

S.P.Q.R.
COMUNE DI ROMA

UFFICIO PIANIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
IX DIPARTIMENTO U.O. n.3

Attuazione della Legge 18 aprile 1962 n. 167

SECONDO PIANO DELLE ZONE
VARIANTE INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA

COMUNE DI ROMA SEGRETARIATO GENERALE SERVIZIO DELIBERAZIONI
22 GIU 2004
N. 15885

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI		
PROT. N.	38908	
DEL	21-06-2004	
U.O.	N. All.	N. Tav.

P.Z. N. 20 PONTE DI NONA

VARIANTE QUINQUIES

Responsabile del Procedimento:

Ing. Marcello Andreangeli

Coordinamento del programma

Dott. Simonetta Cintio, Arch. Silvano Loria, Arch. Massimo Izzi, Arch. Carla Caprioli

Arch. Paola renzi, I.D.A. Brigidina Paone

Redazione Progettuale:

Arch., Bruno Bazzoni, Ing. Luciano Mancini, Ing. Massimo Branca

Staff Amministrativo

F.D.A.M.G. Pandolfi, I.A. Elena Grillo, I.A. Giulia Cenciotti, I.A. Patrizia Bitti, I.A. Elisabetta Miccinilli,

I.A. Vittoria Sepe

Collaboratori Tecnici:

Dis. Graf. Patrizia Girardi, Geom. Renato Grassi, P.I. Roberto Cilio, Geom. Franco Marta

Uff. Topografico:

Geom. Sergio Travaglini

L'ARCHITETTO DIRIGENTE
(Dr. Arch. Silvano Loria)

ARCHITETTO
Massimo IZZI

IL DIRETTORE
Dot. Ing. Marcello ANDREANGELA

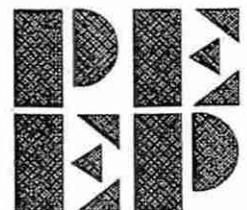
IL DIRIGENTE
Arch. Simonetta CINTIO

Elaborato

B

Data: giugno 2004

n. 140 del 22/7/04
NORME TECNICHE



NORMATIVA TECNICA

del Piano di Zona n°20 - Ponte di Nona -

1- Generalità

Le presenti Norme tecniche riguardano l'attuazione del Piano di Zona N° 20 - Ponte di Nona - e si intendono a modificazione e/o ad integrazione delle Norme tecniche generali di attuazione del piano di cui alla Legge 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto non espressamente specificato, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del PRG nonché leggi e regolamenti vigenti.

2- Elaborati costituenti il piano di zona

- Elaborati n° 1- Inquadramento territoriale sc. 1:10.000
- Elaborati n° 2- Zonizzazione su base catastale sc 1:2.000
- Elaborati n° 3- Rete viaria sc 1:2.000
- Elaborati n° 4- Normative essenziali sc 1:2.000
- Elaborati n° A- Relazione illustrativa
- Elaborati n° B- Norme tecniche

3- Elaborazione dei progetti

Fermo restando quanto attiene alle caratteristiche di unitarietà ed uniformità più avanti descritte, ed in via generale ai fini della salvaguardia dei contenuti e dei principi stessi della presente normativa volti a ricercare i presupposti per una "qualità" architettonica ed urbana, il progetto edilizio dovrà essere corredato anche degli elaborati e dei disegni degli elementi di dettaglio che descrivano compiutamente i caratteri e le connotazioni architettoniche dei singoli interventi.

In particolare dovranno essere introdotti in scala adeguata (1/50,1/20,1/10) i disegni atti a documentare in maniera precisa le forme, i materiali, i colori, ecc di tutte le finiture esterne dei fabbricati.

Dovranno quindi essere prodotti in scala di dettaglio disegni atti a documentare in maniera precisa le forme, i materiali, i colori ect. di tutte le sistemazioni ed i manufatti relativi ai lotti di pertinenza: recinzioni, pavimentazioni esterne, elementi di illuminazione, di arredo.di verde etc.

4- Zonizzazione, destinazioni d'uso e norme particolari per la sua attuazione

Le aree sono classificate come segue secondo le loro destinazioni d'uso nella Tav.2-

- a- comparti a destinazione esclusivamente residenziali;
- b- comparti a destinazione esclusivamente non-residenziale;
- c- comparti a destinazione- mista;
- d- aree destinate a servizi pubblici di quartiere
- e- aree destinate a verde pubblico;
- f- aree destinate a strade e parcheggi pubblici;
- g- aree destinate a piazza pedonale.

Nei comparti a destinazione esclusivamente N-res è consentita la realizzazione al piano terreno di piani piastra aventi altezza massima interpiano sino a mt 5,50.

In tale caso la cubatura eccedente i 4.00 mt di altezza interpiano non sarà computata nella cubatura del comparto.

Le aree a piazza pedonale dovranno essere attrezzate mediante un progetto esecutivo che ne preveda le sistemazioni con pavimentazioni, alberature, sedili, giardini, fontane e più in generale elementi di arredo urbano che le configurino sia funzionalmente che per connotazioni architettoniche come punti di riferimento, poli del quartiere.

L'elaborato di zonizzazione individua anche le superfici delle aree: esse hanno carattere indicativo, così come le misure riscontrabili sulla carta, che devono essere definite in fase esecutiva attraverso la restituzione del progetto urbanistico sul rilievo topografico dei luoghi e delle preesistenze.

Le aree pubbliche o di uso pubblico potranno avere, senza peraltro richiedere l'approvazione di ulteriore variante urbanistica, una destinazione diversa (pubblica) da quella prevista nella tav. 2 dello strumento urbanistico del piano di zona Ponte di Nona.

5 - Progettazione unitaria

La progettazione edilizia di ciascun comparto dovrà essere a carattere unitario al fine di garantire l'omogeneità di realizzazione del complesso. Il comparto 10 e 27 potranno avere una progettazione unitaria e la cubatura totale dei due comparti potrà essere spalmata sull'intera area fondiaria con la possibilità di esecuzione di uno o più edifici a piastra. La linea di confine dei due comparti potrà essere diversamente posizionata in relazione al tipo di intervento attuato.

I comparti 1 e 2 saranno attuati con la specifica normativa già prevista per le aree destinate alla localizzazione di interventi costruttivi relative al programma "permuta" e/o "autocostruttori".

Eventuali esecuzioni parziali di comparto dovranno dettare norme architettoniche e volumetriche per il completamento del comparto stesso.

Gli spazi verdi ed i servizi residenziali saranno attuati da organismi consortili obbligatori estesi a tutto il comparto, la cui definizione sarà stabilita in sede di convenzione tra il Comune di Roma e gli Enti e/o privati che utilizzeranno le aree edificabili.

6- Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

I manufatti per le cabine di trasformazione, soggetti a rilascio di concessione edilizia, devono essere ubicati al piano terreno e nei piani interrati degli edifici.

Nel primo caso dovranno essere ubicati all'interno della proiezione a terra del corpo di fabbrica.

La localizzazione dei manufatti dovrà essere preventivamente concordata con le Società erogatrici e con gli Uffici comunali.

7 - Pannelli solari ed altri elementi tecnologici in copertura

La collocazione di pannelli solari, centrali termiche, torri di refrigerazione, ecc in copertura dovrà essere realizzata in maniera tale da nascondere i manufatti alla vista per un raggio di mt 50,00 almeno intorno all'edificio, mediante parapetti più alti, elementi frangisole ecc.

8- Norme per l'edificazione

Sono contenute nell'elaborato n°4 e sono espresse fundamentalmente come norme di requisiti o "esigenziali", richiesti dalla Amministrazione al fine di controllare in maniera coordinata che gli aspetti particolari delle progettazioni relative ai comparti garantiscano comunque il rispetto delle connotazioni più generali della morfologia urbana che costituiscono la struttura progettuale del piano urbanistico.

9- Elementi pubblici o di uso pubblico interni ai comparti.

Possono essere preesistenti o soggetti a recupero o di progetto. In entrambi i casi qualora un unico elemento continui attraverso più comparti di differente

assegnazione, è fatto obbligo ai diversi assegnatari di coordinarsi tra loro al fine di realizzare una progettazione sia nuova che di recupero unitaria.

10 - Piano del colore

Analogamente sussiste l'obbligo di coordinamento tra i diversi assegnatari per l'elaborazione di comuni "piani del colore" relativi a quanto richiesto dalle note della Tav n°4.

Per piano del colore si intende la redazione di un vero e proprio progetto che preveda a normare i tipi di colore ed il loro uso in relazione all'edificato articolandone i toni in funzione delle variazioni delle superfici e dei volumi in un'ottica sia di corretto inserimento ambientale che di coordinamento non uniforme delle progettazioni rispetto agli elementi di morfologia urbana indicati nella Tav n°4.

11- Trasferimenti di cubatura.

In fase di attuazione del PZ, coerentemente con il principio di flessibilità ispiratore del progetto urbanistico, sono consentiti trasferimenti compensati di cubatura da un comparto all'altro, nella misura massima del 10% della somma delle cubature dei comparti interessati

Detta norma si applica anche ai comparti B e G.

12 - Comparti B e G

Per detti comparti valgono le norme contenute nel progetto planovolumetrico di stralcio approvato in C.T.U. il 1/8/84.

13- Ritrovamenti archeologici.

Le preesistenze archeologiche ed ambientali già previste su aree pubbliche e quelle comunque rinvenute in comparti edificatori dovranno, essere adeguatamente inserite, in accordo con la Soprintendenza e gli Uffici competenti, nei progetti relativi al fine di un loro corretto inserimento nel tessuto urbano, che ne consenta la valorizzazione e la fruizione.

Dovranno essere eseguiti i sondaggi preventivi sulle aree e secondo le indicazioni della Soprintendenza competente.

Qualora comparti edificatori dovessero risultare in maniera dimostrata interessati da ritrovamenti archeologici che ne impediscano un uso progettuale corretto secondo le normative di piano, è consentito il parziale o anche il totale trasferimento di cubatura su comparti destinati ad attrezzature pubbliche contenuti nella

sottomaglia 200x100 collocando altresì queste sul comparto interessato ai ritrovamenti purché ciò sia reso compatibile alle esigenze progettuali.

Allegato: Tabella riassuntiva e di dettaglio

DESCRIZIONE	-VARIANTE QUATER	VARIANTE QUINQUES
SUPERFICIE TOTALE	666.000HA	666.000HA
ABITANTI STANZE	6.651	6.651
DENSITA' TERRITORIALE	99,8/AB/HA	99,8/AB/HA
SUPERFICIE FONDIARIA	269.581 HA	269.581HA
CUBATURA RESIDENZIALE	478.910 MC	478.910 MC
CUBATURANON RESIDENZIALE	68.730 MC	68.730 MC

PdZ 20 Ponte di Nona		VARIANTE QUINQUES			
TABELLA AREE FONDIARIE E CUBATURE					
COMPARTO	SUP.TOTALE	CUB.RES.	CUB.N.R.	IF (R)	IF (NR)
1	9.602	12.800		1,33	
2	11.066	14.200		1,28	
3	5.500	13.100		2,38	
4	16.000	35.250		2,20	
5	10.330	24.400	6.750	2,36	0,65
6	5.708	11.250	2.750	1,97	0,48
7	13.241	24.950		1,88	
8	6.087	11.700		1,92	
9	8.313	23.260		2,80	
10	6.153		11.760	0,00	1,91
11	6.230	12.740	1.125	2,04	0,18
12		5.365			
13		3.940			
14	19.005	39.733		2,09	
15	16.653	35.192	3.866	2,11	0,23
16	6.782	9.000		1,33	
17	10.893	29.745	3.866	2,73	0,35
18	11.321	21.767		1,92	
19	9.392	16.179	3.250	1,72	0,35
20	7.474	15.160	2.750	2,03	0,37
21	6.800	14.920		2,19	
22	6.215	15.000		2,41	
23	6.258	9.000		1,44	
24		3.037			
25	3.520	8.850		2,51	
26	6.486	13.100		2,02	
27	6.152		7.540		1,23
28		4.814			
29		4.140			
30	3.200	7.050		2,20	
31		6.169			
32		27.303			
33	7.000	3.414	12.760	0,49	1,82
34		3.067			
35		2.433			
36		11.272			
37		3.947			
B	34.100	41.400		1,21	
G	10.100	15.750	4.200	1,56	
Mq sup.tot.fond	269.581	478.910	60.617		
mq Servizi		75.487			