

COMUNE DI ROMA

CONTRODEDUZIONI - ALLE OSSERVAZIONI E
OPPOSIZIONI PRESENTATE AVVERSO IL P.P.
ADOTTATO CON DELIBERA C.S. 366/16-11-93

XIII Circ.ne
ATTUAZIONE P.R.G. ZONE "O"

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO N. 30
CENTRO GIANO

ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:
ARCH. D. MODIGLIANI - ARCH. A. BELLANCA - ARCH. P. MASSIMEI
GEOM. M. BUFALINI - ARCH. R. FERLITO - GEOM. M. PIZZUTI
CON: GEOM. F. AGRESTI - DOTT. SSA L. ANDRIANELLO - GEOM. S. PIZZELLA GEOM.
F. FERRANTE

Progettisti

Dott. Arch. Anna Maria Albanese
Dott. Arch. Francesco Colasanti
Prof. Arch. Gianpiero Donin
Dott. Arch. Luisa Napoli
Dott. Arch. Nicolo Savarese (capo gruppo)
Prof. Arch. Franco Zagari (capo gruppo)

IL PRIMO DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani



ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

ELABORATO	TITOLO
12	Norme Tecniche di Attuazione
	DATA
	Giugno 1996

Articolo 1 - Generalità

Le presenti norme valgono per l'attuazione del Piano Particolareggiato del nucleo edilizio spontaneamente sorto n. 30 (denominato Centro Giano) del Comune di Roma, così come previsto dalla variante di P.R.G. approvata con deliberazione della G.R. del Lazio n° 4777 del 3/8/1983, in base all'art. 4 della L.R. 2/5/1980 n. 28.

Articolo 2 - Contenuto del Piano

Il Piano si compone delle presenti norme, della Relazione generale e dei seguenti elaborati grafici:

- 1 - Previsioni di P.R.G. (1:10.000)
- 2 - Inquadramento urbanistico (1:10.000)
- 3 - Analisi dello stato di fatto: caratteristiche edilizie e funzionali (1:2.000)
- 4 - Analisi dello stato di fatto: caratteristiche infrastrutturali (1:2.000)
- 5 - Analisi dello stato di fatto: caratteristiche ambientali (1:2.000)
- 6 - Zonizzazione (1:2.000)
- 7 - Aree a destinazione pubblica (1:2.000)
- 8 - Viabilità e circolazione (1:2.000)
- 9 - Planivolumetria (1:2.000)
- 10 - Indicazioni progettuali di massima (1:1.000; 1:500; 1:100)

Il Piano comprende le aree delimitate nella planimetria catastale, di cui alle Tavole 6 e 7 citate.

Articolo 3 - Valore normativo del piano

Hanno valore prescrittivo per la realizzazione delle opere infrastrutturali ed edilizie:

- a) il perimetro generale dell'area sottoposta a P.P.;
- b) i perimetri delle zone urbanistiche a destinazione d'uso omogenea ed i relativi parametri edificatori, di cui agli articoli 5-6-7-8-9-10-11-12 successivi e Tavola 6;
- c) i tracciati e le sezioni della rete stradale primaria e secondaria di cui all'art. 12 successivo e alle Tavole 7 e 8;

Articolo 4 - Destinazioni d'uso

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso, corrispondenti alle zone urbanistiche riportate nella Tavola 6:

- Zona residenziale di conservazione** (residenza con limitata presenza di attività terziarie, artigianali e di servizio alla residenza);
- Zona residenziale di completamento;**
- Zona residenziale di nuova edificazione;**
- Zona a destinazione mista** (residenza, attività commerciali e terziarie);
- Zona a verde pubblico attrezzato;**
- Zona di rispetto;**
- Zona a servizi pubblici;**
- Zona per la circolazione;**

Zona per il parcheggio.

Articolo 5 - Zona residenziale di conservazione

Tale zona è prevalentemente destinata ad usi abitativi.

E' consentita la presenza di destinazioni d'uso non residenziali, limitatamente alle lettere d) e) f) g) n) di cui all'art. 3 delle N.T.A. di P.R.G. e per una incidenza massima del 15% sulla cubatura totale esistente.

Le attività attualmente presenti e non corrispondenti alle destinazioni d'uso suddette, dovranno essere gradualmente rilocalizzate.

Sono consentiti interventi fino alla demolizione e ricostruzione con conservazione delle cubature e delle superfici lorde abitabili attualmente esistenti, e comunque con un indice di fabbricabilità non superiore a 4,00 mc/mq ed un'altezza massima di 10,50 metri.

Gli spazi di parcheggio privati, a servizio delle attività residenziali e non, dovranno essere reperiti all'interno dei rispettivi lotti.

Gli spazi di parcheggio pubblici, a servizio delle attività non residenziali, sono ubicati all'interno dei comparti A e B di cui all'art. 8 successivo.

Articolo 6 - Zona residenziale di completamento

Tale zona è prevalentemente destinata ad usi abitativi.

E' consentita la presenza di destinazioni d'uso non residenziali, limitatamente alle lettere d) e) f) g) n) di cui all'art. 3 delle N.T.A. di P.R.G. e per una incidenza massima del 15% sulla cubatura totale a completamento.

Le attività attualmente presenti e non corrispondenti alle destinazioni d'uso suddette, dovranno essere gradualmente rilocalizzate.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, completamento, demolizione e ricostruzione con incremento di cubatura, sino al raggiungimento di un indice fondiario totale di 0,80 mc/mq ed un'altezza massima di 10,50 metri.

Gli spazi di parcheggio privati, a servizio delle attività residenziali e non, dovranno essere reperiti all'interno dei rispettivi lotti.

Gli spazi di parcheggio pubblici, a servizio delle attività non residenziali, sono ubicati all'interno dei comparti A e B di cui all'art. 8 successivo.

Articolo 7 - Zona residenziale di nuova edificazione

Tale zona è prevalentemente destinata ad usi abitativi.

Non è consentita la presenza di destinazioni d'uso non residenziali.

L'indice massimo di edificabilità è pari a 0,80 mc/mq e un'altezza massima di 10,50 metri.

Gli spazi di parcheggio privati, servizio delle attività residenziali e non, dovranno essere reperiti all'interno dei rispettivi lotti.

Gli spazi di parcheggio pubblici, a servizio delle attività non residenziali, sono ubicati all'interno dei comparti A e B di cui all'art. 8 successivo.

Articolo 8 - Zona a destinazione mista

In questa zona è consentita la presenza, oltre che delle destinazioni residenziali, anche di quelle non residenziali, di cui alle lettere b) c) d) e) f) m) n) o), art. 3 delle N.T.A. di P.R.G.

La zona è posta all'interno di due comparti A e B, comprendenti anche le zone a servizi pubblici, verde pubblico e circolazione pubblica, di cui agli articoli 9-11-12 successivi.

Gli interventi privati all'interno della presente zona e nell'ambito di uno stesso comparto, sono soggetti a progettazione ed attuazione unitaria.

Nel comparto A la cubatura a destinazione mista edificabile è di 10.380 mc, con un'altezza massima di 12,50 metri. Ne risulta un indice fondiario di edificabilità pari a 2,00 mc/mq ed un indice fondiario territoriale di edificabilità pari a 0,76 mc/mq.

Nel comparto B la cubatura a destinazione mista edificabile è di 52.250 mc, con un'altezza massima di 12,50 metri. Ne risulta un indice fondiario di edificabilità pari a 2,7 mc/mq ed un indice fondiario territoriale di edificabilità pari a 0,43 mc/mq.

L'edificabilità della zona a destinazione mista all'interno di ciascun comparto A o B, è subordinata alla stipula di una convenzione ex art. 28 della legge 1150/42 tra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari privati.

Le convenzioni dovranno prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi pubblici, verde pubblico, parcheggi e circolazione pubblica, nonché dei casali e dell'area afferente secondo quanto indicato nella Tavola 6.

Gli spazi di parcheggi privati, a servizio delle attività residenziali e non, dovranno essere reperiti all'interno della zona a destinazione mista.

La convenzione relativa al comparto B (soggetto alla possibilità di ritrovamenti archeologici) dovrà prevedere le seguenti prescrizioni:

- invio dei singoli progetti esecutivi alla Soprintendenza Archeologica di Ostia per l'acquisizione del relativo parere;
- comunicazione obbligatoria alla Soprintendenza Archeologica di Ostia della data di inizio lavori con congruo anticipo di tempo, al fine di predisporre il servizio per il controllo degli scavi.

Articolo 9 - Zona a verde pubblico attrezzato

Tale zona comprende la parte sommitale della collinetta costituente la Tenuta Giano ed è soggetta a progettazione ed attuazione unitaria, degli impianti a verde, delle infrastrutture tecniche e dell'arredo urbano.

Non sono ammessi interventi edificatori di alcun tipo, fatta eccezione per le attrezzature destinate al gioco dei bambini e all'arredo.

Gli edifici esistenti ed i relativi annessi sono soggetti ad interventi di restauro conservativo, allo scopo di ospitare impianti ed attrezzature d'uso pubblico di supporto alla fruizione del verde.

Articolo 10 - Zona di rispetto

Tale zona è destinata a verde pubblico con funzioni di filtro e di arredo nei confronti degli elementi naturali ed infrastrutturali che delimitano il nucleo.

Essi sono: il fosso del Ladrone; il rilevato dell'argine del F. Tevere; l'area destinata alla ristrutturazione del fascio infrastrutturale Via del Mare-Ostiense-Ferrovla.

In tale zona sono possibili tutti quegli interventi pubblici di natura infrastrutturale, volti a migliorare le condizioni di sicurezza, di igiene e di traffico del nucleo e degli insediamenti contermini, ivi inclusi l'intubamento del fosso, il rafforzamento degli argini, la realizzazione di svincoli stradali.

E' comunque prescritta la conservazione degli elementi arborei di pregio esistenti.

Articolo 11 - Zona a servizi pubblici

Tale zona è destinata ad accogliere le funzioni di servizio pubblico di carattere locale (quartiere) o cittadino (interquartiere), da definire nell'ambito del settore urbano sud-occidentale.

Il volume delle costruzioni realizzabili non deve superare l'indice di fabbricabilità di 2,0 mc/mq.

Tutte le aree a servizi pubblici (esclusi gli impianti religiosi, ENEL, ACEA ed AMNU) sono collocati all'interno dei 2 comparti (A e B) e dovranno essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle convenzioni ex art. 28 della legge 1150/42 che regolamenteranno l'attuazione dei comparti stessi.

Articolo 12 - Zona per la circolazione

Tale zona è destinata alla circolazione dei veicoli e/o delle persone e comprende:

- a) le strade di penetrazione, per le quali è prevista una sezione stradale non inferiore a m. 14,00 (marciapiedi inclusi);
- b) la rete di circolazione primaria, per la quale è prevista una sezione stradale non inferiore a m. 10,50 (marciapiedi inclusi);
- c) la rete di circolazione secondaria, per la quale è prevista una sezione stradale non inferiore a m. 8,00 (marciapiedi inclusi).

Articolo 13 - Zona per il parcheggio

Tale zona è destinata allo stazionamento pubblico dei veicoli e comprende:

- a). i parcheggi calcolati in base allo standard fissato dal D.M. 1444/68;
- b). i parcheggi a servizio delle attività non residenziali e calcolati in base allo standard fissato dall'art. 2, comma 2 delle NTA di PRG.

Tutte le aree destinate a parcheggio pubblico sono ubicate all'interno dei due comparti A e B, soggetti a convenzione.

Articolo 14 - Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si applicano le norme tecniche di attuazione del P.R.G., nonché le norme di legge ed i regolamenti vigenti.