DELIBERAZIONE n. 86 del 27/4/05

Documentazione modificata dalle risultanze della Conferenza dei Servizi del 26 maggio 2004

Regione Lazio
Il Presidente della Conferenza dei Servizi
Arch. Antonino Bianco

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

COMUNE DI ROMA

Dipartimento VI U.O. 3

Ufficio Progetti Urbani

COMUNE DI ROMA
Politiche del ... del ...
11 OTT. 2004
PROT. N. 13650

Programma di Recupero Urbano "FIDENE –VALMELAINA"

Proposta Privata n° 1

COMUNE DI ROMA
SEGRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI
- 5 APR. 2005
N° 8274

Progettista
Arch. Adolfo Rosetti

Soggetto Proponente
Ares 89 s.r.l.

Rappresentante Legale
Curreli Rosanna

Tavola

Relazione Tecnica bis

COMUNE DI ROMA
Dipartimento VI - U.O.N. 2
S.C. Programmi Complessi
COPIA CONFORME
all'originale depositato
agli atti d'ufficio
IL DIRIGENTE
Arch. Giampiero Coletti

Scala	Data	Aggiornamenti
	11 OTT. 2004	

RELAZIONE TECNICA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il progetto planovolumetrico in oggetto si riferisce ad una porzione di comprensorio destinata a zona F1, (con una densità comprensoriale di 150 ab/ha) una zona destinata ad N secondo le prescrizioni del vigente P.R.G.

L'area in esame faceva parte di un comprensorio, rappresentato nella tav. 15 Nord e 9 Sud di P.R.G., che è stato parzialmente edificato .

Il comprensorio residuo, al quale il progetto planivolumetrico fa riferimento, è delimitato a sud-est da una strada comunale di recente costruzione, a nord-est da una strada ad alto scorrimento, a nord-ovest dalla zona edificata della Borgata fidene ed infine a sud-ovest da una zona M3.

La nuova struttura insediativa, per mezzo della strada sopracitata (prolungamento di Via Rosetta Pampanini), ha un facile collegamento con l'esistente asse interquartiere, posto ad est del comprensorio in oggetto.

La nuova rete viaria è collegata con il prolungamento di Via Rosetta Pampanini, più volte citata e con la borgata Fidene attraverso Via Don G. Russolillo.

Le previsioni viarie sono riportate nelle tav.6, e 7.

2. CRITERI PROGETTUALI

Il progetto urbanistico allegato prevede un insediamento di 633 abitanti che derivano dalla densità territoriale della zona F1 (mq 42208, 150 ab/ha), e negozi per una percentuale del 5% sulla cubatura residenziale.

Si è evitato l'edificazione della volumetria non residenziale (15% della cubatura residenziale) per permettere una edificazione meno intensiva ed anche per attenersi alla vocazione tipicamente abitativa del contesto.

Sono stati reperiti standards per la volumetria di progetto e per 12.000 mc. di edifici residenziali, costruiti, recentemente, in posizione adiacente, dagli stessi proponenti di questo progetto.

La proposta prevede inoltre, l'attrezzatura a parco della zona N che sarà ceduta al Comune di Roma e manterrà la destinazione pubblica.

Dal punto di vista urbanistico, il progetto ipotizza la ricucitura con la maglia formata dall'esistente edificato e ne risulta l'ideale conclusione.

La planimetria dell'impianto insediativo prevede una organizzazione dei volumi nel rispetto della orografia del luogo, e si attesta su di un asse viario di progetto che collega Via Rosetta Pampanini a Via Don Giustino Russolillo, vera "main street" della borgata Fidene.
La risultante è un progetto che prevede la mediazione tra "vecchio" e "nuovo" attraverso la localizzazione dei servizi (nuovo asilo nido) e del verde (parco attrezzato) a ridosso della borgata, in modo che tali aree assolvano veramente la loro funzione pubblica, di recupero e riqualificazione.

3. QUADRO DEI VINCOLI

Il comprensorio di progetto non è interessato da alcun tipo di vincolo monumentale, ambientale o archeologico.

4. DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E COMPARTI EDIFICATORI

L'area a Nord-Ovest a contatto con l'edificato della borgata Fidene è stata destinata a verde e servizi pubblici, per l'edificazione di un asilo nido.
Tale area sarà attrezzata con delle vie pedonali nel verde che sono la continuazione della nuova maglia viaria e collegamento ideale con la vicina borgata.
Nella zona Nord e Nord Est del comprensorio F1, area destinata a zona N dal vigente P.R.G., è stata prevista la realizzazione di un parco che risulta continuo al verde di progetto previsto a ridosso della borgata Fidene e di una fascia sempre destinata a verde pubblico, lungo la Via Rosetta Pampanini dove si snoderà la pista ciclabile prevista nel programma di recupero urbano.
Nella restante parte trovano spazio i comparti edificatori in numero complessivo di 2 (vedi tav. 6), la rete viaria interna ed i parcheggi.

5. INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE

Oltre la barriera acustica a dimora lungo l'asse interquartiere, in fase di redazione progettuale si è tenuto conto dei parametri riguardanti il miglioramento ambientale e il confort termo-igrometrico dell'abitante.
Ciò è stato ottenuto, grazie anche, alla collaborazione con l'ENEA, Ente preposto allo studio delle nuove fonti di energia e di miglioramento ambientale.
Uno dei parametri più importanti di cui si è tenuto conto nella redazione del progetto è la permeabilità dei suoli.
I parcheggi pubblici, i percorsi pedonali, comprese le rampe di distribuzione, saranno realizzati con masselli autobloccanti che permetteranno una completa permeabilità del suolo.

La permeabilità totale del suolo sarà rispettata per una percentuale di area, rispetto a quella totale d'intervento, del 65%.

Nella zona di parco pubblico posta a valle dell'area d'intervento (zona N) sarà realizzata una cisterna di raccolta delle acque piovane, che contribuirà in parte all'innaffiamento delle zone a verde.

Per quanto riguarda la realizzazione degli edifici di abitazione saranno seguiti i seguenti criteri per il confort termo-igrometrico dell'utente:

- I tetti saranno coperti con tegole alla romana;
- Tutti i solai oltre quelli di copertura, saranno isolati termo-acusticamente con la posa in opera di un massetto speciale, in calcestruzzo cellulare leggero;
- Le unità abitative avranno il doppio affaccio per una migliore ventilazione dell'alloggio;
- Le parti finestrate con l'esposizione ad ovest saranno schermate con tralicci per rampicanti stagionali;
- Nella corte del comparto residenziale Z1, per un migliore confort bio-climatico oltre le alberature previste negli allegati di progetto, sarà realizzata una fontana.

6. DATI METRICI RIASSUNTIVI E STANDARDS DI PROGETTO

- Superficie territoriale del comprensorio ha 5.12.18 (comprensivo zona N)
- Abitanti insediabili nella zona F1 (densità territoriale di 150 ab/ha) n. 633
- Standards aree pubbliche

Area a servizi	mq.	3.550
Verde pubblico	mq.	8.853
Parcheggi	mq.	4.840
Parco zona N	mq	9.010
TOTALE	mq.	26.253

Volume residenziale	mc.	50.640
Volume commerciale	mc.	2.532
TOTALE	mc.	53.172

Per le specificazioni dei sopraelencati dati vedi Tav. 6.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Le presenti norme tecniche di attuazione valgono per la proposta progettuale di un comprensorio destinato a zona F1 (150 ab/ha) dal vigente P.R.G. rappresentato nella Tav. 15 Nord e 9 Sud del P.R.G.

Il comprensorio è delimitato a a Sud-Est da una strada di nuova costruzione, (prolungamento di Via Rosetta Pampanini), a nord-Est con una zona N e l'asse interquartiere, a Nord-Ovest con la borgata Fidene ed infine a Sud-Ovest con una zona M3.

ART. 2

Per quanto non specificato nelle presenti norme tecniche, valgono le Norme del Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con D.P. del 18/12/65 e successive varianti vigenti in conformità delle quali è stato redatto il progetto urbanistico aallegato riferito alla zona F1.

ART. 3

Hanno valore vincolativo per la realizzazione di quanto previsto nell'allegato progetto della zona F1:

1. Il perimetro delle zone indicato nella tav. 1 entro il quale hanno validità le presenti norme;
2. Le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici di cui alle tav. 6, e 7 del progetto urbanistico;
3. Le indicazioni di utilizzazione edilizia e planivolumetrica fornite dalle tav. 7 con le specificazioni di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 delle presenti norme;
4. Le presenti norme tecniche.

Ha solo valore indicativo la tav. 8.

ART. 4

Le aree in funzione della loro destinazione si suddividono come segue:

1. Aree pubbliche per il parcheggio : sono destinate alla sosta dei veicoli, dimensionate secondo le indicazioni degli elaborati di progetto e identificate nelle tav. 6 e 7 del progetto esecutivo urbanistico; i parcheggi pubblici sono stati dimensionati in base agli standards vigenti e cioè nella base dell'indice di mq/ab 2,50 e di mq. 0,40 per ogni mq. di superficie lorda di pavimento con destinazione a negozi ;

2. Le aree a verde pubblico e servizi pubblici sono destinate ad accogliere servizi ricreativi pubblici di quartiere ed attrezzature sportive secondo le indicazioni degli elaborati di progetto e sono indicate nella tav. 6 e 7 del progetto urbanistico;
3. Aree per edificazione privata: sono identificate nelle tav. 6 e 7 del progetto urbanistico e sono suddivise in comparti con le lettere Z1e Z2 ;
4. Aree per il verde di arredo stradale identificate nella Tav. 6 che verranno cedute al Comune.

ART. 5

Le strade pedonali pubbliche, le strade pubbliche, i parcheggi pubblici, evidenziati nelle tav. 6 e 7, saranno delimitate da alberature.

Tali alberature e quelle da porre a dimora nel parco pubblico e nella zona N da cedere saranno: Quercus Ilex, Quercus Robur e Cipressi.

ART. 6

Nei comparti Z1 e Z2 oltre le destinazioni residenziali, negli edifici indicati nella Tav. 7, sono ammesse destinazioni a negozi e altre destinazioni di cui ai punti "e" ed "f" dell'art. 3 paragrafo 2 delle N.T.A del P.R.G. che potranno occupare i piani terra di tali edifici totalmente o parzialmente uniti a residenze.

Tra i comparti Z1 e Z2 sono consentiti trasferimenti di cubatura da un comparto all'altro fino ad un massimo del 10% di quella prevista nel comprensorio Z2.

L'area libera da costruzioni dovrà essere destinata secondo le norme vigenti, a giardini e spazi pedonali ed eventuali attrezzature private sportive, (tennis, piscine, ecc.) e nei limiti delle necessità, viali e rampe carrabili di accesso al piano interrato degli edifici.

ART. 7

La tav. 6 contiene per ogni comparto le indicazioni delle superfci e dei relativi volumi.

Nella tav. 7 sono indicate ed hanno valore vincolativo:

- Sagome di massimo ingombro degli edifici che definiscono la superficie massima utilizzabile per l'edificazione ed il perimetro massimo dei piani interrati;
- I fili fissi rispetto ai quali possono essere previsti solo arretramenti con la sagoma d'ingombro;
- Le quote d'imposta degli edifici, le altezze massime degli stessi ed il numero dei piani.

I perimetri di inviluppo determinano distacchi minimi dalle strade pubbliche, dai confini e dagli altri fabbricati.

Possono essere esterne al perimetro d'inviluppo ed ai fili fissi, aggetti per balconi, pensiline, ecc. per non più di m. 2,00.

Al di sopra del solaio di copertura dei vani destinati ad uso commerciale e non residenziale ed al di sotto del solaio di calpestio del 1° piano residenziale è consentita la realizzazione di uno spazio tecnico, per impianti, canalizzazioni ecc., di altezza libera max di m. 0,90 e, comunque, nel rispetto dell'altezza max consentita per gli edifici.

Le quote stradali ed i tracciati stradali possono essere modificati in fase di progettazione esecutiva e quindi possono essere modificate di conseguenza le quote d'imposta degli edifici.

Le scale possono essere realizzate con i relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno, a condizione che:

1. Siano assicurate le condizioni igieniche e di sicurezza;
2. Siano dotate di un'idonea ventilazione.

I paramenti esterni dell'edificio dovranno essere realizzati in massima parte in laterizio con inserti in intonaco verniciati a calce.

Gli infissi dovranno essere in legno o in alluminio elettroverniciato.

Il manto di copertura dei tetti dovrà essere realizzato con coppi alla romana.

La superficie libera dei comparti , oltre ai parcheggi privati , alle rampe ed altre strade di accesso (che dovranno essere limitate al massimo), dovrà essere sistemata a giardino con la piantumazione di un albero (di almeno 4 m. di altezza) ogni 300 mc.

Le essenze delle alberature prescritte nei due precedenti paragrafi dovranno essere del tipo : Quercus Ilex, Querqus Robur e Cipressi.

I muretti di cinta intorno agli edifici saranno di altezza pari a 60 cm e realizzati in mattoni pieni a cortina, coronati da bauletto di travertino o peperino e sormontati da inferriate di altezza pari a ml. 1,50.

Nei muretti di cinta dovranno essere previsti adeguati alloggiamenti per i cassonetti della raccolta dei rifiuti.

Gli impianti di risalita e di discesa dei sistemi tecnologici (condizionamenti, gas,) dovranno essere opportunamente schermati con griglie e velette o alloggiati in adeguete rientranze della muratura, in modo che sia sempre consentita l'accessibilità.

Potrà essere realizzato un piano interrato da destinare a quelle funzioni previste al punto 12 dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

I parcheggi pubblici e le strade pedonali , saranno realizzati in masselli autobloccanti per permettere una completa permeabilità dei suoli.