



COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - U.O. 5

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N. 51/O - " INFERNETTO "

MUN. XIII

DIPARTIMENTO VI - U.O. 5 " P. P. DI RECUPERO ZONE O "

Ing. Giancarlo Matta, Arch. Daniel Modigliani, Ing. Tonino Egiddi
Geom. Coord. M. Bufalini, Arch. R. Ferlito, Geom. Coord. M. Pizzuti,
Arch. I. Fiori, Geom. M. Ciotti, Dis. Graf. B. De Lorenzo,
Dis. Graf. F. De Minicis, Geom. M. Fattori, I. D. A. F. D'urso,
Geom. G. Morelli, I.A.C. Pitronaci, I.A.L. Quartaroni, I.A.E. Tempesta,
Elaborazione catastali:

Geom. F. Ferrante, Geom. A. Nardone, Geom. S. Zullino.

Supporto tecnico operativo - RpR S.p.A. :

Arch. M. Mengoni, Arch. P. Canali, Geom. P. Ferlito, Geom. A. Palazzi

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI - U.O. n. 5
Servizio P.P.O. e varianti L.R. 20/80
L'INGEGNERE
Tonino Egiddi

DIPARTIMENTO VI U.O. 5
IL DIRETTORE
Ing. Giancarlo Matta

Progettisti P. P. approvato:

Ing. F. CAPPELLI

Arch. A. CASUCCIO

Ing. G. MATTA

Arch. F. COLASANTI

Arch. G. CAMILLI

Arch. F. MASSIMEI

Collaboratori:

Geom. G. GRIMALDI

Geom. G. LUCARELLI

Dis. Coord. E. COLAGRANDE

Dis. Coord. D. PROCACCHIA

I.A. F. GIORNI

I.A. G. GULLINO

Elaborato n.

8

Norme tecniche di attuazione

Rapp.

Data: Dicembre 2004

Aggiornamenti: Emendamento C.C. Aprile 2006

INDICE

TITOLO I – GENERALITA’ E CONTENUTI DEL PIANO

CAPO I - GENERALITA’

Art. 1 Validità delle Norme	pag. 4
Art. 2 Applicazione della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni	pag. 4
Art. 3 Rinvio a norme generali	pag. 4

CAPO II - CONTENUTI DEL PIANO

Art. 4 Aree Fondiarie: -Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d’uso mista-	pag. 4
Art. 5 Aree Stradali private	pag. 5
Art. 6 Aree Pubbliche: Sedi Viarie, parcheggi, verde e servizi	pag. 5
Art. 7 Impianti di distribuzione carburante	pag. 6

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO I - ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE ex O1

Art. 8 Interventi Edilizi – Destinazioni d’uso	pag. 7
--	--------

CAPO II - ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE

Art. 9 Interventi Edilizi – Destinazioni d’uso	pag. 7
--	--------

CAPO III - ZONA DI COMPLETAMENTO MISTO

Art.10 Interventi Edilizi – Destinazioni d’uso pag. 8

CAPO IV - ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE

Art.11 Interventi Edilizi – Destinazioni d’uso pag. 9

CAPO V - EDIFICAZIONE NELL’AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Art.12 Interventi Edilizi – Destinazioni d’uso pag. 9

CAPO VI - EDIFICAZIONE NELL’AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI AD ACQUISIZIONE COMPENSATIVA

Art.13 Interventi Edilizi – Destinazioni d’uso pag. 12

TITOLO III – VINCOLI E PRESCRIZIONI DI TUTELA PROGETTUALI

CAPO I - VINCOLI PAESAGGISTICI E DI PROTEZIONE

Art.14 Zone soggette a protezione paesaggistica pag. 14

Art.15 Prescrizione per l’edificazione lungo i fossi e canali pag. 14

Art.16 Prescrizione per la ristrutturazione funzionale del Viale di Castel Porziano pag. 14

CAPO II - NORME GENERALI

Art.17 Cessione di aree pubbliche esterne ai perimetri dei comparti pag. 15

Art.18 Distacchi pag. 15

Art.19 Accessori pag. 16

Art.20 Costruzioni in aderenza pag. 16

Art.21 Accorpamenti delle cubature pag. 16

Art.22 Lotti Minimi	pag. 17
Art.23 Prospetti degli edifici. Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici	pag. 17
Art.24 Zone di distacco: Sistemazione	pag. 17
Art.25 Recinzioni	pag. 17
Art.26 Rettifiche stradali	pag. 17

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO PARTICOLAREGGIATO "N. 51 INFERNETTO"

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - GENERALITA'

art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Piano Particolareggiato n. 51/O - "Infernetto" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P.R. il 16 dicembre 1965 e successive modificazioni ed integrazioni.

art. 2 - Applicazione della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Per volumetria preesistente va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata e/o legittimabile ai sensi di legge.

art. 3 - Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvate con deliberazione della G.R.L. n. 689 del 6 marzo 1979 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

Art. 4 - Aree fondiarie.

Zone residenziali, non residenziali ed a destinazione d'uso mista

Il presente Piano Particolareggiato prevede le seguenti zone edificate e/o edificabili:

- a) Zone di completamento residenziale semplice ex O1.

Tali zone, ad attuazione diretta, sono indicate sull' elaborato grafico n. 4 "Zonizzazione su base catastale" con linee continue interspazio orizzontale di mm 2,00;

- b) Zone di completamento residenziale semplice.

Tali zone, ad attuazione diretta, sono indicate sull' elaborato grafico n. 4 "Zonizzazione su base catastale" con linee inclinate a 45 gradi ad interspazio di mm 10

c) Zone di completamento misto.

Tali zone, ad attuazione diretta, sono indicate sull' elaborato grafico n. 4 "Zonizzazione su base catastale" con linee inclinate a 45 gradi ad interspazio di mm 5 alternate con linea continua mm. 0,3 e linea tratteggiata.

d) Zone di nuova edificazione

Tali zone, ad attuazione indiretta, sono indicate sull' elaborato grafico n. 4 "Zonizzazione su base catastale" con linee orizzontali continue ad interspazio alternato di mm. 2,0/0,5.

Art. 5 - Aree stradali private

Tali aree stradali risultano indicate sull' elaborato grafico n. 4 "Zonizzazione su base catastale" con le stesse linee di cui alle aree fondiari e contribuiscono a definire la volumetria edificabile in sede di rilascio della concessione edilizia.

Le strade private, salvo diverse e successive determinazioni dell'Amministrazione Comunale, restano private; in tal caso saranno gravate da servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi. La loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti da costituirsi in consorzio secondo le norme di legge.

Qualora non siano chiuse da cancello, esse dovranno essere identificate da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

Art. 6 - Aree pubbliche:

Sedi viarie, parcheggi, verde e servizi

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche:

a) **sedi viarie, parcheggi e verde di arredo stradale.**

Le sedi viarie ed i parcheggi sono indicati sull' elaborato grafico di piano particolareggiato denominato "Rete viaria e parcheggi" con campitura di colore grigio; i Parcheggi sono indicati con la lettera "P". Le dimensioni delle sezioni stradali sono precisate sull' elaborato grafico "Rete viaria e parcheggi".

I tracciati degli svincoli, degli allargamenti, dei nuovi tratti della viabilità e dei parcheggi rappresentati sull' elaborato grafico "Rete viaria e parcheggi" potranno essere modificati e meglio definiti dai progetti esecutivi dell'opera da realizzare, senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.

b) **verde pubblico organizzato.**

Tale zona è indicata sugli elaborati grafici di piano particolareggiato n. 4 "Zonizzazione su base catastale" e n. 3 "Aree Pubbliche" con puntinato fitto e regolare.

Tale zona è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità, della dimensione ed in relazione alle varie attività del tempo libero che si dovranno svolgere:

- 1) spazi per gioco bambini
- 2) parco con attrezzature sportive e/o pre-sportive
- 3) parco libero.

Le specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate nel grafico di p.p. "Zonizzazione su base catastale" con i simboli riportati in legenda.

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

c) **servizi pubblici di quartiere.**

Tale zona è indicata sugli elaborati grafici di piano particolareggiato n. 4 "Zonizzazione su base catastale" e n. 3 "Aree Pubbliche" con un quadrettato ortogonale maglia mm. 3,3 e con un simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso

L'attuazione ed eventuali altre destinazioni sarà regolata da quanto previsto per la sottozona M3 dell'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Art. 7 - Impianti di distribuzione di carburante

Sulle aree destinate all'installazione di impianti di distribuzione carburante, salvo quanto previsto da norme e legislazioni esistenti, è consentito attuare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m 4,50 e a 1/10 dell'area del lotto che interessa l'impianto di distribuzione carburante.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

CAPO I - ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE ex O1

art. 8 - Interventi edilizi - Destinazione d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi fatto salvo quanto diversamente previsto all'art. 64 comma 1 bis delle N.T.A. del N.P.R.G. così come modificato in sede di controdeduzione alle osservazioni di cui alla delib. C.C. n. 64 del 21-22.03.06 relativamente alla fascia di rispetto della Tenuta di Castel Porziano come individuata nell'elaborato n. 4 del N.P.R.G. "Rete ecologica":

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) demolizione e ricostruzione
- 6) completamento e nuova edificazione residenziale fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiario di 0,44 mc/mq per i lotti interni al perimetro del nucleo come definito dalla deliberazione della dalla deliberazione della G.R.L. n. 4777/83;

E' consentito nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato.

I cambiamenti di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale sono limitati ai soli piani terra.

Sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali previste nella categoria d), e), f), g), h), ed o) di cui all'art. 3 paragrafo 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente

CAPO II - ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE

art. 9 - Interventi edilizi - Destinazione d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) demolizione e ricostruzione

6) completamento e nuova edificazione residenziale fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiario di 0,44 mc/mq per i lotti interni al perimetro del nucleo come definito dalla deliberazione della G.R.L. n. 4777/83;

E' consentito nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato.

I cambiamenti di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale sono limitati ai soli piani terra.

Sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali previste nella categoria d), e), f), g), h), ed o) di cui all'art. 3 paragrafo 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente

CAPO III - ZONA DI COMPLETAMENTO MISTO

art. 10 - Interventi edilizi - Destinazione d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) demolizione e ricostruzione
- 6) completamento e nuova edificazione residenziale fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiario residenziale di 0,44 mc/mq oltre a l'indice di fabbricabilità fondiario non residenziale di 0,11 mc/mq per i lotti interni al perimetro del nucleo come definito dalla deliberazione della G.R.L. n. 4777/83;

E' consentito nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato.

I cambiamenti di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale sono limitati ai soli piani terra.

Sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali previste nella categoria d), e), f), g), h), ed o) di cui all'art. 3 paragrafo 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente

E' ammissibile la variazione delle cubature commerciali di cui al comma precedente in cubatura non residenziale nella misura massima del 60%.

CAPO IV - ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE

art. 11 - Interventi edilizi - Destinazione d'uso

In tali zone l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità pari a 0,44 mc./mq di volumetria residenziale per i lotti interni al perimetro del nucleo come definito dalla deliberazione della G.R.L.n. 4777/83 e pari a 0,20 mc./mq di volumetria non residenziale per i lotti esterni al perimetro del Nucleo di cui sopra ma interni al perimetro del P.P;

In tali zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) demolizione e ricostruzione
- 6) completamento e nuova edificazione residenziale fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità fondiario residenziale di competenza.

Per i lotti interni al perimetro del nucleo come definito dalla deliberazione della G.R.L. n. 4777/83 è consentita la realizzazione di quote di cubatura non residenziale nella misura del 50% della cubatura residenziale in aggiunta a questa ultima. E' consentito nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato

I cambiamenti di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale sono limitati ai soli piani terra.

Sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali previste nella categoria d), e), f), g), h), ed o) di cui all'art. 3 paragrafo 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente

E' ammissibile la variazione delle cubature commerciali di cui al comma precedente in cubatura non residenziale nella misura massima del 60%.

CAPO V – EDIFICAZIONE NELL' AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

art. 12 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

Le aree ricomprese all'interno di un apposito perimetro precisato sull'elaborato grafico "Zonizzazione", formano un Comparto soggetto a Convenzione ai sensi dell'art. 28 della L.U. del 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, i cui interventi sono attuati ai sensi della deliberazione di C.C. n. 37 del 9 marzo 1998 e successive modifiche.

Tali aree ricadenti nel suddetto comprensorio concorrono pro-quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso prescritta sui grafici "zonizzazione", a condizione che i proprietari riuniti in consorzio, stipulino con il Comune una Convenzione per la cessione gratuita al Comune stesso delle aree con destinazione pubblica, per l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione in conformità alla legislazione vigente e per la disciplina dell'attuazione degli interventi edilizi all'interno delle aree fondiarie previste per l'accorpamento dei volumi, da realizzare sulle restanti aree fondiarie, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle presenti norme.

In tali zone l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità pari a 0,44 mc/mq. di volumetria residenziale; è consentita la realizzazione di quote di cubature non residenziali nella misura del 50% della cubatura residenziale ed in aggiunta a quest'ultima secondo quanto indicato nella tabella riportata nelle Tav. n. 4 "Zonizzazione su base catastale".

Le destinazioni commerciali consentite sono quelle previste nelle categorie d), e), f), g), h), i), e o) di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

E' ammissibile la variazione delle cubature commerciali in cubatura non residenziale nella misura massima del 60%.

Nel caso che all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi di Legge, il valore di tali immobili verrà scomputato dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) demolizione e ricostruzione
- 6) completamento e/o nuova edificazione fino alla realizzazione della cubatura prevista dalle tabelle.

In tale zona sono ammessi interventi edilizi con i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree ai sensi sia delle N.T.A. di piano particolareggiato sia della normativa vigente in materia.

I parametri edilizi ed urbanistici vengono definiti nella tabella dei comparti soggetti a convenzione.

La tabella di seguito riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici:

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comp n.	SUPERFICIE			VOLUME				lt mc/m ³	Ifm mc/mq	H max ml.	abit. n°
	totale mq.	fond. mq.	pubbl. mq.	resid. mc.	non resid. mc.	comm. mc.	totale mc.				
1	16.900	6.000	10.900	7.400	-	3.700	11.100	0,66	1,85	10,50	93
2	15.190	6.860	8.330	6.680	3.340	-	10.020	0,66	1,46	10,50	84
3	10.610	3.340	7.270	4.660	-	2.330	6.990	0,66	2,09	10,50	58
4	12.310	7.390	4.920	5.410	-	2.700	8.110	0,66	1,10	10,50	68
5	18.900	7.900	11.000	8.310	4.155	-	12.465	0,66	1,58	10,50	104
6	31.500	13.190	18.310	13.860	-	6.930	20.790	0,66	1,58	10,50	173
7	29.320	12.520	16.800	12.900	-	6.450	19.350	0,66	1,55	10,50	161
8	14.700	7.850	6.850	6.460	3.230	-	9.690	0,66	1,23	10,50	81
9	19.440	10.240	9.200	8.550	4.275	-	12.825	0,66	1,25	10,50	107
10	8.050	3.580	4.470	3.540	1.770	-	5.310	0,66	1,48	10,50	44
11	23.920	8.680	15.240	10.520	5.260	-	15.780	0,66	1,82	10,50	132
12	10.620	4.420	6.200	4.670	2.335	-	7.005	0,66	1,58	10,50	58
13	4.500	3.000	1.500	1.980	-	1.000	2.980	0,66	0,99	10,50	25
14	12.450	5.400	7.050	5.478	2.735	-	8.213	0,66	1,52	10,50	68
15	33.790	12.260	21.530	14.860	3.715	3.715	22.290	0,66	1,82	10,50	186
16	24.550	12.460	12.090	10.800	2.700	2.700	16.200	0,66	1,30	10,50	135
17	7.296	2.350	4.946	3.210	1.605	-	4.815	0,66	2,05	10,50	40
18	21.400	9.400	12.000	9.410	-	4.705	14.115	0,66	1,50	10,50	118
19	18.880	8.730	10.150	8.300	4.150	-	12.450	0,66	1,43	10,50	104
20	11.360	6.240	5.120	4.990	-	2.500	7.490	0,66	1,20	10,50	62
21	24.600	9.700	14.900	10.820	-	5.410	16.230	0,66	1,67	10,50	135
22	12.175	4.500	7.675	5.350	2.675	-	8.025	0,66	1,78	10,50	67
23	20.150	9.610	10.540	8.860	-	4.430	13.290	0,66	1,38	10,50	111
24	16.280	7.500	8.780	7.160	3.580	-	10.740	0,66	1,43	10,50	90
25	50.050	18.265	31.785	22.020	5.505	5.505	33.030	0,66	1,81	10,50	275
26	20.165	10.215	9.950	8.870	4.435	-	13.305	0,66	1,30	10,50	111
27	18.015	10.215	7.800	7.920	3.960	-	11.880	0,66	1,16	10,50	99
28	19.080	7.910	11.170	8.390	4.195	-	12.585	0,66	1,59	10,50	105
29	13.190	4.680	8.510	5.812	2.906	-	8.718	0,66	1,86	10,50	73
Totale	539.391	234.405	304.986	237.190	66.526	52.075	355.791	0,66	1,52		2.967

Per quanto concerne i distacchi, gli accessori, le costruzioni in aderenza, si applicano le disposizioni di cui agli Art. 19-20-21-22 delle presenti N.T.A.

Eventuali deroghe ai distacchi potranno avvenire con approvazione di apposito planivolumetrico.

CAPO VI – EDIFICAZIONE NELL’ AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI AD ACQUISIZIONE COMPENSATIVA

art. 13 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

Le aree ricomprese all'interno di un apposito perimetro precisato sull'elaborato grafico "Zonizzazione", formano un Comparto soggetto a Convenzione ai sensi dell'art. 28 della L.U. del 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, i cui interventi sono attuati ai sensi della deliberazione di C.C. n. 37 del 9 marzo 1998.

Tali aree ricadenti nel suddetto comparto concorrono pro-quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso prescritta sui grafici "zonizzazione", a condizione che i proprietari riuniti in consorzio, stipulino con il Comune una Convenzione per la cessione gratuita al Comune stesso delle aree con destinazione pubblica, per l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione in conformità alla legislazione vigente e per la disciplina dell'attuazione degli interventi edilizi all'interno delle aree fondiari previste per l'accorpamento dei volumi, da realizzare sulle restanti aree fondiari, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle presenti norme.

In tali zone l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità pari a 0,20 mc/mq. di volumetria non residenziale secondo quanto indicato nella tabella riportata nelle Tav. n. 4 "Zonizzazione su base catastale".

Nel caso che all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi di Legge, il valore di tali immobili verrà scomputato dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) demolizione e ricostruzione
- 6) completamento e/o nuova edificazione fino alla realizzazione della cubatura prevista dalle tabelle.

In tale zona sono ammessi interventi edilizi con i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree ai sensi sia delle N.T.A. di piano particolareggiato sia della normativa vigente in materia.

I parametri edilizi ed urbanistici vengono definiti nella tabella dei comparti soggetti ad acquisizione compensativa.

La tabella di seguito riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici:

COMPARTI SOGGETTI AD ACQUISIZIONE COMPENSATIVA

Comp n.	SUPERFICIE			VOLUME				H max ml.	abit. n°		
	totale mq.	fond. mq.	pubbl. mq.	resid. mc.	non resid. mc.	comm. mc.	totale mc.				
A	16.171	3.323	12.848	-	3.234	-	3.234	0,20	0,97	10,50	-
B	115.106	23.058	92.048	-	23.021	-	23.021	0,20	1,00	10,50	-
C	148.283	29.762	118.521	-	29.657	-	29.657	0,20	1,00	10,50	-
D	76.027	15.288	60.739	-	15.205	-	15.205	0,20	0,99	10,50	-
E	59.157	7.813	51.344	-	-	11.831	11.831	0,20	1,51	10,50	-
Totali	414.744	79.244	335.500	0	71.117	11.831	82.949	0,20	1,05	0,00	0

Per quanto concerne i distacchi, gli accessori, le costruzioni in aderenza, si applicano le disposizioni di cui agli Art. 19-20-21-22 delle presenti N.T.A.

Eventuali deroghe ai distacchi potranno avvenire con approvazione di apposito planivolumetrico.

TITOLO III – VINCOLI E PRESCRIZIONI DI TUTELA E PROGETTUALI

CAPO I – VINCOLI PAESAGGISTICI E DI PROTEZIONE

art. 14 – Zone soggette a protezione paesaggistica

Nelle zone ricadenti nel P.P. interessate dal vincolo paesaggistico ed ambientale ex le gibus 1497/39 e 431/85 il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla autorizzazione regionale ai sensi dell'art. 7 della citata legge 1497/39.

Tali zone sono riportate nella tavola 1C con apposita campitura.

art. 15 – Prescrizione per l'edificazione lungo i fossi e canali

Per l'edificazione lungo fossi e canali non iscritti nell'elenco di cui al R.D. 11/12/1933 n. 1775 riguardante la tutela delle acque pubbliche, i distacchi di cui al successivo Art. 19 delle presenti norme dovranno essere misurati dal piede dell'argine del fosso.

L'intubamento parziale o totale dei fossi o canali di cui al presente articolo, qualora necessario ai fini dell'attuazione del P.P. per motivi igienico sanitari, è subordinato alla predisposizione del progetto idraulico soggetto ad approvazione da parte del Consorzio di Bonifica di Ostia e Maccarese.

art. 16 – Prescrizioni per la ristrutturazione funzionale del Viale di Castel Porziano

Il Viale di Castel Porziano dovrà essere ristrutturato in relazione alle nuove funzioni assegnate dal P.P. che prevedono una prevalente pedonalizzazione e ciclabilizzazione dell'asse viario, con il mantenimento del transito automobilistico ad esclusivo servizio delle residenze, anche attraverso l'adozione di sensi unici convergenti.

Tale ristrutturazione potrà contemplare la copertura dei canali laterali di raccolta delle acque meteoriche per la realizzazione dei percorsi specializzati di cui al comma precedente .

CAPO II – NORME GENERALI

art. 17 – Cessione di Aree pubbliche esterne ai perimetri dei comparti

Ai lotti, interni al nucleo della zona “O” così come approvato con deliberazione della G.R.L. n. 4777/83 e destinati parzialmente dal piano particolareggiato, ad area pubblica (viabilità, parcheggi, verde e servizi), compete lo stesso indice di fabbricabilità e destinazione del restante lotto fondiario solo nel caso in cui l’area pubblica venga ceduta gratuitamente all’Amministrazione Comunale. Ai lotti, interni al nucleo della zona “O” così come approvato con deliberazione della G.R.L. n. 4777/83 e destinati dal Piano Particolareggiato ad area pubblica (viabilità, parcheggi, verde e servizi) compete una cubatura residenziale valutata in base all’indice di fabbricabilità di 0,44 mc./mq. solo nel caso in cui l’area pubblica venga ceduta gratuitamente all’Amministrazione Comunale. Ai lotti inclusi nel perimetro del P.P. ma esclusi dall’originale perimetro del Nucleo così come approvato con deliberazione della G.R.L. n. 4777/83 e destinati, anche parzialmente dal piano particolareggiato, ad area pubblica (viabilità, parcheggi, verde e servizi), compete una cubatura non residenziale, valutata in base all’indice di fabbricabilità di 0,20 mc./mq., solo nel caso in cui l’area pubblica venga ceduta gratuitamente all’Amministrazione Comunale.

In tutti i casi tali cubature potranno essere realizzate sulle restanti aree di proprietà destinate all’edificazione privata o potranno essere rilocalizzate, anche in deroga alle destinazioni ed all’indice di fabbricabilità previsto per ciascuna zona fondiaria, su altri lotti interni al perimetro del Piano Particolareggiato della zona “O”. La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili.

La rilocalizzazione della cubatura potrà essere realizzata in tutte le aree fondiarie, comprese quelle inserite sia all’interno dei “comparti soggetti a convenzione” che dei “Comparti soggetti ad acquisizione compensativa”. L’accorpamento all’interno dei comparti avverrà attraverso presentazione di apposito planivolumetrico e l’altezza massima non potrà superare mt. 13,50

Nel caso in cui i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree previste pubbliche saranno espropriate.

art. 18 - Distacchi

In tutte le zone previste dal Piano Particolareggiato, per gli interventi edilizi di nuova edificazione, di completamento, demolizione e ricostruzione dell’edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml. 5,00.

In deroga, per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie, i distacchi dalle aree di parcheggio pubblico, se ceduti gratuitamente, potranno essere inferiori, ma dovranno almeno rispettare i distacchi minimi previsti dal filo stradale o l'allineamento all'edificio più vicino preesistente, ed è consentito inoltre su tali parcheggi l'apertura di accessi carrabili ai lotti stessi.

In ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le strade private e per le strade pubbliche di larghezza inferiore a ml. 7,00, a ml. 7,50 per tutte le altre strade pubbliche di larghezza superiore a ml. 7,00.

Nel caso fosse difficoltoso rispettare i distacchi di cui sopra, in deroga al comma precedente è consentita l'edificazione con distacco minimo dalle strade sia pubbliche che private, di m 2,50 o in allineamento all'edificio più vicino preesistente.

art. 19 - Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiarie, oltre la cubatura prevista dalle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza lorda non superiore a m. 2,50. Tali locali potranno anche essere realizzati in aderenza a confine con altro lotto previo accordo tra i confinanti fatto salvo i distacchi delle aree pubbliche e di uso pubblico.

art. 20 - Costruzioni in aderenza

In tutte le aree fondiarie finitime potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione del progetto dell'intero raggruppamento, da compilarsi in accordo con i proprietari dei lotti.

art. 21 - Accorpamento delle cubature

In tutte le aree fondiarie, è consentito l'accorpamento delle volumetrie, senza aumento delle superfici lorde esistenti, di lotti ancorchè discontinui tra loro ma interni al perimetro del piano, purchè si conservi la titolarità dell'intera superficie con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo. La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili per ciascuna zona fondiaria, (purchè rispettino i distacchi e le inclinate previsti), secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme.

Gli accorpamenti riguardano anche la rilocalizzazione della cubatura residenziale concessa ai proprietari che addivengano alla cessione gratuita, all'Amministrazione Comunale, delle aree previste pubbliche (vedi art. 18 delle presenti NTA).

L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 10,50 o quella, se maggiore, dell'eventuale edificio preesistente.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora, nelle aree fondiarie rimaste libere da edificazione ed asservite con atto d'obbligo, essenze pregiate nel numero di almeno una ogni 150 mq e dell'altezza minima di m 3,50.

art. 22 – Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è fissata a mq 800. Tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti risultati da frazionamento anteriore alla data prevista dalla L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

La cubatura spettante ai lotti di dimensione inferiore al minimo può essere utilizzata in caso di accorpamento, purché la dimensione complessiva dei lotti sia pari o superiore a mq 1.000 ed il lotto su cui viene accorpato il volume raggiunga la dimensione minima.

art. 23 – Prospetti degli edifici. Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico. In caso contrario ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio.

art. 24 - Zone di distacco : sistemazione

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco essenze adatte e conformi all'ambiente nel numero di almeno due per ogni 200 mq di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.

art. 25 - Recinzioni

Le aree di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche o private, piazze, zone e spazi a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, conformi al progetto approvato ed al regolamento edilizio vigente, e con altezza massima delle recinzioni di ml.2,00

art. 26 – Rettifiche stradali

Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici saranno realizzate ovvero spostate lungo le linee eventualmente indicate dagli elaborati di P.P..