

COMUNE DI ROMA

UFFICIO PIANIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
IX DIPARTIMENTO U.O. n.3

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

SECONDO PIANO DELLE ZONE XXV VARIANTE INTEGRATIVA



Coordinamento Generale:

IX Dipartimento - U.O. n.3: Ing. Marcello Andreangeli

Coordinamento Progettuale:

Arch. Carla Caprioli ; Arch. Marcella Santoro ; Arch. Maurizio Frontani;

I.D.A. Brigidina Paone.

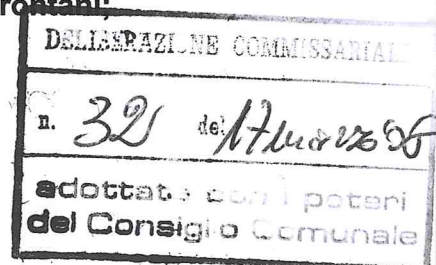
Staff amministrativo:

I.A. Giulia Cenciotti; I.A. Elena Grillo (Dip. VI - U.O. n.3).

Collaboratori Amministrativi:

F.D. B. Batani; I.A. Caterina Belardinelli; I.A. Patrizia Bitti; I.A. Elisabetta Miccinilli;

I.A. S. Biasucci



P. di Z. C26 VIA DI TOR CERVARA BIS
Variante ai sensi dell'art.34 ex L.865/71

Arch. Maurizio Frontani

Redazione Progettuale:

Arch. Maurizio Frontani; Arch. Marcella Santoro; Arch. Enrico Ingletti; Geom.

Fausto Gatto; Geom. Renato Grassi; Dis. Graf. Patrizia Girardi; F. Geom.

Alfredo Silvaroli; F. Geom. Antonio DeMaio; Geom. Alberto Baiocco

elaborato:

B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.
E.P.

PIANO DI ZONA C23 VIA DI TOR CERVARA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Le presenti norme regolano l'attuazione del Piano di Zona C23 VIA DI TOR CERVARA, inserito nel Programma di Qualità Urbana e facente parte del Secondo Piano di Edilizia Economica e Popolare del Comune di Roma in attuazione della Legge 18 aprile 1962 n. 167. Per tutto quanto non espressamente specificato nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione generali del II P.E.E.P. ed a quelle del P.R.G.

TITOLO I

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Elaborati di Piano

Il Piano comprende le aree individuate nel perimetro indicato dalla planimetria catastale (elaborato 3).

Gli elaborati costituenti il progetto del Piano di Zona sono i seguenti:

Elab. 1 – Previsioni di P.R.G. con inserimento del piano di zona e analisi territoriale su aerofotogrammetrico - Scala 1:10.000.

Elab. 2 - Inquadramento vincolistico del territorio - Scala 1:2.000

Elab. 3. – Perimetro del piano di zona su base catastale – Scala 1:2.000

Elab. 4 - Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico - Scala 1:2.000

Elab. 5. - Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. zonizzazione su base catastale -
Scala 1:2.000

Elab. 6.- Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti. Regolamento per l'edificazione -
Scala 1:2.000

Elab. A – Relazione illustrativa

Elab. B - Norme tecniche di attuazione.

Elab. C - Relazione finanziaria.

Elab. D – Relazione geologica.

Elab. E - Elenchi catastali delle proprietà.

Art. 2 - Valore normativo degli elaborati

Hanno valore normativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la edificazione del Piano i seguenti elementi:

- Il perimetro del P.Z., quello delle aree per servizi e delle aree fondiarie, riportati rispettivamente negli elaborati 3 e 5. I perimetri delle aree fondiarie, come quelli delle aree per servizi, in sede di verbale di linee e quote potranno essere corretti a mezzo di apposita Determinazione Dirigenziale, in presenza di eventuali discostamenti evidenziatisi nella realtà rispetto alla cartografia catastale utilizzata, a

causa di possibili deformazioni intervenute nella riproduzione fotostatica o per altri motivi.

- Il tracciato generale della viabilità e le sagome di ingombro delle sezioni stradali, nonché le aree destinate a parcheggi pubblici, come descritte nell'elaborato 4. Tuttavia la specificazione delle sezioni stradali e delle modalità di connessione con viabilità esterne al perimetro del piano verrà effettuata con il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, che terrà conto anche delle sezioni previste da altri strumenti al di fuori delle aree di piano e delle migliori possibilità di ubicazione delle connessioni e della loro morfologia e costituirà variante alla viabilità di piano. Eventuali spostamenti di assi e/o tracciati, per effetto di ritrovamenti di reperti archeologici, sempre che non comportino un ridisegno sostanziale dei comparti edificatori, potranno essere consentiti e realizzati senza necessità di ulteriori atti amministrativi di variante urbanistica, previo parere favorevole della Soprintendenza interessata ed approvazione, con Determinazione Dirigenziale, da parte della U.O. n. 3 del Dipartimento IX.
- Le destinazioni d'uso dei lotti fondiari e delle aree destinate a servizi pubblici (elab. 5 e 6). Tuttavia la specificazione di queste ultime (scuola elementare, media, asilo nido, centro sociale ecc.) va considerata come una mera indicazione programmatica e potrà essere variata in base alle esigenze eventualmente rappresentate dal Municipio competente per territorio, ferma restando la dotazione complessiva di aree pubbliche, senza la necessità di alcuna variante urbanistica.
- Le cubature edificabili sui lotti fondiari, riportate nella tabella inserita negli elaborati 5 e 6. In sede di attuazione è consentito il trasferimento di volumetrie da un comparto all'altro nella misura massima del 10% della somma delle cubature dei comparti interessati, nel rispetto del numero massimo dei piani consentiti e dei

distacchi di norma. Tali trasferimenti di cubatura saranno regolamentati attraverso apposita Determinazione Dirigenziale che definirà l'assetto finale del piano. Eventuali spostamenti e/o rotazioni degli edifici all'interno dei comparti rispetto alle sagome di massimo ingombro (ove queste siano definite) per effetto di ritrovamenti di reperti archeologici o per altri motivi, sempre che siano garantiti i distacchi regolamentari e che non comportino variazioni nella forma e dimensione del comparto fondiario, potranno essere consentiti e realizzati senza necessità di ulteriori atti amministrativi di variante urbanistica, previo parere favorevole della S.A.R., approvazione, con Determinazione Dirigenziale, da parte della U.O. n. 3 del Dipartimento IX, ferma restando la necessità di richiedere variante della concessione edilizia.

- Le sagome di massimo ingombro, quando siano specificate nell'elaborato 6, per le quali tuttavia, fermo restando il rispetto dei fili fissi e dei distacchi regolamentari, è consentito:
 - o per gli edifici a sviluppo lineare (case in linea e case a schiera), qualora le sagome siano di dimensioni inferiori, una estensione della profondità fino a 16 metri e della lunghezza fino ad un massimo del 10%;
 - o per gli edifici puntiformi (palazzine) le dimensioni possono essere estese fino a m. 25x25.
- All'interno delle sagome di massimo ingombro, qualora definite ed intese con le specificazioni sopra indicate, deve essere contenuta tutta la volumetria da edificare, con la sola eccezione degli sbalzi (tetti, balconi, cornicioni, ecc.) per una sporgenza massima consentita di ml. 1,5.

- I fili fissi stabiliti e/o gli allineamenti delle facciate, che possono essere ottenuti anche con l'allineamento degli spigoli dei fabbricati, in misura sufficiente a garantire la riconoscibilità del filo fisso come quinta prospettica.
- Il numero massimo dei piani realizzabili per i singoli edifici, come indicato nell'elaborato 6.

Hanno invece valore indicativo, qualora definiti negli elaborati, i seguenti elementi:

1. Le quote stradali e le indicazioni di ingressi carrabili, che possono essere modificate in sede di approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione primaria per la viabilità pubblica e, per i progetti edilizi, nelle planimetrie di coordinamento dei comparti in sede di presentazione dei progetti per il rilascio delle concessioni edilizie, pur sempre tenendo conto dell'andamento generale previsto dagli elaborati 4 e 6;
2. Le quote di imposta dei piani terreni dei singoli fabbricati che, dipendendo dalle quote definitive delle livellette stradali, potranno subire delle variazioni, facendo sempre salvi i criteri dell'impostazione generale, ferma restando la facoltà di sopraelevare sino a ml. 1,00 il calpestio del primo solaio abitabile;
3. Le sistemazioni di arredo e a verde e i percorsi pedonali nel verde pubblico indicate nell'elaborato 6, che costituiscono tuttavia un modello di riferimento per la progettazione preliminare;
4. Il modellamento finale del terreno all'interno dei singoli comparti edilizi, demandato ai progetti di sistemazione dei comparti.

TITOLO II

COORDINAMENTO PROGETTUALE E VERIFICHE DELL'ATTUAZIONE

Art. 3 - Norme generali di coordinamento progettuale

Nel caso di assegnazione di singoli edifici a più operatori, è fatto obbligo assoluto di garantire l'unitarietà della progettazione architettonica; a tal fine gli operatori interessati dovranno presentare, allegata al progetto edilizio per le singole concessioni, una tavola di coordinamento controfirmata da tutti gli assegnatari, da cui si evinca inequivocabilmente l'unitarietà architettonica del progetto, tanto planimetricamente che nei prospetti.

Anche per i singoli comparti è obbligatoriamente richiesta una progettazione coordinata tra i diversi operatori assegnatari. In particolare il coordinamento riguarderà: la sistemazione delle aree non edificate del comparto, compresa la viabilità interna; il sistema degli accessi ai parcheggi privati interrati e di superficie; le sistemazioni a verde; gli elementi di arredo; le pavimentazioni; gli accessi pedonali; l'eventuale recinzione di comparto e le recinzioni dei giardini privati. Le tavole di coordinamento relative ai punti di cui sopra saranno costituite da una planimetria unitaria in scala 1:200 o di maggior dettaglio, integrata, se necessario, da altri elaborati nelle opportune scale, controfirmate da tutti gli operatori interessati ed allegate ai progetti edilizi presentati per le concessioni edilizie.

Gli elaborati di coordinamento planivolumetrico, firmati da tutti gli assegnatari interessati, dovranno essere consegnati al Gruppo di Coordinamento progettuale, di cui all'art. n. 4, ed i progetti per le concessioni edilizie dovranno ovviamente essere congruenti con essi.

Art. 4 - Coordinamento Progettuale

Onde garantire una qualità progettuale omogenea all'interno di ciascun piano di zona, e verificare la coerenza dei nuovi interventi con le preesistenze urbanistiche, architettoniche, storiche ed ambientali, l'Amministrazione nomina un Gruppo di Coordinamento Progettuale, alle dipendenze della Direzione dell'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica, al quale dovranno fare espresso riferimento i progettisti dei singoli interventi.

Per semplificare e rendere più agevole tale compito, indispensabile per introdurre nella fase progettuale gli inderogabili controlli sulla qualità dei nuovi insediamenti urbani, è opportuno che, ove possibile, gli operatori assegnatari di aree in diritto di superficie o di proprietà nominino un referente unico per le progettazioni, che redigerà gli elaborati di coordinamento planivolumetrico e che terrà i rapporti operativi con il gruppo di Coordinamento Progettuale del piano e con i progettisti dei singoli interventi.

La funzione del gruppo di Coordinamento progettuale si esplica nel definire, nel pieno rispetto delle indicazioni urbanistiche e qualitative già contenute nel Piano di Zona, le ulteriori indicazioni di carattere costruttivo e formale a livello di progettazione dei singoli interventi edilizi, necessarie a garantire la qualità e la coerenza generale delle progettazioni.

Il Coordinatore progettuale effettuerà i necessari controlli anche nella fase attuativa vera e propria, per verificare la rispondenza degli interventi alle prescrizioni progettuali impartite.

Art. 5 - Coordinatore Attuativo

Per seguire le specifiche problematiche di carattere amministrativo o tecnico afferenti la attuazione dei progetti edilizi e delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione nomina altresì un Coordinatore Attuativo, responsabile in merito alla fase realizzativa del Piano.

Il Coordinatore Attuativo verifica le fasi attuative e coordina i contatti con gli altri enti pubblici necessari alla realizzazione del Piano.

TITOLO III

MODALITÀ' DI ATTUAZIONE

Art. 6 - Assegnazioni

Le assegnazioni ad operatori di cubature residenziali e non residenziali, ed ogni eventuale affidamento di aree in concessione ed in convenzione, devono obbligatoriamente essere effettuate nel rispetto delle presenti norme e del contenuto del progetto urbanistico.

Art. 7 - Affidamento in concessione di opere di urbanizzazione

Eventuali affidamenti in concessione a scomputo dei corrispettivi dovuti, di opere di urbanizzazione o di parte di esse, dovranno obbligatoriamente essere definiti nell'ambito di un progetto preliminare complessivo delle opere di urbanizzazione. Tale progetto sarà preventivamente elaborato dall'Amministrazione Comunale e sarà esteso a tutte le aree del Piano di Zona, ancorché non ancora interessate da assegnazioni ed occupazioni.

Art. 8 - Redazione dei progetti

I progetti, sia dei lotti ad attuazione privata che delle aree di attuazione pubblica, devono obbligatoriamente fare riferimento alle tavole di coordinamento planivolumetrico degli ambiti di progettazione coordinata (singoli edifici, lotti fondiari o aree di progettazione coordinata), e devono contenere i prospetti completi delle opere edilizie, delle recinzioni e l'indicazione dei materiali impiegati.

Art. 9 - Aree fondiarie e computo dei volumi

Sulle aree fondiarie a destinazione residenziale, non residenziale e mista è consentita l'edificazione, nel rispetto dei fili fissi e/o degli allineamenti delle facciate e delle sagome di massimo ingombro, qualora previste, con le specificazioni di cui all'art. 2, punti 5 e 6, delle residenze e delle loro pertinenze (autorimesse, cantine, sale condominiali, vani scala, androni, volumi tecnici) ed, ove previsto dalla tabella allegata all'elaborato n. 5, di volumi destinati ad attività non residenziale - commerciale.

Nei comparti ove il terreno ha un andamento pianeggiante i volumi destinati ad autorimesse e cantine a servizio delle cubature, residenziali e non residenziali, possono emergere fuori terra sino ad una quota massima di ml. 1,00 oltre quella del terreno sistemato. Questi volumi non saranno conteggiati nel calcolo della volumetria complessiva assegnata per i singoli lotti.

Nei comparti dove il terreno è in pendio, i volumi, con le destinazioni di cui al comma precedente, possono emergere fuori terra, nel prospetto a valle, sino ad una quota massima di ml. 1,50, senza essere conteggiati nella volumetria assegnata per i singoli lotti.

Nei comparti misti, residenziale e non residenziale, non vanno valutate, agli effetti della volumetria consentita, le cubature accessorie realizzate sia nei piani sotterranei

seminterrati che nei piani terreni degli edifici, quali: collegamenti pedonali, servizi tecnici di custodia e manutenzione, cantine a servizio di appartamenti o negozi, autorimesse e/o locali tecnici condominiali. Non sono consentiti locali aventi destinazione diversa da quelle elencate.

Nei comparti ove, per le particolari caratteristiche geologiche del sottosuolo, i volumi destinati ad autorimesse, cantine ed i volumi tecnici a servizio delle cubature residenziali dovessero essere realizzati fuori terra, anche al confine dei lotti edificatori, questi volumi non saranno conteggiati nel calcolo della volumetria complessiva assegnata per i singoli lotti, purché non superino l'altezza di ml.2,80 fuoriterra, e che tali sagome vengano previste negli elaborati di coordinamento planivolumetrico.

Nei comparti residenziali, qualora l'edificazione preveda "*case a schiera con giardino*" è consentita la realizzazione di locali accessori al piano terreno, destinati espressamente a locali di sgombero, deposito attrezzi o autorimessa, nella misura massima del 10% della volumetria consentita. Detti locali, che dovranno essere ubicati all'interno della sagoma di massimo ingombro, non saranno calcolati nel computo del volume massimo realizzabile e la loro destinazione d'uso sarà vincolata con opportuno atto d'obbligo.

Ai fini del calcolo delle cubature, per assicurare una maggiore solidità strutturale ed una adeguata disposizione degli impianti tecnici, isolamenti acustici ecc. e quindi una migliore qualità ambientale, gli spessori dei solai, eccedenti lo spessore convenzionale del solaio, determinato nella misura di cm. 25, non saranno conteggiati nel calcolo della cubatura di progetto, fermo restando che la cubatura complessiva progettata non dovrà essere superiore a quella virtuale.

Sono ammissibili, nelle aree destinate a cubature non residenziali, anche destinazioni residenziali speciali, quali residenze per anziani, universitarie o per categorie speciali, nelle

quali sia prevista anche una dotazione di servizi complementari comuni destinati ai residenti (lavanderia, pronto soccorso, sala comune etc.).

Art. 10 - Partizione e modalità di uso delle aree e dei lotti: aree di uso privato

Le aree di uso privato si identificano con i lotti destinati all'edificazione delle volumetrie residenziali, non residenziali (terziario) e miste (residenziali e non residenziali).

All'interno tali aree sono articolate in:

1. Spazi destinati all'edificazione, comprendenti le sagome di massimo ingombro degli edifici, eventualmente previste, e gli spazi privati annessi, di pertinenza diretta dei singoli fabbricati. Nelle cubature non residenziali le destinazioni consentite sono quelle definite nelle norme di attuazione del P.R.G.
2. Spazi consortili per il verde, comprendenti le aree interne ai lotti da destinare agli spazi di verde condominiale e spazi per il verde di pertinenza diretta dei singoli fabbricati.
3. Strade private e parcheggi, destinate alla viabilità interna ai lotti edificabili, percorsi pedonali e rampe di accesso alle autorimesse interrato, che potranno essere innestate anche sui parcheggi pubblici di piano.

La realizzazione di tali spazi è a carico degli assegnatari dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni del Piano. E' fatto obbligo, per quanto riguarda tutte le sistemazioni esterne consortili, di produrre un progetto unitario esteso all'intero comparto. Sarà cura degli assegnatari assicurare la massima qualità progettuale ed ambientale alle pertinenze comuni degli edifici residenziali (corti, cortili) e permettere che tali aree possano essere attrezzate con aree per il gioco dei bambini, ed offrire spazi per la sosta, anche attraverso la realizzazione di superfici permeabili e semipermeabili, negli spazi privati compresi tra gli edifici.

Art. 11 - Partizione e modalità di uso delle aree e dei lotti: aree di uso pubblico

Le aree pubbliche, o di uso pubblico, sono articolate come segue:

1. Aree per servizi pubblici, destinate alle attrezzature di servizio per il quartiere comprendenti: aree per attrezzature scolastiche, per attrezzature sociali e/o religiose o mercati rionali, come indicato specificamente negli elaborati 5 e 6.
2. Aree per il verde pubblico, comprendenti anche tutti gli spazi destinati al verde di quartiere, al verde sportivo, ai percorsi pedonali attrezzati, alle piste ciclabili, da sistemare sulla base dello schema indicativo di cui all'elaborato 6.
3. Aree di arredo stradale, comprendenti le banchine stradali e tutti gli spazi di complemento da sistemare unitamente alla viabilità, secondo le indicazioni di cui agli elaborati n. 5 e 6. Essi necessitano di uno specifico coordinamento in sede di progettazione esecutiva, che ne determini le attrezzature minime, le tipologie, il sistema di rapporto con le aree limitrofe destinate a parcheggio e le condizioni di accesso e di uscita, anche in ragione degli attraversamenti stradali.
4. Sedi viarie e parcheggi pubblici, definiti nelle dimensioni e nelle caratteristiche dall'elaborato n. 4. e dai successivi artt. 12, 13, 14.

Per le aree di cui ai punti 1 e 2 è ammissibile, da parte di soggetti privati, presentare proposte di realizzazione, manutenzione e gestione delle stesse a loro intero carico, a fronte di una concessione di gestione dei servizi connessi, di durata da definirsi a mezzo di apposita convenzione.

Art. 12 - Viabilità pubblica

Per il dimensionamento ed il funzionamento della viabilità pubblica valgono le prescrizioni dell'elaborato n. 4, comprese le sezioni stradali ivi graficizzate, con le

precisazioni e le eccezioni specificate all'art. 2 punto 2. Il definitivo assetto viario, comprese le connessioni con le viabilità esterne verrà stabilito in sede di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria. Nelle viabilità confinanti su un lato con le aree destinate a parco pubblico è consentito ricavare il marciapiedi di confine sul medesimo lato anche all'interno dello spazio verde, purché esso sia pavimentato con materiali naturali e non preveda il passaggio di cunicoli di pubblici servizi.

Art. 13 - Parcheggi pubblici

I parcheggi sono definiti, nelle dimensioni e nel funzionamento, nelle tabelle e nei grafici dell'elaborato n. 4. I parcheggi con superficie superiore a mq. 800 dovranno essere piantati con alberature (preferibilmente tipiche della campagna romana: lecci, querce, tigli ecc.) in ragione di almeno due alberi ogni 100 mq. di superficie del parcheggio. Le aree di parcheggio dovranno essere realizzate con materiali e tecniche costruttive che impediscano lo sversamento in falda delle sostanze inquinanti provenienti dallo stazionamento dei veicoli.

Art. 14 - Percorsi pedonali pubblici

I percorsi e gli spazi pedonali pubblici interni alle aree pubbliche, unitamente agli elementi di arredo urbano, devono essere oggetto di una progettazione unitaria estesa all'intero piano di zona. I percorsi pedonali ricadenti all'interno di spazi pubblici destinati a verde, devono essere pavimentati con materiali naturali, devono prevedere sistemazioni per il deflusso delle acque meteoriche ed il posizionamento di chioschi, arredi per la sosta e il gioco, fontanelle, sistemazione dei bordi, cigli e vegetazione naturale. I percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere alberati in maniera da assicurare idonea ombreggiatura.

Art. 15 - Impianti di depurazione

E' fatto obbligo di predisporre un progetto di smaltimento per le acque chiare e nere esteso all'intero comprensorio, che andrà sottoposto alla approvazione preventiva dell'Ufficio L. 319.

Art. 16 – Parcheggi privati

I parcheggi privati previsti dalle norme generali, e comunque nella misura minima di uno per alloggio dovranno essere preferibilmente realizzati nei piani interrati ed all'interno del perimetro dei fabbricati, almeno nella misura dell'80%, salvo comprovata impossibilità. E' consentita, laddove per la natura geologica dei terreni si rendesse necessaria, la realizzazione di parcheggi in superficie, opportunamente integrati con il verde di arredo e realizzati con superfici permeabili o semipermeabili.

E' consentito altresì ricavare parcheggi interrati al di sotto di aree pubbliche a fronte dell'obbligo di realizzazione a proprie spese delle aree pubbliche soprastanti, secondo i progetti definitivi delle OO.UU. approvati e le indicazioni fornite dal coordinamento progettuale del piano.

Art. 17 – Affidamento progettazioni.

Al fine di garantire il carattere unitario degli interventi e ottenere un più alto livello qualitativo, l'Amministrazione si riserva, ove lo ritenga opportuno, di affidare a gruppi di professionisti interni ed esterni, attraverso procedure di evidenza pubblica, la progettazione unitaria degli spazi pubblici, delle attrezzature pubbliche, delle aree per il verde attrezzato e dell'arredo stradale. La progettazione rispetterà naturalmente norme e prescrizioni del Piano di Zona.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale utilizzare le procedure concorsuali di evidenza pubblica per agevolare l'accesso alla professione di giovani professionisti.

Art. 18 – Destinazioni speciali di servizio

La progettazione esecutiva degli spazi pubblici dovrà prevedere:

- l'individuazione nelle aree pubbliche, ove possibile e sulla base di indicazioni da parte dell'autorità preposta, di un punto specializzato per l'atterraggio di mezzi di elisoccorso;
- l'individuazione di spazi pubblici da adibire a servizio logistico per l'A.M.A. e le A.I.A., da realizzarsi in modo compatibile con il contesto ambientale e opportunamente isolati dalle zone residenziali esistenti e di nuova edificazione;
- l'individuazione, nelle zone verdi non vincolate, di aree destinate alla realizzazione di impianti sportivi polivalenti di base.
- l'individuazione di aree sulle quali ubicare impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto della normativa vigente riguardo alla distanza da impianti preesistenti, nelle quali sarà possibile prevedere una limitata dotazione di cubatura non residenziale, fino ad una superficie coperta pari al massimo ad un quarto della superficie totale dell'impianto e comunque non superiore a mq. 500, comprensiva delle attività specificamente connesse all'attività primaria e di piccole attività collaterali a carattere commerciale o di ristoro.

Art. 19 – Uso di tecnologie innovative

Il progetto dei fabbricati, sia privati che pubblici, dovrà, il più possibile, introdurre tecnologie innovative finalizzate prevalentemente al risparmio energetico e al miglioramento delle condizioni bioclimatiche negli alloggi (isolamento termoacustico, rinnovamento dell'aria interna, riduzione dell'inquinamento elettromagnetico, ispezionabilità degli impianti ecc.). attraverso una progettazione orientata all'uso efficiente delle risorse ed alla riduzione delle emissioni di rifiuti. E' richiesto, ove possibile, l'uso di tecnologie avanzate tese alla produzione energetica, come l'installazione di pannelli fotovoltaici.

A tal fine viene introdotta una franchigia massima del 10% della cubatura virtuale e reale realizzabile, finalizzata all'adozione di accorgimenti costruttivi tesi al raggiungimento di tali obiettivi di qualità aggiuntiva.

Tale franchigia consente in particolare:

- di incrementare gli spessori dei solai interpiano oltre la misura standard di cm. 25, per consentire la realizzazione di un migliore isolamento termoacustico, delle reti elettriche a distribuzione radiale e delle maggiorazioni derivanti dal calcolo dei solai in zona sismica di terza categoria.
- di incrementare gli spessori dei solai di copertura oltre i cm. 25, per la realizzazione dell'isolamento termico, anche attraverso solai a camera d'aria ventilata.
- di escludere dalle volumetrie delle residenze il vuoto dei cavedi per impianti di ogni tipo, compresi i vani ascensore per portatori di handicap.
- di incrementare lo spessore delle tamponature esterne oltre i cm. 30 per migliorare l'inerzia termica delle pareti e consentire la realizzazione di pareti ventilate, nonché l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

L'attribuzione e la realizzabilità della franchigia al calcolo della cubatura sarà garantita dall'Atto d'Obbligo che il concessionario dovrà sottoscrivere prima del rilascio della Concessione Edilizia. Esso destinerà gli eventuali incrementi di cubatura realizzati agli usi dichiarati per il miglioramento della qualità edilizia.

Art. 20 – Prescrizioni di carattere geomorfologico e idraulico

Nella fase esecutiva degli interventi dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni, contenute nel provvedimento di approvazione regionale del piano di zona:

- Siano eseguite le indicazioni fornite nella Integrazione Relazione geologica del novembre 2007 a firma del geol. Fabio Faraglia;
- Dovrà essere eseguita la messa in sicurezza idraulica dell'area del piano di zona, con l'eliminazione del rischio di sommergibilità, tramite sopraelevazione delle quote topografiche; è vietata l'esecuzione di interrati che abbiano piano di calpestio al di sotto di quota 23,80 m. s.l.m. (vedi Relazione conclusiva della Conf. Di Serv. Comune di Roma - Ardis – A.B.F. Tevere appositamente indetta, prot. Comune di Roma 26486 del 5.4.2006);
- Su tutta l'area del piano è fatto obbligo di realizzare fondazioni profonde;
 - nel tratto a rischio idraulico, per attestare le fondazioni su un substrato di idonee caratteristiche meccaniche, dopo aver superato il tratto dei riporti atti a sopraelevare il piano e il tratto delle alluvioni;
 - nel tratto interessato da cavità, per superare tutto lo strato interessato da cavità, accertate o presunte, e fondare su un substrato privo di vuoti;
 - nel tratto a ridosso delle scarpate morfologiche (per una distanza pari al doppio dell'altezza, misurata dal ciglio) per evitare rischi di frana e fenomeni di amplificazione sismica;
- Nel tratto a valle delle scarpate dovrà essere mantenuta una distanza di inedificabilità pari al doppio dell'altezza; in alternativa, dovranno essere eseguite opere di contenimento della scarpata e indagini di risposta sismica di sito per la verifica di amplificazione sismica;
- Sia eseguita una approfondita campagna di indagini geognostiche e geotecniche al fine di individuare la zona di estensione delle cavità e gli strati idonei ad ospitare le singole fondazioni e per garantire un idoneo dimensionamento delle stesse;
- La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto, l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico.
- La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto della legislazione e delle norme vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.