

COMUNE DI ROMA
SECRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI
5 APR. 2005
N. 8274

86 del 27/4/05

COMUNE DI ROMA

Dipartimento VI U.O. 3

Ufficio Progetti Urbani

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

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. Gianpaolo Colletti

Programma di Recupero Urbano "FIDENE - VALMELAINA"

Proposta Privata n° 6

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione
del Territorio - Piana Capitale
- 5 LUG. 2004
9039

Progettisti
Arch. Adolfo Rosetti



Soggetto Proponente
Impresa Costruzioni Rosso
Geom. G. Francesco
& Figli s.p.a.
Rappresentante Legale
Ing. Gianpaolo Rosso

Tavola

Relazione Tecnica Bis

Scala

Data

5 LUG. 2004

Aggiornamenti

RELAZIONE TECNICA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'allegata proposta progettuale si riferisce ad un'area destinata dal vigente P.R.G a zona "N", zona "M3" e zona "D" (vedi tav. 4).

La quota dell'area destinata dal vigente strumento Urbanistico generale a zona "D" è stata destinata a zona "M3" con DEL. C.C. n°92 del 29/5/97 (vedi tav. 4).

L'area di progetto è rappresentata nella tav. 15 nord di P.R.G.

2. QUADRO DEI VINCOLI

L'area di progetto non è interessata da nessun tipo di vincolo archeologico, paesaggistico o monumentale.

3. DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E COMPARTO EDIFICATORIO

La proposta progettuale prevede il cambio di destinazione di una quota dell'area interessata dalla stessa proposta a zona "M2". In questo lotto "M2" (mq. 5.000), viene previsto un edificio con volumetria di 10.000 mc da destinarsi a studentato per l'accoglienza degli allievi del vicino "PONTIFICIO ATENEIO SALESIANO".

La restante area di progetto (vedi tav. 6) viene destinata in parte a zona "N" ed attrezzata a verde pubblico (Mq 4859) ed in parte (mq 1800), a parcheggio pubblico.

4. CRITERI PROGETTUALI

Il progetto prevede l'edificazione di uno studentato destinato ad accogliere gli allievi del vicino "PONTIFICIO ATENEIO SALESIANO".

Tale struttura, oltre ad evitare un sicuro disagio agli stessi allievi che allo stato attuale sono costretti a lunghi spostamenti per raggiungere vari luoghi, anche a notevole distanza per l'accoglienza, apporterà un sicuro beneficio alla mobilità del quartiere e del relativo settore urbano in virtù della suddetta ridotta mobilità.

Il progetto, planimetricamente prevede due corpi di fabbrica lineari destinati alle residenze e relativi servizi privati e generali, che si attestano su di una piastra comune.

In tale piastra saranno previsti i vari spazi di relazione sociale, e la sua copertura sarà fruibile per la realizzazione di una piazza-terrazzo, vera relazione con il contesto circostante.

L'organismo architettonico è previsto pressochè parallelo a Via dei Prati Fiscali, grossa arteria viaria che collega la Via Salaria al quartiere di Montesacro, e nel rispetto del contesto orografico dell'area verde situata nella parte più a ridosso di Via dei Prati Fiscali, in modo che il Verde Pubblico previsto si integri in maniera omogenea al parco pubblico esistente.

5. INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE

Oltre le alberature previste sia nella zona fondiaria che nel parco attrezzato , in fase di redazione progettuale si e' tenuto conto dei parametri riguardanti il miglioramento ambientale ed il confort termo-igrometrico degli utenti dello studentato.

Ciò e' 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 e' tenuto conto nella redazione del progetto e' la permeabilità dei suoli .

I parcheggi pubblici , i percorsi pedonali e 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 di intervento, del 85%.

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

I tetti saranno coperti con tegole alla romana o in rame .

6. DATI METRICI RIASSUNTIVI E STANDARDS DI PROGETTO

Superficie di intervento :	mq	11659
Volume edificabile	mc	10000
Superficie lorda	mq	3000
Verde attrezzato pubblico	mq	$4859 > 600 \text{ mq} = 3000 \text{ mq} \times 0.2 \text{ mq/mq}$
Parcheggi pubblici	mq	$1800 = 3000 \text{ mq} \times 0.6 \text{ mq/mq}$

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Le presenti norme tecniche di attuazione valgono per il progetto urbanistico di un'area destinata dal P.R.G. a zona N, a zona M3 e a zona D (variata in zona M3 con DEL.C.C. 92 del 25/9/97).

L'area rappresentata nella tavola 15 nord di P.R.G. ed è collegata, attraverso una strada pubblica, con Via Cavriglia ed è limitrofa a Via Pienza.

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 allegato riferito alla zona M2.

ART. 3

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

1. Il perimetro dell'area indicata nella tav. 1 entro il quale hanno validità le presenti norme;
2. Le indicazioni di utilizzazione edilizia e planivolumetrica fornite dalle tav. 7 del progetto urbanistico con le specificazioni di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 delle presenti norme;
3. La destinazione delle aree e dell'edificio di cui alle tavole 6 e 7 del progetto urbanistico;
4. Le presenti norme tecniche.

Ha solo valore indicativo la tavola 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 urbanistico; i parcheggi pubblici sono stati dimensionati in misura conforme agli standards vigenti (0.6 mq/mq di superficie di progetto).
2. L'area a verde pubblico è prevista esuberante rispetto agli standard vigenti (0.2 mq/mq di superficie di progetto) -vedi tavole 6 e 7-
3. L'area per l'edificazione privata è identificata nelle tav. 6 e 7 del progetto urbanistico.

ART. 5

Ogni settore dei parcheggi pubblici, evidenziati nelle tav. 6 e 7, sarà delimitato da alberature.

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

ART. 6

Nel comparto UDI "A", saranno consentite solo destinazioni a "convivenza" (vedi Tav. 7).

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

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 del piano interrato;
- 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 involucro determinano distacchi minimi dalle strade pubbliche, dai confini e dagli altri fabbricati.

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

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

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

I paramenti esterni dell'edificio dovranno essere realizzati in mattoni di laterizio con parti d'intonaco tinteggiate a calce o rivestite in tessere di ceramica.

Gli infissi dovranno essere in legno o in alluminio elettroverniciato.

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

La superficie libera dei comparti, oltre 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, Quercus 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.

Gli impianti di risalita e di discesa dei sistemi tecnologici (condizionamenti, gas,) dovranno essere opportunamente schermati con griglie e velette o alloggiati in adeguate 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.