

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO  
IN VIA CASILINA VIA VIBO SEQUESTRE**

DELIBERAZIONE CC.  
n. 1  
17 gennaio '08

**Art. 1 Identificazione**

L'ambito territoriale nel quale si articola il presente P.di R. è inserita nel VI Municipio del Comune di Roma, delimitata da tre strade pubbliche: via Casilina, via Vibo Sequestre e via Magini, un quarto lato confina con altra proprietà privata; l'ambito è riportato nel NCEU al foglio 628 comprende le paricelle 533-532-531-251-625.

L'area in oggetto ricade in zona "B3" (vedi G.R.L. n. 689/79) del PRG in vigore e nel tessuto "T5" della "città storica" del PRG adottato.

**Art. 2 Caratteristiche geometriche**

Il perimetro del P.di R. sviluppa una superficie di mq. 2.566,09, detta area ha forma di un rettangolo con il lato minore prospettante su via Casilina e quello maggiore lungo via V. Sequestre, è interamente coperta da un edificio di più piani, di carattere non residenziale la cui consistenza e staticità risulta precaria anche a causa della sua prolungata inutilizzazione.

Per detto edificio il Comune di Roma Dip. IX ha rilasciato il 28/2/2002 concessione edilizia n. 870/C che autorizza la ristrutturazione edilizia e parziale modifica dell'attuale destinazione d'uso con le seguenti caratteristiche:

accesso via Casilina 287	negozi	mq.	628,32	mc.	2.324,78
" " " "	galleria	"	114,02	"	421,87
" " " "	negozi	"	1.575,55	"	8.506,76
" " " "	galleria	"	506,14	"	2.980,90

-----  
sommano mq 2.842,05 " 14.234,31

Detta concessione prevede un parcheggio interrato con accesso da via A. Magini di mq. 509,04 un livello interrato a destinazione sottonegozio di mq. 901,22 mc. 2.388,24 ed un secondo interrato che sviluppa mq. 443,43 mc. 1.418,97.

Per l'intervento di cui sopra è stato comunicato l'inizio lavori al VI municipio con nota assunta al prot. 31586 del 17/7/2003.

Per tale opere, in fase attuativa, sono in corso specifici sondaggi con la supervisione della S.A.R. finalizzati alla tutela di possibili preesistenze archeologiche.

La consistenza dell'immobile esistente è descritta nella perizia giurata (vedi allegato).

**Art. 3 Finalità del P.di R.**

La finalità prevalente è quella di ottenere una riqualificazione del tessuto edilizio dell'ambito attraverso una redistribuzione della consistenza attuale fuori terra (precisata nel precedente articolo) dell'edificio che insiste sul lotto, ottenuta attraverso un'articolazione dei nuovi volumi che permetta una permeabilità pedonale tra via Casilina, via A. Magini e via V. Sequestre e definisca una quinta edilizia decorosa di chiusura dello slargo urbano di via A. Magini.

La riqualificazione viene perseguita introducendo la destinazione residenziale del nuovo volume, in linea con le direttive del P.R.G. recentemente adottato, integrata con le destinazioni non residenziali al livello terra e con l'uso del sottosuolo a parcheggio per evitare fenomeni di congestione.

**Art. 4. Unità minima di intervento .**

Il piano si articola con un'unica unità di intervento coincidente quindi con il perimetro del P.di R.

**Art. 5 Categorie di intervento .**

Il perseguimento della finalità del P.di r. ( di cui al precedente art. 3 ) comporta la necessità di prevedere la demolizione dell'attuale volumetria e la ricostruzione secondo i nuovi allineamenti codificati nei successivi articoli, rientra nella categoria di intervento lettera "e" art. 31 L. 457/78.

**Art. 6 Allineamenti**

Sono individuati nell'elaborato grafico Tav. 7 e prevedono un distacco non inferiore a 10 mt per tutte le pareti finestrate, ad esclusione delle pareti cieche al piano terra (asilo) che avranno un distacco dal confine non inferiore a 5 mt, mentre i prospetti sud-est-ovest potranno allinearsi sui fronti stradali esistenti (V. Casilina, V. V.Sequestre, prosecuzione V. Magini)

**Art. 7 Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso prevalente è residenziale per una SUL complessiva di mq 3533.

Al piano terrano è prevista una porzione di SUL di mq 285 per attività commerciali ed una porzione di SUL di mq 500 con destinazione ad uffici privati.

E' prescrittivi la realizzazione di un asilo nido da cedere all'Amm.ne Comunale quale servizio pubblico di mq 450 di SUL e 150 di giardino esclusivo per una superficie complessiva di mq 600.

**Art. 8 Standards (Misure di salvaguardia)**

Si sono verificati i parametri per la capacità insediativa sia del PRG vigente che del PRG adottato.

PRG VIGENTE

mq **3544 standards pubblici**

PRG ADOTTATO

mq **2571 standards pubblici**

Risulta pertanto maggiore il fabbisogno richiesto dal PRG vigente.

I dati analitici sono riportati nell'elaborato TAV. 7 in apposita tabella.

D.M. 1444/68 (art. 3) sono inderogabili gli standards pubblici di:

- Residenziale, 18 mq/abitante:

Volume complessivo 12.944,00 mc : 80 ab./mc = 162 abitanti

risultano 162 abitanti x 18 mq/ab. = **2916 mq di standards inderogabili residenziali**

- Commerciale e direzionale, 0,8 superficie lorda:

negozi: 285 mq x 0,8 = **228 mq di standards inderogabili commerciali**

uffici: 500 mq x 0,8 = **400 mq di standards inderogabili direzionali**

*(l'art. 5 comma 2 prevede che tale quantità, per le zone A e B è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative)*

**per un totale di standards inderogabili pari a mq 3544**

**STUDIO DI ARCHITETTURA TAMBURINI  
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE**

**Art.9 Criteri Architettonici**

Il nuovo volume si articola attraverso 4 nodi verticali per l'accesso ai blocchi residenziali, l'accesso carrabile ai parcheggi interrati è previsto dalla Via Casilina.

Le destinazioni non residenziali sono previste al piano terra.

**Art.10 Validità delle Norme**

Quanto non previsto dalle presenti norme è codificato dalle N.T.A. del PRG vigente e dalle N.T.A. del PRG adottato.

**Art.11 Attuazione del P.di R.**

Dopo l'approvazione da parte del C.C. dei grafici e dell'atto d'obbligo, potranno proseguire sondaggi e scavi sull'area, previa demolizione dell'immobile esistente (vedi perizia giurata).

**Art. 12 Elenco elaborati .**

Gli elaborati grafici del P.di R. sono :

Relazione tecnica

Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 1	"PRG VIGENTE – PRG ADOTTATO – PIANO DELLE CERTEZZE"
Tav. 2	"INQUADRAMENTO URBANO"
Tav. 3	"RILIEVO SU BASE CATASTALE"
Tav. 4	"STRALCIO CATASTALE"
Tav. 5	"STATO DEI LUOGHI – ANTE OPERAM"
Tav. 6	"STATO DEI LUOGHI – PLANIVOLUMETRICO ANTE OPERAM"
Tav. 7	"PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO – VERIFICA INCLINATE – DATI METRICI"
Tav. 8	"PIANTE – PROSPETTI"
Tav. 9	"INSERIMENTO AMBIENTALE"

*Computo metrico a sito in loco*

**Allegati**

- Perizia giurata

**ROMA CAPITALE**

**SEGRETARIATO GENERALE**

La presente copia, composta di

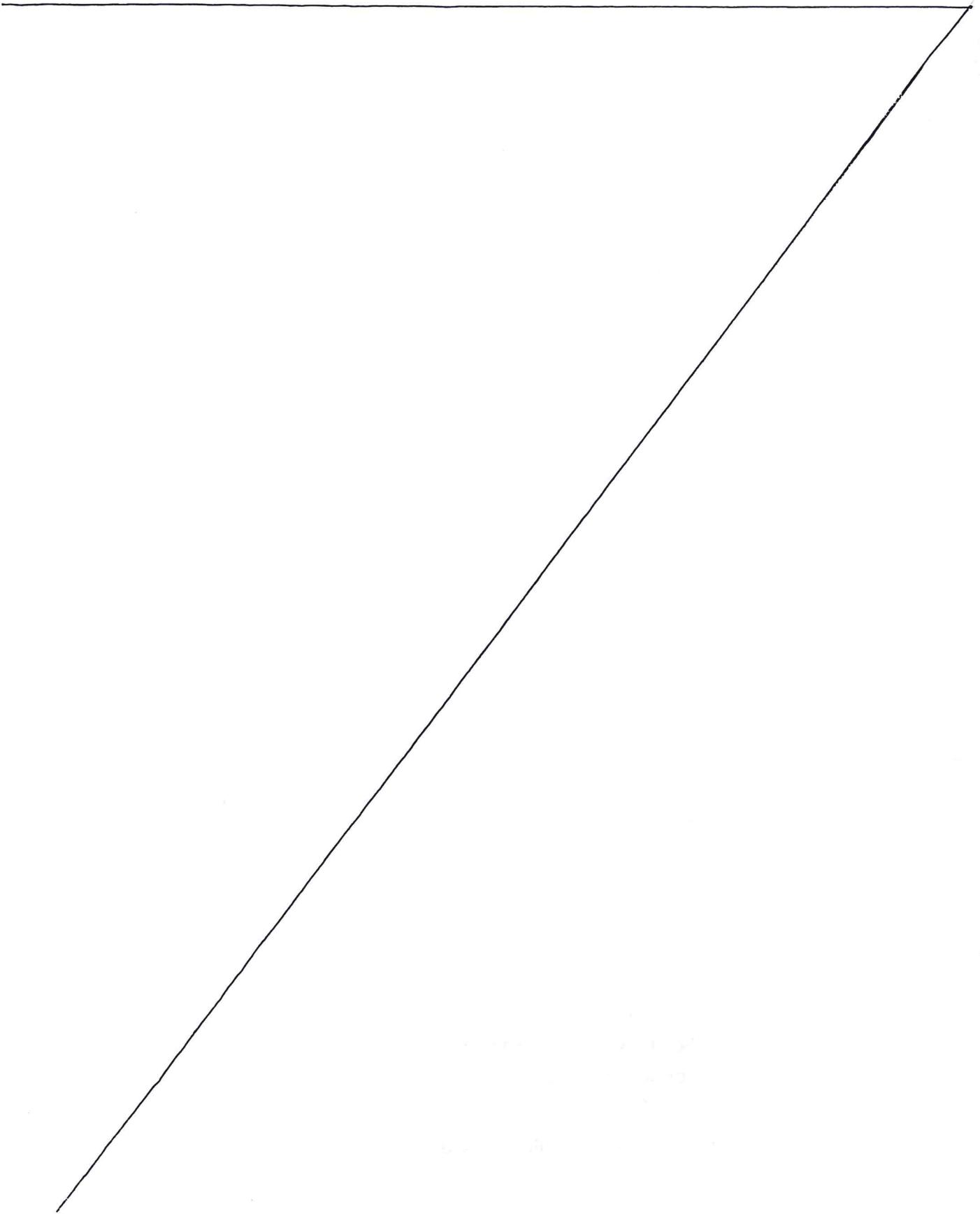
n. 4 .....

fogli, è conforme all'originale.

Roma. 11 20 DIC. 2017

**IL DIRETTORE**

*Massimo D'Amanzo*



1. 1. 1. 1.

2. 2. 2. 2.

3. 3. 3. 3.

4. 4. 4. 4.

IL DIRETTORE  
Messimo V. ...