

S.P.Q.R.



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Attuazione della Legge 18 Aprile 1962 n. 167 per
il piano delle zone da destinare all'edilizia
economica e popolare

Responsabile del Procedimento
Arch. Francesca Saveria Bedoni

IL DIRETTORE
Arch. Francesca Saveria Bedoni

Coordinamento del Programma
Ing. Luciano Mancini; Ing. Massimo Branca;
Arch. Marcella Santoro



Staff Amministrativo
I.A. Elena Grillo; I.A. Giulia Cenciotti;
I.A. Patrizia Bitti; I.A. Elisabetta Miccinilli;
I.A. Maria Pia Salzeri

B20

CESANO VARIANTE QUATER

Ai sensi dell'art. 34 ex Legge 865/71

Redazione Progettuale

Ing. Luciano Mancini; Arch. Enrico Ingletti
Arch. Claudio Verzulli; Geom. Dir. Antonio De Maio
Dis. Graf. Patrizia Girardi

L'INGEGNERE
(Dot. Ing. L. Mancini)

Ufficio Topografico

Geom. Coord. Alfredo Silvaroli; Geom. Alberto Baiocco

ELAB

2.1.7

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

TITOLO I - GENERALITA' - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Art. 1 - Campo di applicazione delle norme

Le presenti norme regolano l'attuazione del Progetto Direttore della zona B.20-Cesano. Per quanto non specificato nelle presenti norme valgono le Norme Tecniche Generali del P.E.E.P.

Art. 2 Elaborati costitutivi del PROGETTO DIRETTORE,

- Il Progetto Direttore è formato dai seguenti elaborati:
- elabi 2.1.1 Relazione illustrativa e elaborati:
 - elab. 2.1.2 Inquadramento territoriale - Rapp. 010.000
 - al ab. 2.1.3a- Zonizzazione su base aereofotogrammetrica - Rapp. 1:2.000
 - e! ab. 2.1.3 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti su base catastale - Rapp. 1:1.000 1:2.000-1:4.000
 - e! ab. 2.1.4 Quadro di riferimento per la tutela storico-ambientale - Rapp. 1:2.000
 - elab. 2.1.5 - Sistema della mobilità - Rapp. 1:2.000
 - elab. 2.1.6a Regolamento per l'edificazione - Rapp. 1:2.000
 - al ab.2.1.6b Planivolumetrico - Rapp. 1:2.000
 - elab. 2.1.6c Studi planivolumetrici
 - al ab.2.1.7 Norme tecniche di attuazione
 - elab. 2.2 Relazione sulle previsioni di spesa
 - el ab. 2.3 Relazione geologica

Art. 3 - Valore normativo degli elaborati

Hanno valore normativo gli elaborati 2.1.3-2.1.3a-2.1.5-2.1.6a.-2.1.7.
Hanno valore direttivo nei confronti della progettazione-attuazione (III Livello o livello esecutivo) per l'organizzazione volumi edificabili, delle aree libere, delle piazze e degli spazi pedonali, delle sistemazioni delle aree verdi, degli spazi di sosta delle aree per attrezzature di servizio gli elaborati 2.1.4-2.1.7.

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 4 - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti

Le aree interessate dal Progetto Direttore sono suddivise in aree di uso privato e aree pubbliche e/o di uso pubblico.

a) - Aree di uso privato

Le aree di uso privato si identificano con i lotti edificabili comprendenti tutte le aree

- residenziali, non residenziali (terziarie e artigianali) e miste (residenziali e non residenziali); tali aree hanno all'interno le seguenti suddivisioni:
- Spazi impegnati dall'edificazione. Comprendono, sia l'area di sedime degli edifici che gli spazi annessi privati di diretta pertinenza dei singoli fabbricati.
 - Spazi consortili per il verde. Comprendono le aree interne ai lotti da destinare necessariamente agli spazi verdi condominiali. In tali spazi le pavimentazioni possono essere realizzate purché permeabili e che non superino 1/3 dell'intera superficie destinata agli "spazi consortili e per il verde".
 - Strade private. Riguardo alla viabilità interna ai lotti edificabili la realizzazione di questa a carico degli assegnatari dei lotti ed il suo uso dovrà essere pubblico.
- b) Aree pubbliche e di uso pubblico. Le aree pubbliche o di uso pubblico sono destinate secondo le seguenti articolazioni:
- Aree per servizi pubblici. Comprendono tutte le aree destinate alle attrezzature di servizio di quartiere: una scuola materna e l'asilo-nido, un'area per la scuola dell'obbligo e un'area per un edificio religioso.
 - Aree per il verde pubblico. Comprendono tutte le aree destinate al verde di quartiere, che dovranno essere sistemate e recintate, nonché un'area a parco pubblico ed una a parco archeologico adiacente al ponte romano "degli Incastri". I progetti di ciascuna area dovranno seguire le prescrizioni riportate negli elaborati di piano. In particolare dovrà essere garantita l'unitarietà di progettazione e realizzazione dell'edificio religioso, della scuola dell'obbligo e dell'area destinata allo sport.
 - Aree verdi di arredo stradale. Sono le banchine stradali e gli spazi da sistemare unitamente alla viabilità che delimitano i parcheggi. Sedi varie e parcheggi pubblici. Sono definiti nelle dimensioni e nei funzionamenti nell'elaborato 2.1.5.

Art. 5 Sistema della mobilità

- a) - Viabilità pubblica
La viabilità consiste in un asse stradale principale al margine dell'edificazione come collegamento esterno al nucleo di Cesano, in un tronco di collegamento con la viabilità della borgata

stessa e in un viale interno al nuovo nucleo residenziale confluyente nella piazza centrale del quartiere.

Per il dimensionamento ed il funzionamento della viabilità valgono le prescrizioni dell'elaborato 2.1.5 comprese le sezioni stradali ivi graficizzate.

b) Parcheggi pubblici.

I parcheggi sono definiti nelle dimensioni e nel funzionamento nell'elaborato 2.1.5. I parcheggi con superficie superiore a mq. 800 dovranno essere piantumati con alberature in ragione di un albero ogni 100 mq. di superficie a parcheggio.

I parcheggi devono essere pavimentati preferibilmente con materiali lapidei e/o naturali permeabili e presentare banchine spartitraffico sistemate a verde.

I parcheggi previsti sulla via Alla Stazione di Cesano sono eccedenti agli standards di piano in quanto a servizio dell'adiacente caserma dell'Esercito Italiano.

c) Percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico; spazi pedonali pubblici.

I percorsi pedonali e le piazze interne ai lotti edificabili unitamente agli elementi di arredo urbano devono essere oggetto di una progettazione unitaria.

I percorsi pedonali e gli spazi pedonali presenti all'interno di spazi pubblici destinati a verde devono essere pavimentati in materiali naturali; per tali percorsi devono essere previste sistemazioni per lo scorrimento dell'acqua, posizionamento di chioschi, arredi per la sosta ed il gioco, fontanelle, sistemazione di bordi, cigli e vegetazione naturale.

d) Quote stradali di riferimento.

Tali quote non sono prescrittive in valore assoluto ma sono indicative dell'andamento delle livellette rispetto alle quali dovranno riferirsi le quote d'imposta degli edifici. Elaborato 2.1.5

Art. 6 - Regolamento per l'edificazione

a) Ambiti di progettazione.

Tali ambiti sono distinti secondo le modalità d'uso fissate negli elaborati 2.1.3-2.1.3a-2.1.6a e riguardano: i lotti edificabili, le aree per servizi pubblici, le aree verdi sistemate e recintate e le zone assoggettate a progettazione unitaria.

- Suddivisione dei lotti per autocostruzione. Contraddistingue e precisa la posizione ed il dimensionamento dei lotti che potranno essere,

destinati a permuta e ad autocostruzione. -
Progettazione unitaria.

Sono assoggettati a progettazione unitaria tutti i lotti edificabili ad eccezione dei lotti Ria, R/b, R/c, Rid, Rie, R/f, R/g, le a Reo pubbliche, in particolare le aree nn. 2-3. Per tali aree la progettazione unitaria obbligatoria sia per il complesso degli ci che per gli spazi liberi; tale progettazione unitaria dovrà comunque essere vincolante per gli affacci sugli spazi pubblici e su quelli consortili e dovrà garantire uniformità di trattamento degli edifici, degli spazi esterni, dei colori degli elementi di arredo e del verde.

Sono assoggettati altresì a progettazione unitaria i lotti C/1, C/2, C/3, destinati esclusivamente ad attività commerciali e terziarie. Tale progettazione riguarda sia gli edifici che gli spazi liberi. Nel comparto CA2 gli spazi esterni dovranno essere destinati prevalentemente ad uso pubblico.

- Tipologie edilizie.

Nei lotti M/1, M/2, M/3, M/4 sono ammesse tipologie residenziali in linea e a "palazzina"; nei lotti R/1, R/2, R/3r R/4, R/5, R/9, R/10, R/11, R/12, R/13, R/14, R/15, R/16, R/17, R/18, R/19, R/20,

R/22, R/23, R/24, R/25, R/26 ed R/27 sono ammesse

esclusivamente tipologie a schiera di 22 piani; nei lotti R/6, R/7 sono ammesse esclusivamente tipologie quadrifamiliari.

Le volumetrie con destinazione non residenziale -- vanno realizzate esclusivamente al P.T. dei corpi in linea. Per quanto riguarda i patti Edificabili sono vincolanti le posizioni dei fabbricati, i perimetri dei lotti e qualsiasi

indicazione grafica e scritta e le indicazioni planimetriche riportate sugli elaborati 2.1.3-2.1.3a-2.1.6a-2.1.6b.

b) I lotti R/a, R/b, R/c, R/d, R/e, R/f, R/g racchiudano i fabbricati preesistenti all'interno del Piano di Zona per i quali è prevista il mantenimento con conservazione delle volumetrie esistenti nel rispetto della vigente legislazione urbanistica nazionale ed è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

- Sagome di massimo ingombro degli edifici.

Indicano le superfici d'ingombro massimo degli edifici all'interno delle quali devono essere compresi anche gli eventuali aggetti dei fabbricati: balconi, cornicioni, logge, ecc.

Per gli edifici in linea dei lotti M/1, M/2, M/3, M/4 non sono ammessi aggetti o sporgenze

sulla viabilità principale se non per l'eventuale cornicione di coronamento sino ad un massimo di cm. 90 e di altre membrature archi tectoniche (cornici e fasce, paraste, basamento, ecc.) fino ad un massimo di 30 cm.

I piani terra destinati ad attività commerciali e terziarie dovranno essere porticati sul fronte principale.

- Copertura dei fabbricati.

E' fatto obbligo per gli edifici dei lotti.
R/1, R/2, R/3, R/4, R/5, R/6, R/7, R/8, R/9,
R/10, R/11, R/12, R/13, R/14, R/15, R/16,
R/17, R/18, R/19, R/20, R/21, R/22, R/23,
R/24, R/25, R/26, R/27 la copertura a tetto.

- Orti e giardini privati.

Devono avere omogeneità di disegno e di realizzazione per ciascun lotto edificabile; almeno 80% della loro superficie dovrà essere sistemata a verde e dovranno essere previste alberature ornamentali in ragione minima di un albero ogni 20 mq.

- Filo fisso di attestamento dei fabbricati. E'

l'allineamento dei fronti dell'edificio.

Il filo fisso continuo indica l'obbligatorietà dell'edificazione e la continuità edilizia fra distinte unità abitative. La costruzione deve risultare in appoggio al filo fisso per uno sviluppo pari almeno all'80% della facciata; sono ammessi arretramenti ed interruzioni del corpo di fabbrica in ragione del 20%.

- Asse di simmetria dei fabbricati.

Stabilisce la posizione di uno o più fabbricati rispetto ad altri edifici e nel lotto di pertinenza.

- Allineamento delle Facciate.

Indica l'obbligo alla camplanarità delle facciate di edifici anche appartenenti a lotti edificabili differenti.

- Altezza massima degli edifici.

Le altezze massime degli edifici sono indicate nell'elaborato 2.1.6a. Tali altezze sono comprensive della parte basamentale dei fabbricati e sono misurate dalla quota del marciapiede frontistante l'edificio fino all'extradosso del solaio di copertura dell'edificio (secondo le N.T. del Comune di Roma).

Porticati.

I porticati previsti negli edifici dei lotti C/2, C/3, M/1, M/2, M/3, M/4 devono avere una profondità minima di m. 3.00, le campate sul fronte-strada devono avere dimensione massima

pari a m. 5.00 e per il posizionamento e lo sviluppo lineare valgono le indicazioni dell'elaborato 2.1.6a.-2.1.6b.

L'altezza minima del porticato calcolata dal piano di calpestio del primo solaio fino al l'intradosso del secondo (eventuale solaio di copertura) dovrà essere almeno di m. 3,50.

- Percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico. (Spazi pedonali attrezzati pubblici o di uso pubblico).

Tali percorsi sono indicati negli elaborati 2.05-2.1.6as la loro posizione e dimensione sono vincolanti ad eccezione delle aree a parco. Il progetto dei percorsi deve essere predisposto unitariamente al progetto delle opere di sistemazione a terra dei lotti o delle aree pubbliche.

- Indici fondiari e cubature.

L'elaborato 2.1.3 riporta nelle tabelle grafiche allegate le cubature afferenti ciascun lotto e gli indici fondiari relativi.

In fase di attuazione è consentito il trasferimento compensato di cubature da un lotto all'altro, nella misura massima del 10% di quella indicata per ciascuno di essi. Comunque non è consentito trasformare la cubatura residenziale in non residenziale e viceversa.

- Destinazioni d'uso degli edifici.

Nei lotti edificabili sono consentite tutte le destinazioni d'uso degli edifici previste nell'art. E delle Norme Tecniche Generali del II P.E.E.P. compatibili con le cubature e la destinazione specifica di ogni singolo lotto già precisata negli elaborati 2.1.3-2.1.3a.

- c) Elementi di valorizzazione dell'ambiente.,

Il progetto direttore distingue le preesistenze da conservare dagli elementi di progetto da realizzare come da elaborato 2.1.4.

- c/1- Preesistenze da conservare.

- Materiali archeologici.

Nel caso di rinvenimento di reperti archeologici nell'area con destinazione a Parco Pubblico il progetto di Parco dovrà essere studiata di concerto con la Soprintendenza Archeologica al fine d'inserire nel disegno del Parco la sistemazione di eventuali ruderi.

- c/2- Elementi di progetto.

- Aree e percorsi pedonali attrezzati.

Sono localizzati sia sulle aree pubbliche che sui lotti privati; dovranno essere sistemati ed attrezzati per la sosta le aree ed i percorsi localizzati sui lotti privati, dovranno essere lasciati di uso pubblico, la loro realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.

- Padiglioni o edicole.

E' consentita l'edificazione di padiglioni ed edicole negli spazi pubblici e nelle aree a verde, e intonati a quelli già esistenti a

Roma.

- Muri di recinzione.

Muri di recinzione o cancellate dovranno essere realizzate secondo un unico modello progettuale per ogni lotto.

- Alberature in filari.

Nell'elaborazione dei progetti di III livello è fatto obbligo di prevedere alberature di nuovo impianto secondo quanto prescritto nell'elaborato 2.1.6a-2.06b-2.1.6

Le specie da prevedere:

dovranno essere scelte tra quelle tipiche del paesaggio romano e della zona in particolare.

- Sistemazione a verde delle aree consortili. E' fatto obbligo per quanto riguarda tutte le sistemazioni esterne consortili di produrre un progetto unitario esteso all'intero lotto edificabile.

I criteri generali a cui questa progetto dovrà attenersi sono i seguenti:

esaltazione della presenza di materiali naturali (alberature, siepi, aiuole) quali elementi caratterizzanti l'ambiente;

massima continuità funzionale e visiva tra gli spazi consortili e spazi pubblici;

omogeneità delle scelte architettoniche (2 planimetriche (recinzioni, aree a prato, alberature)j

obbligo per le recinzioni consortili e per le recinzioni di orti e giardini privati che siano delle cancellate metalliche di h. minima ml. 1.00 impostate su muretti di h. massima di m. 0,80.

- Spazi pavimentati.

E' d'obbligo redigere un progetto unitario che tenga conto delle sistemazioni all'intorno di diretta influenza.

Sono ammessi per le pavimentazioni i materiali lapidei tradizionali della città di Roma; sampietrini (cubetti di selce), lastra di basalto, liste e cordoli di travertino.

E' anche ammesso l'uso di asfalto purché steso in campi, integrati o incorniciati da fasce dei predetti materiali lapidei. I parcheggi

pertinenziali dovranno essere realizzati con materiale del tipo "verde passante" perché le aree, in assenza dei mezzi parcheggiati, siano fruibili dai residenti per attività ludiche e di svago, la restante area a verde è destinata a parco pubblico.

I comparti, che il piano di zona ha destinato a cubatura "non residenziale", potranno, non obbligatoriamente, prevedere uno o più passaggi pedonali di attraversamento degli edifici. Tali passaggi pedonali non verranno conteggiati nella cubatura di progetto a condizione che non vengano previste delle chiusure fisse agli estremi dei percorsi.

Uso di tecnologie innovative

Il progetto dei fabbricati, sia privati che pubblici, dovrà il più possibile, introdurre tecnologie innovative finalizzate prevalentemente al risparmio energetico e al miglioramento delle condizioni bioclimatiche degli alloggi (isolamento termoacustico, rinnovamento dell'aria interna, riduzione dell'inquinamento elettromagnetico,, ispezionabilità degli impianti, etc.) attraverso una progettazione orientata all'uso efficiente delle risorse ed alla riduzione delle emissioni di rifiuti. E' richiesto ove possibile, l'uso di tecnologie avanzate tese alla produzione energetica, come l'installazione di pannelli fotovoltaici.

A tal fine viene introdotta una franchigia massima del 10% della cubatura reale realizzabile, finalizzata all'adozione di accorgimenti costruttivi tesi al raggiungimento di tali obiettivi di qualità aggiuntiva.

Tale franchigia consente in particolare:

di incrementare gli spessori dei solai interpiano oltre la misura standard di cm 25, per consentire la realizzazione di un migliore isolamento termoacustico, delle reti elettriche a distribuzione radiale e delle maggiorazioni derivanti dal calcolo dei solai in zona sismica di terza categoria. di incrementare gli spessore dei solai di copertura oltre i cm 25, per la realizzazione dell'isolamento termico, anche attraverso solai a camera d'aria ventilata.

di escludere dalle volumetrie delle residenze il vuoto dei cavedi per impianti di ogni tipo, compresi i vani ascensori per i portatori di Handicap.

di incrementare lo spessore delle tamponature esterne oltre i cm 30 per migliorare l'inerzia termica delle pareti e consentire la realizzazione di pareti ventilate, nonché l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

L'attribuzione e la realizzabilità della franchigia al calcolo della cubatura sarà garantita dall'atto d'obbligo che il concessionario dovrà sottoscrivere prima del rilascio del permesso a costruire.

Esso destinerà gli eventuali incrementi di cubatura realizzati agli usi dichiarati per il miglioramento della qualità edilizia.