

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

IX DIPARTIMENTO U.O. n. 3

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

per il piano delle zone da destinare ad edilizia economica e popolare

Responsabile del procedimento

Ing. Marcello Andreangeli

Coordinamento del programma

Arch. Silvano Loria

Arch. Massimo Izzi

Arch. Carla Caprioli

Arch. Paola Renzi

I.d.a. Brigidina Paone

Staff Amministrativo

F.d.a. Maria Grazia Pandolfi

I.a. Elena Grillo

I.a. Giulia Cenciotti

I.a. Patrizia Bitti

I.a. Elisabetta Miccinilli

I.a. Caterina Berardinelli

I.a. Licia Locicero

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI		
PROT. N.	19635	
DEL	29-03-2005	
U.O.	N. All.	N. Tav.

P.Z. B4 CASTELVERDE

VARIANTE TER - AI SENSI DELL'ART. 34 EX L. 865/71

Redazione progettuale

Responsabile Arch. S. Loria

Arch. S. Loria

Arch. C. Verzulli

Ing. M. Grassadonio

Geom. M. Frontani

Dis. graf. P. Girardi

Ufficio Topografico

Responsabile: Arch. Silvano Loria

Geom. coord. S. Travaglini

Geom. A. De Maio

S.P.Q.R. COMUNE DI ROMA
ALBO PRETORIO
PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO
DAL 29 LUG 2005
AL 12-2 AGO 2005
OPERATORE PROFESSIONALE
CLAUDIO ACCENO

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

IL DIRETTORE

Dot. Ing. Marcello ANDREANGELI

elaborato:

B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.
E.P.

PIANO DI ZONA B4bis CASTEL VERDE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PREMESSA

Le presenti norme regolano l'attuazione del Piano di Zona B4bis CASTELVERDE, inserito nel Programma di Qualità Urbana e facente parte del Secondo Piano di Edilizia Economica e Popolare del Comune di Roma in attuazione della Legge 18 aprile 1962 n. 167. Per tutto quanto non espressamente specificato nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione generali del II P.E.E.P. ed a quelle del P.R.G.

TITOLO I
ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE
GENERALE

Art. 1 - Elaborati di Piano

Il Piano comprende le aree individuate nel perimetro indicato dalla planimetria catastale (elaborato 3).

Gli elaborati costituenti il progetto del Piano di Zona sono i seguenti:

Elab. 1- Previsione di P.R.G. con inserimento del Piano di Zona - scala 1: 10.000

Elab.2- Analisi territoriale su aerofotogrammetrico con perimetrazione del P.Z.;
inquadramento vincolistico del territorio - Scala 1:2.000

Elab. 3 - Perimetro del Piano di Zona su base catastale - Scala 1:2.000

Elab. 4 - Sistema della mobilità su catastale - Scala 1:2.000

Elab. 5 - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. Zonizzazione su base catastale -
Scala 1:2.000

Elab. 6 - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. Regolamento per l'edificazione -
Scala 1:2.000

Elab. A - Relazione illustrativa.

Elab. B - Norme tecniche di attuazione.

Elab. C - Relazione finanziaria.

Elab. D - Elenchi catastali delle proprietà.

Art. 2 - Valore normativo degli elaborati

Hanno valore normativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la edificazione del Piano i seguenti elementi:

1. Il perimetro del P.Z., delle aree per servizi e delle aree fondiari, riportati nell'elaborato 5;
2. Il tracciato viario e le sezioni stradali, nonché le aree destinate a parcheggi pubblici, come descritte nell'elaborato 4;
3. Le destinazioni d'uso delle aree dei servizi e dei lotti fondiari (elab. 5 e 6)
4. Le cubature edificabili sui lotti fondiari, riportate nella tabella inserita nell'elaborato 5.
In sede di attuazione è consentito il trasferimento di volumetrie da un comparto all'altro nella misura massima del 10% della somma delle cubature dei comparti interessati.
5. Le sagome di massimo ingombro specificate nell'elaborato 6, per le quali è consentita tuttavia, nel rispetto dei fili fissi e dei distacchi regolamentari: per gli edifici a sviluppo lineare, una profondità massima di 16 metri, ed una variazione di lunghezza massima del 10%; per gli edifici puntiformi (palazzine) le dimensioni massime sono m. 25x25. All'interno delle sagome di massimo ingombro, inetese con le specificazioni sopra indicate, deve essere contenuta tutta la volumetria da edificare, con la sola eccezione degli sbalzi (tetti, balconi e cornicioni) per una sporgenza massima consentita di ml. 1,5.
6. Le distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti, fissate in ml. 10,00.
7. Il numero massimo dei piani realizzabili per i singoli edifici, come indicato nell'elaborato 6.

Hanno invece valore indicativo i seguenti elementi:

1. Le quote stradali, che possono essere modificate per quanto necessario in sede di progettazione esecutiva, tenendo conto dell'andamento generale previsto dall'elaborato 4;
2. Le quote di imposta dei piani terreni dei singoli fabbricati che, dipendendo anch'esse dalle quote definitive delle livellette stradali, potranno subire delle variazioni, facendo sempre salvi i criteri dell'impostazione generale, ferma restando la facoltà di sovrarelevare sino a ml. 1,00 il calpestio del primo solaio abitabile;

3. Il modellamento finale del terreno all'interno dei singoli comparti edilizi, demandato ai progetti di sistemazione dei comparti.

TITOLO II

COORDINAMENTO PROGETTUALE E VERIFICHE DELL'ATTUAZIONE

Art. 3 - Norme generali

Nel caso di assegnazione di singoli edifici a più operatori, è fatto obbligo di garantire l'unitarietà della progettazione architettonica; a tal fine gli operatori interessati dovranno presentare allegata al progetto edilizio per le singole concessioni, una tavola di coordinamento controfirmata da tutti gli assegnatari.

I singoli comparti dovranno avere una progettazione coordinata tra i diversi operatori assegnatari. In particolare il coordinamento riguarderà la sistemazione delle aree non edificate del comparto, compresa la viabilità interna, il sistema degli accessi ai parcheggi privati interrati e di superficie, le sistemazioni a verde, gli elementi di arredo, le pavimentazioni, gli accessi pedonali, l'eventuale recinzione di comparto e le recinzioni dei giardini privati. Le tavole di coordinamento relative ai punti di cui sopra dovranno essere redatte nelle opportune scale, controfirmate da tutti gli operatori interessati ed allegate ai progetti edilizi presentati per le concessioni.

Art. 4 - Coordinamento Progettuale

Onde garantire una qualità progettuale omogenea all'interno di ciascun piano di zona, e verificare la coerenza dei nuovi interventi con le preesistenze urbanistiche, architettoniche, storiche ed ambientali, presso il Dipartimento IX è stata nominata una Commissione di Coordinamento Progettuale, alle dipendenze della Direzione dell'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica, alla quale dovranno fare espresso riferimento i progettisti dei singoli interventi.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere agli operatori assegnatari di aree in diritto di superficie o di proprietà la nomina, nel rispetto dei ruoli dei singoli

progettisti incaricati, di un referente unico per le progettazioni, che terrà i rapporti operativi con i progettisti dei singoli interventi e con il Coordinamento Progettuale del piano.

La funzione del Coordinamento progettuale si esplica nel definire, nel pieno rispetto delle indicazioni urbanistiche e qualitative già contenute nel Piano di Zona, le ulteriori indicazioni di carattere costruttivo e formale a livello di progettazione dei singoli interventi edilizi, necessarie a garantire la qualità e la coerenza generale delle progettazioni.

Il Coordinamento progettuale effettuerà i necessari controlli anche nella fase attuativa vera e propria, per verificare la rispondenza degli interventi alle prescrizioni progettuali impartite.

Art. 5 - Coordinatore Attuativo

Per seguire le specifiche problematiche di carattere amministrativo o tecnico afferenti la attuazione dei progetti edilizi e delle opere di urbanizzazione, il Dipartimento IX nomina altresì un Coordinatore Attuativo, responsabile in merito alla fase realizzativa del Piano.

Il Coordinatore Attuativo verifica le fasi attuative e coordina i contatti con gli altri enti pubblici necessari alla realizzazione del Piano.

TITOLO III

MODALITÀ' DI ATTUAZIONE

Art. 6 - Assegnazioni

Le assegnazioni ad operatori di cubature residenziali e non residenziali, ed ogni eventuale affidamento di aree in concessione ed in convenzione, devono obbligatoriamente essere effettuate nel rispetto delle presenti norme e del contenuto del progetto urbanistico.

Art. 7 - Affidamento in concessione di opere di urbanizzazione

Eventuali affidamenti in concessione a scomputo dei corrispettivi dovuti, di opere di urbanizzazione o di parte di esse, dovranno obbligatoriamente essere definiti nell'ambito di un piano complessivo di coordinamento. Tale piano di coordinamento sarà preventivamente elaborato dall'Amministrazione Comunale e sarà esteso a tutte le aree del Piano di Zona.

Art. 8 - Redazione dei progetti

I progetti, sia dei lotti ad attuazione privata che delle aree di attuazione pubblica, devono obbligatoriamente contenere i prospetti completi delle opere edilizie, delle recinzioni e l'indicazione dei materiali impiegati.

Art. 9 - Aree fondiarie e computo dei volumi

Sulle aree fondiarie a destinazione residenziale e mista è consentita l'edificazione, nel rispetto dei fili fissi e delle sagome di massimo ingombro previste, delle residenze e delle loro pertinenze (autorimesse, cantine, sale condominiali, vani scala, androni, volumi tecnici) ed, ove previsto dalla tabella allegata all'elaborato n. 5, di volumi destinati ad attività non residenziale.

Nei comparti ove, per ragioni di andamento morfologico, i volumi destinati ad autorimesse e cantine a servizio delle cubature residenziali emergessero fuori terra sino ad una quota massima di ml. 1,00 oltre quella del terreno, questi volumi non saranno conteggiati nel calcolo della volumetria complessiva assegnata per i singoli lotti.

Nei comparti misti (residenziale e non residenziale) non vanno valutate, agli effetti della volumetria consentita, le cubature realizzate nei piani sotterranei seminterrati e nei piani terreni degli edifici quali collegamenti pedonali, servizi tecnici di custodia e manutenzione, cantine a servizio di appartamenti o negozi, autorimesse e/o locali tecnici condominiali. Non sono consentiti locali aventi destinazione diversa da quelle elencate.

Art. 10 - Partizione e modalità di uso delle aree e dei lotti: aree di uso privato

Le aree di uso privato si identificano con i lotti destinati all'edificazione delle volumetrie residenziali, non residenziali (terziario) e miste (residenziali e non residenziali). All'interno tali aree sono articolate in:

1. Spazi destinati all'edificazione, comprendenti le sagome di massimo ingombro degli edifici e gli spazi privati annessi, di pertinenza diretta dei singoli fabbricati. Nelle cubature non residenziali le destinazioni consentite sono quelle definite nelle norme di attuazione del P.R.G.
2. Spazi consortili per il verde, comprendenti le aree interne ai lotti da destinare agli spazi di verde condominiale. Su di essi sono consentite pavimentazioni nella misura massima di 1/3 degli spazi medesimi.
3. Spazi consortili per i parcheggi, comprendenti aree interne ai lotti da destinare a parcheggi privati di superficie. Tali parcheggi, opportunamente integrati con verde di arredo, dovranno essere previsti nella misura minima di uno per alloggio e comunque nel rispetto delle norme vigenti. Le superfici a parcheggio potranno essere reperite anche nei piani interrati.
4. Strade private, destinate alla viabilità interna ai lotti edificabili, la cui realizzazione è a carico degli assegnatari dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni del Piano.

E' fatto obbligo, per quanto riguarda tutte le sistemazioni esterne consortili, di produrre un progetto unitario esteso all'intero comparto.

Art. 11 - Partizione e modalità di uso delle aree e dei lotti: aree di uso pubblico

Le aree pubbliche, o di uso pubblico, sono articolate come segue:

1. Aree per servizi pubblici, destinate alle attrezzature di servizio per il quartiere comprendenti: aree per attrezzature scolastiche, per attrezzature sociali e/o religiose, come indicato specificamente negli elaborati 5 e 6.
2. Aree di arredo stradale, comprendenti le banchine stradali e tutti gli spazi di complemento da sistemare unitamente alla viabilità, secondo le prescrizioni di cui all'elaborato n.4, nonché le aree a verde di arredo, necessitano di uno specifico coordinamento in sede di progettazione esecutiva, che ne determini le attrezzature

minime, le tipologie, il sistema di rapporto con le aree limitrofe destinate a parcheggio e le condizioni di accesso e di uscita, anche in ragione degli attraversamenti stradali.

3. Sedi viarie e parcheggi pubblici, definiti nelle dimensioni e nelle caratteristiche dall'elaborato n. 4 e dai successivi artt. 12, 13, 14, 15.

Art. 12 - Viabilità pubblica

Per il dimensionamento ed il funzionamento della viabilità pubblica valgono le prescrizioni dell'elaborato n. 4, comprese le sezioni stradali ivi graficizzate. Le sezioni stradali previste permettono l'inserimento di filari alberati, semplici o doppi, secondo le indicazioni contenute nell'elaborato 6.

Art. 13 - Parcheggi pubblici

I parcheggi sono definiti, nelle dimensioni e nel funzionamento, nelle tabelle e nei grafici dell'elaborato n. 4. I parcheggi con superficie superiore a mq. 800 dovranno essere piantati con alberature (preferibilmente tipiche della campagna romana: lecci, querce, tigli ecc.) in ragione di un albero ogni 100 mq. di superficie del parcheggio.

Art. 14 - Strade residenziali

Sono definite strade residenziali quelle di uso pubblico, ma più strettamente connesse con le zone residenziali, nelle quali vengono adottate misure di moderazione della velocità che consentono un utilizzo contemporaneo pedonale e veicolare.

Le strade residenziali sono caratterizzate da una fascia di m.2 di larghezza, che divide la carreggiata destinata al traffico veicolare dal marciapiede pedonale. Su tale fascia, caratterizzata dalla piantumazione di essenze arboree in filare, è possibile l'organizzazione di:

- aree di sosta pedonali, attrezzate con panchine;
- spazi di fermata temporanea e limitata per il traffico veicolare;
- fermate del servizio pubblico di trasporto urbano;

- chioschi di vendita (edicole, fiorai, bar etc.);
- aree destinate ad impianti di distribuzione del carburante.

La carreggiata destinata ai veicoli, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali, è rialzata di cm.12, tramite un raccordo inclinato, e pavimentata in cubetti di porfido, così da indurre i veicoli transitanti a moderare la velocità, concedendo la precedenza al traffico pedonale.

Le strade residenziali possono essere a senso unico o doppio di marcia e possono essere anche parte di una viabilità di collegamento maggiore, che acquista le caratteristiche sopra descritte soltanto in corrispondenza dell'attraversamento dei nuclei residenziali.

Art. 15 - Percorsi pedonali pubblici

I percorsi e gli spazi pedonali, pubblici interni alle aree pubbliche, unitamente agli elementi di arredo urbano, devono essere oggetto di una progettazione unitaria estesa all'intero piano di zona. I percorsi pedonali ricadenti all'interno di spazi pubblici destinati a verde, devono essere pavimentati con materiali naturali, devono prevedere sistemazioni per il deflusso delle acque meteoriche ed il posizionamento di chioschi, arredi per la sosta e il gioco, fontanelle, sistemazione dei bordi, cigli e vegetazione naturale.

Art. 15 bis – Pavimentazioni e uso efficiente delle risorse

Al fine di assicurare qualità allo spazio urbano che via via verrà realizzandosi, dovranno essere di tipo permeabile o semipermeabile:

- le pavimentazioni delle aree ad esclusivo uso di parcheggio, comprese le aree di manovra;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali indipendenti dalla rete stradale principale, salvo le superfici destinate a biciclette e veicoli a rotelle;
- le pavimentazioni delle strade private;
- le aree da mantenere a verde nei lotti privati e condominiali.

La progettazione dovrà essere orientata all'uso efficiente delle risorse ed alla riduzione della produzione di rifiuti. In particolare si raccomanda la realizzazione di:

- schermature arbustive ed arboree per gli spazi dedicati alla raccolta differenziata e al recupero dei rifiuti solidi urbani;
- il sistema di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere progettato in modo da accordarsi all'attuale sistema delle acque consortili, prevedendo l'adozione di opportune soluzioni tecniche che evitino ogni rischio di allagamento.

Art. 16 - Impianti di depurazione

Qualora le acque reflue del piano non potessero avere esito in fognature comunali sversanti su depuratori preesistenti, è fatto obbligo di predisporre un progetto per le acque chiare e nere esteso all'intero comprensorio, che andrà sottoposto alla approvazione preventiva dell'Ufficio L. 319.

Art. 17 – Parcheggi privati

I parcheggi privati previsti dalle norme generali, e comunque nella misura minima di uno per alloggio dovranno essere preferibilmente realizzati nei piani interrati. E' consentita, laddove per la natura geologica dei terreni si rendesse necessaria, la realizzazione di parcheggi in superficie, opportunamente integrati con il verde di arredo e realizzati con superfici permeabili o semipermeabili.

Sarà cura degli assegnatari assicurare la massima qualità progettuale ed ambientale alle pertinenze comuni degli edifici residenziali (corti, cortili) e permettere che tali aree possano essere attrezzate con aree per il gioco dei bambini, ed offrire spazi per la sosta anche attraverso la realizzazione di superfici permeabili e semipermeabili, negli spazi privati compresi tra gli edifici.

Art. 18 – Affidamento progettazioni.

Al fine di garantire il carattere unitario degli interventi e ottenere un più alto livello qualitativo, l'Amministrazione si riserva, ove lo ritenga opportuno, di affidare a gruppi di professionisti interni ed esterni, attraverso procedure di evidenza pubblica, la progettazione

unitaria degli spazi pubblici, delle attrezzature pubbliche, delle aree per il verde attrezzato e dell'arredo stradale. La progettazione rispetterà naturalmente norme e prescrizioni del Piano di Zona.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale utilizzare le procedure concorsuali di evidenza pubblica per agevolare l'accesso alla professione di giovani professionisti.

Art. 19 – Destinazioni speciali di servizio

La progettazione esecutiva degli spazi pubblici dovrà prevedere:

- l'individuazione nelle aree pubbliche di un punto specializzato per l'atterraggio di mezzi di elisoccorso;
- l'individuazione di spazi pubblici da adibire a servizio logistico per l'A.M.A. e le A.I.A., da realizzarsi in modo compatibile con il contesto ambientale e opportunamente isolati dalle zone residenziali esistenti e di nuova edificazione;
- l'individuazione, nelle zone verdi non vincolate, di aree destinate alla realizzazione di impianti sportivi polivalenti di base.

