

DIREZIONE REGIONALE

n. 5

del 13/1/05

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

IX DIPARTIMENTO

U.O. n. 3

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

SECONDO PIANO DELLE ZONE

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO IX POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI		
PROT. N. <i>17240</i>		
DEL <i>29-07-2004</i>		
U.O.	N. All.	N. Tav.

Coordinamento generale:

IX Dipartimento - U.O. n. 3: Ing. Marcello Andreangeli

Coordinamento progettuale:

Arch. Carla Caprioli; Arch. Massimo Izzi; Arch. Silvano Loria; Arch. Paola Renzi.

Staff amministrativo:

F.D.A. Maria Grazia Pandolfi; I.A. Giulia Cenciotti; I.A. Elena Grillo; I.A. E. Miccinilli; I.A. P. Ricci; I.D.A. B. Paone.

P.Z. C2 quater LUNGHEZZA

ARCHITETTO
Massimo IZZI

Redazione progettuale:

Ing. Massimo Branca; Arch. M. Izzi; Arch. M. Santoro; Geom. D. L. Ferrante; Geom. D. M. Frontani; Dis. C. A. De Maio; Dis. P. Girardi.

L'ARCHITETTO DIRIGENTE
(Dr Arch. Silvano Loria)

Collaboratori alla redazione progettuale:

Geom. F. Gatto; Geom. R. Grassi; Dis. D. C. Verzulli.

IL DIRETTORE

Dot. Ing. Marcello ANDREANGELI

Elaborato	NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE	P.E. E.P.
2.1.12		

S.P.Q.R.

PIANO DI ZONA C2quater LUNGHEZZA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Le presenti norme regolano l'attuazione del Piano di Zona C2quater LUNGHEZZA, 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 2.1.3.).

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

Elab. 2.2.1. – Relazione illustrativa

Elab. 2.2.1.a - Relazione tecnica variante quater.

Elab. 2.1.2 – Inquadramento territoriale (previsioni di P.R.G.) - Scala 1:10.000.

Elab. 2.1.2.b - Inquadramento territoriale (strumenti attuativi) - Scala 1:10.000

Elab. 2.1.3. - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. - Scala 1:2.000

Elab. 2.1.4 - Sistema della mobilità - Scala 1:2.000

Elab. 2.1.5. - Regolamento per l'edificazione - Scala 1:2.000

Elab. 2.1.6.- Quadro di riferimento per la tutela storico-ambientale – Scala 1:2.000

Elab. 2.1.7 - Norme tecniche.

Elab. 2.2. - Relazione finanziaria.

Elab. 2.3. - 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. e quello delle aree per servizi e delle aree fondiarie, riportati rispettivamente negli elaborati 2.1.3. e 2.1.5. I perimetri delle aree fondiarie in sede di verbale di linee e quote, potranno essere corretti a mezzo di apposita Determinazione Dirigenziale, in presenza di eventuali discostamenti evidenziatisi nella realtà rispetto alla cartografia catastale utilizzata, a causa di possibili deformazioni intervenute nella riproduzione fotostatica.
2. Il tracciato viario e le sagome di ingombro delle sezioni stradali, nonché le aree destinate a parcheggi pubblici, come descritte nell'elaborato 2.1.4. La specificazione

delle sezioni stradali e delle modalità di connessione con viabilità esterne al perimetro del piano, in

modo particolare per le viabilità di quartiere destinate a collegare il P.d.Z. con la A24, verrà effettuata con il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, che terrà conto delle sezioni previste da altri strumenti al di fuori delle aree di piano e delle migliori possibilità di ubicazione delle connessioni.

3. Le destinazioni d'uso dei lotti fondiari e delle aree destinate a servizi pubblici (elab. 2.1.3. e 2.1.5.). Tuttavia la specificazione di queste ultime (scuola elementare, media, asilo nido, centro sociale ecc.) va considerata come una mera indicazione progettuale e potrà essere variata in base alle esigenze eventualmente rappresentate dal Municipio competente per territorio, ferma restando la dotazione complessiva di aree pubbliche.
4. Le cubature edificabili sui lotti fondiari, riportate nella tabella inserita negli elaborati 2.1.3. e 2.1.5. 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. Tali trasferimenti di cubatura saranno regolamentati attraverso apposita Determinazione Dirigenziale che definirà l'assetto finale del piano.
5. Le sagome di massimo ingombro specificate nell'elaborato 2.1.5, per le quali è consentita tuttavia, fermo restando il rispetto dei fili fissi e dei distacchi regolamentari: per gli edifici a sviluppo lineare (case in linea e case a schiera), una profondità massima di 16 metri ed una estensione della lunghezza fino ad un massimo del 10%; per gli edifici puntiformi (palazzine) le dimensioni massime possono essere estese fino a m. 25x25. All'interno delle sagome di massimo ingombro, intese con le specificazioni sopra indicate, deve essere contenuta tutta la volumetria da edificare, con la sola eccezione degli sbalzi (tetti, balconi, cornicioni) per una sporgenza massima consentita di ml. 1,5.

6. I fili fissi stabiliti per i singoli lotti sulla sagoma di massimo ingombro. La percentuale di attestamento è del 50%, da rispettare per segmenti ad intervalli regolari, facendone riferimento all'asse di simmetria del fronte, al fine di garantire la riconoscibilità del filo fisso come quinta prospettica;
7. Il numero massimo dei piani realizzabili per i singoli edifici, come indicato nell'elaborato 2.1.5.

Hanno invece valore indicativo, qualora definiti negli elaborati, i seguenti elementi:

1. Le quote stradali e le indicazioni di ingressi carrabili, che possono essere modificate in sede di approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione primaria per la viabilità pubblica e, per i progetti edilizi, nelle planimetrie di coordinamento dei comparti in sede di presentazione dei progetti per il rilascio delle concessioni edilizie, pur sempre tenendo conto dell'andamento generale previsto dagli elaborati 2.1.4. e 2.1.5;
2. Le quote di imposta dei piani terreni dei singoli fabbricati che, dipendendo dalle quote definitive delle livellette stradali, potranno subire delle variazioni, facendo sempre salvi i criteri dell'impostazione generale, ferma restando la facoltà di soprelevare sino a ml. 1,00 il calpestio del primo solaio abitabile;
3. Le sistemazioni di arredo e a verde e i percorsi pedonali nel verde pubblico indicate nell'elaborato 2.1.6., che costituiscono tuttavia un modello di riferimento per la progettazione preliminare;
4. 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 di coordinamento progettuale

Nel caso di assegnazione di singoli edifici a più operatori, è fatto obbligo assoluto 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, da cui si evinca inequivocabilmente l'unitarietà e l'omogeneità del progetto, tanto planimetricamente che nei prospetti e nelle finiture.

Anche per i singoli comparti è obbligatoriamente richiesta 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, l'Amministrazione nomina un Gruppo di Coordinamento Progettuale, alle dipendenze della Direzione dell'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica, al quale dovranno fare espresso riferimento i progettisti dei singoli interventi.

Per semplificare e rendere più agevole tale compito, indispensabile per introdurre nella fase progettuale gli inderogabili controlli sulla qualità dei nuovi insediamenti urbani, è opportuno che, ove possibile, gli operatori assegnatari di aree in diritto di superficie o di proprietà nominino un referente unico per le progettazioni, che terrà i rapporti operativi con il gruppo di Coordinamento Progettuale del piano e con i progettisti dei singoli interventi.

La funzione del gruppo di 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 Coordinatore 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,

l'Amministrazione 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 progetto preliminare complessivo delle opere di urbanizzazione. Tale progetto sarà preventivamente elaborato dall'Amministrazione Comunale e sarà esteso a tutte le aree del Piano di Zona, ancorché non ancora interessate da assegnazioni ed occupazioni.

Art. 8 - Redazione dei progetti

I progetti, sia dei lotti ad attuazione privata che delle aree di attuazione pubblica, devono obbligatoriamente fare riferimento alle tavole di coordinamento degli ambiti di progettazione coordinata (lotti fondiari o aree di progettazione coordinata), e devono

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, non residenziale e mista è consentita l'edificazione, nel rispetto dei fili fissi e delle sagome di massimo ingombro previste, con le specificazioni di cui all'art. 2, punti 5 e 6, delle residenze e delle loro pertinenze (autorimesse, cantine, sale condominiali, vani scala, androni, volumi tecnici) ed, ove previsto dalla tabella allegata all'elaborato n. 2.1.5, di volumi destinati ad attività non residenziale - commerciale.

Nei comparti ove, per ragioni di andamento morfologico, i volumi destinati ad autorimesse e cantine a servizio delle cubature, residenziali e non 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 accessorie realizzate sia nei piani sotterranei seminterrati che 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. Strade private e parcheggi, 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. 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. 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 2.1.3. e 2.1.5.
2. Aree per il verde pubblico, comprendenti anche tutti gli spazi destinati al verde di quartiere, ai percorsi pedonali attrezzati, alle piste ciclabili, da sistemare sulla base dello schema indicativo di cui all'elaborato 2.1.6.

3. Aree di arredo stradale, comprendenti le banchine stradali e tutti gli spazi di complemento da sistemare unitamente alla viabilità, secondo le indicazioni di cui agli elaborati n. 2.1.3.-2.1.5.-2.1.6. Essi 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.
4. Sedi viarie e parcheggi pubblici, definiti nelle dimensioni e nelle caratteristiche dall'elaborato n. 2.1.4. e dai successivi artt. 12, 13,14.

Per le aree di cui ai punti 1 e 2 è ammissibile, da parte di soggetti privati, presentare proposte di realizzazione, manutenzione e gestione delle stesse a loro intero carico, a fronte di una concessione di gestione dei servizi connessi, di durata da definirsi a mezzo di apposita convenzione.

Art. 12 - Viabilità pubblica

Per il dimensionamento ed il funzionamento della viabilità pubblica valgono le prescrizioni dell'elaborato n. 2.1.4., comprese le sezioni stradali ivi graficizzate, con le precisazioni e le eccezioni specificate all'art. 2 punto 2. Il definitivo assetto viario, comprese le connessioni con le viabilità esterne verrà stabilito in sede di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria. Nelle viabilità confinanti su un lato con le aree destinate a parco pubblico è consentito ricavare il marciapiedi di confine sul medesimo lato anche all'interno dello spazio verde, purché esso sia pavimentato con materiali naturali e non preveda il passaggio di cunicoli di pubblici servizi.

Art. 13 - Parcheggi pubblici

I parcheggi sono definiti, nelle dimensioni e nel funzionamento, nelle tabelle e nei grafici dell'elaborato n. 2.1.4. 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 - 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 - Impianti di depurazione

E' fatto obbligo di predisporre un progetto di smaltimento per le acque chiare e nere esteso all'intero comprensorio, che andrà sottoposto alla approvazione preventiva dell'Ufficio L. 319.

Art. 16 – 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.

E' consentito altresì ricavare parcheggi interrati al di sotto di aree pubbliche a fronte dell'obbligo di realizzazione a proprie spese delle aree pubbliche soprastanti, secondo i progetti definitivi delle OO.UU. approvati e le indicazioni fornite dal coordinamento progettuale del piano.

Art. 17 – 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. 18 – Destinazioni speciali di servizio

La progettazione esecutiva degli spazi pubblici dovrà prevedere:

- l'individuazione nelle aree pubbliche, ove possibile e sulla base di indicazioni da parte dell'autorità preposta, 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.
- l'individuazione di aree sulle quali sia possibile l'ubicazione di impianti di distribuzione carburanti.

Art. 19 – 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 negli alloggi (isolamento termoacustico, rinnovamento dell'aria interna, riduzione dell'inquinamento elettromagnetico, ispezionabilità degli impianti ecc.). 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 virtuale e 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 spessori 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 ascensore per 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 della Concessione Edilizia. Esso destinerà gli eventuali incrementi di cubatura realizzati agli usi dichiarati per il miglioramento della qualità edilizia.