

Legge 18 aprile 1962 n.167. Piano per l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare

COMUNE DI ROMA

PIANO DI ZONA SERPENTARA 2^a

4
A

magg. **79**

rapp. 1: 000

progettisti : arch. francesco cocchia, prof. piero maria lugli, arch. massimo picciotto

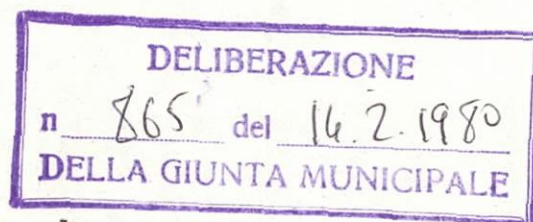
collaboratori: arch. sergio esposito

VARIANTE 79 Ter

Relazione tecnica e di spesa

Norme tecniche

A
30.7.79



UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Prof. Ing. Pietro Samperi)

[Handwritten signature]

COMUNE DI ROMA

PIANO DI ZONA N° 5 - SERPENTARA II°

Piano per l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare
(Legge 13 Aprile 1962 N° 167)

Variante Maggio 1979

RELAZIONE

La Variante Parziale al Piano particolareggiato interessa la zona Ovest e la zona servizi del Piano di Zona N° 5 denominato Serpentara II° approvato dal Comune di Roma nel Maggio 1978.

Il Piano N° 5 è parte del Piano d'insieme del settore che comprende i comprensori Serpentara I°, Serpentara II°, Vigne Nuove e Valmelaina, approvato dalla Commissione Urbanistica nella seduta dell'11 Maggio 1971.

La Variante interessa un'area di mq. 243.292 su un totale di mq. 396.200 del Piano di Zona Serpentara II°.

1) - Viabilità interquartiere

La viabilità interquartiere di collegamento del nuovo insediamento sia con i comprensori limitrofi sia con il futuro Asse Attrezzato è quella prevista sia dal Piano d'insieme del settore a cui si fa riferimento sia dal Piano di Zona approvato. Il tratto interessante il quartiere oggetto del presente studio, ha origine dall'Asse Attrezzato, attraversa il quartiere Vigne Nuove, lambisce Valmelaina ed attraversa in posizione non baricentrica il comprensorio di Serpentara II°.

./.

2) - Zone verdi

Nell'ambito della variante sono state individuate le aree da destinare al verde pubblico nella misura indicata dal Decreto interministeriale del 4 Aprile 1968 N° 1444.

La zona di verde pubblico è stata prevista in modo da creare una fascia continua con le zone a verde pubblico dei comprensori contermini.

La conformazione degli edifici previsti determina una serie di ampi spazi interni destinati a verde pubblico ed a verde attrezzato.

Tangenti a tali spazi verdi interni sono previste la scuola materna e l'asilo nido.

3) - Progetto planovolumetrico

Il progetto modifica sostanzialmente l'impostazione già prevista nel precedente Piano di Zona con l'eliminazione degli elementi circolari.

Sono previste nella zona Ovest 1 una serie di edifici a torre di quindici piani intercalati da edifici in linea di cinque piani.

Nella zona Ovest 2 è prevista, a cavallo della viabilità principale, una zona per attività terziarie prossima al centro commerciale ed al centro amministrativo del quartiere.

Gli edifici destinati alla residenza sono previsti in linea con altezza variabile da 7 ad 11 piani.

La viabilità pubblica interna al quartiere è conseguente alla nuova disposizione degli edifici e risulta chiaramente dalla tavola 2 B.

Le aree destinate ai servizi pubblici, alle scuole d'obbligo e superiori ed ai parcheggi pubblici sono state determinate in base agli standards urbanistici e sono accessibili pedonalmente dagli edifici residenziali.

4) - Ubicazione dei servizi

L'ubicazione dei servizi pubblici e delle attività terziarie è indicata nella planimetria di progetto (Tav. 2 B).

La localizzazione è stata studiata in modo da garantire una facile accessibilità dalle residenze sia attraverso la viabilità ordinaria sia attraverso strade pedonali.

La scuola materna e l'asilo nido sono state previste ad immediato contatto con la residenza e con la zona a verde attrezzata interne al quartiere.

Il principale nucleo dei pubblici servizi (Centro amministrativo, culturale, sanitario, assistenziale, commerciale e parrocchiale) è collocato in posizione baricentrica e tangente alla viabilità interquartiere. In tale centro sono previste anche le Scuole d'obbligo (Elementare e Media).

Gli edifici non residenziali, vicino al nucleo dei servizi pubblici, è situato a cavallo della viabilità interquartiere, con una dotazione di parcheggi pubblici sufficiente a soddisfare le necessità derivanti dal traffico generato dalla presenza del centro terziario.

Una quota ridotta (3000 MC) di edilizia non residenziale è stata prevista al piano terra di un edificio residenziale nella zona Ovest 1 sempre tangente alla viabilità principale in modo da ospitarvi i servizi commerciali primari.

PIANO DI ZONA SERPENTARA II

	ZONA EST	ZONA OVEST	TOTALE PZ
Superficie Totale	152.908	243.292	396.200
Abitanti	4.592	6.554	11.146
Cubatura Residenziale 72 mc/ab	330.524	471.688	802.512
Cubatura non Residenz. 15% delle residenz.	49.594	70.783	120.377
Cubatura totale	380.218	542.671	922.889
Superficie scuola superiore	17.930	—	17.930
Superficie scuole 11.146 ab x 4,5 mq.	5.024	45.133	50.157
Superficie verde 11.146 ab x 9 mq.	38.031	63.213	101.244
Superficie parcheggi pubblici 11.146 ab x 2,5 mq.	13.392	14.968	28.360
Superficie servizi 11.146 ab x 2 mq.	2.050	19.904	22.354
Totale Servizi + Verde	77.227	143.918	220.045
Superficie complessiva standards 11.146 ab x 19,5 mq.			217.347
Superficie strade	33.967	20.186	54.163
Superficie fondiaria totale	41.714	80.278	121.992

PIANO DI ZONA SERPENTARA 11 - VARIANTE 79 -- ZONA OVEST
CUBATURA EDIFICI

EDIFICIO	CUBATURA	
	MC RESIDENZIALI	MC NON RESIDENZIALI
1	16.300	---
2	17.000	---
3	24.000	---
4	15.900	---
5	12.000	---
6	14.800	---
Totale interventi IACP Legge 52	100.000	---
<hr/>		
7	13.500	---
8	29.400	---
9	14.800	---
10 misto	22.000	8.700
11	15.200	---
12	13.500	---
13	15.900	---
Totale intervento IACP Legge 457	125.000	8.700
<hr/>		
Totale intervento IACP	225.000	8.700
<hr/>		
14	20.000	---
15	35.000	---
16	35.000	---
17	30.000	---
18 non res.	---	54.000
19	28.444	---
20	28.444	---
21 non res.	---	8.002
22	40.000	---
Totale interventi privati	246.888	62.002
<hr/>		
TOTALE VARIANTE ZONA OVEST	471.888	70.702

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO N° 5 (SERPENTARA II°)

TITOLO I - Generalità e contenuto del Piano

Art. 1 - Generalità

Le norme tecniche valgono per l'attuazione della presente variante al Piano di Zona N° 5, redatto secondo le modalità fissate nelle "Norme generali urbanistiche edilizie per l'esecuzione del Piano", norme che restano valide per tutto ciò che non è specificato nelle presenti Norme.

Art. 2 - Contenuto della Variante

La variante soggetta alle presenti norme riguarda parte della zona N° 5 (Serpentara II°) e comprende le aree individuate nella planimetria catastale (Tav. 2 A) e descritte nell'allegato elenco catastale, (All. C del Piano Generale già approvato).

La variante si compone dei seguenti elaborati:

1. Piano di zona N° 5 (Sett. 77) e variante proposta (art. 79).
- 2.0. Pianta generale piano di zona (1:2.000).
- ... Planimetria catastale e destinazione d'uso delle aree.
- 2.A. Zonizzazione e viabilità (1:1.000)
- 2.B. Planovolumetrico (1:1.000) Perimetri regolatori e allineamenti.
- 2.C. Planovolumetrico delle zone 'ovest' 1, ovest 2, est (1:1000)
- 4.A. Relazione e norme tecniche
- 4.B. Profili (1:500)

Art. 3 - Valore normativo del Piano

Hanno valore vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) - il perimetro delle aree vincolate indicato nella planimetria catastale (Tav.2A);
- b) - le prescrizioni riguardanti i fili fissi, le aree di massimo ingombro degli edifici, la individuazione del posizionamento geometrico dei fabbricati, le quote di imposta e massimo dei fabbricati, i distacchi minimi e la progettazione unitaria per i singoli lotti, il tutto come indicato nelle tavv. 2B e 2C;
- c) - le cubature per ciascun lotto previste nella tavola 2B e la superficie dei lotti come indicata nella tav. 2A. E' ammesso il trasferimento compensato di una aliquota di cubature non superiore al 20% tra edifici compresi entro le singole sottozone Cvest 1 e Cvest 2 di cui alla tav. 2;
- d) - la destinazione d'uso delle aree e degli edifici di cui alla tav. 2A;

Hanno valore indicativo:

- a) - i tracciati viari nelle aree esterne alla zona vincolata dal Piano;
- b) - le indicazioni volumetriche della esemplificazione planovolumetrica della tav. 2B;
- c) - il trattamento delle zone verdi.

TITOLO II - Destinazioni d'uso previste nel Piano

Art. 4 - Le aree sono classificate secondo la seguente destinazione d'uso (tav. 2)

- a) - aree per viabilità e parcheggi pubblici;
- b) - aree per verde pubblico e verde pubblico attrezzato;
- c) - aree fondiarie residenziali;
- d) - aree fondiarie non residenziali;

./.

- e) - aree fondiari miste;
- f) - aree per servizi;
- g) - aree scolastiche

Art. 5 - Destinazione d'uso delle aree

- a) - aree per sedi viarie carrabili e pedonali pubbliche, parcheggi pubblici.

Sono destinate al traffico veicolare e pedonale ed alla sosta temporanea dei veicoli;

- b) - aree per sedi viarie carrabili e pedonali e parcheggi privati comprese anche aree fondiari di cui all'art. 4;

- c) - aree verde pubblico e verde pubblico attrezzato.

Sono comprese sia le aree destinate alla formazione di parco pubblico di tipo naturale, sia le aree da destinare a giardino - con piante ornamentali e prato coltivato. Le aree verdi saranno, di norma, libere da ogni costruzione, recinzione e saranno chiuse al traffico veicolare. Eccezionalmente potrà essere consentita la costruzione di piccoli padiglioni a scopo ricreativo, chioschi, etc. di altezza non superiore a mt. 4.00. Le aree destinate a tali padiglioni o chioschi, saranno stabilite dall'Amministrazione. Alcune aree destinate a verde pubblico, in prossimità dei particolari complessi edilizi, potranno essere cedute in uso, con precise limitazioni, a consorzi di privati e con impegno ad attrezzarli adeguatamente, a curarne la manutenzione e a garantirne l'uso pubblico. In tali aree potrà essere consentita l'installazione di impianti sportivi *il* cui uso sarà regolato da apposita convenzione. Aree attrezzate per

il gioco dei bambini saranno previste in prossimità dei complessi edilizi.

d) - Aree fondiarie residenziali.

Sono composte di lotti edificatori destinati alle abitazioni ed ai servizi ad esse connessi nonché alla viabilità ed ai parcheggi privati.

e) - Aree fondiarie non residenziali.

Sono composte di lotti edificatori destinati ad attività terziarie (commerciali, uffici, artigianato, etc.) e alla relativa viabilità e parcheggi privati. L'Amministrazione potrà all'occorrenza riservarsi la proprietà o l'uso di alcune parti di detti lotti per servizi pubblici.

f) - Aree fondiarie miste.

Sono composte da lotti con destinazioni miste di cui ai punti 'd' e 'e'.

g) - Aree scolastiche e per servizi pubblici.

Sono aree destinate alla creazione di attrezzature quali: scuole, attività sociali, religiose, sanitarie, assistenziali, amministrative e sportive calcolate secondo gli standards urbanistici definiti nel D.I. 4 Aprile 1966 N° 1444.

TITOLO III - Indici edilizi

Art. 6 - Criteri di misurazione

Nella tavola 23 sono indicati i perimetri regolatori degli edifici a destinazione di uso residenziale mista o non residenziale che ne delimitano la superficie massima d'ingombro (inviluppo) nella quale deve essere compresa

la proiezione a terra di ogni volume utile anche aggettante dalla facciata o dai lati della costruzione.

I fili fissi indicati con un tratto marcato (linea punto) costituiscono la linea obbligata alla quale dovrà aderire almeno l'80% della facciata. Non sono consentite sporgenze se non di cornicioni, pensiline, balconi e soglie. Per gli edifici a torre è individuato il centro geometrico dell'edificio.

Art. 7 - Tipi edilizi

Nelle tavv. 2B, ~~2C, 2D~~ sono indicati, per ciascun edificio la lunghezza e la larghezza massima consentita (area di massimo ingombro).

a) - Altezza massima degli edifici.

Nella tav. 2B è indicata in quota assoluta e si riferisce al piano di copertura dell'edificio. Sono altresì indicate le quote di imposta riferite alle quote della strada o del terreno rimodellato.

b) - Numero dei piani.

Il numero dei piani è determinato dall'altezza degli edifici. Di norma i piani abitati al disopra dell'eventuale porticato, avranno altezza lorda massima di mt. 3.05 (netta mt. 2.70).

Art. 8 - Cubatura degli edifici

È misurata in mc. secondo le norme tecniche di attuazione dei piani di zona 167.

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 qualora esclusi da ogni destinazione abitativa.

Le cubature realizzabili risultano inferiori in rapporto alle aree di massimo ingombro degli edifici per consentire alternative nella definizione delle caratteristiche edilizie durante la fase progettuale.

Art. 9 - All'interno delle singole sottozone ovest 1 e ovest 2 dovranno essere garantiti parcheggi privati nella misura prevista dalla Legge N° 765.

Tali parcheggi potranno in tutto od in massima parte essere previsti in un piano interrato, purchè in conformità con le norme VV.FF.

TITOLO IV - Modalità di progettazione e di esecuzione degli edifici

Art. 10 - Suddivisione delle aree edificatorie

Agli effetti di verificare le cubature, le aree edificatorie sono state suddivise in lotti numerati da 1 a 22.

Art. 11 - Formazione dei consorzi

In tutti i casi di progettazione ^{unitaria} con proprietà divise è obbligatoria la formazione di consorzi per forme di gestione consortile delle parti comuni.

Art. 12 - Complessi di attuazione unitaria

Per i complessi di progettazione o di attuazione unitaria l'Amministrazione condizionerà la cessione di singoli lotti edificabili ricadenti in detti complessi alla sottoscrizione da parte dell'acquirente di un impegno con il quale esso si obblighi:

- 1) - alla accettazione dei vincoli di uso pubblico per i passaggi pedonali e per i passi carrabili;
- 2) - alla partecipazione con gli altri acquirenti dei lotti del complesso ad un consorzio per la sistemazione e la gestione degli spazi liberi o di diretta pertinenza del lotto da acquistare;
- 3) - alla realizzazione delle opere di sua pertinenza entro tempi predeterminati a decorrere dalla data del rilascio della licenza di costruzione.

Art. 13 - Facoltà dell'Amministrazione

E' facoltà dell'Amministrazione, all'atto della immissione sul mercato dei lotti edificabili, indicare, per detti lotti, vincoli ulteriori a quelli rappresentati dai grafici del piano e delle ~~pre~~esistenti norme, onde garantire alcuni risultati estetici oppure la realizzazione di opere di utilità pubblica, sia pure di dettaglio; elementi che, ad esempio, potrebbero essere desunti dalle indicazioni delle lavv. 2C e 2D relative alla interpretazione planovolumetrica.

Art. 14) - PREVISIONI DI SPESA

Per quanto riguarda le previsioni di spesa per la realizzazione delle urbanizzazioni previste nel Piano di Zona n. 60, si rimanda a quanto indicato nel capitolo specifico della Deliberazione Consiliare di adozione, non comportando la presente soluzione planovolumetrica variazioni di rilievo a dette previsioni.