

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IV
CIRCOSCRIZ.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO -

P.P. n°
9/56 "O"

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N° 9 - 56

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E
OPPOSIZIONI PRESENTATE AVVERSO IL P.P. 9-56
ADOTTATO CON DELIBERA C.C. 81 / 20-4-95

ELABORAZIONE CONTRODEDUZIONI:

ARCH. FRANCESCO D'ASARO
ARCH. ENRICO PANE

PROGETTISTI:

ARCH. FRANCESCO D'ASARO capogruppo
ARCH. PIERO MARIA LUGLI
ARCH. FLAMINIA MARTINELLI
ARCH. ORETTA ORLANDINI
ARCH. ENRICO PANE
ARCH. PAOLA SALMONI
ING. FAUSTO FERRUCCIO

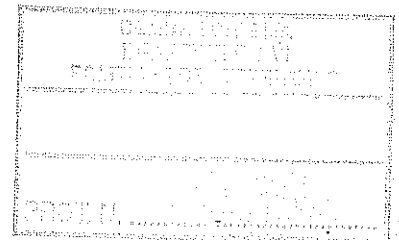
COLLABORATORE:

ARCH. MONICA MANCINI

*IL DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani*

COORDINATORI:

ARCH. DANIEL MODIGLIANI
ING. TONINO EGIDDI



ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

ELAB.
GRAF. 9

RAPP.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA 31/7/97

AGGIORNAMENTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P.P. n° 9/56 "CINQUINA / CASAL BOCCONE"

INDICE

TITOLO 'I' GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

Capo I Generalità

- Art. 1 Validità delle norme
Art. 2 Applicazione della L. n° 47/85 e succ. modifiche e integrazioni
Art. 3 Rinvio a norme generali
Art. 4 Perimetro di P.P.

Capo II Contenuto del piano

- Art. 5 Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista
Art. 6 Strade ed aree pubbliche

TITOLO 'II' EDIFICAZIONE

Capo I Norme generali

- Art. 7 Distacchi
Art. 8 Accessori
Art. 9 Costruzioni in aderenza
Art. 10 Lotti minimi
Art. 11 Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici
Art. 12 Sistemazione delle zone di distacco
Art. 13 Recinzioni

Capo II Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti: residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista.

- Art. 14 Interventi edilizi - Destinazioni d'uso
Art. 15 Accorpamento delle cubature

Capo III Zone di completamento: residenziale , non residenziale, residenziale mista.

- Art.16 Interventi edilizi
Art.17 Accorpamento delle cubature
Art.18 Destinazioni d'uso

Capo IV Zone di nuova edificazione: residenziale, non residenziale, residenziale mista.

- Art.19 Criteri per l'edificazione
Art.20 Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento

Capo V Comprensori soggetti a convenzionamento

- Art.21 Norme per l'edificazione
Art.22 Edificazione nel Comprensorio A
Art.23 Edificazione nel Comprensorio B

TITOLO 'I' GENERALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I GENERALITÀ

Art. 1 Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione dei piani particolareggiati n° 9/56 "CINQUINA"/"CASALBOCCONE" di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16/12/1965 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 2 Applicazione delle Leggi n° 47/85 e successive modifiche e integrazioni

Per volumetria esistente delle presenti Norme Tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata 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. n° 689 del 6/3/79 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le norme di leggi e regolamenti vigenti ed in particolare le disposizioni statali e regionali per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle LL. 118/71, 13/89 e relativi regolamenti di attuazione e circolari esplicative.

Art. 4 Perimetro del P.P.

Il perimetro del P.P. è quello previsto dalla variante di P.R.G. per il recupero dei nuclei spontaneamente sorti (delibera G.R. n° 4777 del 3/8/1983), opportunamente ampliato in alcuni tratti, come si evince dalle Tavole di Piano, al fine di reperire le aree per servizi e verde necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici di legge.

CAPO II CONTENUTO DEL PIANO

Art. 5 Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista:

Il presente P.P. prevede le seguenti zone edificate o edificabili:

zone di conservazione:

dei volumi e delle superfici lorde residenziali esistenti:

tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv. 4.1) con linee continue alternate a linee a punto inclinate a 45 gradi.

dei volumi e delle superfici lorde non residenziali esistenti:

tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv.4.1) con tratteggio discontinuo inclinato a 45 gradi.
dei volumi e delle superfici lorde a destinazione d'uso mista esistenti:
 tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Planimetria catastale - Zonizzazione" (tavv.4.1) con linee continue alternate a tratto inclinate a 45 gradi.

zone di completamento:

residenziale semplice:

tale zona è indicata nel grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv.4.1) con linee continue inclinate a 45 gradi con interspazio di mm 2.

non residenziale:

tale zona è indicata nel grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv.4.1) con linee continue inclinate a 45 gradi con interspazio di mm 3.

mista:

tale zona è indicata nel grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv.4.1) con linee continue inclinate a 45 gradi con interspazio di mm 1.

Zone di nuova edificazione:

residenziale:

tale zona è indicata nel grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv.4.1) con linee verticali con interspazio di mm 1.

non residenziale:

tale zona è indicata nel grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv.4.1) con linee verticali con interspazio di mm 3.

mista:

tale zona è indicata nel grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv.4.1) con linee verticali doppie con interspazio di mm 2.

Art. 6

Strade ed aree pubbliche

Il presente P. P. prevede le seguenti strade:

strade pubbliche:

il P.P. prevede una rete principale di strade pubbliche individuate con retino grigio scuro sul grafico di P.P. "Rete Viaria" (tav.5).

In particolare si prevede una viabilità principale interna e di collegamento tra i nuclei nonché dei nuclei con la viabilità esistente, con sezione tipo A (ml 12) ed una viabilità secondaria interna ai nuclei con sezione di tipo B (ml 10,50) e di tipo D (ml 8,00).

Sono inoltre previsti percorsi pedonali all'interno ed in margine alle zone edificate, in aree di particolare valore ambientale di tipo C.

strade private: il PP prevede una rete di strade private individuate con retino grigio chiaro sul grafico di P.P. "Rete Viaria" (tav.5). Le strade private potranno, a giudizio della Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; in tale caso sono gravate da servitù per la

canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti da costituirsi in consorzio secondo le norme di legge. Qualora non siano chiuse da cancello o altro sbarramento dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta: "STRADA PRIVATA".

Il presente P.P. prevede le seguenti aree pubbliche:

parcheggi:

le aree destinate a parcheggio pubblico sono indicate nel grafico di P.P. "Rete Viaria" (tav.5) con apposito simbolo.

area per impianto di distribuzione carburante:

tale area è indicata nel grafico di P.P. "Rete Viaria" (tav.5) con apposito simbolo.

aree per servizi pubblici di quartiere:

tali aree sono indicate nel grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv.4.1) con un quadrettato a maglie ed un simbolo che ne indica la specificazione d'uso.

Per tali zone si rimanda a quanto previsto per la sottozona M3 dell'articolo 14 delle Norme tecniche d'attuazione del P.R.G.

verde di arredo stradale:

tali aree sono indicate nel grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv.4.1) con puntinato fitto irregolare.

Tali zone saranno sistemate a verde in fregio e a servizio della viabilità automobilistica e pedonale del quartiere.

verde pubblico organizzato:

tali aree sono indicate nel grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv.4.1) con puntinato fitto regolare; sono suddivise in funzione della fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che si dovranno svolgere in:

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

Le specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate nel grafico di P.P. "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv.4) con i simboli relativi alle destinazioni d'uso.

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art.15 delle N.T.A. del P.R.G.

TITOLO 'II' EDIFICAZIONE

CAPO I NORME GENERALI

Art. 7 Distacchi:

In tutte le zone previste nel presente P.P. per gli interventi edilizi di nuova edificazione, di completamento, di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione di aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5 e in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10 dalle pareti degli edifici antistanti preesistenti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7, a ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15, a ml 10 per le strade di larghezza superiore a ml 15.

Art. 8 Accessori:

Nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 7, oltre la cubatura prevista nelle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore ad 1/50 dell'area del lotto con altezza lorda non superiore a ml 2,50, salvo quanto previsto dalla Legge 122/89 e successive modificazioni.

Art.9 Costruzioni in aderenza:

Nel presente P.P. per i lotti limitrofi potranno essere consentite costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione edilizia per ogni edificio alla preventiva approvazione da parte della Commissione Tecnica Edilizia del progetto dell'intero raggruppamento da compilarsi con criteri unitari d'accordo con i proprietari dei lotti.

Art.10 Lotti minimi:

La dimensione minima dei lotti è di mq 700; tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti costituiti a seguito di frazionamento regolarmente trascritto al 20/4/1995 - data di adozione del presente P.P. - purché la dimensione non sia inferiore a mq 400.

Art.11 Obbligo di mantenere in buono stato di edifici:

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in buono stato di conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene e 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 con rivalsa delle spese.

Art. 12 Sistemazione delle zone di distacco:

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco essenze pregiate (olmo, leccio, quercia, pino, cipressi etc.) nel numero di almeno due per ogni mq 200 di superficie libera e dell'altezza minima di mt 3,50.

E' consentita la pavimentazione delle zone libere dalle costruzioni per un massimo del 30%.

Art. 13 Recinzioni:

Le aree scoperte di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, in conformità ad un progetto regolarmente approvato.

CAPO II ZONE DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE ESISTENTI : RESIDENZIALI, NON RESIDENZIALI E A DESTINAZIONE D'USO MISTA.

Art. 14 Interventi edilizi - Destinazioni 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.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente. Non è ammessa trasformazione di destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito di ciascuna delle categorie elencate all'art.3 par.2 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

Art. 15 Accorpamento delle cubature:

In tale zona, in caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti limitrofi è consentito l'accorpamento delle cubature preesistenti, legittime o legittimate ai sensi di Legge. Il lotto risultante non potrà misurare più di 3000 mq. La ricostruzione dovrà avvenire senza aumento delle superfici lorde preesistenti. L'altezza massima consentita è di mt 10,50 o quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti sui lotti confinanti con il lotto derivante dall'accorpamento.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle degli edifici demoliti salvo le variazioni previste nell'articolo precedente.

CAPO III ZONE DI COMPLETAMENTO: RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, RESIDENZIALE MISTA.

Art. 16 Interventi edilizi

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) Manutenzione ordinaria;
- 2) Manutenzione straordinaria;
- 3) Restauro e risanamento conservativo;
- 4) Ristrutturazione edilizia;

5) Completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq.

L'altezza massima non potrà essere superiore a mt 7,50 o a quella, se maggiore, preesistente.

Il completamento è consentito esclusivamente in lotti costituiti a seguito di cessione regolarmente trascritta e per edifici ivi insistenti legittimamente costruiti o legittimati ai sensi di legge.

Nel caso di lotti interessati dalla realizzazione di parcheggi pubblici, le aree relative potranno essere conteggiate nella superficie del lotto di pertinenza al fine della determinazione della cubatura realizzabile, purché tali aree vengano cedute gratuitamente al Comune.

Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita o dietro invito del Comune o prima del rilascio della Concessione edilizia, le aree con destinazione pubblica saranno espropriate, e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq.

In tale zona non è consentita la trasformazione della destinazione d'uso residenziale.

Art. 17

Accorpamento delle cubature

In tale zona, in caso di demolizione e ricostruzione di più edifici in lotti limitrofi è consentito l'accorpamento delle cubature preesistenti, legittime o legittimate ai sensi di legge, e la riedificazione fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq.

L'altezza massima non potrà essere superiore a mt 10,50.

L'area interessata dall'accorpamento non potrà superare i mq 3.000.

Art. 18

Destinazioni d'uso

In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale:

la destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella residenziale e non sono consentiti cambi di destinazione d'uso residenziali già esistenti.

non residenziale:

sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali relative ad attività non moleste.

residenziale mista:

sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali relative ad attività non moleste in proporzione pari al 30% del volume totale.

Nel caso di demolizione e ricostruzione le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle esplicitamente indicate per le singole zone anche nei casi di diverse precedenti destinazioni ancorché legittime o legittimate.

CAPO IV ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE : RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE, RESIDENZIALE MISTA.

Art. 19 Criteria per l'edificazione.

In questa zona l'edificazione avverrà con l'indice di fabbricabilità pari a 0,8 mc/mq e sono consentite le destinazioni d'uso specifiche per le tre sottozone:

residenziale;

non residenziale;

residenziale mista;

come risulta dagli elaborati di P.P: "Planimetria Catastale - Zonizzazione" (tavv.4.1-4.2).

Nel caso di lotti interessati dalla realizzazione di parcheggi pubblici, le aree relative saranno conteggiate nella superficie del lotto di pertinenza al fine della determinazione della cubatura realizzabile purché tali aree vengano cedute gratuitamente al Comune.

Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita o dietro invito del Comune o prima del rilascio della Concessione edilizia, le aree con destinazione pubblica saranno espropriate, e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq.

Nel caso di lotti ricadenti nella fascia di rispetto della viabilità principale, le aree destinate a parcheggio pubblico ed a verde privato di arredo stradale potranno essere computate per il calcolo della cubatura realizzabile.

Ferme restando le prescrizioni delle quantità volumetriche e delle destinazioni d'uso le indicazioni progettuali non hanno carattere vincolante.

Art. 20 Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento.

Alle zone delimitate da apposito "perimetro di accorpamento" compete una cubatura residenziale e non residenziale valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq per l'intera area perimetrata.

Nel caso in cui le aree con destinazione pubblica, interne al "perimetro di accorpamento", vengano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune, la cubatura dovrà essere realizzata nelle restanti aree destinate all'edificazione.

Nel caso in cui i proprietari non addivengano alla cessione gratuita dietro invito del Comune o prima del rilascio della Concessione edilizia, le aree con destinazione pubblica saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per l'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq.

Qualora risulti la titolarità dell'intera superficie delimitata dal "perimetro di accorpamento" a più proprietari e questi non addivengano d'accordo alla cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica, l'edificazione è condizionata alle norme dell'art.28 della Legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

CAPO V COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO

Art. 21

Norme per l'edificazione

In tali compensori, indicati negli elaborati di P.P. tavv. 4.1-4.2 "Zonizzazione" racchiusi da perimetro tratteggiato e contraddistinto da relativa numerazione per lettere (A-B-C-D1-D2-E-F-G1-G2-G3-G4), sono previsti interventi edilizi d'iniziativa sia pubblica che privata.

Per ciascun compensorio sono indicate le diverse destinazioni d'uso, le aree pubbliche e le aree private; le superfici fondiarie e pubbliche, indici di fabbricazione e volumi costruibili, sono riportati nella tabella COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE allegata alle stesse tav. 4.1-4.2 "Zonizzazione".

Al complesso di tali zone ricadenti nel compensorio, compete la cubatura valutata sull'intera area del compensorio medesimo a condizione che le aree con destinazione pubblica in esso contenute, vengano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune.

Le aree ricomprese all'interno del perimetro degli elaborati grafici di P.P. n. 4.1-4.2 "Zonizzazione", formano un compensorio soggetto a convenzione ai sensi dell'articolo 28 della L. U. 1150/42, e successive modifiche ed integrazioni, così come precisato nei seguenti commi.

Le aree ricadenti nel suddetto compensorio concorrono pro quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso prescritta nei grafici di P.P. n. 4.1-4.2-

"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 in conformità alla legislazione vigente e per la disciplina dell'attuazione degli interventi edilizi all'interno delle aree destinate all'accorpamento dei volumi e delle destinazioni d'uso stabilite dalle presenti norme.

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

Per i compensori denominati "A" e "B", alla Tav. 6 viene presentato un progetto planovolumetrico indicativo della relativa progettazione edilizia, e nei successivi articoli vengono indicate le destinazioni d'uso, le relative cubature ed i criteri per la progettazione edilizia.

Art. 22

Edificazione nel Compensorio A.

In questa zona libera, da considerare un centro urbano, è prevista la realizzazione di un centro per servizi pubblici e per attività terziarie e commerciali.

Il centro è ubicato entro il perimetro definito dalla variante al P.R.G. per le zone "O" con l'allargamento, di modeste dimensioni, del perimetro a Nord - Est per includere un percorso alberato esistente così da collegare le zone di nuova edificazione: quella del Compensorio A con le attrezzature di servizio al di là del fosso di Cinquina.

Il nodo urbano si articola a cerniera nella confluenza del primo nucleo di Cinquina con l'asse stradale che, servendo l'edificazione scolastica esistente, la collega al nucleo abusivo in via di completamento non incluso nel perimetro del nucleo 9, ed al tratto di nuova viabilità che lo collega con la via di Tor San Giovanni e al di là di essa con il nuovo quartiere di edilizia economica e popolare.

L'edificazione del comparto e gli interventi nelle aree pubbliche indicati alla Tav.6 "Progetto Planivolumetrico" consentiranno la formazione di un insieme di spazi urbani specifici per funzioni e qualificati per unità formale.

L'intervento è stato indicativamente progettato come segue:

nuova edificazione su un'area di insediamento rettangolare e con indicazione di realizzazione articolata in due rettangoli fronteggianti (A1 - A2), l'uno affacciante sul lato nord-est, l'altro sulla via principale. Tra i due corpi di fabbrica verde privato, e una strada pedonale (a) di collegamento ha le residenze, la zona commerciale e le piazze.

L'insediamento all'interno del rettangolo prospiciente il confine nord-est del lotto A1 realizzato con un corpo di fabbrica con un piano seminterrato o interrato adibito a parcheggi privati e cantine o locali condominiali e n°3 piani di residenza fuori terra con altezza massima pari a ml 10,50.

L'edificazione all'interno del rettangolo affacciante sulla via principale A2 realizzato con corpi di fabbrica residenziali articolati attorno a spazi verdi privati, configurando una tipologia a corte, con un piano seminterrato o interrato adibito a parcheggi privati o cantine e n°2 piani fuori terra ed un'altezza massima pari a ml 7,50.

I lotti B1 e B2 sono stati così concepiti:

- lotto B1 costituito da due corpi di fabbrica rettangolari tra i quali è prevista un'area (b1) privata ad uso pubblico;
- lotto B2 costituito da un corpo di fabbrica ad L rovesciata connesso con l'area destinata a verde pubblico.

Tali edifici si fronteggiano lungo il lato corto del corpo ad L individuando in tal modo uno spazio privato ad uso pubblico (b2).

I due corpi di fabbrica hanno lungo i lati prospicienti lo spazio b2 un portico a piano terra di altezza non inferiore a mt 3,50 e il piano terra destinato ad attività miste, commerciali ed uffici, ed il piano primo a residenza per un'altezza massima pari a mt 7,50.

E' stata prevista la possibilità di realizzare un piano seminterrato o interrato destinato a parcheggi privati, cantine o depositi.

Nell'area pubblica (1) è stata prevista la realizzazione di un edificio contenente gli uffici di quartiere; la costruzione, parallela al lato lungo del corpo edificabile B2 delimiterà con esso una piazza pubblica (2) con affaccio a terrazza sugli spazi pubblici a verde attrezzato (3 e 4); l'edificio, a due piani verso la piazza (2), ha sul fronte strada e sulle piazze (2 e 3) un porticato continuo con altezza non inferiore a mt 3,50 e sarà destinato ad uffici pubblici amministrativi comunali (PP.TT., P.S., A.S.L. e simili). Sotto la piazza terrazza del lotto pubblico (2) collegata direttamente ai porticati della stessa è stata prevista la sala riunioni ed uffici di quartiere con porticato che affacciadirettamente sugli spazi attrezzati: (3) piazza lastricata ed alberata, (4) verde pubblico attrezzato.

L'area pubblica (6) amplia l'area del filare di pini prevedendo la realizzazione di una pista ciclabile; l'area si allarga a giardino collegandosi con una scalinata alla piazza privata ad uso pubblico (b2). E' stato previsto un sistema di viabilità di servizio ai piani interrati e seminterrati. E' stato altresì previsto l'utilizzo di parte dell'area scolastica esistente per l'edificazione di un asilo nido (5) per il quale è possibile realizzare un accesso autonomo.

Art.23**Edificazione nel Comprensorio B.**

Per questa zona libera, inclusa nel perimetro del P.P. di Cinquina, attraversata dai due assi principali di collegamento perpendicolari tra loro, e costituente di fatto il primo fronte della frazione, è prevista la realizzazione di una zona residenziale collegata sia con servizi ed uffici (interni al nel comprensorio) sia con il complesso chiesastico, che costituirà cerniera urbana con l'adiacente nucleo abusivo non compreso nel presente P.P. e l'accasato di Casal Boccone. Nel perimetro del comparto sono compresi quattro lotti: A1, A2, A3 ed A4.

L'edificazione indicativamente prevista è articolata intorno a spazi privati, aperti su strada e "trasparenti" verso il verde privato dei casali nella tenuta; gli edifici si sviluppano per un'altezza non superiore a mt 10,50 e trovano la loro aggregazione formale con una misura compatibile con quella dell'edificato esistente.

Gli edifici avranno garage privati interrati.

Una fascia di verde di rispetto è prevista verso la via di Tor San Giovanni, lungo la strada. Una zona di verde attrezzato è compresa fra gli edifici ad uso residenza e a quelli a terziario. I parcheggi e la fermata dell'autobus saranno concentrati verso quest'ultima zona.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI POLITICA DEL TERRITORIO
- 3 AGO. 1999
PROT. N. 10208

Roma, li 19 LUG. 1999

SETTORE 44
Ufficio 1°
Prot. n° 1447/99

→ Al Comune di Roma
Dipartimento VI - U.O. n° 5
Servizio Complesso PP di recupero zone O
Via del Turismo, 30 - 00144 ROMA

E p.c. Alla Sovrintendenza BB.AA. di Roma
Via S. Michele
ROMA

All'Ufficio Autonomo Pareri Ambientali
N.O. ex Legge 1497/39 articolo n° 7
SEDE

OGGETTO: Comune di Roma - Piano Particolareggiato del nucleo "O" n° 9 "Cinquina" e n° 56 "Casal Boccone"

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E CASA

VISTA la legge 29/06/1939, n° 1497 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche, nonché il Regolamento 03/06/1940, n° 1357 di applicazione della predetta legge.

VISTO l'articolo n° 82 del DPR n° 616 del 24.07.1977 con il quale sono delegate alla Regione le funzioni amministrative esercitate dagli organi centrali e periferici dello Stato per la protezione delle bellezze naturali.

VISTA la Legge 08.08.1985, n° 431 recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

VISTA la Legge Regionale 16.03.1982, n° 13 recante disposizione urgenti per l'applicazione nella Regione Lazio della Legge 29.06.1939, n° 1497 in materia di protezione delle bellezze naturali.

VISTA la Legge 23.12.1994, n° 724, articolo n° 39.

VISTA la Legge Regionale 19.12.1995, n° 59 subdelega ai Comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modifiche delle legge Regionali 16.03.1982, n° 13 e 3 gennaio 1986, n° 1.

VISTO il Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 05.05.99 n° 710 con il quale vengono delegate all'Assessore all'Urbanistica e Casa le determinazioni concernenti i pareri di compatibilità paesistica.



VISTE le Leggi Regionali n° 24 e n° 25 del 6/07/1998.

VISTO l'articolo n° 31 bis della Legge Regionale n° 6 del 7/06/1999.

VISTA la Delibera della Giunta Regionale n° 4777 del 3/08/1983 per il recupero dei nuclei spontaneamente sorti.

VISTA la domanda del 24/05/1999 prot. n° 6679 presentata dal Comune di Roma con la quale viene richiesto il parere sotto il profilo ambientale di cui alla Legge n° 1497/39 per il Piano Particolareggiato in oggetto protocollata presso il Settore 44 dello scrivente Assessorato in data 26/05/1999 al n° 1447.

PREMESSO

L'area del Piano Particolareggiato zona "O" in oggetto è localizzata nel settore Nord-Est della città tra la Via Salaria e la Via Nomentana in adiacenza del GRA a ridosso di Via della Bufalotta. La superficie del nucleo è di 461.000 mq.

Il territorio in esame, tranne la parte del nucleo "O" n° 56 posta all'interno del GRA non sottoposta a vincoli, risulta interessato da vincoli di cui alla legge 431/85 articolo 1 ter con DM 22/05/1985 ed ai sensi dell'articolo 1 punti 3 e 4 della Legge 1497/39 con DM 15/06/90.

La maggior parte dei due nuclei risulta compreso nel perimetro del PTP n. 15/1 "Marcigliana" classificata come zona a Tutela Limitata sottozona TLa la quale definisce "aree in cui vi è larga compatibilità tra le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico e quelle degli strumenti urbanistici vigenti. Tuttavia le trasformazioni ammesse devono avvenire nel rispetto di quanto prescritto dalle Norme Generali e dagli allegati ad esse e nel rispetto delle prescrizioni d'integrazione ambientale dettate dalle Norme Particolari" (articolo 31).

In particolare, l'intero nucleo "O" n° 9 ricade nel perimetro di TLa/5, il nucleo "O" n° 56 per la parte vincolata posta a nord del GRA ricade nel perimetro TLa/8 mentre la parte a ridosso del nucleo n° 9 ricade nel perimetro TLa/2; la restante parte del nucleo n° 56, posta all'interno del GRA, non ricade nel perimetro del PTP "Marcigliana".

Ai sensi dell'articolo n° 34, nella sottozona TLa è consentita la realizzazione di nuovi edifici. Il rapporto tra aree libere ed aree fabbricabili è quello previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, come pure la distribuzione e l'allineamento degli edifici, i quali comunque devono essere ubicati al di fuori delle aree di rispetto dei beni.

Le norme per i vari tipi di costruzione sono quelle previste dagli strumenti urbanistici vigenti cui si aggiunge l'obbligo, al fine di garantire una migliore integrazione ambientale, di corredare la progettazione di un piano del colore e dei materiali da adottarsi.

Per quanto riguarda la flora, sussistono gli obblighi di rispettare tutti i filari e gruppi arborei esistenti, di corredare i progetti edilizi e d'urbanizzazione con un piano del verde, delle sistemazioni a terra e delle recinzioni, di provvedere ad opportune schermature



Roma, li

vegetazionali sia delle nuove edificazioni sia per quelle esistenti e, lungo tutte le strade pubbliche e private, di conservare le alberature esistenti integrandole nelle parti mancanti.

Relativamente alle singole sottozone di Tutela Limitata, nella TLa/2, per quanto riguarda la nuova edificazione, è fatto obbligo di rispettare una distanza dalle vie di Tor S. Giovanni e della Bufalotta di almeno 50 metri, ricostruire lungo la fascia di rispetto del fosso della Cecchina, per la profondità di 50 metri, una fascia di vegetazione naturale con essenze di climax golenali, per uno spessore di almeno 20 metri sui due lati del fosso.

Nelle sottozone TLa/5 e TLa/8, le trasformazioni devono essere definite da una progettazione d'insieme delle intere aree, come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, cui si aggiungono gli ulteriori obblighi di tipo ambientale di attrezzare la fascia di rispetto di 20 metri sul lato destro del Fosso della Cecchina con un viale piantumato con duplice filare arboreo, il primo direttamente a margine del fosso con alberi della specie "Salice", il secondo, più interno, di pioppi cipressini, allo scopo di ricostruire una fascia di vegetazione golenale e di nascondere alla vista le zone edificate.

I dati generali del Piano Particolareggiato prevedono un numero d'abitanti pari a 5864 per una densità territoriale pari a 129,7 ab/Ha.

Nelle aree fondiarie, la cubatura di completamento residenziale prevista è pari a mc 9731, la nuova edificazione prevede la costruzione di mc 23.165 residenziali e mc. 7490 non residenziali, mentre nei comprensori sono previsti mc 31.195 residenziali e mc 29015 non residenziali.

Le aree pubbliche prevedono mq 52735 di verde pubblico (dotazione di standard pari a 9 mq/ab), mq 38365 di servizi pubblici (6,6 mq/ab) e aree per parcheggio pari a mq 15242 residenziali (2,6 mq/ab) e mq 7406 non residenziali (0,4 mq/mq).

Gli elementi che caratterizzano l'intervento in questione sono desumibili dagli atti progettuali costituiti dai seguenti elaborati prodotti in duplice copia:

- Tavola 4.1 Planimetria Catastale: Zonizzazione
- Tavola 4.2 Planimetria Catastale: Zonizzazione
- Tavola 8 Progetto definitivo: Relazione Illustrativa
- Tavola 8 Controdeduzioni: Relazione Illustrativa
- Tavola 9 Norme Tecniche d'Attuazione (Controdeduzioni)

CONSIDERATO

Il Piano Particolareggiato, per la parte vincolata, è classificata Zona a Tutela Limitata.

Il comprensorio possiede un'omogeneità zonizzativa di carattere urbanistico in quanto il PRG la destina interamente a zona "O", pertanto si ritiene ammissibile nei limiti previsti dal presente strumento urbanistico, il computo dei volumi edificabili.



Roma, li

Per la parte del Piano Particolareggiato ricadente nella zona vincolata e compresa nel perimetro del PTP n° 15/1 "Marcigliana", la nuova edificazione, la ristrutturazione e qualsiasi altra modificazione dovrà rispettare le prescrizioni previste nel PTP stesso e di quelle derivanti dalle norme di PRG, con ulteriore osservanza relativa alle recinzioni dei lotti che devono essere realizzate in modo unitario, favorendo l'uso di materiali uguali alle situazioni esistenti.

Al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale è opportuno che la parte del piano non vincolata venga uniformata all'osservanza delle stesse prescrizioni di quella vincolata in maniera tale da favorire un'uniformità architettonica dei vari organismi edilizi.

Infine, ogni costruzione dovrà rispettare tutte le norme del a D.M. 236/89 sulla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche".

Tutto ciò premesso e considerato si ritiene di esprimere

PARERE FAVOREVOLE

ai sensi della Legge 1497/39 in ordine al Piano Particolareggiato del nucleo "O" n° 9 "Cinquina" e n° 56 "Casal Boccone", inviato dal Comune di Roma con la nota n° 6679 del 24/05/99, con le prescrizioni e le raccomandazioni contenute nel precedente considerato.

I progetti edilizi esecutivi del piano così assentito, unitamente alle connesse opere d'urbanizzazione, sono assoggettate alla successiva autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della Legge 1497/39.

Il Comune deve accertare nella propria competenza l'ammissibilità o meno del progetto in ordine alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie ed alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali, con particolare riferimento alle verifiche sulla rispondenza alle norme della Legge Regionale n° 36/87, indispensabile al rilascio della concessione edilizia.

La presente determinazione verrà inviata, per opportuna conoscenza, al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ed all'Ufficio Autonomo Pareri Ambientali N.O. ex Legge 1497/39 articolo 7 della Regione Lazio.

Sulla allegata copia dello strumento urbanistico è fatta annotazione della determinazione.

L'ASSESSORE
(Salvatore Bonadonna)