

STADIO DELLA ROMA - TOR DI VALLE

NTA Norme Tecniche di Attuazione

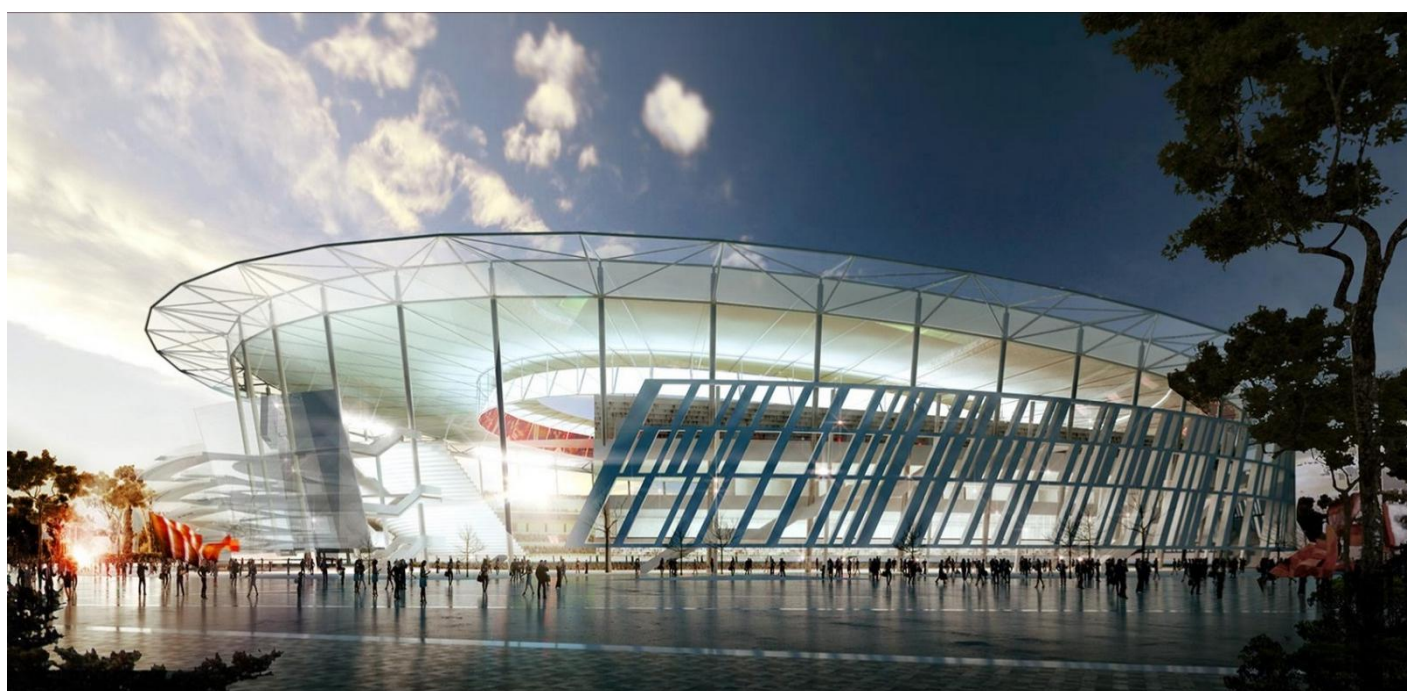
15 giugno 2015



STADIO DELLA ROMA – TOR DI VALLE

NTA - Norme tecniche di attuazione

15/06/2015



Numero Emissione	1
Numero Revisione	0
Data Emissione	15/06/2015
Motivazione della Emissione	Richiesta del Permesso di Costruire
Redatto da	<div>  <div> <u>Progettazione urbanistica</u> Studio Busnengo Arch. Lorenzo Busnengo via Vigna due Torri, n°127 00149 Roma (RM) - Italia T: +39 065042431 </div> <div>  </div> </div>

REGISTRO DELLE REVISIONI

E	R	Data	Descrizione	Redige	Verifica	Approva

CODIFICA ELABORATO

TDV	G	GEN00	00	G00000	PD	UR	0000	STB	1402	00
------------	----------	--------------	-----------	---------------	-----------	-----------	-------------	------------	-------------	-----------

1. Premessa	4
2. Disposizioni Generali	5
2.1. Art. 1 - Generalità	5
2.2. Art. 2 - Categorie di Intervento.....	5
2.3. Art. 3 - Campo di applicazione.....	5
3. Disposizioni Particolari	6
3.1. Art. 4 - Superficie Territoriale	6
3.2. Art. 5 - Superficie opere di interesse generale - sistema viario.....	6
3.3. Art. 6 - Altezza degli Edifici	6
3.4. Art. 7 - Sagoma massima d'ingombro.....	6
4. Attuazione.....	7
4.1. Art. 8 - Generalità	7
4.2. Art. 9 - Superficie Utile Lorda (SUL)	7
4.3. Art. 10 - Aree pubbliche	7
4.4. Art. 11 - Comparti privati	8
4.5. Art. 12 - Fasce di Pertinenza e di Rispetto della Viabilità Pubblica.....	8

1. Premessa

Data la peculiarità dell'intervento in termini di destinazioni d'uso, di assetto urbanistico dell'insediamento, nonché della tipologia speciale degli edifici previsti, si rende necessaria una definizione delle Norme Tecniche di Attuazione che superi la semplice applicabilità delle Norme Tecniche di Attuazione di PRG vigente.

Le Norme Tecniche di Attuazione di PRG non sono state concepite per definire in termini dimensionali e funzionali nuovi impianti edilizi sportivi per 60.000 spettatori, con specifiche caratteristiche strutturali, distributive, compositive e di destinazioni, proprie dell'architettura contemporanea, così come si stanno realizzando in tutto il mondo.

Allo stesso modo risulta complesso definire la tipologia a torre non residenziale, all'interno delle normative di PRG, rispetto alle specifiche esigenze inerenti il sistema dei collegamenti verticali, degli spazi tecnici ed impiantistici, nonché alla flessibilità distributiva delle funzioni e degli spazi.

La stessa conformazione fisica dell'area d'intervento, in quanto golena del fiume Tevere, è caratterizzata da una quota altimetrica bassa rispetto agli argini del fiume ed agli esistenti e previsti collegamenti della mobilità che inevitabilmente dovranno essere posti ad una quota superiore agli argini. Quindi, necessariamente la quota altimetrica zero di progetto, o le relative quote d'imposta dei fabbricati relative alle quote zero dei singoli comparti, potrà o potranno essere diverse dalla quota zero naturale ante operam, al fine di evitare di impostare gli edifici in una depressione del terreno, con inevitabili ricadute sulla qualità dell'intervento e sulla stessa salubrità e sicurezza degli spazi e degli immobili.

Pertanto, le presenti NTA assolvono al compito di individuare e definire i principali elementi normativi che possano rendere effettivamente realizzabile l'intervento.

2. Disposizioni Generali

2.1. Art. 1 - Generalità

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione valgono per l'intervento denominato "Centralità a pianificazione definita - Stadio della Roma" e per le relative "Opere di interesse genrale – sistema viario", da attuarsi nel Municipio IX di Roma Capitale, di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132 del 22 dicembre 2014, *"Studio di Fattibilità" Dichiarazione di pubblico interesse della proposta ai sensi della legge n. 147/2013, art. 1, c. 304, lett. a.*

Nella stessa Deliberazione al fine di rendere effettivamente fattibile l'intervento è riportato espressamente "... per consentire l'attuazione dell'intervento, si rende necessario: [...] e l'aggiornamento di tutti gli elaborati allegati al PRG che ad esito dell'approvazione del progetto definitivo si renderà necessario", tra cui per quanto già specificato anche le Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto non specificato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, restano valide le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 Febbraio 2008.

2.2. Art. 2 - Categorie di Intervento

L'intervento sarà attuato secondo le categorie di trasformazione urbanistica di Ristrutturazione Urbanistica (RU) e Nuovo Impianto Urbanistico (NIU)

Sono interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU), definita, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del Decreto Presidente della Repubblica (DPR) 380/01, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Sono interventi di Nuovo Impianto Urbanistico (NIU) l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volti alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.

2.3. Art. 3 - Campo di applicazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono riferite al Progetto Definitivo dell'intervento denominato "Centralità a pianificazione definita - Stadio della Roma" e per le relative "Opere di interesse genrale – sistema viario" ed agli allegati tecnici che lo compongono.

3. Disposizioni Particolari

3.1. Art. 4 - Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale misura in mq la superficie dell'area che genera indice edificatorio, comprende aree private, aree pubbliche e aree di uso pubblico. Alla Superficie Territoriale, pari a mq. 890.808 mq così come definita dalla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132 del 22 dicembre 2014, si applica l'indice di edificabilità territoriale e comprende le aree sottoposte a procedure espropriative per le opere di urbanizzazione interne e per la dotazione degli standard urbanistici.

3.2. Art. 5 - Superficie opere di interesse generale - sistema viario

La Superficie delle "Opere di interesse generale – sistema viario", misura in mq la superficie di area comprendente le opere di interesse generale, così come definite dalla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132 del 22 dicembre 2014 e di seguito elencate: Via Ostiense/Via del Mare, dal GRA all'area di intervento; viabilità di raccordo tra l'autostrada Roma Fiumicino, comprensiva di svincolo e raccordi con le stesse e di nuovo ponte sul fiume Tevere e la Via Ostiense /Via del Mare; passerelle ciclo pedonali con le stazioni di Tor di Valle della Roma Lido/Linea B e di Magliana della FL1.

3.3. Art. 6 - Altezza degli Edifici

Misura la distanza tra la quota d'imposta degli edifici riferita alla sistemazione esterna del comparto e l'intradosso del solaio dell'ultimo livello abitabile. Per lo Stadio in alternativa all'intradosso solaio di copertura si deve intendere l'intersezione tra l'estremità degli spalti per gli spettatori e la proiezione del piano verticale della facciata.

3.4. Art. 7 - Sagoma massima d'ingombro

Per sagoma massima d'ingombro si intende lo spazio entro cui debbono essere contenuti gli edifici; possono essere esterne alla suddetta sagoma massima le proiezioni di eventuali balconi, le pensiline, frangisole, facciate ventilate, elementi decorativi, i locali tecnici, gli impianti tecnologici, i coronamenti architettonici, coperture, tetti, tettoie, antenne posti in copertura ed altri oggetti ad essi assimilabili, gli eventuali manufatti di servizio.

4. Attuazione

4.1. Art. 8 - Generalità

Hanno valore vincolante:

- il perimetro della Superficie Territoriale, il dimensionamento complessivo della Superficie Utile Lorda (SUL), con le condizioni di cui alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132 del 22 dicembre 2014 e la dotazione di standard urbanistici;
- la quota d'imposta dei fabbricati relativa agli spazi aperti dei singoli comparti, con flessibilità in altezza di metri lineari 2 rispetto a quanto previsto nel Planivolumetrico Esecutivo;

Hanno valore indicativo:

- il perimetro dei comparti e di eventuali subcomparti privati;
- la suddivisione della Superficie Utile Lorda (SUL) nelle categorie e sottocategorie delle principali classificazioni delle destinazioni d'uso previste dal PRG, con esclusione delle destinazioni abitative;
- gli eventuali salti di quota d'imposta degli edifici all'interno dei comparti;
- il dimensionamento e la localizzazione degli spazi aperti dei comparti da utilizzare come luoghi di relazione e di attraversamento pedonale;

4.2. Art. 9 - Superficie Utile Lorda (SUL)

Date le previste tipologie edilizie speciali (nodali, a piastra ed a torre) si norma la modalità di calcolo della Superficie Utile Lorda (SUL): misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli entro e fuori terra con destinazioni d'uso abitabili. Sono escluse dal computo della Superficie Utile Lorda (SUL) le seguenti superfici:

- Parcheggi pubblici, privati e privati di uso pubblico, entro e fuori terra
- Vani corsa degli ascensori, vani scala e androni
- Spazi distributivi per collegamenti orizzontali e verticali anche se completamente chiusi (androni, corridoi, rampe, cordone, hall, zone di attesa)
- Locali e volumi tecnici entro e fuori terra, anche se compongono un intero livello
- Locali accessori alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, magazzini)
- Ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore
- Serre captanti, torri o camini di ventilazione, centrali energetiche, spazi tecnologici, locali e spazi per l'utilizzo di fonti rinnovabili, nonché altri spazi e locali funzionali al risparmio energetico

4.3. Art. 10 - Aree pubbliche

La dotazione di standard urbanistici è interamente reperita all'interno della Superficie d'Intervento ed è superiore ad i minimi previsti dalle norme di PRG.

Le aree pubbliche sono destinate a Verde Pubblico e Viabilità Pubblica e dovranno essere cedute all'amministrazione capitolina, previo atto convenzionale.

Gli interventi sul Verde Pubblico saranno volti alla valorizzazione e ricostituzione delle principali componenti paesaggistiche e naturalistiche presenti, mediante anche l'attrezzaggio di aree di fruizione con la piantumazione di zone alberate, cespuglietti e sistemi di siepi, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature per la sosta e per il servizio alle persone.

I parcheggi di standard essendo a servizio di funzioni non abitative, così come previsto dall'art. 7 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione di PRG vigente, potranno rimanere privati ed asserviti all'uso pubblico con la facoltà per il proprietario o

per il gestore di regolarne l'accesso in base alle specifiche esigenze ed orari di esercizio delle attività, con modalità da definire nell'atto convenzionale con l'amministrazione capitolina.

4.4. Art. 11 - Comparti privati

I tre comparti privati hanno rispettivamente le seguenti destinazioni: comparto privato non abitativo destinato prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport A1, comparto privato non abitativo destinato prevalentemente a direzionale privato B1, comparto privato non abitativo destinato prevalentemente ad attrezzature collettive C1.

All'interno dei comparti fondiari privati, nel rispetto della Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva, è possibile modificare la destinazione delle categorie funzionali verso altre con uguale o minore carico urbanistico o comunque nel rispetto della dotazione di standard e di parcheggi privati reperiti, è esclusa la destinazione d'uso abitativa e l'intervento è escluso dal campo di applicazione della Legge Regionale n 21/09 e s.m.i.

E' consentito, a parità di Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva, lo spostamento di Superficie Utile Lorda (SUL) da un comparto all'altro.

La dotazione di parcheggi privati è reperita, entro terra e fuori terra. I Parcheggi Privati di Uso Pubblico per la destinazione d'uso commerciale con Cu/a sono reperiti all'interno del Comparto A1.

Le aree libere dei comparti fondiari, anche se su piastra, dovranno essere attrezzate a giardino o a giardino pensile nella misura minima del 50%.

Le centrali energetiche, gli spazi tecnologici o simili dovranno essere adeguatamente trattati in modo da mitigare l'impatto visivo ed acustico assicurando l'integrazione con gli elementi architettonici circostanti.

Nell'area con destinazione privata Verde Privato non è previsto indice edificatorio ed è consentita la realizzazione di impiantistica sportiva, campi di gioco e percorsi pedonali, nonché la messa a dimora di alberature e verde naturalistico.

4.5. Art. 12 - Fasce di Pertinenza e di Rispetto della Viabilità Pubblica

Per le Fasce di Pertinenza e di Rispetto possono essere previste specifiche deroghe all'ampiezza delle stesse, con la garanzia della funzionalità, della sicurezza e della sostenibilità trasportistica e ambientale della viabilità. Tali deroghe sono segnalate e individuate singolarmente in appositi elaborati compresi nelle tavole relative alla progettazione stradale.