



Roma Capitale

## PROGETTO CENTRALITÀ ROMANINA

Nuova proposta sulla base degli indirizzi operativi delle memorie di Giunta Comunale

- 04/10/10 "Indirizzi operativi per la localizzazione di uno spazio destinato allo spettacolo e intrattenimento musicale con finalità sociali nella centralità Anagnina-Romanina".

- 20/10/10 "L'attuazione delle centralità urbane e metropolitane da pianificare. Indirizzi operativi, criteri e criticità".

Manuel Salgado + Studio Risco con NPK



**RISCO**

---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Settembre 2011

---

elaborato **R02**

## **PROGETTO CENTRALITA' ROMANINA**

Nuova proposta sulla base degli indirizzi operativi delle memorie di Giunta comunale:

-04/10/10 “indirizzi operativi per la localizzazione di uno spazio destinato allo spettacolo ed intrattenimento musicale con finalità sociali nella centralità Anagnina-Romanina”

- 20/10/10 “ L'attuazione delle centralità urbane e metropolitane da pianificare. Indirizzi operativi, criteri e criticità”

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 Elaborati tecnici**

Il presente progetto è composto dai seguenti elaborati tecnici:

#### **Relazioni**

R01-RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

R02-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

R03-RELAZIONE DI MASSIMA DELLE SPESE

R04-RELAZIONE SULLA MOBILITA'

R05-RELAZIONE GEOLOGICA

R06- RELAZIONE VEGETAZIONALE

R07- RELAZIONE ARCHEOLOGICA

#### **Elaborati**

B01- ESTRATTO DI PRG VIGENTE

B02- PLANIMETRIA CATASTALE E PROPRIETA'

B03-INQUADRAMENTO TERRITORIALE – il sistema ambientale

B04-INQUADRAMENTO TERRITORIALE – il sistema insediativo morfologico

B05-INQUADRAMENTO TERRITORIALE – il sistema delle dotazioni territoriali

B06-INQUADRAMENTO TERRITORIALE – il sistema della mobilità

B07- SINTESI DELLE COMPONENTI E DELLE RELAZIONI CON IL CONTESTO

B08- STATO DI FATTO DELL'AREA DI INTERVENTO

B09- CARTA PER LA QUALITA' E ANALISI ARCHEOLOGICA

B10- PREVISIONI PTPR E PTP PENDICI DEI CASTELLI AMBITO 15/11

C01a-RETE VIARIA E PARCHEGGI PUBBLICI SU BASE CATASTALE

C01b-RETE VIARIA E PARCHEGGI PUBBLICI SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA

C02-ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE

C03a-VERDE E SERVIZI PUBBLICI SU BASE CATASTALE

CO3b - VERDE E SERVIZI PUBBLICI SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA

C04- SUPERFICI PUBBLICHE

C05- SUPERFICI PRIVATE

C06-ESECUTIVO PLANIVOLUMETRICO

C07-ESEMPLIFICATIVO PLANIVOLUMETRICO

C08 PRINCIPI DI ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI VERDI

C09 VIDEO DEL PROGETTO

### **Elaborati mobilità**

T1 Planimetrie generali

T2 Sezione tipo, tracciati planimetrici e profili altimetrici: Spina est ovest

T3 Sezione tipo, tracciati planimetrici e profili altimetrici: Tunnel est ovest

T4 Sezione tipo, tracciati planimetrici e profili altimetrici: Trasversali nord Sud

T5 Sezione tipo, tracciati planimetrici e profili altimetrici: Locali est ovest

T6 Sezione tipo, tracciati planimetrici e profili altimetrici: Locali nord centro sud

T7 Sezione tipo, tracciati planimetrici e profili altimetrici: Tuscolana nord sud

T8 Sezione tipo, tracciati planimetrici e profili altimetrici: Metropolitana leggera

### **Art. 2 Validità delle norme**

Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici di cui sopra, a cui fanno esplicito riferimento, disciplinano l'attuazione della Nuova Proposta per la Centralità Romanina sulla base degli indirizzi operativi delle memorie di Giunta comunale e le relative modalità di progettazione e attuazione di tutti gli elementi che la compongono:

Hanno valore vincolante le Norme Tecniche di Attuazione (R02), la Zonizzazione su base catastale (C02) e il Planovolumetrico esecutivo (C06).

### **Art. 3 Rinvio a norme Generali**

Per quanto non specificato nelle presenti Norme Tecniche, valgono le norme di attuazione del P.R.G. approvato e successive varianti, di cui le presenti norme costituiscono una ulteriore specificazione, nonché le norme, le leggi e i regolamenti vigenti.

L'area oggetto della Nuova Proposta per la Centralità Romanina sulla base degli indirizzi operativi delle memorie di Giunta comunale ricade in Zona "*Centralità urbane e metropolitane da pianificare*" del PRG di Roma approvato con Deliberazione 18 del 12/2/08.

### **Art. 4 Definizioni contenute nelle norme**

Nelle presenti norme sono contenute le seguenti definizioni così di seguito specificate :

- *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 fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:

a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, in misura non eccedente la Superficie coperta dell'Unità edilizia;

b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;

c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra;

d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m.0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi);

e) parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7, comma 1;

f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a m. 1,80;

g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;

h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono individuati in sede regolamentare o in sede di definizione degli strumenti di intervento indiretto.

Le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL; le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq; diverse percentuali o valori assoluti possono essere stabiliti in sede regolamentare, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici.

- *Volume costruito* ( $V_c$ ): esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato esistente, calcolata come prodotto della SUL di ogni piano per l'altezza reale relativa.;
- *Altezza degli edifici* (H): misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel verbale di linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda

inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

- *Distanza dai confini (DC)*: rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza minima ai sensi delle presenti disposizioni.
- *Distanza degli edifici dalle strade (DS)*: rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.
- *Distanza fuori terra tra edifici (DE)*: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.
- *Indice di edificabilità territoriale (ET)*: rappresenta la *Superficie utile lorda* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie territoriale ST*. Il rapporto è espresso in mq/mq.
- *Comparto fondiario*: corrisponde ad una superficie del progetto totalmente privata o pubblica nella quale sono presenti edificazioni, spazi aperti e strade private ed è marginata da superfici pubbliche o da altre aree private.
- *Sagoma di massimo ingombro*: rappresenta l'area entro la quale devono essere contenuti uno o più edifici; possono aggettare dalla sagoma tutti gli elementi che non costituiscono S.U.L. (balconi, pensiline, tetti, ecc.);
- *Superficie coperta (SC)*: misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine.
- *Superficie permeabile (SP)*: misura in percentuale la quota di *Superficie fondiaria* che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PRG e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

- *Indice di copertura (IC)*: esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie utile lorda della costruzione stessa.
- *Indice di permeabilità (IP)*: esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la Superficie permeabile e la Superficie territoriale o fondiaria, come specificato dalle presenti Norme tecniche.

#### **Art. 5 Zonizzazione su base catastale**

L'elaborato C02 Zonizzazione su base catastale riporta il perimetro dell'area di intervento della centralità, il limite dei comparti fondiari, le destinazioni d'uso distinte in aree di SUL pubblica e SUL privata, le aree destinate agli standard urbanistici e la viabilità pubblica, le piazze e gli spazi pubblici e gli spazi privati di uso pubblico.

Le aree di SUL pubblica comprendono tutti i comparti fondiari pubblici e sono individuati con la sigla ZPn (comparti non residenziali).

Le aree di SUL privata, comprendono tutti i comparti fondiari destinati all'edificazione individuati con la sigla Rn (Comparti residenziali), ZRn (Comparti misti residenziali e non residenziali) e Zn (Comparti non residenziali).

Le aree destinate agli standard urbanistici comprendono:

- la rete viaria locale di accesso e distribuzione interna al nuovo insediamento, le opere di allaccio alla viabilità urbana, i percorsi pedonali nonché i parcheggi pubblici, meglio individuati e disciplinati nell'apposito elaborato C01 "Rete viaria e parcheggi pubblici";
- il verde pubblico e i servizi pubblici di livello locale, meglio individuati e disciplinati dall'elaborato C03 "Verde e Servizi Pubblici".

#### **Art. 6 Assetto planovolumetrico**

L'elaborato C06 "Esecutivo Planovolumetrico" stabilisce i vincoli generali a cui dovrà attenersi la progettazione degli edifici e degli spazi esterni fissando per ciascun comparto i seguenti parametri, la cui definizione è riportata nel precedente art. 4:

- sagoma di massimo ingombro;
- altezza massima ;
- dimensioni dei comparti;
- quote di imposta e di copertura dei fabbricati;

- aree non edificabili al Piano Terra

### **6.1 Distanze e altezze**

Indipendentemente dalle mutue inclinate, nell'ambito di uno stesso comparto, i singoli edifici da realizzare potranno fronteggiarsi fino ad una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, nel caso di pareti finestrate. Tale misura potrà risultare minore se le pareti fronteggianti non abbiano finestre.

L'altezza massima degli edifici sarà calcolata dalla quota di sistemazione esterna fino alla quota della linea di gronda; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata.

### **Art. 7 Comparti fondiari non residenziali (SUL PUBBLICA)**

Sono le aree fondiarie, contrassegnate ciascuna dall'indice ZPn, che individuano l'esatta consistenza planimetrica delle aree destinate a Servizi.

L'elaborato C02 "Zonizzazione su base catastale", definisce per ciascun comparto le destinazioni e la Sul massima realizzabile. Sull'elaborato C06 "Esecutivo Planovolumetrico", sono riportate le sagome di involucro (massimo ingombro) degli edifici, le relative altezze massime, le quote di imposta e di copertura dei fabbricati. Nell'elaborato C07 "Esemplificativo planovolumetrico" sono indicate le ripartizioni delle sagome di massimo ingombro come suggerimenti per la distribuzione degli edifici. Tali ripartizioni non sono prescrittive.

Non costituisce variante il travaso di Sul da un comparto all'altro a condizione che tale modifica rispetti le prescrizioni di cui all'elaborato C06 "Esecutivo Planovolumetrico" e sia congruente con la distribuzione dei parcheggi pubblici. La modifica dovrà essere registrata dagli uffici competenti prima della richiesta del titolo autorizzativo.

I parcheggi pertinenziali debbono essere ricavati all'interno del comparto edilizio e possono essere interrati anche al di fuori della sagoma di massimo ingombro dei singoli edifici.

I parcheggi pertinenziali per ciascun comparto dovranno essere previsti in sede di progetto edilizio, nella misura prevista per ciascuna destinazione d'uso dalle Norme tecniche di attuazione del PRG.

Nei comparti ZP1 E ZP3 potranno essere realizzati i servizi con carico urbanistico medio previsti dall'art 6 comma 1 lettera c delle NTA del PRG.

Nel comparto ZP2 è consentita la realizzazione di un servizio pubblico di livello urbano a carico urbanistico alto (attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali). La SUL prevista è comprensiva della SUL dell'edificio esistente delle Officine

Marconi. In tale comparto all'atto della realizzazione dei nuovi edifici si dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato.

#### **Art. 8 Comparti fondiari residenziali (SUL PRIVATA)**

Sono le aree fondiarie, contrassegnate ciascuna dall'indice Rn, che individuano l'esatta consistenza planimetrica delle aree di attuazione privata destinate alle funzioni abitative e alle funzioni complementari (impianti tecnici e di custodia, locali, giardini e attrezzature sportive condominiali, percorsi pedonali, parcheggi pertinenziali a raso o interrati e relative rampe e strade private di accesso, giardini individuali in comunicazione con gli alloggi al piano terra).

L'elaborato C02 "Zonizzazione su base catastale" definisce per ciascun comparto la Sul massima realizzabile. Sull'elaborato C06, "Esecutivo planovolumetrico", sono riportate le sagome di inviluppo (massimo ingombro) degli edifici, le relative altezze massime, le quote di imposta e di copertura dei fabbricati.

Nell'elaborato C07 "Esemplificativo planovolumetrico" sono indicate le ripartizioni delle sagome di massimo ingombro come suggerimenti per la distribuzione degli edifici. Tali ripartizioni non sono prescrittive.

Detti parcheggi debbono essere ricavati all'interno del comparto edilizio e possono essere interrati anche al di fuori della sagoma di massimo ingombro dei singoli edifici, seminterrati o, eventualmente, collocati al Piano Terra degli edifici senza che questa soluzione comporti aumento di SUL.

I parcheggi pertinenziali per ciascun comparto dovranno essere previsti in sede di progetto edilizio, nella misura prevista per ciascuna destinazione d'uso dalle Norme tecniche di attuazione del PRG.

Nel comparto R1 è prevista la realizzazione di edilizia residenziale privata.

Nel comparto R2 è consentita la realizzazione di Abitazioni collettive- Alloggi sociali- Standard aggiuntivi.

#### **Art. 9 Comparti fondiari misti residenziali e non residenziali (SUL PRIVATA)**

Sono le aree fondiarie, contrassegnate dall'indice ZRn, che individuano l'esatta consistenza planimetrica delle aree di attuazione privata destinate alle funzioni abitative e alle funzioni non residenziali (servizi, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo) e complementari (impianti tecnici e di custodia, locali, spazi verdi consortili, percorsi pedonali, parcheggi pertinenziali interrati e relative rampe e strade private di accesso).

L'elaborato C02 "Zonizzazione su base catastale", definisce per ciascun comparto le destinazioni e la Sul massima realizzabile.

Sull'elaborato C06, "Esecutivo planovolumetrico", sono riportate le sagome di involucro (massimo ingombro) degli edifici, le relative altezze massime, le quote di imposta e di copertura dei fabbricati.

Nell'elaborato C07 "Esemplificativo planovolumetrico" sono indicate le ripartizioni delle sagome di massimo ingombro come suggerimenti per la distribuzione degli edifici. Tali ripartizioni non sono prescrittive.

I parcheggi pertinenziali per ciascun comparto devono essere previsti in sede di progetto edilizio, nella misura prevista per ciascuna tipologia di funzione.

Detti parcheggi debbono essere ricavati all'interno del comparto edilizio e possono essere interrati anche al di fuori della sagoma di massimo ingombro dei singoli edifici.

Nei comparti ZR1, ZR2, ZR4, ZR5, ZR6, ZR7, ZR8 è consentita la realizzazione di edilizia residenziale e di servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) localizzati al piano terra degli edifici. Nella tabella *Comparti e destinazioni d'uso SUL private* sono riportate, per ogni singolo comparto, le SUL residenziale e dei servizi alle persone ammissibili.

Non costituisce variante il travaso di SUL da un comparto all'altro a condizione che tale modifica, rispetti le indicazioni di cui all'elaborato C06, "Esecutivo planovolumetrico" e sia congruente con la distribuzione dei parcheggi pubblici. La modifica dovrà essere registrata dagli uffici competenti prima della richiesta del titolo autorizzativo.

Nei comparti ZR1, ZR2, ZR4, ZR5, ZR6, ZR7, ZR8 i parcheggi pertinenziali possono essere collocati al piano seminterrato o, eventualmente, al piano terra degli edifici senza che questa soluzione comporti aumento di SUL.

Il comparto ZR3 ammette la realizzazione di una superficie commerciale appartenente alla categoria delle *grandi superfici di vendita* a carico urbanistico alto, di funzioni direzionali, ricettive e residenziali. Nella tabella *Comparti e destinazioni d'uso SUL private* sono riportate, per ogni singolo comparto, le SUL ammissibili. La superficie commerciale potrà essere realizzata al piano terra e al primo piano degli edifici.

In tale comparto all'atto della realizzazione dei nuovi edifici si dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio interrato.

#### **Art. 10 Comparti fondiari non residenziali (SUL PRIVATA)**

Sono le aree fondiarie, contrassegnate dall'indice Zn, che individuano l'esatta consistenza planimetrica delle aree di attuazione privata destinate alle funzioni non residenziali (direzionale e servizi).

L'elaborato C02 "Zonizzazione su base catastale", definisce per ciascun comparto la SUL massima realizzabile.

Sull'elaborato C06 "Esecutivo Planovolumetrico", sono riportate le sagome di involucro (massimo ingombro) degli edifici, le relative altezze massime, le quote di imposta e di copertura dei fabbricati.

Nell'elaborato C07 "Esemplificativo planovolumetrico" sono indicate le ripartizioni delle sagome di massimo ingombro come suggerimenti per la distribuzione degli edifici. Tali ripartizioni non sono prescrittive.

I parcheggi pertinenziali per ciascun comparto dovranno essere previsti in sede di progetto edilizio, nella misura prevista per ciascuna destinazione d'uso dalle Norme tecniche di attuazione del PRG.

Detti parcheggi debbono essere ricavati all'interno del comparto edilizio e possono essere interrati anche al di fuori della sagoma di massimo ingombro dei singoli edifici.

Nel comparto Z1 è prevista la realizzazione di funzioni direzionali e di servizi alle persone localizzati al piano terra degli edifici.

## **Art. 11        Aree destinate agli standard urbanistici**

### **11.1    Rete viaria e percorsi pedonali**

Comprende gli spazi per la mobilità veicolare, pedonale e ciclabile.

Nell'elaborato C01 "Rete viaria e parcheggi pubblici" il disegno planimetrico delle sedi carrabili, di sosta lungo strada e di marciapiede della rete viaria locale sono state definite in dettaglio, anche se in forma indicativa, attraverso le sezioni trasversali, i raggi di curvatura e le principali quote altimetriche. Fermi restando l'ingombro complessivo e i criteri di giacitura e pendenza, il progetto esecutivo da redigersi sulla base di tali indicazioni, potrà apportare le opportune modifiche, anche secondo le indicazioni e le prescrizioni degli uffici competenti e studiare in dettaglio eventuali spazi di arredo stradale, la sistemazione di aree particolari, quali gli ingressi alla centralità, le rotatorie, le eventuali fermate del bus e la sistemazione delle aree per la localizzazione di cassonetti per la raccolta dei rifiuti.

Il progetto esecutivo dovrà indicare lungo le linee di confine con i comparti privati i tratti in cui è possibile aprire i passi carrabili.

La rete dei percorsi pedonali e ciclo-pedonali, sarà oggetto di progettazione unitaria garantendo la continuità e il disegno delle pavimentazioni, dei materiali e degli elementi di arredo urbano come panchine, cestini per i rifiuti, fontane, segnaletica etc., il cui disegno e consistenza sarà definito in sede di progetto esecutivo.

L'impianto di illuminazione dovrà garantire l'illuminazione di tutte le parti destinate alle strade, ai percorsi e alle piazze pedonali.

Le eventuali piste/percorsi ciclabili avranno una sede propria di almeno m.2,50 di larghezza e sarà segnalata e differenziata con colori e materiali diversi da quelli dei percorsi pedonali.

### **11.2 Parcheggi pubblici**

I parcheggi pubblici possono essere a raso, interrati e fuori terra secondo le previsioni dell'apposito elaborato C01 "Rete viaria e parcheggi pubblici" che ne riporta la superficie complessiva.

Nei parcheggi a raso si dovranno piantumare almeno due alberi ogni 100 mq di superficie totale.

Il progetto esecutivo dovrà indicare lungo la linea di confine del parcheggio con i comparti fondiari privati l'eventuale apertura di passi carrabili, la cui larghezza netta non dovrà eccedere mt. 2.50.

### **11.3 Verde pubblico**

Le aree a verde pubblico sono individuate con apposita simbologia nella tavola C03 "Verde e servizi pubblici".

In tali aree sono ammesse sistemazioni prative, arboree e idrauliche, percorsi ciclo pedonali e spazi per la sosta, è consentita la realizzazione di attrezzature pubbliche ricreative e spazi per il tempo libero, lo sport, il ristoro e per attività associative e culturali.

### **11.4 Aree per i servizi pubblici di livello locale**

Le aree destinate a servizi pubblici di livello locale sono indicate con apposita simbologia nell'elaborato C03 "Verde e servizi pubblici" e sono destinate alla realizzazione di edifici per l'istruzione, Asili Nido, Scuole Materne e altri servizi pubblici. Nelle aree contrassegnate con la sigla S2 e S3 la scelta delle funzioni da localizzare dovrà essere compatibile con il corridoio verde definito dalla presenza del parco.

## **Art .12 Coordinamento progettuale all'interno dei comparti**

I comparti possono essere suddivisi in sede di rilascio del Permesso di Costruire in subcomparti che costituiscono le unità minime di intervento al fine del rilascio del titolo concessorio.

Qualora un comparto sia suddiviso in subcomparti, il titolo autorizzativo può essere rilasciato per ciascuno di essi a condizione che venga allegato al progetto edilizio un elaborato grafico di coordinamento riferito all'intera superficie del comparto.

***Tutela delle risorse naturali e salvaguardia della biodiversità e del paesaggio (Indicazioni e suggerimenti non prescrittivi)***

**Art. 13 – Sistema idrografico ed ecosistemi fluviali**

1. Il fosso dell'Incastro, ricadente all'interno del perimetro del piano, non iscritto negli elenchi delle acque pubbliche della Provincia di Roma, è tutelato per una fascia di 25 metri per lato dalle rispettive sponde.
2. L'alveo e la fascia ripariale sarà mantenuta in condizione di naturalità escludendo qualsiasi intervento di artificializzazione e/o intubamento, immissioni di reflui non depurati, manomissioni, trasformazioni morfologiche, salvo quanto occorrente per una sistemazione in sicurezza del parco naturalistico interessante anche tale fascia limitrofa al fosso dell'Incastro e quanto sarà indicato dal progetto esecutivo per il restauro naturalistico dell'area.

3. Almeno con cadenza annuale, dovrà essere eseguita la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, consistente in interventi di rimozione di rifiuti e di materiale legnoso depositatosi nell'alveo e lungo il fosso e, per le fasce di vegetazione ripariale, esistenti e di nuova realizzazione, anche la rimozione di specie arboree e arbustive non autoctone e/o infestanti e la cura delle eventuali fitopatologie. I lavori di ripulitura e manutenzione dovranno essere attuati senza arrecare danno alla vegetazione ed alla eventuale fauna. I rifiuti rimossi dovranno essere separati, trasportati ai centri di raccolta differenziata (isole ecologiche) presenti all'interno dell'insediamento e depositati negli appositi contenitori. Il materiale legnoso dovrà essere trasportato all'impianto di compostaggio più vicino. Eventuali altri rifiuti, anche pericolosi, per i quali non è presente lo specifico contenitore per la raccolta differenziata all'interno dell'insediamento, dovranno essere trasportati al più vicino centro di raccolta per rifiuti pericolosi.
4. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza idraulica o finalizzati al consolidamento di sponde e versanti lungo il fosso, nonché quelli di stabilizzazione dei versanti, sono ammessi esclusivamente con il rispetto delle prescrizioni del manuale di ingegneria naturalistica adottato dalla Regione Lazio.
5. Gli eventuali attraversamenti ciclopedonali dovranno essere progettati nel rispetto dell'ecosistema fluviale e realizzati con l'utilizzo di materiali da costruzione naturali.
6. Dovranno essere previsti e realizzati, entro tre anni dall'approvazione del progetto urbanistico, interventi di restauro, recupero e ripristino delle fasce di vegetazione ripariale, consistenti nella piantumazione di specie arboree e arbustive appartenenti alla associazione ripariale del *Populetum albae*, anche integrando la vegetazione nei tratti di fosso rimasti spogli. Le specifiche specie arboree e arbustive da piantumare dovranno essere definite da un esperto botanico o naturalista il quale predisporrà anche il regolamento di gestione e monitoraggio dei nuovi impianti che dovrà essere attuato per la durata di 3 anni dalla loro completa messa in opera (fine lavori). Dovranno essere effettuati anche interventi di ingegneria naturalistica finalizzati a ridurre o impedire fenomeni di erosione spondale o di versante entro fasce di 25 metri dalle sponde.

7. Dovrà essere preservata la vegetazione spontanea autoctona (arbusti, cespugli, formazione arborea) che si dovesse sviluppare lungo i fossi entro fasce di 25 metri dalle sponde.
8. Dovrà essere effettuato, con cadenza quinquennale, un monitoraggio dello stato dell'ambiente fluviale (chimico, fisico-biologico, vegetazionale). Dovrà essere fornito al Comune di Roma un Rapporto ambientale, completo dei dati di rilievo (anche fotografico), della valutazione sullo stato dell'ambiente fluviale e del programma di interventi di miglioramento ambientale che si rendessero necessari. Il Rapporto ambientale dovrà essere sottoscritto e certificato da tecnici abilitati (botanici, naturalisti, chimici ambientali) o da società specializzate in monitoraggio ambientale e costituirà parte integrante delle attività di monitoraggio previste dalla VAS.

#### **Art. 14 – Acque sotterranee**

1. Dovranno essere eseguite analisi di impatto ambientale e monitoraggi delle immissioni di inquinanti e delle alterazioni antropiche delle caratteristiche di ravvenamento, quali deviazione di acque meteoriche e dilavamento mediante riempimento del suolo, ravvenamento artificiale, sbarramento o drenaggio dei corpi idrici sotterranei, secondo le prescrizioni della Direttiva 2000/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2000, “Quadro per l'azione comunitaria in materia di acque” e della Direttiva 2006/118/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 sulla “Protezione delle acque sotterranee dall'inquinamento e dal deterioramento”.
2. In caso di sversamenti di inquinanti sul suolo e nel sottosuolo, si provvederà alla captazione ed alla depurazione.

#### **Art. 15 – Risorsa suolo**

1. La tutela del suolo dovrà essere estesa a tutte le aree del piano non occupate da edifici, strade, parcheggi e piazze e la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, dovrà essere eseguita con cadenza almeno annuale.
2. La manutenzione e gestione delle aree a verde previste dal progetto dovrà salvaguardarne l'integrità eco sistemica.

3. Dovrà essere mantenuta una percentuale di superficie territoriale non impermeabilizzata non inferiore al 60% della superficie totale del progetto.
4. Nelle superfici impermeabilizzate non carrabili (marciapiedi, piazze e percorsi ciclopedonali, ecc.) dovranno essere utilizzati materiali da pavimentazione permeabile.
5. Dovranno essere previsti e realizzati impianti di separazione e trattamento delle acque di prima pioggia<sup>1</sup> da superfici scolanti soggette ad inquinamento (parcheggi e strade, aree di deposito di rifiuti, altre superfici potenzialmente contaminabili) per impedirne lo scolamento sul suolo. Le acque di prima pioggia verranno immesse nella rete di raccolta delle acque nere dirette al depuratore.
6. Le acque meteoriche, con esclusione di quelle di prima pioggia, scolanti da superfici inquinate o potenzialmente contaminate, dovranno essere convogliate in appositi serbatoi di accumulo presenti in ciascun condominio per essere poi – dopo eventuale trattamento - immesse nella rete di acqua non potabile dei condomini per diversi usi (innaffiamento giardini, vaschette di scarico dei servizi igienici, lavaggio auto, ecc.). Negli stessi serbatoi convoglieranno anche le acque scolanti dalle coperture degli edifici sempre con esclusione di quelle di prima pioggia.
7. Dovranno essere realizzati interventi per impedire fenomeni di erosione, compattazione, smottamento o alluvione. Per garantire il deflusso delle acque superficiali dalle superfici impermeabilizzate, anche in occasione di eventi meteorologici eccezionali, e dalle aree verdi, saranno realizzate canalette di scolo, secondo le tecniche dell'ingegneria naturalistica ed impiegando materiali naturali (terra, legno, pietrame, ecc.). Le acque raccolte nel sistema di canalizzazione dovranno essere convogliate verso il più vicino corso d'acqua o impluvio naturale.
8. Dovrà essere garantita una copertura arborea e/o arbustiva almeno pari al 60% delle aree destinate a verde pubblico e privato.
9. Per impedire fenomeni di diminuzione di materia organica, calo della biodiversità, contaminazione locale o diffusa, salinizzazione, nella manutenzione delle aree destinate a verde pubblico e privato si dovrà fare ricorso all'impiego di concimi naturali, al riutilizzo degli sfalci come compost (con esclusione di quelli inquinati lungo le strade),

con il divieto, anche per i privati, di impiegare concimi, fertilizzanti, diserbanti, antiparassitari e fitofarmaci chimici. Sarà vietato anche l'utilizzo di sali lungo le strade.

10. Sarà attuata una modificazione minima dell'assetto morfologico dell'area, come come prescritto dal Piano territoriale paesistico regionale.

#### **Art. 16 – Ambiente atmosferico e clima**

1. In ossequio alla Direttiva 2008/50/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 21 maggio 2008 relativa alla “Qualità dell’aria ambiente e per un’aria più pulita in Europa” ed alla Comunicazione della commissione al consiglio e al parlamento europeo del 11.1.2006 COM(2005)718 definitivo, relativa ad una “Strategia tematica sull’ambiente urbano”, il Piano garantisce una superficie a verde ad elevata biomassa che assicuri un adeguato assorbimento delle emissioni inquinanti in atmosfera prodotte dall’insediamento urbano (O3, NO2, PM10 ed SO2) ed in particolare dal traffico automobilistico generato e attratto dal nuovo insediamento, e favorisca una buona evapotraspirazione, al fine di garantire un buon microclima, senza concorrere all’inaridimento del microclima locale.
1. Il Piano adotta soluzioni architettoniche e tecniche nonché materiali per l’edilizia tali da ridurre il fabbisogno energetico per il riscaldamento e il raffrescamento, secondo quanto previsto dalla legge regionale del 27 maggio 2008 n. 6, “Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia”.
2. Ai sensi del Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 “Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE” il Piano prevede la realizzazione di impianti per il riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria alimentati da fonti di energia rinnovabile.

#### **Art. 17 – Flora, fauna, ecosistemi**

1. In ossequio alla Comunicazione della commissione “Arrestare la perdita di biodiversità entro il 2010 e oltre - Sostenere i servizi ecosistemici per il benessere umano ed alla

---

<sup>1</sup>

Per *acque di prima pioggia* si intendono i primi 5 mm di ogni evento di pioggia indipendente, uniformemente

Action Plan to 2010 and Beyond del 22.5.2006 (COM(2006) 216 definitivo), il Piano adotta soluzioni progettuali e gestionali idonee a tutelare la biodiversità locale attraverso interventi finalizzati a salvaguardare gli habitat significativi presenti nell'area e potenziare le reti ecologiche locali (il fosso dell'Incastro) garantendo così l'interconnessione delle reti locali alla rete ecologica provinciale individuata dal Piano Territoriale della Provincia di Roma.

#### **Art. 18 – Paesaggio**

1. In ossequio alla Convenzione europea del paesaggio, il piano tutela i caratteri del paesaggio locale attraverso la conservazione e valorizzazione degli elementi presenti sull'area di intervento (filari arborei e fossi) e attraverso un progetto del verde pubblico che integra l'attuale struttura con elementi paesistici tipici del paesaggio delle tenute agricole della campagna romana.

#### ***Minimizzazione degli impatti ambientali delle attività di cantiere – indicazioni e suggerimenti non prescrittivi***

#### **Art. 19 – Finalità**

1. Le seguenti indicazioni relative al “Progetto cantiere” - che dovrà essere definito in fase esecutiva- sono finalizzate alla eliminazione, riduzione o compensazione degli impatti ambientali connessi ad attività di cantiere, quali la rimozione delle specie arboree e arbustive esotiche infestanti, lo scotico superficiale, l'accantonamento di terreno e cotico superficiale, gli scavi ed i movimenti di terra, i rinterri, le demolizioni, gli scavi per l'installazione ed il montaggio dei cavi della rete elettrica, gli scavi per l'installazione ed il montaggio della rete idrica e dei reflui, gli scavi per l'installazione ed il montaggio degli altri impianti a rete, la realizzazione delle fondazioni, la costruzione degli edifici, la realizzazione e l'asfaltatura delle strade, la realizzazione delle aree a verde.

#### **Art. 20 – Emissioni in atmosfera**

---

distribuiti sull'intera superficie scolante servita dalla rete di raccolta delle acque meteoriche.

1. In fase di cantiere, al fine di minimizzare gli impatti dovuti alle emissioni di polveri dovute a scavi e a movimentazione di terra e suolo e le emissioni gassose da mezzi impiegati per il trasporto dei materiali in ingresso e in uscita e dai mezzi meccanici di movimentazione terra, dovranno essere realizzate fasce arboree e arbustive autoctone a rapido accrescimento intorno alle aree di cantiere. Le fasce dovranno avere una profondità di almeno 5 metri e dovranno svilupparsi intorno al cantiere. Le stesse potranno poi essere utilizzate nelle aree verdi pubbliche.

**Art. 21 – Rumore, vibrazioni, inquinamento elettromagnetico**

1. In fase di cantiere, al fine di minimizzare gli impatti dovuti alle emissioni sonore, dovranno essere realizzate, oltre alle fasce arboree e arbustive di cui all'articolo precedente, apposite barriere antirumore artificiali che dovranno essere rimosse a fine cantiere o riutilizzate lungo la viabilità perimetrale del nuovo insediamento al fine di minimizzare il rumore del traffico generato dall'insediamento stesso.

#### **Art. 22 – Impatti sul suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee**

1. Al fine di impedire fenomeni di diminuzione di materia organica, calo della biodiversità, contaminazione locale o diffusa, salinizzazione, lo scotico del terreno vegetale dovrà essere accantonato per il successivo riutilizzo per la realizzazione di scarpate e aree verdi pubbliche e private, mentre il materiale di scavo dovrà essere accantonato per essere riutilizzato per la realizzazione delle aree verdi e per la sistemazione delle scarpate del fosso. Tutti i rifiuti, per il tempo necessario a conferirli a discarica, dovranno essere sistemati in depositi provvisori opportunamente impermeabilizzati.
2. Al fine di tutelare le acque superficiali e sotterranee da eventuali impatti, i mezzi di trasporto e i mezzi meccanici di cantiere dovranno circolare e sostare su apposite piste dotate di canalette di smaltimento delle acque meteoriche (provvisorie, che verranno rimosse a fine cantiere) che verranno convogliate in apposite vasche dotate di disoleatori e da qui, sempre con canalette provvisorie, verso il più vicino recapito (corsi d'acqua e fossi), mentre i reflui dei servizi igienici dovranno essere convogliati alla fognatura più vicina al cantiere o comunque in quella in grado di recepire i reflui.
3. In fase di cantiere essere adottate soluzioni tecniche e modalità operative per un efficace risparmio idrico anche attraverso il riuso delle acque piovane e/o acque usate.

#### **Art. 23 – Disturbi su flora, fauna, ecosistemi e paesaggio**

1. In fase di cantiere, durante le operazioni di scotico superficiale dovranno essere eliminate tutte le piante esotiche infestanti secondo un programma di intervento definito da un tecnico specializzato (botanico, naturalista).

#### ***Impianti tecnologici ed energetici – indicazioni e suggerimenti non prescrittivi***

#### **Art. 24 – Finalità**

1. Le seguenti indicazioni relative al “progetto urbanizzazioni primarie” - che dovrà essere definito in fase esecutiva- sono finalizzate alla realizzazione di sistemi tecnologici e soluzioni impiantistiche in grado di migliorare le prestazioni ambientali dell'insediamento e ridurre i rischi di inquinamento e/o disturbo agli abitanti.

**Art. 25 – Viabilità**

1. Al fine di eliminare l'impatto acustico dovuto al traffico autoveicolare del nuovo insediamento, la viabilità carrabile è realizzata con l'impiego di asfalto fonoassorbente.

**Art. 26 – Impianti di raccolta rifiuti urbani e assimilabili**

1. Per ridurre al minimo possibile il ricorso alla discarica indifferenziata, sarà previsto in fase esecutiva e gestionale un sistema di raccolta porta a porta e di compostaggio domestico (verde condominiale). Saranno anche stipulati accordi con i consorzi che provvedano direttamente alla raccolta presso l'isola ecologica (CONAI, ecc.).
2. Dovranno essere previsti appositi punti di raccolta condominiali per la raccolta porta a porta, che saranno definiti in fase gestionale.
3. In ciascun condominio dovranno essere previsti piccoli impianti di minicompostaggio per i residui di manutenzione del verde condominiale e privato.

**Art. 27 – Alimentazione della rete di illuminazione pubblica**

1. La rete di illuminazione pubblica del nuovo insediamento dovrà essere preferibilmente alimentata con impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile (fotovoltaico).

**Art. 28 – Rete di irrigazione delle aree a verde pubblico e alimentazione da fonte rinnovabile**

1. Al fine di minimizzare i consumi idrici e quelli energetici dovrà essere previsto per l'irrigazione del verde pubblico un impianto di irrigazione a goccia automatico per le essenze arboree ed arbustive fino ad attecchimento, alimentato da un piccolo impianto fotovoltaico.

**Art. 29 – Gallerie tecnologiche e polifore**

1. Tutte le reti impiantistiche interraste dovranno essere realizzate all'interno di gallerie e/o polifere ispezionabili sotto la viabilità principale e secondaria.

### ***Bioedilizia e spazi aperti – indicazioni e suggerimenti non prescrittivi***

#### **Art. 30 – Finalità**

1. Le seguenti indicazioni relative al “progetto edilizio” - che dovrà essere definito in fase esecutiva- sono finalizzate alla realizzazione di sistemi edilizi, tecnologici e impiantistici in grado di migliorare le prestazioni ambientali degli edifici previsti dal Piano.
2. Gli edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri della bioedilizia e della bioarchitettura, come previsto dalla Legge regionale 6/2008 e i relativi impianti per il riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria e elettricità dovranno essere alimentati da fonti rinnovabili secondo quanto prescritto dal Decreto legislativo 28/2011.
3. Si farà anche riferimento al Protocollo Itaca adottato dalla regione Lazio per le aree residenziali e non residenziali.

#### **Art. 31 – Standard edilizi per l'efficienza energetica**

1. Dovranno essere assunti gli standard di efficienza energetica degli edifici individuati con Legge regionale 6/2008.
2. Dovranno essere attuate soluzioni tecniche e costruttive per ridurre il fabbisogno energetico quali, in particolare, il corretto orientamento e la caratterizzazione degli edifici, privilegiano l'orientamento SE/NO o E/O e riducendo i blocchi costruttivi orientati a SO/NE o N/S dove il sovrariscaldamento è più significativo.
3. Si dovrà provvedere al posizionamento delle alberature davanti alle facciate degli edifici dove non è desiderabile l'incidenza diretta dei raggi solari nei mesi caldi (Sud Ovest).Dovrà essere previsto un ombreggiamento attraverso adeguate soluzioni architettoniche.
4. Dovrà essere prevista l'utilizzazione del vetro all'esterno dell'edificio nella misura del 40% della superficie della facciata.

5. Dovrà essere garantita la ventilazione naturale interna agli edifici.
6. Dovranno essere eliminati i ponti termici che causano perdite di calore attraverso gli elementi strutturali di un edificio e sono causa di condense interne, macchie, muffe col conseguente deterioramento delle parti costruttive.
7. Dovranno essere installati sistemi solari passivi e dovrà essere garantito l'aumento della prestazione termica dell'involucro degli edifici, l'integrazione architettonica di superfici generatrici di energia solare.
8. Dovrà essere assicurato il controllo e la riduzione dei livelli di rumore esterno, attraverso soluzioni che aumentino la possibilità di utilizzare la ventilazione naturale degli spazi urbani.
9. In fase di progetto si dovrà prevedere l'uso di materiali realizzati a partire da materie prime naturali, locali, rinnovabili e riciclabili che aumentino la prestazione energetica complessiva dell'edificio; dovranno inoltre essere ottimizzati i sistemi costruttivi evitando il sovradimensionamento degli elementi che richiedono manutenzione successiva e dovrà essere facilitata la sostituzione di elementi che richiedono un elevato costo ambientale di manutenzione.
10. Dovrà essere studiata la possibilità di riciclaggio locale degli scarti delle opere e dei residui derivanti dall'uso e dovranno essere preferiti materiali in base al ciclo di vita degli stessi.

### **Art. 32 – Spazi aperti**

1. Al fine di garantire un efficace controllo del microclima locale, onde prevenire gli effetti negativi dell'isola di calore, dovrà essere previsto un sistema vegetazionale con elevato indice di copertura che permetta la creazione di un vero e proprio polmone verde nonché elementi che favoriscano il flusso evapo-traspirativo su superfici esposte ad esempio incorporando sistemi vegetazionali e coperture verdi in diversi punti dell'area e/o materiali naturali ad elevata permeabilità e ridotta energia incorporata. Dovrà inoltre essere garantita la presenza di superfici di acqua in vari punti della maglia urbana.
2. Negli spazi verdi pubblici dovrà disporsi di un adeguato ombreggiamento con la previsione di alcuni elementi architettonici – come ad esempio pergolati e tettoie.
3. Per il comfort ambientale negli spazi privati dovrà essere ridotta la percentuale di suolo permeabilizzata permettendo una maggiore ritenzione idrica e gestione.

Nuova proposta sulla base degli indirizzi operativi delle memorie di Giunta Comunale

-04/10/10 "Indirizzi operativi per la localizzazione di uno spazio destinato allo spettacolo e intrattenimento musicale con finalità sociali nella centralità Anagnina-Romanina".

-20/10/10 "L'attuazione delle centralità urbane e metropolitane da pianificare. Indirizzi operativi, criteri e criticità".



**Contributi specialistici**

**Ambiente**

Ecosistemi S.r.l.  
Dana Vocino, Silvano Falocco

**Geologia**

INGEO – Centro per lo studio della geologia applicata  
all'ingegneria  
Giorgio Cappai

**Mobilità**

Steer Davies Gleave

**Archeologia**

ERMA S.r.l.  
Maria Grazia Cecchini