		FUA	TORRE S. MICHELE		
2	6946	DEMANIO DELLO STATO	1079 B	492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 93 484		" " " pascolo FUA " pascolo " FUA " " " pascolo " FUA	" " "		
3	7132	LAFFERT SIGRID ved. WELCZEK nata Doberan (Germania) 18/1/16	1079 B	28 459		bosco alto fusto " "	" " "		
APPENDICE AL FOGLIO 1079 ALL.297 particella 1182 - NON VOLTURATA - deriva dalla particella 58									