

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA I39 AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA

- CECCHIGNOLA - (municipio XII)

A.B.D.R. ARCHITETTI ASSOCIATI s.r.l.

Prof. Arch. M.L. ARLOTTI

Prof. Arch. M. BECCU

Prof. Arch. P. DESIDERI

Prof. Arch. F. RAIMONDO

Proprietà:

EUROSMERALDO s.r.l

VIA PORDENONE, 2 - 00182 ROMA

Arch. C. Calviello

Arch. I. Soreca



NUOVI TIPI

Aggiornamento del Progetto Prot.1816 del 17 Agosto 1997/ Prot. 3191 del 17 Marzo 2003/
 Prot.9535 del 21 Maggio 2009/ Prot.13340 del 16 Luglio 2009/ Nuovi tipi Prot. 4761 del 04 Marzo 2010

ELENCO TAVOLE

AII. A	AEROFOTOGRAMMETRICO E P.R.G.	SCALA	VARIE
AII. B	VINCOLI P.T.P.R.	SCALA	VARIE
AII. C	PLANIMETRIA CATASTALE E PROPRIETA'	SCALA	1:2000
AII. D	ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE	SCALA	1:1000
AII. E	SUPERFICI PUBBLICHE: RETE VIARIA, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO	SCALA	VARIE
AII. Ebis	INQUADRAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E VINCOLI STRADALI	SCALA	VARIE
AII. F	SUPERFICI PRIVATE	SCALA	1:1000
AII. G	PLANIVOLUMETRICO	SCALA	1:1000
AII. H	RELAZIONE TECNICA		
AII. Hbis	RELAZIONE DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE		
AII. I	NORME TECNICHE		

COMUNE DI ROMA

ALLEGATO

DATA

27.05.2010

FIRMA

I

NORME TECNICHE

INDICE

Art. 1 – Validità delle norme tecniche	3
Art. 2 – Norme sostitutive	3
Art. 3 – Elementi essenziali vincolanti.	3
Art. 4 – Aree interne al perimetro dell’ambito d’intervento.....	4
Art. 5 – Area di concentrazione edilizia (ACE)	4
Art. 6 – Mix funzionale.....	5
Art. 7 – Indicazioni planivolumetriche.....	5
Art. 8 – Finiture e qualità edilizia architettonica.....	5
Art. 9 – Verde privato con valenza ecologica (VE)	6
Art. 10 – Verde e servizi pubblici (VS).....	6
Art. 11 – Parcheggi pubblici (P).....	7
Art. 12 – Aree per la pubblica viabilità	7
Art. 13 – Prescrizioni di PTP	7
Art. 14 – Barriere architettoniche	8
Art. 15 – Prescrizioni particolari	8

Art. 1 – Validità delle norme tecniche

Le presenti norme tecniche di attuazione valgono per l'ATO (Ambito di trasformazione ordinaria) INTEGRATA "I 39" - Cecchignola - Municipio XII (art. 59 delle NTA del PRG vigente) compresa nella Città della trasformazione (art.56 e seguenti delle NTA del PRG vigente)

Gli Ambiti di trasformazione ordinaria riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG del 1962 cui il PRG vigente conferma il carattere di edificabilità.

La SUL (superficie utile lorda) assentita per l'ATO integrata I 39 è pari a mq 26.963 (art. 59 delle NTA del PRG vigente)

L'ambito è delimitato a sud dal G.R.A., a nord dal fosso di Fiorano e da un "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)" della "Città Consolidata", ad ovest dall' "Ambito a trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale R66", ad est da "Aree agricole".

Il perimetro dell'ambito sopra specificato è individuato negli allegati grafici.

Art. 2 – Norme sostitutive

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti Norme Tecniche vale quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, in conformità delle quali è stato redatto il progetto dell'Ambito in oggetto e di cui le presenti Norme costituiscono una ulteriore specificazione.

Art. 3 – Elementi essenziali vincolanti.

Hanno valore vincolativo per la realizzazione di quanto previsto dai grafici di progetto dell'ATO integrata I39:

- a) il perimetro dell'ambito d'intervento indicato negli allegati grafici C (planimetria catastale), D (zonizzazione), G (Planivolumetrico);
- c) Le destinazioni d'uso dell'area di cui agli allegati progettuali D (Zonizzazione), E (Superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico), F (Superfici private), G (Planivolumetrico);
- d) Le indicazioni di utilizzazione planivolumetrica fornite dall'allegato grafico G (Planivolumetrico);
- e) Le presenti Norme Tecniche.

Art. 4 – Aree interne al perimetro dell'ambito d'intervento

Le aree interne al perimetro dell'ambito d'intervento si suddividono come segue:

1) *Area di concentrazione edilizia (ACE)*: è l'area nella quale va concentrata l'edificazione, oltre alla *Superficie fondiaria (SF)* comprende la *viabilità privata* relativa agli insediamenti, il *verde privato* e i *parcheggi di pertinenza* degli edifici; tale area è specificatamente indicata nell'allegato D (zonizzazione) ed F (Superfici private)

2) *Verde privato con valenza ecologica (VE)*: è un'area attrezzata a verde privato dove possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione; può comprendere anche la viabilità di accesso agli insediamenti, piazze e parcheggi privati; tale area è specificatamente indicata nell'allegato D (zonizzazione) ed F (Superfici private)

3) *Verde e servizi pubblici (VS)*: è un'area da cedere interamente al Comune che comprende l'intera dotazione di standard per verde e servizi pubblici e quota parte del fabbisogno di parcheggi pubblici; tale area è specificatamente indicata negli allegati D (zonizzazione) ed E (Superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico)

4) *Parcheggi pubblici (P)*: è un'area da cedere interamente al Comune che comprende la residua dotazione di parcheggi pubblici, non inclusa in VS, necessaria al soddisfacimento del fabbisogno di piano; tale area è specificatamente indicata negli allegati D (zonizzazione) ed E (Superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico)

5) *Aree per la pubblica viabilità*: sono le aree destinate al traffico ed alla sosta dei veicoli nonché al movimento pedonale, includono anche le aree per le pertinenze stradali; tali aree sono specificatamente indicate negli allegati D (zonizzazione) ed E (Superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico)

Art. 5 – Area di concentrazione edilizia (ACE)

Negli allegati D (Zonizzazione), F (Superfici private) e G (Planivolumetrico) è riportata l'Area di concentrazione edilizia (ACE); essa ha una superficie di 9.395 mq e rappresenta circa il 28% della superficie complessiva dell'area d'intervento.

L'ACE contiene al suo interno la sagoma di massimo ingombro degli edifici.

All'interno dell'ACE verranno reperiti i *parcheggi pertinenziali*; essi saranno posti prevalentemente nel sottosuolo ma potranno svilupparsi anche a raso fermo

restando il rispetto della prescritta permeabilità dell'ACE.

Art. 6 – Mix funzionale

All'interno dell'ACE sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso per gli edifici:

- Abitative
- Commerciali a CU/b e CU/m
- Servizi a CU/b e CU/m
- Turistico-ricettive a CU/b

Il presente piano stabilisce il seguente mix funzionale della SUL complessivamente ammessa:

80% per destinazioni d'uso abitative

20% per destinazioni d'uso non abitative (Commerciali, Servizi, turistico ricettive)

In particolare, ai fini del calcolo della dotazione degli standard pubblici, il 20% delle destinazioni d'uso non abitative sono state suddivise in:

8% per Servizi Commerciali a carico urbanistico medio (CU/m)

6% per Servizi a carico urbanistico basso (CU/b) /Turistico-ricettive a carico urbanistico basso (CU/b)

6% per Servizi a carico urbanistico medio (CU/m)

Nel rispetto della dotazione di standard è possibile modificare le destinazioni d'uso tra le diverse funzioni così come definite all'art. 6 delle NTA del PRG.

Art. 7 – Indicazioni planivolumetriche

All'interno della sagoma di massimo ingombro degli edifici così come specificatamente individuata nell'allegato G (planivolumetrico) possono essere realizzati gli edifici per un'altezza massima di m 28,00 e per una SUL massima di mq 26.963.

Art. 8 – Finiture e qualità edilizia architettonica

Per le partizioni verticali esterne sono previsti materiali naturali, intonaci tinteggiati ai silicati ed in generale con tinteggiature naturali non tossiche, ovvero, l'utilizzazione di rivestimenti in lamine o reti metalliche, purchè finalizzati all'ottenimento di specifici standard di risparmio energetico.

Possono essere previste schermature orizzontali e verticali all'irraggiamento solare, materiali lignei opportunamente trattati per l'uso esterno, ovvero griglie o reti metalliche, ovvero vetri ad elevato valore schermante.

Per gli infissi è ammesso ogni tipo di materiale purchè rispondente agli opportuni standard di risparmio energetico.

Per le pavimentazioni delle piazze in genere degli spazi pedonali sono previsti materiali lapidei naturali, legno opportunamente trattato, e manto di terriccio naturale per tutte le aree che il progetto edilizio destinerà a manto di rinaturalizzazione per l'impianto di specie arboree.

Gli apparati bioclimatici (schermature per l'irraggiamento, camini, serre captanti, etc.) potranno essere esterne alle sagome di massimo ingombro e non saranno ricompresi nel calcolo della SUL.

Art. 9 – Verde privato con valenza ecologica (VE)

L'area a verde privato con valenza ecologica (VE) ha una superficie di 6.732 mq e rappresenta 20% della superficie complessiva dell'area d'intervento.

In essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione.

La VE potrà contenere la viabilità di accesso agli insediamenti, piazze, parcheggi privati e le rampe di accesso ai parcheggi pertinenziali interni all'ACE per un massimo del 15% della superficie, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità della VE pari al 90% della sua superficie complessiva.

All'interno del VE potranno altresì essere collocati giardini privati di pertinenza degli edifici.

Art. 10 – Verde e servizi pubblici (VS)

L'area per verde e servizi pubblici (VS) rappresenta il 40% della superficie complessiva dell'area d'intervento al netto delle strade per una superficie complessiva di 13.465 mq.

In essa è compresa l'intera dotazione di *standard di verde pubblico e servizi pubblici* per una quantità di 11.369 mq; è inoltre compresa una quota parte della dotazione di *standard di parcheggi pubblici* per una superficie di 2.096 mq (area P3), con pavimentazione permeabile (tipo prato armato) in modo da garantire il minimo di permeabilità prevista per l'area VS.

L'intera area per VS manterrà una percentuale di permeabilità almeno pari al 90%.

L'area per VS è specificatamente individuata negli allegati D (zonizzazione) ed E (superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico)

Art. 11 – Parcheggi pubblici (P)

I parcheggi pubblici, come individuati negli allegati D (zonizzazione) ed E (superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico), sono reperiti, oltre che all'interno dell'area VS, nelle aree denominate P1 e P2. Tali aree per una estensione di 4.145 mq sono organizzate a parcheggio a raso. Nel sottosuolo del area P2 è, inoltre, localizzato un piani di parcheggi interrati per una superficie di 1003 mq.

La dotazione di parcheggi pubblici complessiva ammonta a mq 7.244.

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili tipo prato armato ed in questo caso potranno essere computati tra le superfici permeabili.

Art. 12 – Aree per la pubblica viabilità

La viabilità è quella indicata nell' E (superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico).

L'area risulta tagliata in due porzioni da una strada pubblica che richiude l'anello della viabilità interna del comprensorio urbano costituito da una area destinata dal precedente PRG a zona M2 ormai interamente edificata, e ricollega i tracciati delle altre reti di urbanizzazione (fognaria, elettrica, idrica, telefonica); è altresì, attraversata, in un porzione marginale dell'area d'intervento (ad ovest), da una previsione di strada pubblica approvata nel Progetto Urbanistico Definitivo della contigua ATO R66. Su entrambe le strade pubbliche sono innestate le strade private di accesso agli edifici.

Art. 13 – Prescrizioni di PTP

Per le porzioni di territorio interessate dal presente piano sia il Piano Territoriale Paesistico PTP attualmente vigente (15/3 Cecchignola - Valleranno), sia il Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR recentemente adottato, non evidenziano

alcun vincolo: le previsioni edificatorie del presente Piano risultano pertanto coerenti sia con le prescrizioni del PTP, sia con quelle del PTPR.

Art. 14 – Barriere architettoniche

Il progetto architettonico prevede la eliminazione degli impedimenti rappresentati dalle “barriere architettoniche” nei modi di seguito indicati.

La progettazione degli spazi e dei servizi pubblici (strade, marciapiedi, verde, e parcheggi) è stata eseguita in applicazione delle norme di cui al D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996 con particolare riferimento:

- a) alla eliminazione degli ostacoli fisici che sono fonti di disagio per la mobilità di chiunque oltre che delle persone che hanno capacità moderata o ridotta in forma permanente o temporanea;
- b) alla eliminazione degli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione degli spazi, attrezzature, o componenti.
- c) alla presenza di accorgimenti e segnalazioni che permettano l’orientamento e la riconoscibilità dei luoghi delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per gli audiolesi.

La progettazione edilizia degli edifici privati a destinazione non residenziale e delle pertinenze degli stessi, sarà eseguita in applicazione delle norme di cui al D.M. 14 giugno 1989 n. 236 che prevedono i tre livelli di qualità dello spazio costruito (accessibilità, visitabilità e adattabilità) da garantirsi in fase di progetto edilizio sulla base della effettiva destinazione d’uso degli edifici.

Art. 15 – Prescrizioni particolari

- **Art.61**. Ai sensi dell’art. 61 “Edificabilità a disposizione del Comune” comma 4 del Titolo II capo V delle N.T.A del N.P.RG. l’ambito integrato n. 39 è esente dalle obbligazioni di cui ai precedenti commi.

- **Art. 113** Ai sensi dell’art. 103 “Norma transitoria” comma 2 del Titolo V Norme Finali del N.P.R.G gli “Ambiti di trasformazione integrati” oggetto di uno strumento urbanistico esecutivo, se presentati entro il 18 giugno 2002, possono prevedere, in deroga all’art. 59, funzioni abitative e funzioni non abitative, come individuate nell’art. 6, inferiori al 30% della SUL complessivamente ammessa, a condizione che le funzioni non abitative non siano inferiori al 20% della SUL.