

S.P.Q.R.

5665

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XVI
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N°187 PER
IL PIANO DELLE ZONE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE

PIANO
DI ZONA

N° 12
SEPTIES

REBIBBIA

VARIANTE EX ART. 34 LEGGE 865

COMUNE DI ROMA
UFF. SPEC. PIANO REGOLATORE
25 GIU 1986
P. 1119

COORDINAMENTO RIP XVI ARCH. C. MALTESE

REDATTORE ARCH. S. LORIA

COLLABORATORE G. TOCCI

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
Prof. Arch. ALESSANDRO QUARRA



COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XVI
Edilizia Economica e Popolare

L'ARCHITETTO S. LORIA
(Dr. Arch. Silvano Loria)

ELAB

3

RELAZIONE TECNICA

DATA:

RELAZIONE TECNICA VARIANTE P.Z.N.12/septies " REBIBBIA ".

La variante urbanistica al Piano di Zona n.12 REBIBBIA e' stata redatta nei limiti di quanto previsto all'art.34 della L.865, e si e' resa necessaria per una serie di motivi che di seguito vengono elencati.

1.Necessita' di trasferire in altra parte del PIANO parte delle cubature NON RESIDENZIALI previste nel settore 2 Comparto G e nel Settore 5 Comparto B. La motivazione va ricercata nella impossibilita' a meno di non consentire altezze di fabbricati ampiamente fuori scala rispetto al contesto (rif. > 10), di realizzare per intero le cubature previste stante le localizzazioni e il dimensionamento delle aree.

Pertanto la necessita' di reperire all'interno del PIANO di ZONA aree su cui operare il trasferimento delle cubature ha determinato uno studio piu' approfondito che preveda la realizzazione di attrezzature commerciali e di servizio con attrezzature sociali e pubbliche.

Pertanto si e' fatta l'ipotesi di localizzare (nel Settore 1 Comparto E) l'intervento privato e pubblico attorno ad uno spazio pubblico "la Piazza", e collegato con il quartiere dal "GIA" realizzato (nel rispetto della normativa per i portatori di handicap) sottopasso pedonale.

Il Comparto E Settore 1, oggetto della variante, prevede due subcomparti (E/1 - E/2) esclusivamente NON RESIDENZIALI, la cui cubatura massima viene indicata

Per E/1 mc. 16.000

Per E/2 mc. 10.000

Il subcomparto E/1 prevede la realizzazione di una cubatura di copertura (quota +23.00) sarà utilizzato quale "PIAZZA PEDONALE PUBBLICA" e la sua manutenzione sarà del concessionario o degli aventi diritto.

Il concessionario del subcomparto E/1 avrà l'obbligo di provvedere, senza alcun compenso, anche alla realizzazione di un lastricato pedonale, previsto nell'area per servizi pubblici, tale da consentire l'accesso alla Piazza Pedonale direttamente dalla via di P.R.n.2.

2. Viene localizzata nel Comparto E, a stretto contatto con le cubature private, oltre alla scuola materna, un'area per servizi pubblici il cui fabbricato sarà fruibile direttamente dalla quota di imposta del sottopasso pedonale e parte del proprio piano di calpestio di copertura rappresenterà il completamento del "la Piazza" realizzata del concessionario del subcomparto E/1.

Il regolamento del Comparto E prevede degli spazi di uso pubblico che dovranno essere attrezzati, mediante Progetto unitario, e dovranno intendersi a tutti gli effetti urbanizzazioni pubbliche, anche per quanto riguarda la esecuzione (ad esempio lo scomputo dei lavori concessari).

Il progetto dovrà prevedere dei percorsi pedonali, secondo lo schema indicato nella variante: alberature, sedili, rampe per bambini, affetti e in più generale elementi di arredo urbano.

Su dette aree possono essere localizzati anche elementi di servizio minuti: quali chioschi per bar, giornali, ecc....

3. Trasferimento della attuale ubicazione della scuola dell'obbligo.

La localizzazione di variante e' adiacente ad altra area scolastica (scuola secondaria) sempre nel settore I del Piano di Zona.

4. L'area indicata per servizi pubblici e localizzata nella variante nel Comparto I-E risulta essere il trasferimento di parte di una piu' ampia area ubicata ai margini del Piano di Zona e confinante con la "Convenzione Rech".

5. Il Comparto B (settore 5) viene ridimensionato relativamente alle cubature realizzabili (da mc.NR.47.000 a mc.NR.30.000) e viene indicata come peraltro nei Comparti 1-E e 2-D, una "fascia di inviluppo del fronte edificato" e una sagoma di massimo ingombro.

Nell'allegata Planimetria di variante urbanistica viene indicato un "campo di variazione dell'edificato" che sarà utilizzato in alternativa dal concessionario solo nel caso insorgessero delle obiettive difficoltà di acquisizione di parte dell'area oggetto dell'assegnazione e comunque Previo N.O. degli uffici Preposti all'attuazione del Piano di Zona.

Il Progetto edilizio Potra" Prevedere la realizzazione di "Piani Piastra" la cui sagoma di massimo ingombro Potra" corrispondere con l'area del Comparto assegnato, salvo il rispetto del regolamento edilizio in corrispondenza di confini con edifici realizzati.

6. Il Comparto G (settore 2) viene ridimensionato relativamente alla cubatura (interamente NON RESIDENZIALE) mc.32.655.

Si Prevede inoltre la retifica dei confini del comparto essendo gli stessi oggetto di variazioni, sia pur minime, in fase di realizzazione delle sedi stradali Pubbliche confinanti.

7. Premesso che lo stato di attuazione del Piano di Zona Rebibbia è in fase di completamento, si rendono necessarie modifiche di posizionamento all'interno dei Comparti 2-E/1, 2-D/2, 5-A/5, 5-A/6 delle sagome degli edifici previste nel Planovolumetrico, dettate dalla necessità di adeguarsi allo stato di fatto degli edifici adiacenti ai comparti indicati e inoltre retifiche di confine del Comparto 2-B/2 rese necessarie per l'adeguamento ai regolamenti dei VV.FF. relativi agli accessi ai Garages.

8. Settore 2 Comparto H.

Per maggiore possibilità di frazionamento delle assegnazioni si ritiene opportuno elevare l'altezza massima degli edifici dai previsti mt. 13,50 a mt. 16,50, fermo restando la cubatura complessiva prevista.

9. Il concessionario del Comparto 5/B avrà l'obbligo della sistemazione dell'area a verde Pubblico prospiciente il complesso scolastico e la messa a dimora su detta area di n.10 alberature ad alto fusto.

10. Sulle aree, di cui è previsto l'affidamento in concessione o in locazione a Privati, destinate dallo strumento urbanistico all'installazione di impianti di distribuzione carburanti, chioschi di giornali e simili per cui è previsto detto rapporto tra Privato e Amministrazione, è consentito attuare volumetrie da realizzarsi con strutture del tipo prefabbricato e strettamente connesse con l'attività prevista e la durata dell'esercizio, aventi altezza massima non superiore a mt.4,00, secondo la seguente tabella

~~~~~  
SUP. attribuita    %    SUP. copribile

      mq. 51        %        1/10

      " = mq. 50     %        1/5

~~~~~