



COMUNE DI ROMA

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

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici

data 11/11/2012

PIU. Gen. n. 67609

Responsabile del Procedimento
Ing. Marcello Andreangeli

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

DELIBERAZIONE N.

30/3/2012

DELLA GIUNTA CAPITOLINA

D1

CASAL MONASTERO VARIANTE OCTIES

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

Redazione Progettuale

Ing. Luciano Mancini; Arch. Antonella Morille
Arch. Luigino Ferrante; Arch. Claudio Verzulli;
Dis. Graf. Patrizia Girardi; Geom. Renato Grassi

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

Ufficio Topografico

Geom. Sergio Travaglini; Geom. Massimo Rogani

L'ARCHITETTO
Arch. Francesca Savena Bedoni

Elab.
2.1.7

NORME Urbanistiche Edilizie

PIANO DI ZONA CASAL MONASTERO

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

Art. 1 Campo di applicazione delle norme

Le presenti norme urbanistico-edilizie forniscono prescrizioni particolari per l'attuazione del Piano di Zona D1 "Casal Monastero" facente parte del II Piano delle zone del comune di Roma.

Il piano in oggetto comprende le aree individuate dal perimetro catastale contenuto nella planimetria 1.2, facente parte degli elaborati del 1° Livello.

Per tutto quanto non specificato dalle presenti norme, valgono, nell'ordine:

- le norme tecniche generali , del secondo piano delle zone del Comune di Roma;
- le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma;
- il regolamento edilizio del Comune di Roma.

Art. 2 Contenuto del piano

Le presenti norme fanno riferimento ai seguenti elaborati del progetto di 2° Livello:

- 2.1.1 Relazione Illustrativa;
- 2.1.2 Inquadramento territoriale;
- 2.1.3 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti;
- 2.1.4 Quadro di riferimento per la tutela storico-ambientale;
- 2.1.5 Sistema della mobilità;
- 2.1.6 Regolamento per l'edificazione:
 - A. Invarianti
 - B. Alternative di attuazione
 - C. Ambiti di progettazione unitaria
 - D. Assonometria esemplificativa
 - E. Profili
 - F. Abaco tipi edilizi e tipologie abitative
 - G. Verifica di aggregazione degli alloggi in un lotto tipo (alternativa A1)
 - H. Prototipi ripetibili:
 - 1. Modulo insediativi strada-residenza-spazi privati
 - 2. Lotti per l'autocostruzione
 - 3. La "spina" del quartiere

4. prontuario di elementi di arredo urbano

Art. 3 Valore prescrittivo del progetto direttore

Le indicazioni formulate dal presente progetto, con particolare riferimento alle norme ed agli elaborati n 2.1.3., 2.1.4, 2.1.5. e 2.1.6 A,B, C specificano ed integrano a tutti gli effetti le prescrizioni fornite dal progetto di 1° Livello.

Hanno valore prescrittivo, quando non specificato diversamente:

- il contenuto del presenti norme;
- le specificazioni fornite dagli elaborati:

2.1.3. Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti;

2.1.4. Quadro di riferimento per la tutela storico-ambientale;

2.1.6. A Invarianti

2.1.6. C Ambiti di progettazione unitaria

Nel successivo art. 9 sono inoltre specificati, con riferimento ai predetti elaborati, i contenuti del progetto che costituiscono “invarianti” ai sensi dell’art. 11 a) delle norme generali.

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

L’elaborato 2.1.3. del progetto del progetto direttore individua la ripartizione delle aree, le cui modalità d’uso sono fornite dai seguenti articoli 5, 6, 7, con riferimento, rispettivamente, alle aree pubbliche ad accesso regolamentato, alle aree di uso privato (lotti).

Art. 5 Aree pubbliche

5.1. Aree per la viabilità

Sono destinate al traffico veicolare ed alla sosta dei veicoli, quest’ultima solo negli spazi a questo scopo previsti.

L’elaborato 2.1.5. (sistema della mobilità) fornisce, con riferimento alle aree pubbliche per la viabilità, alcune indicazioni relative al percorso, alle fermate ed al capolinea dei bus, da considerare non vincolanti.

5.2. Parcheggi pubblici

Sono destinati specificatamente al parcheggio a servizio degli addetti ed utenti dei servizi e delle attività produttive, e dei visitatori delle zone residenziali. I parcheggi per i residenti dovranno essere realizzati esclusivamente nell'ambito dei lotti o – in caso di comprovata insufficienza della superficie dei lotti stessi – con le modalità stabilite dall'art. 4 delle norme generali. Le aree di parcheggio dovranno essere convenientemente alberate, pavimentate e dotate di segnaletica ed opere di arredo.

5.3. Verde pubblico

Le aree di verde pubblico, ad accesso libero, sono destinate a parco naturale. Saranno convenientemente sistemate con piantagioni ed opere di arredo, nel rispetto dei connotati ambientali. Le aree a verde pubblico potranno essere destinate parzialmente a verde attrezzato per il gioco e lo sport (con accesso regolamentato), in aggiunta a quelle di cui al seguente art. 6 par. 6.2., ad iniziativa del Comune, o previa concessione rilasciata a questo fine ad Enti pubblici o privati.

Le aree di verde pubblico dovranno essere chiuse al traffico veicolare, ad eccezione dei mezzi di servizio. E' consentita l'edificazione di manufatti di servizio, con il limite di mc 0,01 per mq ed aventi altezza massima di un piano.

Potranno essere autorizzate attività agricole produttive da concedere in gestione a privati, previa convenzione (art. 7 delle norme generali).

5.4. Aree a verde di rispetto della viabilità

Dovranno essere mantenute a verde naturale, ed eventualmente dotate di idonee piantagioni.

Non potranno essere destinate a verde attrezzato, né potrà esservi realizzato alcun tipo di manufatti edilizi.

5.5 *“Stazione di rifornimento carburanti”* soppresso dalla Variante Sexies

5.6. Sistema della mobilità pedonale e ciclabile

L'andamento dei percorsi pedonali e ciclabili indicati nell'elaborato 2.1.5 (sistema della mobilità), interessanti le aree verdi, è indicativo e potrà pertanto essere diversamente organizzato in relazione alle esigenze di sistemazione delle aree verdi. Dovrà però in ogni caso essere garantita la continuità dei percorsi indicati tra i fondamentali punti di interesse.

Art. 6 Aree pubbliche e di uso pubblico con accesso regolamentato

6.1. Area per attrezzature di servizio pubblico

Sono destinate specificatamente all'edificazione delle attrezzature di servizio sociale indicate nell'elaborato 2.1.3, con l'indice di edificabilità massimo di 2 mc/mq, e altezza massima di tre piani.

Nella progettazione degli edifici dovranno essere osservati i due orientamenti prevalenti rispettivamente parallelo ed ortogonale all'asse del quartiere.

Ove indicato nell'elaborato 2.1.5, le aree saranno convenientemente attrezzate al fine di permettere la fruizione dei percorsi e degli spazi pedonali previsti.

6.2. Aree verdi attrezzate per il gioco

Tali aree saranno opportunamente recintate, attrezzate e sistemate a verde. E' consentita esclusivamente la costruzione di ricoveri per le attrezzature e gli impianti, in manufatti di dimensione unitaria non superiore a 50 mq e di altezza non superiore a m 3.00.

6.3. Aree per servizi tecnologici

Sono destinate al mantenimento ed all'eventuale potenziamento degli esistenti servizi tecnologici (stazione di trasformazione di elettricità).

Art. 7 Aree di uso privato (lotti)

Delimitazioni e destinazioni d'uso

Le aree di uso privato sono suddivise in lotti edificabili, individuati mediante una apposita lettera, nell'elaborato 2.1.3.

I lotti sono suddivisi in base alla destinazione d'uso degli edifici realizzabili, in:

- lotti a destinazione residenziale;
- lotti a destinazione mista residenziale e terziaria;

- lotti a destinazione mista residenziale ed artigianale.

Le destinazioni d'uso non residenziali (terziaria ed artigianale) prevedono la realizzazione di edifici o di quota parte di edifici destinati alle specifiche attività indicate nell'art.8, 3° comma, delle norme generali, e sono regolamentate come ivi disposto.

Le cubature edificabili da destinare alle residenze ed agli usi non residenziali sono precisate nella tabella 3 allegata all'elaborato 2.1.3.

Art. 8 Dati metrici relativi all'edificazione

Nella tabella 3 dell'elaborato 2.1.3., per ciascun lotto, contraddistinto dall'apposita lettera, sono riportati i seguenti dati metrici.

- Superficie (mq);
- Tipi di funzioni consentite negli edifici, articolate in residenza (R), attività artigianali (A), attività terziarie (T);
- Indice fondiario residenziale (mc/mq);
- Indice fondiario non residenziale (mc/mq) distinto per le attività artigianali e le attività terziarie;
- Cubatura realizzabile (mc) articolata in residenziale (R), artigianale (A) e terziaria (T);
- Tipologie edilizie previste, risultanti dalla combinazione della tipologia insediativi con le classi di altezza, come precisato all'art. 6 punti a.1 e a.2 delle norme generali. Le indicazioni relative alla tipologia forniscono direttive di massima da considerare vincolanti, salvo più specifiche indicazioni fornite come invarianti nell'elaborato 2.1.6° e nel successivo art. 9 delle presenti norme.

La cubatura degli edifici realizzabili su di un lotto è pari al prodotto della superficie fondiaria per l'indice di edificazione fondiario. Tale cubatura resta confermata anche nel caso di discordanza, riscontrata in fase di esecuzione, tra la superficie reali del lotto e quella indicata nelle tabelle.

In sede di progetto edilizio esteso ad un ambito di progettazione unitaria individuato nell'elaborato 2.1.6.C, le volumetrie indicate per ogni singolo lotto facente parte dell'ambito unitario potranno essere variate del 15% in più o in meno, con compensazione a saldo tra i diversi lotti dell'intero ambito. Non sono ammesse compensazioni delle volumetrie residenziali con quelle a destinazione artigianale e/o terziaria.

Art. 9 Invarianti

Costituiscono invarianti, ai sensi dell'art. 11 a) delle norme generali, con riferimento all'elaborato 2.1.6° ed al successivo art. 10 delle presenti norme, i seguenti caratteri morfologici e tipologici dell'edificazione:

- i lotti edificabili di cui devono essere mantenute forme e dimensioni a meno di variazioni non sostanziali per adeguamento topografico;
- le sagome di massimo ingombro degli edifici, che individuano la massima dimensione della proiezione a terra del volume degli edifici, con esclusione dei volumi tecnici e di ogni oggetto non computabile nella cubatura ammessa;
- le sagome di ingombro obbligato degli edifici, che devono obbligatoriamente coincidere con la superficie coperta degli edifici, da cui possono fuoriuscire esclusivamente i volumi tecnici ed ogni oggetto non computabile nella cubatura ammessa, e che può essere diminuita dei soli spazi corrispondenti a cortili.
- gli allineanti prevalenti degli edifici, in corrispondenza dei quali è prescritta l'aderenza dei fronti degli edifici, che costituiscono pertanto quinta edificata lungo gli allineamenti stessi. L'aderenza all'allineamento si intende soddisfatta anche quando la giacitura dei piani di facciata risulti arretrata dall'allineamento, purché compresa entro uno spessore di m 1.50 dall'allineamento stesso; la profondità delle logge non è soggetta a questo limite. E' prescritto, in generale, che gli edifici abbiano un fronte continuo, privo di interruzioni e/o di arretramenti superiori alla misura indicata al capoverso precedente, per una lunghezza pari ad almeno l'85% della lunghezza totale dell'allineamento. Nel seguente art. 11 sono prescritte in casi particolari percentuali di continuità maggiori;
- i varchi, che prescrivono la presenza di un' interruzione nel fronte di un edificio ad andamento lineare, di cui forniscono anche la posizione indicativa. L'altezza del varco dovrà essere di almeno un piano maggiore del piano di basamento dell'edificio (un piano per gli edifici senza portico, due piani per gli edifici con un piano terreno porticato, ect.);
- le altezze dei fronti (h_n) che individuano il numero dei piani prescritto per l'allineamento in oggetto, con possibilità di scalettare l'altezza delle diverse porzioni dell'edificio in linea in relazione all'andamento del terreno. Devono essere mantenute per almeno 5 metri di profondità dall'allineamento dato;
- le altezze dei fronti a quota di copertura costante (h_n), che indicano il numero dei piani prescritto sull'allineamento in oggetto in corrispondenza della quota stradale (o del terreno) più elevata, con obbligo di copertura a quota costante su tutto l'allineamento.

Devono essere mantenute per almeno 5 metri di profondità dall'allineamento dato. In caso di variazione della quota stradale o del terreno il numero dei piani del fronte potrà superare quello indicato, in presenza di avvallamenti delle strade o del terreno di misura almeno pari all'altezza di un piano;

- le altezze massime degli edifici (H_n), che indicano il numero massimo dei piani realizzabile negli edifici di un lotto, ferme restando le prescrizioni precedenti relative all'altezza dei fronti lungo gli allineamenti fissati;
- i baricentri planimetrici degli edifici a blocco, che equivalgono alla prescrizione di realizzare degli edifici aventi tipologia a blocco, di cui forniscono anche la posizione orientativa. Gli edifici saranno orientati prevalentemente secondo i due assi indicati;
- le distanze fra i fronti edificati che prescrivono, nel caso siano forniti due allineamenti prevalenti paralleli lungo i due lati di una strada, la distanza minima da osservare tra i fronti dei due edifici prospicienti.

Costituiscono altresì invarianti i seguenti requisiti relativi alle caratteristiche degli spazi di uso pubblico interessanti i lotti:

- i portici al piano terreno degli edifici;
- i percorsi pedonali attraverso i lotti e gli edifici.

Salvo più vincolanti prescrizioni fornite nel successivo art. 10, la configurazione degli spazi e dei percorsi anzidetti fornita nell'elaborato 2.1.6A deve ritenersi indicativa e potrà essere diversamente articolata in relazione alle tipologie edilizie adottate nella fase attuativa ed alle esigenze di sistemazione degli spazi aperti. Dovrà però in ogni caso essere garantita la continuità dei percorsi indicati tra i fondamentali punti di interesse, ed in particolare in corrispondenza dei varchi degli edifici.

Art. 10 Prescrizioni particolari relative ai singoli lotti

Sono prescritti:

Lotti b', b'', b''', b'''' (lotti per autocostruzione a destinazione artigianale e residenziale)

- edifici a tipologia libera, con altezza massima di tre piani, destinazione d'uso artigianale al piano terreno e residenziale ai piani superiori. L'altezza minima del piano terreno è di 4 metri, al lordo del solaio di copertura;
- unità minime di progettazione e di intervento di 400 mq;

- volume edificabile delle singole unità di intervento determinato in base agli indici di edificabilità contenuti nella tab. 3 allegata all'elaborato 2.1.3. Nel caso di progettazione unitaria estesa ad un intero lotto b'- b'''' è ammesso il trasferimento di cubatura tra le singole unità di intervento, con compensazione nell'ambito dell'intero lotto, fino al raggiungimento dei volumi residenziale ed artigianale indicati nella tab. 3 allegata all'elaborato 2.1.3.;
- sono ammesse strade private al servizio di più unità di intervento solo nel caso di progettazione unitaria estesa ad un intero lotto;
- nel caso di progettazione per unità inferiori ad un lotto dovrà essere rispettato un rapporto massimo di copertura del 50%.

b''' (lotto Non-Residenziale):

- Altezza del piano terra minimo di 3.00 mt;
- E' consentita la realizzazione all'interno della sagoma di massimo ingombro ed un'altezza massima pari a m 21.00.
- Sagoma di massimo ingombro coincidente con il lotto.

Lotti b₁, c₁, c₂, d₂, d₃, e₂, e₃, f₂, g₂ (case alte lungo il viale;

- aderenza e continuità totale dei fronti lungo gli allineamenti;
- sdoppiamento longitudinale in pianta in due edifici a doppio affaccio con gruppi scala intermedi (riferimento tipologia m elaborato 2.1.6.F);
- testate terminali (lato Nord dei lotti e₃, g₂, lato Sud dei lotti b₁, c₁) con chiusura a filo;
- testate intermedie aperte;
- cubatura a destinazione terziaria distribuita tra piano terreno (destinazione commerciale) e primo piano (destinazione uffici);
- porticato al piano terreno su tutta l'estensione del fronte su strada, profondità minima 4 metri, risolto su entrambe le testate di profondità minima 2 metri;
- varchi di altezza due piani compreso il terreno, in asse con il percorso pedonale di attraversamento del lotto retrostante;
- distribuzione degli uffici al piano primo mediante ballatoio continuo sul fronte strada, interrotto in facciata in corrispondenza dei varchi;
- un intero piano scantinato da adibire ad autorimessa (parcheggio privato), parcheggi ad uso pubblico (a servizio dei negozi e degli uffici) al piano porticato, sul fronte retrostante la strada;
- unità minime di progettazione estese all'intero lotto.

Lotti c., d₁., e₁, f₁, g₁

- risvolto dell'altezza del fronte Ovest h 4 per almeno 19 metri di lunghezza sul fronte Nord;
- realizzazione lungo il percorso pedonale di una fascia continua destinata alla pedonalità ed al verde consortile;
- case a schiera, ove previste, dotate di giardino privato;

Lotti d., e.

Continuità totale degli edifici lungo gli allineamenti indicati.

Lotti f., f₃

All'interno della sagoma di massimo ingombro possono essere realizzati edifici in linea e/o puntiformi rispettando comunque gli allineamenti indicati. E' consentita un'altezza massima di m 16.00.

Lotti h₁, l₁

Piano terreno interamente porticato, per un'altezza netta non inferiore a m 3.00. sono ammessi esclusivamente spazi chiusi in corrispondenza dei collegamenti verticali, per una quantità totale non superiore al 15% della superficie coperta, destinati ad altri degli edifici e/o negozi;

spazi terreni porticati destinati a passeggiata pedonale continua ed eventualmente a parcheggi di uso pubblico;

spazi terreni scoperti destinati esclusivamente a parcheggi di uso pubblico, e rampe di accesso a locali sotterranei;

almeno un intero piano sotterraneo, di superficie minima pari alla superficie coperta, destinato a parcheggio privato;

ognuno dei due lotti costituisce unità minima di progettazione.

Lotto i

Gli edifici in linea o puntiformi, dovranno essere progettati all'interno della sagoma di massimo ingombro indicata nell'elaborato grafico di zonizzazione e nel rispetto degli assi di orientamento;

al piano terreno degli edifici è consentita la realizzazione di box-auto e cantine i cui volumi non incidono sulla cubatura massima prevista sul comparto;

ai piani interrati e/o seminterrati sono consentiti volumi tecnici, box-auto e cantine, non computabili al fine della cubatura massima prevista nel comparto; ogni altra destinazione diversa da quelle sopra indicate va computata al fine del volume massimo consentito;

l'altezza massima consentita su fronte strada è di m 18.00 (6 piani), misurata dalla quota della strada antistante gli edifici stessi; è concessa una maggiore altezza (fino ad un massimo di m 21.00), per i prospetti secondari ed interni ai fabbricati dovuta all'andamento altimetrico del terreno.

Lotto l2

All'interno dei due allineamenti indicati (h5), un edificio a destinazione residenziale, a partire dal primo piano, e a destinazione commerciale e/o porticato al piano terreno. E' ammessa la destinazione commerciale e ad ufficio e studi anche sull'intero primo piano;

sulla restante parte del lotto, un edificio a piastra a destinazione commerciale e/o uffici, con altezza obbligata di due piani;

al piano terreno, obbligo di porticato a filo stradale o di galleria interna;

attraversamento stradale pedonale segnalato (strisce) per il collegamento del portico con quello del lotto l1.

Art. 11 Ambiti di progettazione unitaria

L'elaborato 2.1.6.C individua ambiti territoriali, costituiti da aree e da lotti, per i quali i progetti devono essere sviluppati con caratteristiche di unitarietà nella fase di realizzazione (3° livello progettuale).

I proprietari e/o gli assegnatari delle aree e lotti inclusi in ogni ambito unitario (compreso eventualmente il Comune) sono tenuti alla elaborazione di un progetto architettonico di massima unitario, in scala 1/500 per l'intero ambito ed 1/200 per i singoli lotti, da redigersi in conformità del progetto urbanistico di 2° livello, con particolare riferimento alle prescrizioni fornite come invarianti.

Nel progetto unitario anzidetto dovranno essere individuati:

- la configurazione e le principali misure dei singoli edifici in piante prospetti e sezioni;
- le singole unità edilizie minime per le quali verrà richiesta la concessione ad edificare (unità di progettazione), quando non siano già individuate nell'art. 10 delle presenti norme;

- le sistemazioni esterne ed in particolare l'organizzazione delle aree verdi e dei parcheggi condominiali e/o privati, con l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 13.C delle norme generali;
- le fondamentali indicazioni atte a controllare la configurazione esterna dei singoli edifici (caratteristiche delle coperture, delle testate dei fabbricati, ricorrenza delle quote dei solai, materiali di finitura, coloritura delle facciate, sistemazione dei porticati ect.);

Art. 12 Alternative tipologiche

L'elaborato 2.1.6.B individua, con riferimento agli ambiti di progettazione unitaria A, B, C, D, alcune alternative progettuali, ottenute combinando i singoli tipi edilizi forniti dall'elaborato 2.1.6.F. Sia i singoli tipi edilizi che le alternative tipologiche complessive, forniscono indicazioni esemplificative che, in sede di progettazione relativa ad un intero ambito unitario di cui al precedente art. 10, potranno essere perfezionate o modificate, compatibilmente con le invarianti del piano e con le prescrizioni fornite dalle presenti norme.

La conformazione, in sede di progettazione unitaria estesa ad un intero ambito, ad una delle alternative tipologiche fornite dall'elaborato 2.1.6.B, esonera l'Amministrazione Comunale dall'approvare, in sede di piano di esecuzione o di terzo livello, ulteriori prescrizioni di carattere tipologico, normativo e costruttivo (art. 12 elab. 3.5 delle norme generali) relativamente all'ambito in oggetto.

Art. 13 modalità di intervento nell'ambiente

Le prescrizioni per il rispetto dell'ambiente sono esplicitate nell'elaborato 2.1.4., con riferimento all'art. 9 delle norme generali.

Dovrà in particolare essere assicurata un'adequata tutela e fruizione del complesso del Casale Monastero e delle sue pertinenze, con speciale riferimento al viale alberato che assicura l'accesso attuale dalla via S. Alessandro.

In sede di piano esecutivo, o di terzo livello, dovrà essere fornita, negli elaborati 3.3. e 3.4. previsti all'art. 12 delle norme generali, la progettazione del restauro e del cambiamento di destinazione (da centro di conduzione agricola a complesso di servizi socio-culturali) del casale e delle sue pertinenze.

Dovranno ugualmente essere forniti progetti delle nuove piantumazioni, dei rimodellamenti del terreno e delle sistemazioni dei belvedere, in conformità delle prescrizioni dell'art. 13 delle norme generali.

Nelle aree destinate a verde pubblico è consentita l'ubicazione temporanea di impianti di depurazione locale interrati, nonché la localizzazione di discariche pubbliche per inerti, di dimensioni non superiori a mq 1000, opportunamente schermate da alberature.