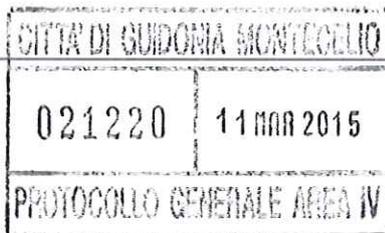




CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

(provincia di ROMA)



STRALCIO DI P.P. ATTUATIVO IN VARIANTE PUNTUALE

ai sensi dell'art. 10 L. n. 1150/42

RELAZIONE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GRAFICIZZAZIONE:

SUPPORTO AL RUP: ARCH. F. DE LISEO

F. De Liseo

SUPPORTO AL RUP: GEOM. A. DOMENICONE

A. Domenicone

IL COMMISSARIO AD ACTA
VICE PREFETTO

DOTT.SSA MARIA PIA DE ROSA

M. P. De Rosa

00

Relazione Illustrativa

Sommario

1. Introduzione pag. 1
2. Inquadramento territoriale del lotto pag. 1
3. La cornice urbanistica pag. 2
4. Il contenuto della variante pag. 3
5. Il sistema urbanizzato del sito pag. 3

1. PREMESSA

Il presente P.P. Attuativo in variante puntuale (fg. 5 part. 564, sez. Marco Simone), intende affrontare un caso specifico, è infatti redatto in conseguenza di quanto disposto nel ricorso innanzi al TAR Lazio nrg 2900/2012, proposto dal proprietario (atto di assegnazione del 2.4.1986, rep. 40081, racc. 5405) sig. Docci Carlo, ora erede sig.ra Gioconda Tani.

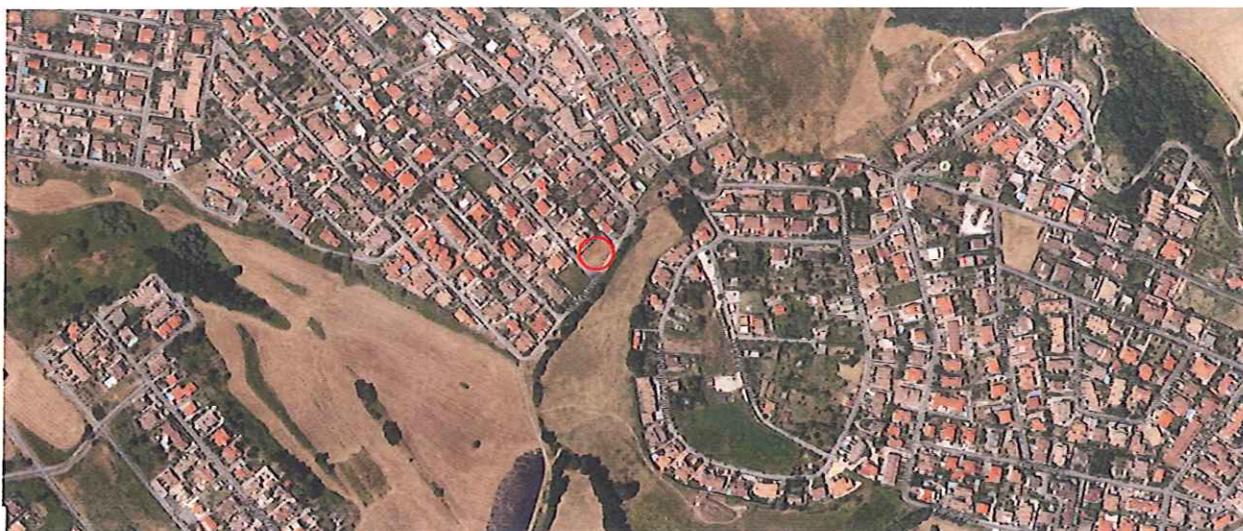
Il terreno di cui trattasi, ricade nella Variante n. 1 Marco Simone, redatta ai sensi della L.R. n. 28/80 e approvata con D.G.R. n. 6697 del 1.8.1991, ha destinazione "verde pubblico e parte viabilità", parte di esso è interessato dalla fascia di rispetto acquedotto ACEA. Tali vincoli, a partire dal 1996 possono essere considerati ormai decaduti, decorsi i cinque anni dall'approvazione dello strumento urbanistico vigente previsti dall'art. 9 DPR 327/2001 (TU in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Pertanto, sussiste in capo al richiedente l'interesse ad ottenere la riqualificazione urbanistica dell'area, con la previsione di una nuova destinazione; di converso sussiste in capo all'Amministrazione un obbligo di procedere ad una nuova pianificazione, stante peraltro l'avvenuta nomina del commissario ad acta (Vice Prefetto Dott.ssa Maria Pia De Rosa) a dare esecuzione alla sentenza n. 7051/13 - TAR Lazio Roma.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO.

Il lotto oggetto della presente variante ricade nel Comune di Guidonia Montecelio, loc. Laghetto, nella zona di espansione al limite dei confini con il comune di Roma, nella porzione a nord-ovest della strada Prov.le 28/bis, nell'ambito della porzione direttamente interessata dall'urbanizzazione.

Il lotto trova la sua naturale delimitazione fisica nella via Eutropio a sud e via Caio Plinio Secondo ad ovest, mentre i restanti lati nord ed est dai muri di recinzione delimitanti gli altri lotti già assoggettati ad edificazione.



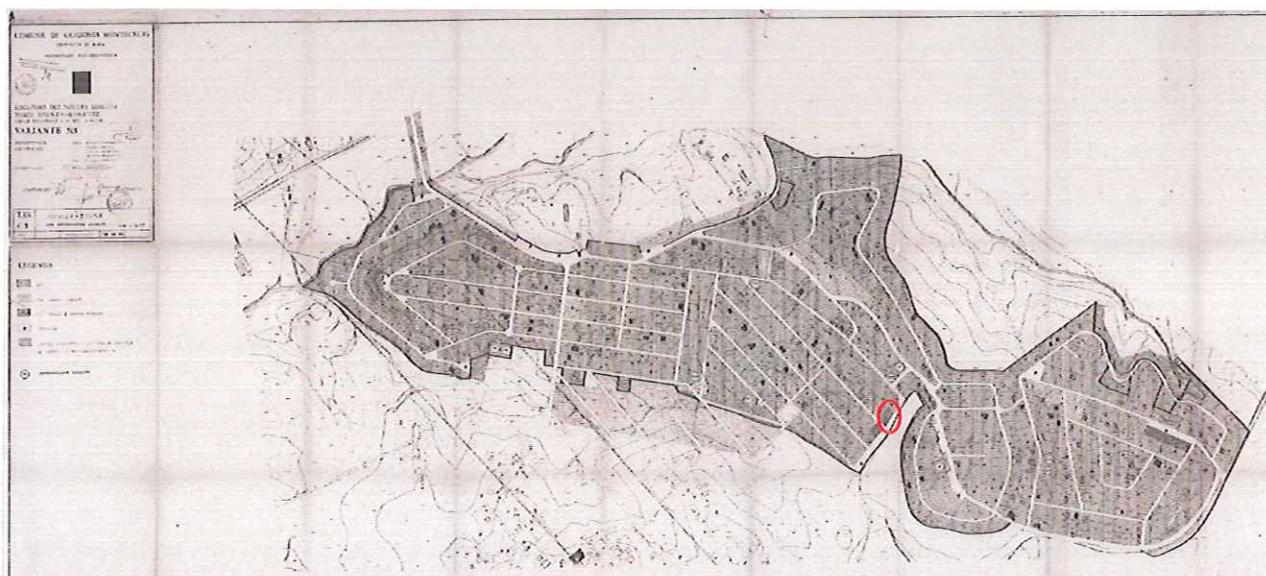
inquadramento territoriale

Complessivamente il lotto si estende per mq 1.060 circa, ed i principali dati informativi utili, sono riportati nel prospetto che segue:

Dati della richiesta		Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Codice: E263B)								
Catasto Terreni		Sezione di MARCO SIMONE (Provincia di ROMA)								
		Foglio: 5 Particella: 562								
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	5	562		-	SEMINATIVO 4	10 60		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 30/10/1974 n. 55.500/1973 in atti dal 08/04/1995
								Euro 3,01 L. 5.830	Euro 2,19 L. 4.240	
Notifica				Partita						
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	TANI Gioconda nata a ROMA il 10/11/1934					TNAGND34S50H901C*		(1) Proprieta' per I/I		
DATI DERIVANTI DA		TESTAMENTO OLOGRAFO del 02/05/2012 Voltura n. 57196.1/2012 in atti dal 09/07/2012 (protocollo n. RM0766251) Repertorio n. : 12333 Rogante: LUIGI FOCATERRA Sede: GUIDONIA MONTECELIO Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 9990 n: 2660 del 04/07/2012 DICHI. DI SUC. DOCCI CARLO								

3. LA CORNICE URBANISTICA.

Il terreno distinto in catasto al fg. 5 part 562 sez marco Simone ricade nella variante n. 1 Marco Simone (approvata con DGR n. 6697 del 1.8.1991 ai sensi della LR n. 28/80) con destinazione verde pubblico, parte viabilità. Inoltre, parte di esso è interessato dalla fascia di rispetto acquedotto ACEA.



Variante n. 1 Marco Simone

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del P.P., e divenuto lo stesso inefficace per la parte in cui non ha trovato attuazione, con l'approvazione della presente variante il terreno verrà classificato con destinazione B completamente edilizio-sottozona B4.

Tuttavia, è opportuno evidenziare che il lotto ricade all'interno della proposta di "Programma di Rigenerazione Urbana relativa ai piani (L.R. n. 28/80) delle aree ex nuclei spontanei Marco Simone Vecchio e Setteville Nord 2A-2B", il cui procedimento è stato avviato con D.G.C. n. 79 del 13.05.2014.

4. IL CONTENUTO DELLA VARIANTE

Sulla base delle indicazioni fornite dal Commissario ad acta, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a redigere la presente variante, apportando alla cartografia di Piano le modifiche puntuali finalizzate alla individuazione del lotto in questione, con lo scopo di individuarlo come zona B4, attribuendogli la potenzialità edificatoria.

Il lotto oggetto di Variante puntuale, per una superficie complessiva di 1060 mq circa, è situato in un comprensorio che si è andato evolvendo nel tempo, peraltro caratterizzato da una forte vocazione residenziale.

Il metodo usato per il dimensionamento urbanistico è stato quello di procedere alla redazione di uno strumento di attuazione in variante puntuale ai sensi dell'art. 10 della L. n. 1150/42. Si è partiti dall'individuazione dell'indice di fabbricabilità delle zone immediatamente adiacenti al lotto ($I_f = 0,55 \text{ mc/mq}$), che assegna una potenzialità edificatoria per un'altezza massima del fabbricato fissata di 7,50 m, per poi determinare il Volume Edificabile.

All'interno del lotto, è stata individuata un'area da destinare a parcheggi pubblici di cui al DM 1444/68, con la scelta di omogeneizzare tutti gli standards per non averne di vari tipi per una dimensione minima.

I dati di rilievo sono i seguenti:

Af (superficie lotto)	1060 mq
-----------------------	---------

Indice fabbricabilità	0,55 mc/mq
-----------------------	------------

h max fabbricato	7,50 m
------------------	--------

V edificabile	583 mc
---------------	--------

n. abitanti	5,83
-------------	------

standard DM 1444/68	18 mq/ab = 104,94 mq	parcheeggi
------------------------	-------------------------	------------

5. IL SISTEMA URBANIZZATO DEL SITO

Morfologicamente il lotto si presenta con gli avvallamenti tipici della campagna romana, in realtà l'intero comprensorio presenta forti caratteri antropici; inserito all'interno di aree e comparti edificati, con la conseguente presenza di infrastrutture ad essi connessi.

Norme Tecniche di Attuazione

(Piano Particolareggiato Attuativo in variante puntuale, art. 10 L. n. 1150/42)

- N.T.A

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Le presenti norme riguardano e disciplinano l'attuazione del *Piano Particolareggiato Attuativo in variante puntuale*, art. 10 L. n. 1150/42, definita dai seguenti elaborati di tipo urbanistico:

Tav. n. 1 - *inquadramento*

Tav. n. 2 - *vincoli e pianificazione vigente*

Tav. n. 3 - *urbanizzazioni*

Tav. n. 4 - *zonizzazione*

ART. 2

L'indice di fabbricabilità fondiaria è posto pari a 0,55 mc./mq per la Zona B4 indicata nella tavola della zonizzazione, e si riferisce alla cubatura residenziale realizzabile.

ART. 3

L'altezza massima degli edifici è fissata in metri 7,50 misurati dalla quota di imposta del fabbricato alla linea di gronda o dall'estradosso del solaio di copertura nel caso di coperture a terrazzo.

Nel caso di edifici realizzati su terreni in pendenza l'altezza massima è misurata a partire dalla quota più alta di intersezione del fabbricato con il terreno.

Il numero massimo i piani abitabili è fissato in numero di due.

ART. 4

Gli interrati cos' come le soffitte, in caso di copertura a tetto, e i volumi tecnici non sono conteggiati ai fini del calcolo della volumetria abitabile. E' consentito impostare l'estradosso del solaio relativo al piano terra abitabile a m. 0,80 dalla quota di campagna per i terreni in piano, anche se nella parte sottostante viene realizzato un seminterrato.

Nel caso di terreni in pendio la quota di imposta dell'estradosso del solaio del piano terra abitabile ai fini del calcolo della cubatura verrà conteggiata come media delle quote misurate a monte e a valle della sagoma di ingombro dell'edificio ante operam.

Le coperture a tetto a due o più falde saranno realizzate con una inclinazione massima del 35%. E' consentita l'apertura di abbaini nella falda del tetto purchè no superino in larghezza un terzo della falda stessa. Sono consentite logge e porticati anche chiusi su tre lati nella misura di un quinto della superficie del piano abitabile.

ART. 5

La superficie minima del lotto edificabile non potrà essere inferiore a 600 mq.

La cubatura massima realizzabile sul singolo lotto non potrà comunque essere superiore a 2200 mc.

ART. 6

Nell'edificazione si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

distacco minimo dal ciglio stradale di m 5,00; distacco minimo dagli altri confini del lotto di m 5,00; visuale libera tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio da edificare misurata dalla linea di gronda o dall'estradosso del solaio di copertura a terrazzo.

Il rapporto 1/1 tra altezza e distanza tra edifici, potrà derogare per quanto riguarda i volumi tecnici.

previo accordo scritto dei confinanti sono consentite costruzioni a confine. Sono consentiti corpi accessori nella misura di 35 mq per uso garage o deposito.

Il lotto dovrà essere recintato: la recinzione dovrà essere realizzata in muratura per un'altezza non superiore a cm 0,80 e in struttura trasparente fino all'altezza massima di m 2,20.

Nel lotto edificato dovranno essere messi a dimora piante di alto fusto nella misura di una per 100 mc abitabili e piante di medio fusto nella misura di una per 100 mc abitabili. In ogni caso, si ritiene utile rimandare agli interventi consigliati nell'indagine vegetazionale redatta a corredo della presente variante puntuale, per esercitare un'ulteriore azione di mitigazione e riduzione degli impatti conseguenti all'edificazione.

Non è consentito nella zona B4 realizzare costruzioni se non con destinazione d'uso residenziale.

I singoli alloggi dovranno rispettare le norme previste dal Regolamento Edilizio Comunale e inoltre il DM Sanità 5 luglio 1975 art. 1 e 2.

ART. 7

La variante si attua mediante lo strumento del Permesso di Costruire, con la relativa applicazione della normativa vigente in materia, ovvero con D.I.A.. Prima dell'inizio dei lavori dovrà acquisirsi il benestare tecnico di ACEA ATO2 SpA, gestore del servizio idrico integrato dell'ambito territoriale 2 Lazio centrale - Roma. Inoltre, la realizzazione degli interventi di cui trattasi è subordinata alla cessione di aree per standards nella misura minima di 18 mq/ab di cui alla Tav. n. 4 - zonizzazione: la suddivisione grafica tra aree edificabili "ZONA B-completamento edilizio-SOTTOZONA B4", e aree destinate a "STANDARD DM 1444/68-PARCHEGGI" è indicativa e non prescrittiva.

ART. 8

1. Per quanto non espressamente disciplinato in questa sede valgono:

- le norme di attuazione del P.R.G., approvato con D.G.R. n. 430 del 10/02/1976;

- le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- le prescrizioni di cui ai regolamenti comunali in materia di igiene, polizia urbana e scarichi;
- la normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia, con particolare riferimento a:
 - prescrizioni per le zone sismiche relativamente alla altezza massima dei nuovi edifici e alle limitazioni alle altezze in funzione della larghezza delle sezioni stradali;
 - abolizione delle barriere architettoniche.

2. Le presenti norme tecniche di attuazione si intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute.

In tali casi, nelle more di formale modificazione della presente Variante, si applica la normativa preordinata.