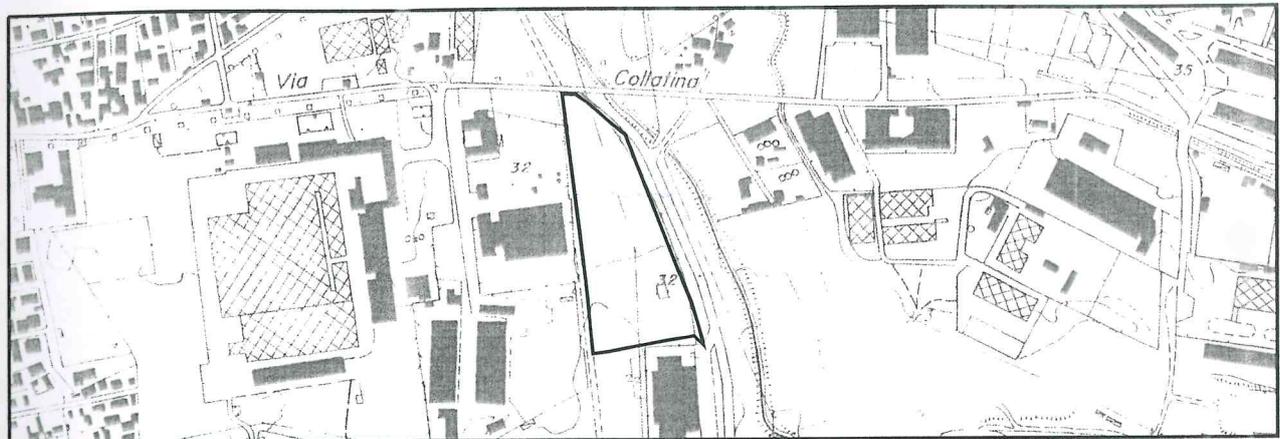




ROMA CAPITALE PROGRAMMA DI INTERVENTO URBANISTICO "VIA LONGONI"



PROGETTO URBANISTICO

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA
- 61119. 2011
DIP. PROG. NE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
P. 014. 02. 14955

AREA DI INTERVENTO VIA LONGONI

DATA
Giugno 2011

AGGIORNAMENTI

- 1-
- 2-
- 3-
- 4-
- 5-
- 6-

SCALA

PROPONENTE:
LUCIANI ELISABETTA
LUCIANI LUCIANO
LUCIANI LUIGI
LUCIANI MARIA TERESA

COMPENSANDO:
OPERA NUOVA SRL

Opera Nuova s.r.l.

PROGETTISTI:

Studio Guidi & Santori
Arch. Maurizio Cicchetti



ALLEGATO

A₈

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I – GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO 1 - Generalità

Art. 1 - Validità delle norme

Le presenti Norme Tecniche valgono per l'attuazione del Procedimento di Compensazione delle cubature previste, attraverso il Programma Urbanistico di Intervento denominato *Via Longoni*.

Art. 2 - Rinvio alle norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme si applicano le Norme Tecniche di Attuazione generali vigenti del P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 (d'ora in avanti P.R.G.) nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

CAPO II - Contenuto del piano

Art. 3 - Perimetro del Piano

Il perimetro del Piano cui fanno riferimento le presenti norme è quello rappresentato nell'elaborato grafico B2 e D1 su base catastale.

Art. 4 - Elaborati di Piano

Gli elaborati costituenti il progetto del P.U.I. sono i seguenti:

All. A1	Estratto di P.R.G. Pre-Vigente Piano delle Certezze (ex G4-Loc. Settebagni)	- 1:10.000
All. A1A	Estratto di P.R.G. Pre-Vigente (area Via Longoni)	- 1:10.000
All. A2A	Estratto Variante di P.R.G. (area Via Longoni)	- 1:10.000
All. A3	Estratto di P.R.G. Vigente (area ex G4-Loc. Settebagni)	- 1:10.000
All. A3A	Estratto di P.R.G. Vigente (area Via Longoni)	- 1:10.000
All. A7	Relazione Tecnica Illustrativa	
All. A8	Norme Tecniche di Attuazione	
All. A9	Relazione di previsione di massima delle spese	
All. A12	Relazione dell'impatto acustico	
All. B1	Planimetria catastale e proprietà (area ex G4-Loc. Settebagni)	- 1:2.000
All. B2	Planimetria catastale e proprietà (area Via Longoni)	- 1:2.000
All. B3	Certificati catastali	
All. C1	Inquadramento infrastrutturale	- 1:5.000
All. C2	Relazione sulla mobilità	
All. C3	Rete viaria e parcheggi pubblici	- 1:1.000
All. D1	Zonizzazione su base catastale	- 1:2.000
All. E	Verde e servizi pubblici	- 1:2.000
All. F	Superfici private	- 1:2.000
All. G	Esecutivo planivolumetrico	- 1:1.000
All. H	Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli	- 1:10.000

Art. 5 - *Valore prescrittivo degli elaborati di Piano*

Oltre alle presenti norme, ha valore prescrittivo il contenuto dei seguenti elaborati grafici:

- 1) Il perimetro del P.U.I. su base catastale - All. B2 e D1 scala 1:2000;
- 2) L'impianto viario e le sezioni stradali, nonché le aree destinate a parcheggi pubblici - All. C3 scala 1: 2000;
- 3) Le destinazioni d'uso delle aree dei servizi di cui agli All. D1 e F;
- 4) Le SUL realizzabili nei lotti fondiari, riportate nella tabella inserita nell'elaborato D1 salvo quanto previsto nel successivo art.8;
- 5) Le sagome di massimo ingombro specificate nell'elaborato G;
- 6) Il numero massimo dei piani fuori terra realizzabili per i singoli edifici, come indicato nell'elaborato G.

Hanno valore indicativo:

- 1) Le quote stradali e i tracciati stradali, che possono essere modificati per quanto necessario in sede di progettazione esecutiva, tenendo conto dell'andamento generale previsto dall'elaborato C3;
- 2) Le quote d'imposta, ove indicate, dei piani terreni dei singoli fabbricati, che dipendendo dalle livellette stradali, potranno subire variazioni, facendo sempre salvi i criteri dell'impostazione generale e ferma restando la facoltà di sopraelevare sino al ml. 1 fuori terra il calpestio del primo solaio abitabile;
- 3) Il rimodellamento finale del terreno all'interno dei singoli comparti, demandando ai progetti edilizi tale precisazione definitiva;
- 4) La posizione, il numero e la morfologia degli edifici interni alle sagome di massimo ingombro dei comparti fondiari, indicati nell'elaborato G, la cui definizione è demandata ai progetti edilizi.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO 1 - Generalità

Art. 6 - *Norme generali di coordinamento progettuale*

Nel caso di assegnazione di singoli edifici a più operatori è fatto obbligo di garantire l'omogeneità e l'unitarietà architettonica pur consentendo l'attuazione per concessioni edilizie diverse.

Gli operatori interessati dovranno attenersi a criteri di unitarietà per quanto attiene a:

- i materiali delle tamponature esterne;
- il tipo di copertura da adottare per gli edifici;
- la sistemazione delle aree non edificate dei lotti, 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 degli accessi pedonali;
- l'eventuale recinzione dei lotti e dei giardini privati.

Art. 7 - *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 e delle recinzioni.

Art. 8 - *Trasferimento delle SUL*

E' prevista la possibilità di trasferimento delle volumetrie residenziali e non residenziali fra i vari Comparti in ragione del 10% della SUL di partenza senza che il fatto costituisca variante al progetto urbanistico a condizione che tali trasferimenti siano realizzati nel rispetto delle sagome e delle altezze massime riportate nell'Allegato Planovolumetrico G, ferma restando la SUL massima totale consentita per l'intero piano.

Nel caso che, in sede di sondaggi archeologici, venisse meno la possibilità di edificare uno o più fabbricati, è consentita la loro ricollocazione in altri comparti fondiari senza che ciò costituisca variante al progetto urbanistico.

CAPO II - **Aree fondiarie residenziali, non residenziali**

Art. 9 - *Destinazioni d'uso - Norme per l'edificazione*

Sulle aree fondiarie a destinazione residenziale e non residenziale è consentita l'edificazione delle residenze e delle loro pertinenze (autorimesse, cantine, sale condominiali, vani scale e ascensori, androni, volumi tecnici, lavatoi, stenditoi, essiccatoi) e, ove previsto nella tabella allegata all'elaborato All. D1, è consentita l'edificazione di volumi destinati ad attività non residenziali indicate nelle N.T.A. del P.R.G. all'art 6 punto 1) dalla lettera b) alla lettera e).

I piani terra potranno essere utilizzati per:

- residenze, e attività non residenziali;
- androni d'ingresso e locali di servizio (contatori, ripostigli, ecc.);
- cantine;
- locali ad uso condominiale (sale comuni, gioco bambini, lavatoi, stenditoi, essiccatoi, ecc.);
- porticati, purché non adibiti a parcheggio delle autovetture.

Ai piani di copertura sono ammessi unicamente i volumi tecnici (lavatoi, stenditoi, essiccatoi, locali contatori, locali motore ascensori, pannelli solari ed i locali per i relativi serbatoi di accumulo).

E' ammessa la realizzazione di piani interrati con destinazione:

- autorimesse collettive o box e relativa viabilità di servizio;
- cantine, magazzini di deposito;
- volumi tecnici (centrali termiche, locali contatori, lavatoi, essiccatoi ecc.);
- collegamenti pedonali, disimpegni.

Le porzioni dei volumi con le suddette destinazioni, a servizio delle cubature residenziali e non residenziali, emergenti ml. 1 dalla quota del terreno rimodellato non saranno conteggiate nel calcolo della SUL; le porzioni di questi volumi eccedenti il metro fuori terra, saranno conteggiate a tutti gli effetti per la determinazione della volumetria consentita.

Le coperture potranno essere sia piane (a terrazzo) che a tetto o miste (in parte a tetto ed in parte piane).

In considerazione delle esigenze funzionali delle attività non residenziali che richiedono altezze diversificate superiori a m. 3,20 – in relazione alle destinazioni d'uso scelte ed agli impianti tecnici da installare, la volumetria sviluppata realmente in scala di progetto edilizio è equiparata ad una cubatura convenzionale di P.R.G. ottenuta moltiplicando la superficie coperta dell'edificio per un'altezza tecnica di m. 3,20.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'elaborato All. F e G dove per:

- sagoma di massimo ingombro deve intendersi la massima proiezione a terra degli edifici in elevazione. Da tale sagoma è consentito debordare:
 - con i piani fuori terra entro una superficie non superiore al 5% della sagoma stessa;
 - con i piani interrati, qualunque sia la loro destinazione purché non fuoriescano dalla quota del terreno rimodellato per più di ml. 1;
 - con gli sporti dei tetti, dei cornicioni e dei balconi;
 - con gli elementi di decoro delle facciate e di arredo, quali fioriere dei balconi e ringhiere.All'interno di tale sagoma è consentita la realizzazione di corpi di fabbrica tra loro scollegati.
- SUL deve intendersi la superficie utile lorda massima realizzabile fuori terra per ogni lotto e dovrà essere contenuta entro la quota massima totale riportata nella tabella dell'elaborato All. D1 e F a meno di quanto previsto all'art. 8
- numero dei piani si intende per ogni lotto il numero massimo dei piani realizzabili fuori terra.

Art. 10 - *Sistemazioni esterne e verde privato*

I progetti dei Permessi di costruire dovranno obbligatoriamente essere corredati di prospetti delle recinzioni con l'indicazione dei materiali impiegati.

I varchi carrabili di accesso ai comparti potranno innestarsi anche sui parcheggi pubblici e sulle zone verdi di arredo stradale.

Le recinzioni dei comparti non sono obbligatorie. Le aree a verde privato potranno essere usate a parcheggio.

CAPO IV - **Aree pubbliche**

Art. 11 - *Viabilità e Parcheggi*

Per il dimensionamento ed il funzionamento della viabilità pubblica valgono le prescrizioni dell'elaborato C3.

Nella rappresentazione dell'All. C3 oltre ai marciapiedi, ai parcheggi ed alle corsie riservate al traffico veicolare, è indicato il verde di arredo stradale in cui sono consentiti solo l'arredo e la segnaletica stradale ed eventuali accessi ai comparti fondiari.

Le superfici a parcheggio privato (e/o privato a uso pubblico) saranno calcolate secondo le modalità fissate dall'art. 7, delle N.T.A. del N.P.R.G.

L'organizzazione dei parcheggi privati all'interno dei comparti è libera.

Ai fini del rispetto degli standards dei parcheggi privati a servizio delle volumetrie residenziali e non residenziali è consentito localizzare l'eventuale parte in esubero della superficie totale di detti parcheggi, all'esterno del comparto edilizio, ed al di sotto delle aree pubbliche (strade-piazze-parcheggi).

Il diritto di sub superficie relativo alla quota di parcheggi privati localizzati al di sotto degli spazi pubblici, sarà concesso sulla base del progetto edilizio (concessionato) ed a titolo gratuito.

Art. 12 - *Aree destinate a Verde Pubblico*

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- spazi ed attrezzature per il gioco dei bambini;
- parco con attrezzature sportive e pre-sportive;
- parco libero;
- spazi di sosta attrezzati;
- servizi pubblici.

Art. 13 - *Aree destinate a Servizi pubblici*

Per tali aree si rimanda a quanto previsto dall'art. 85 delle N.T.A. del P.R.G.

Le aree destinate a servizi pubblici non immediatamente necessarie per il soddisfacimento della domanda potranno essere provvisoriamente sistemate a verde pubblico.

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 P.U.I. 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 ed il gioco, fontanelle, sistemazioni dei bordi, cigli e vegetazione naturale.

Art. 15 - *Pavimentazioni ed uso efficiente delle risorse*

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

- le pavimentazioni dei percorsi pedonali indipendenti dalla rete stradale principale, salvo le superfici destinate a biciclette e a veicoli a rotelle.

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 ed 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.