

ROMA CAPITALE



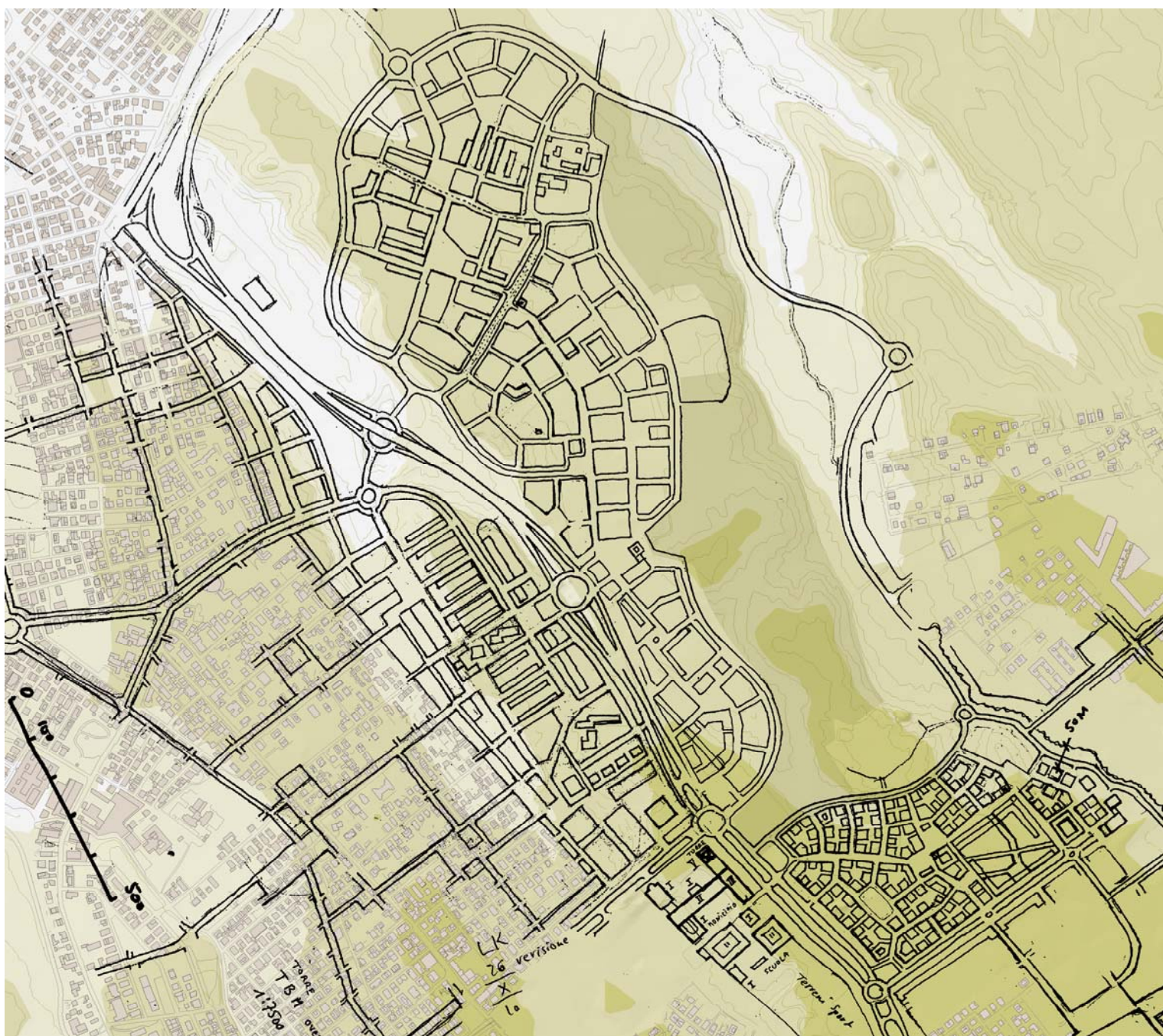
Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione della Programmazione e Pianificazione del Territorio

Piano di Zona 22 Tor Bella Monaca Decies

Elab. B Norme Tecniche di Attuazione



INDICE

TITOLO I

CARATTERI DEL PIANO

Capo 1° Generalità

pag. 3

Art. 1 Oggetto e finalità

Art. 2 Criteri generali di riferimento

Art. 3 Finalità, applicazione e contenuti specifici

Art. 4 Elaborati di Piano

Art. 5 Classificazione e definizione delle grandezze urbanistiche ed edilizie e degli indici

Art. 6 Categorie d'intervento

Art. 7 Destinazioni d'uso degli edifici

Capo 2° Contenuti progettuali e forma del Piano

pag. 10

Art. 8 Gli elementi di struttura dell'impianto urbanistico di progetto

Art. 9 La zonizzazione: le componenti del Piano

Art. 10 Gli standard e il dimensionamento

TITOLO II

DISCIPLINA DELLE COMPONENTI DEL PIANO

Capo 1° Reti, spazi, edifici pubblici

pag. 12

Art. 11 Reti e spazi pubblici e di uso pubblico

Art. 12 Rete dei sottoservizi pubblici

Art. 13 Spazi aperti pubblici: luoghi di relazione: piazze, spazi pavimentati e spazi verdi

Art. 14 Servizi pubblici

Capo 2° Parti edificate

pag. 15

Art. 15 L'articolazione funzionale

Art. 16 L'articolazione delle superfici fondiariae in rapporto agli interventi:
unità minima di intervento edilizio, comparto fondiario, aggregato di comparti

Capo 3° Regole per l'assetto spaziale dell'insediamento

pag. 16

Art. 17 L'articolazione delle superfici fondiarie in rapporto alle morfotipologie insediative

Art. 18 Trattamento della superficie di pertinenza

Art. 19 Parcheggi privati

TITOLO III

ATTENZIONI ECOLOGICO - AMBIENTALI

Capo 1° Funzionalità naturale

pag. 18

Art. 20 Permeabilità dei suoli

Art. 21 Ciclo delle acque meteoriche

Art. 22 Miglioramento dalla qualità d'aria, riduzione dell'inquinamento atmosferico

Capo 2° Bioarchitettura e risparmio energetico

pag. 19

Art. 23 Requisiti, definizione e contenuti

Art. 24 Uso di tecnologie innovative

Art. 25 Misure di contenimento dei consumi di energia per la climatizzazione estiva

Art. 26 Misure di contenimento dei consumi di energia per il riscaldamento invernale

Art. 27 Incentivi urbanistici per il contenimento dei consumi di energia

TITOLO IV

MODALITA' DI ATTUAZIONE E GESTIONE

pag. 21

Art. 28 Assegnazioni

Art. 29 Affidamento in concessione di opere di urbanizzazione

Art. 30 Redazione progetti

Art. 31 Affidamento Progettazioni

Art. 32 Coordinamento della progettazione dei comparti fondiari

Art. 33 Coordinamento Progettuale

Art. 34 Coordinamento della attuazione

Art. 35 Manutenzione delle aree a verde del Piano

TABELLA DIMENSIONAMENTO

TITOLO I

CARATTERI DEL PIANO

Capo 1° Generalità

Art. 1 - Oggetto e finalità

1 Le presenti norme e gli elaborati di cui al successivo art. 4 regolano l'attuazione del Piano di Zona n. 22 Tor Bella Monaca decies e costituiscono variante al PdZ n. 22 Tor Bella Monaca variante novies approvata con Deliberazione della Giunta Municipale n. 3177 del 07/06/1989.

2 Il presente Piano di Zona è redatto ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale Lazio n. 21 del 11/08/2009 e in attuazione della L.18 aprile 1962 n.167 e sue mm. ii. per il piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare. Per tutto quello non espressamente specificato nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione della strumentazione generale vigente in particolare per quanto disposto nel dettato normativo per l'edilizia residenziale della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

3 Il presente testo normativo e gli elaborati grafici costituiscono Variante relativamente ai cambi di destinazione urbanistica necessari per la realizzazione del Piano di Zona n. 22 Tor Bella Monaca decies; ai fini della Variante Urbanistica gli elaborati grafici compresi nell'*Inquadramento urbanistico* (v. Elab. 1) riguardano lo Stralcio del PRG vigente di Roma Capitale.

4 Il presente Piano di Zona ha valore di progettazione urbanistica esecutiva e, salvo quanto esplicitamente ammesso dalle presenti norme, ogni successiva modifica agli elaborati prescrittivi grafici e testuali comporterà variante al Piano.

5 La disciplina che regola le trasformazioni del presente Piano di Zona è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute nelle presenti NTA e negli elaborati prescrittivi di cui al successivo art. 4, che ne costituiscono parte integrante. Nella successiva trattazione il presente Piano di Zona sarà identificato con la dizione semplificata di PdZ.

6 Per tutte le trasformazioni e le relative ricadute urbanistiche non previste dalle presenti Norme, si deve far riferimento a quanto prescritto nel Titolo I delle NTA del PRG vigente di Roma Capitale.

Art. 2 - Criteri generali di riferimento

1 I contenuti progettuali del PdZ sono costruiti in riferimento ai principi di sostenibilità ecologica, qualità insediativa ed ambientale, flessibilità attuativa, qualità dell'edilizia. Per rispondere a questi principi il PdZ si avvale di grandezze urbanistiche, ambientali ed edilizie che integrano quelle tradizionali, nonché di classificazioni in grado di attribuire qualità morfologica all'insediamento attraverso la definizione degli spazi pubblici, aperti e costruiti, e del verde pubblico.

Art. 3 - Finalità, applicazione e contenuti specifici

1 Il PdZ definisce un assetto morfologicamente riconoscibile e coerente con i caratteri spaziali del contesto urbano attraverso:

- la definizione dei caratteri urbanistico-architettonici di nuovo impianto per le parti costruite e per gli interventi di sistemazione degli spazi pubblici (percorsi, strade, piazze, giardini, etc.) di uso pubblico e privati;
- l'introduzione di un processo di "rigenerazione urbana" mirato alla definizione, completamento e sostituzione del tessuto urbano di contesto e/o puntuale, con una nuova definizione dell'assetto fisico e funzionale degli spazi aperti e del loro attrezzamento funzionale;

e persegue i seguenti obiettivi specifici:

- definizione morfotipologica di nuovo impianto;
- valorizzazione degli spazi aperti e dotazione di nuovi servizi.

2 Il presente PdZ regola le trasformazioni per componenti, dettando prescrizioni progettuali e procedurali che, nel loro insieme, costituiscono la disciplina urbanistica esecutiva e che specificatamente riguardano:

- caratteristiche fisiche (quantitative e qualitative) delle trasformazioni;
- caratteristiche funzionali (destinazioni e modalità d'uso) della componente trasformata/nuovo impianto;
- requisiti prestazionali della componente trasformata/nuovo impianto;
- soddisfacimento degli standard di legge e modalità attuative;
- modalità ed atti tecnico-amministrativi per l'attuazione delle trasformazioni.

3 I dati di progetto relativi al PdZ sono riportati nella Tabella allegata alle presenti NTA. La classificazione particellare del Nuovo Catasto Urbano è specificata nell'*Elenco delle proprietà catastali* (v. Elab. E). Il Piano è definito su tutti gli elaborati, di cui al successivo Art. 4, da un perimetro rappresentato con linea nera a tratto punto.

4 I dati numerici prevalgono sui riferimenti dimensionali grafici. In sede di progetto edilizio dovranno essere precisati detti dati e il riscontro aerofotogrammetrico e catastale dovrà essere verificato documentando la reale consistenza con rilievi puntuali.

Art. 4 - Elaborati di Piano

1 Gli elaborati di progetto del PdZ, sono così articolati:

Elab. 1 – Inquadramento urbanistico	scala 1: 10.000
Elab. 2 – Disciplina sovraordinata e vincoli	scala 1: 25.000/1:10.000
Elab. 3 – Perimetro del Piano di Zona su base catastale	scala 1: 2.000
Elab. 4a– Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	scala 1: 2.000
Elab. 4b– Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	scala 1: 2.000
Elab. 5 – Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Zonizzazione su base catastale	scala 1: 2.000
Elab. 6 – Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica	scala 1:2.000
Elab. A – Relazione illustrativa	
Elab. B – Norme Tecniche di Attuazione	

- Elab. C - Relazione geologica
- Elab. D - Relazione vegetazionale
- Elab. E - Elenco delle proprietà catastali

Art. 5 - Classificazione e definizione delle grandezze urbanistiche ed edilizie e degli indici

1 I parametri e le grandezze urbanistiche utilizzate nel presente PdZ sono le seguenti:

- **Superficie territoriale ST:** misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale ET. *NTA/PRG Roma*
- **Superficie fondiaria SF:** misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente all'Unità minima di intervento (lotto). Alla SF si applica l'Indice di edificabilità fondiaria EF. *NTA/PRG Roma*
- **Superficie di pertinenza Sp:** rappresenta la parte di Superficie fondiaria privata non edificata da asservire alla costruzione. Si differenzia in: Superficie di pertinenza privata Spp attribuita agli alloggi del livello terra e Superficie di pertinenza condominiale Spc attribuita all'intera unità di progettazione architettonica e di intervento.
- **Superficie permeabile SP:** misura la Superficie fondiaria conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque. *NTA/PRG Roma*
- **Capacità insediativa CI:** è data dal rapporto tra Superficie utile lorda -SUL o Volume fuori terra Vft, come definite al successivo comma 3, e rispettivamente la misura di mq 25 o mc 80, ed esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici. *NTA/PRG Roma*
- **Densità arborea-DA e arbustiva-DAR:** esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento. *NTA/PRG Roma*
- **Unità edilizia Ue:** rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configuratesi - dal punto di vista spaziale, statico e funzionale - come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale. *NTA/PRG Roma*
- **Unità immobiliare Ui:** si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene. *NTA/PRG Roma*
- **Tipo edilizio Te:** modo di comporre, distribuire ed aggregare all'interno di una entità edilizia, uno o più unità funzionali per piano ed eventualmente su diversi piani, caratterizzato dalla soluzione degli accessi (diretto o indiretto), dallo spazio aperto esterno alle unità funzionali e dalla eventuale serialità.
- **Unità minima di intervento edilizio Umie:** rappresenta una entità edilizia, dotata di uno spazio di pertinenza aperto e/o coperto, con autonomo accesso pedonale e carrabile, composta da una o più unità edilizie e da una o più tipologie edilizie.
- **Comparto fondiario Cf:** rappresenta una entità insediativa, costituita da più unità minime di intervento e relativi suoli di pertinenza.
- **Aggregato di comparti Ac:** rappresenta una entità insediativa costituita da più comparti fondiari da sottoporre a progettazione unitaria.
- **Sagoma di un edificio Se:** è l'involuppo geometrico di un edificio, con esclusione di eventuali balconi in aggetto e bow-windows, coronamento degli edifici, cornicioni.

- **Impronta a terra degli edificio It:** è la proiezione a terra della sagoma degli edifici.
- **Allineamento A:** rappresenta la linea a terra cui le facciate degli edifici o le recinzioni delle aree di pertinenza devono aderire, in tutto e/o in parte.

2 Le grandezze edilizie utilizzate nel presente piano sono le seguenti:

- **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. E' esclusa la superficie di:
 - a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, in misura non eccedente la Superficie coperta SC dell'Unità edilizia;
 - b) locali e 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 ml 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari. Qualora per impedimenti di natura archeologica, geologica ed idrogeologica i locali suddetti non possono essere ubicati nell'interrato, gli stessi potranno essere localizzati fuori terra, all'interno del lotto fondiario anche non in adiacenza all'edificio e/o in aderenza ai confini del lotto;
 - e) parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art. 7 comma 1 delle NTA del PRG vigente di Roma Capitale;
 - 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 ml 1,80;
 - g) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
 - h) serre captanti, tori o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico, come individuati in sede regolamentare.

Gli spazi di cui alle lettere 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 in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici; *NTA/PRG Roma*

- **Volume fuori terra Vft:** esprime in termini di volume la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi di cui alle lettere b) e c) di cui al punto precedente (definizione SUL).
- **Altezza convenzionale Ac:** il rapporto tra volumetria edificabile e Sul edificabile è regolato dall'altezza convenzionale di ml 3,20. Tale parametro si applica anche in attuazione di norme regionali o statali espresse in valori volumetrici. *NTA/PRG Roma*
- **Altezza degli edifici H:** misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; le quote di sistemazione esterna sono stabilite 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 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 scala, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento). *NTA/PRG Roma*
- **Numero dei livelli di pavimento sovrapposti NI:** corrisponde negli edifici o nelle parti di edificio al numero massimo dei livelli di pavimento sovrapposti, compresi l'eventuale livello interrato e

seminterrato purché superiori a ml 1,80, (esclusivamente destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole asserviti agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti) e il livello sottotetto ove praticabile. Si considera livello di pavimento la superficie coperta praticabile con un'altezza utile minima di ml 2,70.

- **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. *NTA/PRG Roma*
- **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. *NTA/PRG Roma*
- **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. *NTA/PRG Roma*

3 Gli indici utilizzati nel presente PdZ sono i seguenti:

- **Densità territoriale Dt.** La densità territoriale è data dal rapporto tra numero di abitanti e superficie territoriale.
- **Indice di edificabilità territoriale ET:** rappresenta la Superficie Utile Lorda SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie Territoriale ST. Il rapporto è espresso in mq/mq. *NTA/PRG Roma*
- **Indice di fabbricabilità territoriale IT:** rappresenta il rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi e la Superficie Territoriale ST. Il rapporto è espresso in mc/mq.
- **Indice di permeabilità IP:** esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la *Superficie permeabile SP* e la *Superficie Territoriale ST* o *Superficie fondiaria SF*. *NTA/PRG Roma*

Art. 6 - Categorie d'intervento

1 In coerenza con la vigente normativa, il PdZ identifica gli interventi **di trasformazione** con le seguenti categorie di intervento urbanistico-edilizie:

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

- Ristrutturazione urbanistica (RU), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR n. 380/2001, che comprende 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, della rete stradale.
- Nuovo impianto urbanistico (NIU) che comprende l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.

2 In coerenza con la vigente normativa e con il PRG vigente di Roma Capitale, le trasformazioni del nuovo assetto devono comprendere l'insieme di interventi e misure volti a ridurre o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche e paesistiche, conseguente alla realizzazione degli interventi edilizi e urbanistici.

3 In coerenza con la vigente normativa e con il PRG vigente di Roma Capitale, il PdZ identifica gli interventi di **conservazione** con le seguenti categorie di intervento:

RECUPERO EDILIZIO

- Manutenzione ordinaria (MO), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del DPR n. 380/2001, che comprende gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- Manutenzione straordinaria (MS), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001, che comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- Restauro e risanamento conservativo (RC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001, che comprende gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I, Parte seconda, del D.LGT 42/2004, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 29, comma 4, dello stesso provvedimento.
- Ristrutturazione edilizia (RE), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001, che comprende gli interventi rivolti a trasformare le Unità edilizie mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Si distinguono tre sotto-categorie:
 - RE1 Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL, del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modifiche della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici;
 - RE2 Ristrutturazione edilizia diversa dalle sotto-categorie RE1 e RE3;
 - RE3 Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria (Vc) e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggiore allineamento con gli edifici adiacenti.

NUOVA COSTRUZIONE (NC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001, che comprende gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:

- DR Demolizione e ricostruzione di edifici con variazione di volumetria (Vc) e sagoma;
- AMP Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità

edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% del Volume costruito (Vc).

Art. 7 - Destinazioni d'uso degli edifici

1 Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate come segue:

- a) Residenziali: abitazioni singole, abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani);
- b) Commerciali: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq), medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 250 mq e 2.500 mq) le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
- c) Non residenziali e per servizi: servizi alle persone, amministrativi, sociali, religiosi, mercati rionali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness, finanziari; artigianato di servizio; attrezzature collettive.

Per destinazioni coerenti con i punti a), b), c) e non esplicitamente richiamate si procederà per analogia di destinazione d'uso.

2 Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PdZ. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

Capo 2° Contenuti progettuali e forma del Piano

Art. 8 - Gli elementi di struttura dell'impianto urbanistico di progetto

1 Costituiscono elementi di struttura del progetto quelli che assicurano le relazioni con il contesto, e cioè le reti della viabilità, le reti del verde e degli spazi pubblici, la tipomorfologia dell'insediamento in continuità/discontinuità con la morfologia dell'insediamento esistente, le visuali del paesaggio, le preesistenze archeologiche.

2 Nell'elaborato *Disciplina sovraordinata e vincoli scala 1: 25.000/1:10.000* (v. Elab. 2) si riporta la disciplina del PTPR della Regione Lazio e viene graficizzata la trasposizione delle aree sottoposte a vincoli archeologici, monumentali, paesaggistici, ecc, sovraordinati e/o istituiti con Decreto Ministeriale specifico, i Beni di qualità individuati nella Carta per la Qualità del PRG vigente di Roma Capitale, nonché le fasce di rispetto dei beni segnalati nella Carta storica-archeologica-monumentale e paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano e riportati nelle planimetrie della strumentazione generale vigente (v. Allegato G - Variante delle Certezze); tali aree sono destinate dal PdZ a verde pubblico e come tali concorrono al soddisfacimento degli standard. Per la disciplina di dette aree si assumono le prescrizioni contenute nell'art. 16 delle NTA del PRG vigente di Roma Capitale. Sono inoltre evidenziate le fasce di rispetto e i vincoli di carattere antropico con gli specifici riferimenti alla normativa di legge.

Art. 9 - La zonizzazione: le componenti del Piano

1 Le componenti del PdZ, individuate nella *Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale - scala 1: 2.000* (v. Elab 5), sono articolate in Reti e spazi pubblici o di uso pubblico (aree per infrastrutture per la mobilità; superfici per attrezzature pubbliche; spazi aperti di relazione; spazi verdi) ed in Parti edificate.

2 Rientrano nelle infrastrutture per la mobilità le sedi viarie ed i parcheggi pubblici, i percorsi pedonali attrezzati e i percorsi ciclo-pedonali attrezzati.

3 Gli spazi per attrezzature e servizi locali sono riservati all'insediamento di edifici pubblici e relative pertinenze per il rispetto degli standard urbanistici di quartiere.

Ferma restando la dotazione complessiva di aree pubbliche, per le destinazioni di suolo delle aree con i relativi comparti per servizi pubblici locali, in base alle esigenze eventualmente rappresentate, viene lasciata facoltà al Municipio competente per territorio, attraverso una Delibera di Consiglio municipale, di definire la destinazione degli edifici e delle attrezzature pubbliche, senza la necessità di alcuna variante urbanistica.

4 Gli spazi per attrezzature e servizi generali sono riservati alla conservazione degli edifici pubblici e relative pertinenze per il rispetto degli standard urbanistici di livello urbano.

5 Il PdZ individua gli spazi aperti (piazze, viali, etc.) che assumono specifico significato di luogo di relazione e a questo scopo conformati dall'edificato circostante e dalle relative destinazioni.

6 Gli spazi verdi individuati dal PdZ sono i seguenti: *Spazi a verde attrezzato* e *Spazi a verde sportivo*, per il rispetto degli standard urbanistici, e *Verde di rispetto*.

7 Le Parti edificate sono articolate in:

TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- *Superfici fondiarie di nuovo impianto con destinazione prevalentemente residenziale soggette a progettazione unitaria;*

Per l'attuazione degli interventi all'interno di tali componenti sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art. 6 commi 1 e 2.

CONSERVAZIONE

- *Superfici fondiarie di conservazione con destinazione residenziale;*
- *Superfici fondiarie di conservazione con destinazione mista;*
- *Superfici fondiarie di conservazione con destinazione non residenziale.*

Per l'attuazione degli interventi all'interno di tali componenti sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art. 6 comma 3.

8 La disciplina delle componenti di cui al presente articolo e il relativo grado di prescrittività sono contenute nel successivo Titolo II.

Art. 10 - Gli standard e il dimensionamento

1 Le superfici e le volumetrie di uso pubblico individuate dal PdZ rispondono ai seguenti parametri:

- gli abitanti virtuali insediabili sono calcolati in ragione di 80mc/ab.DM 1444/68
- lo standard per abitante è di 22 mq/ab suddiviso in: 6,5 mq/ab per servizi pubblici; 9,5 mq/ab per verde pubblico (attrezzato, sportivo); 6,0 mq/ab (parcheggi pubblici).

La quantificazione delle aree a standard segue i criteri dettati dalla strumentazione urbanistica generale vigente.

Le specifiche quantificazioni relative al dimensionamento e al calcolo del fabbisogno di standard sono riportate nella Tabella allegata alle presenti NTA.

TITOLO II

DISCIPLINA DELLE COMPONENTI DEL PIANO

Capo 1° Reti, spazi, edifici pubblici

Art. 11 - Reti e spazi pubblici e di uso pubblico

1 Il tracciato generale della viabilità e le sagome di ingombro delle sezioni stradali, nonché le aree destinate a parcheggi pubblici, nel rispetto delle discipline di settore vigenti, sono definiti nel *Sistema della mobilità e spazi pubblici* (v.Elabb.4) e riportate nella *Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale - scala 1: 2.000* (v.Elabb 5).

2 L'impianto della viabilità con le sezioni stradali, nonché le aree destinate a parcheggi pubblici sono definiti nel *Sistema della mobilità e spazi pubblici* (v.Elabb.4); hanno valore prescrittivo ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

3 Nel *Sistema della mobilità e spazi pubblici* (v.Elabb.4) è individuata la gerarchia della rete viabilistica e il relativo uso pubblico. Le reti con le relative fasce di pertinenza stradale sono distinte e devono intendersi separate da quelle per percorsi pedonali attrezzati e/o piste ciclabili. Per dare continuità ad entrambi le reti, il PdZ non prevede strade senza uscita. La rete infrastrutturale assicura la connessione degli spazi pubblici e delle attrezzature e servizi e prevede le integrazioni attraverso strade di uso pubblico all'interno dei Comparti fondiari e percorsi pedonali attrezzati pubblici o di uso pubblico. E' consentito l'accesso alle superfici fondiarie direttamente dalla viabilità pubblica.

4 Eventuali spostamenti di assi e/o tracciati, per effetto di ritrovamenti di reperti archeologici o per altre motivazioni sovraordinate, 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 l'eventuale parere favorevole delle Soprintendenze interessate e l'approvazione, da parte degli Organi dell'Amministrazione competenti in materia.

5 Eventuali modifiche tese ad rendere coerente la situazione preesistente con le nuove sezioni stradali di piano e relative modalità di connessione delle sezioni stradali con viabilità esterne al perimetro del PdZ potranno essere effettuate in sede di progettazione unitaria.

6 I parcheggi pubblici sono definiti e quantificati nel *Sistema della mobilità e spazi pubblici* (v.Elabb.4) e sono riportati nella *Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale - scala 1: 2.000* (v.Elabb 5). Le modalità di verifica della dotazione di parcheggi pubblici secondo la strumentazione urbanistica generale vigente vengono riportate nella Tabella allegata alle presenti NTA. Salvo prescrizioni specifiche definite dalla strumentazione vigente, le aree a parcheggio all'aperto devono essere attrezzate con alberature diffuse ad alto fusto e chioma larga, nella misura minima di una unità ogni due posti macchina, se disposte su file singole e di due unità ogni 4 posti macchina se disposte su file doppie. Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali impermeabili e tecniche costruttive che impediscano infiltrazioni in falda idrica di sostanze inquinanti provenienti dallo stazionamento dei veicoli.

7 Nella rappresentazione degli Elabb. 4 e 5, oltre ai parcheggi pubblici, alle sedi stradali e alle relative fasce di pertinenza, è indicato il verde di rispetto: per questa destinazione è consentito solo l'arredo e la

segnaletica stradale ed eventuali accessi ai comparti fondiari. Il verde di rispetto non partecipa alla quantificazione del fabbisogno di verde da standard.

8 Le reti e spazi pubblici e di uso pubblico di cui al comma 1, sono distinti in:

- *Sedi stradali esistenti;*
- *Sedi stradali da adeguare e/o di progetto;*
- *Parcheggi pubblici esistenti e di progetto.*

Art. 12 - Rete dei sottoservizi pubblici

1 La realizzazione delle reti nel sottosuolo dove prevedere soluzioni progettuali integrate e pavimentazioni e chiusini di ispezione volti a garantire alloggiamenti unificati attraverso la realizzazione di appositi cunicoli o gallerie che consentano l'inserimento delle diverse reti e la loro completa ispezionabilità.

2 Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, Roma Capitale può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

3 Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del D.Lgs 152/1999.

4 E' fatto obbligo di predisporre un progetto di smaltimento per le acque chiare e nere esteso all'intero PdZ. Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dal Dipartimento di Roma Capitale competente in materia di Ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale e, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettato in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.

5 Prevedere ove possibile, la creazione di piccoli bacini di raccolta mediante tecnologie naturali delle acque meteoriche da riutilizzare per irrigazione o restituire in loco alla circolazione superficiale.

Art. 13 - Spazi aperti pubblici: luoghi di relazione: piazze, spazi pavimentati e spazi verdi

1 I luoghi di relazione: piazze, spazi pavimentati e gli spazi verdi pubblici (attrezzato, sportivo) sono definiti e quantificati nella *Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale - scala 1: 2.000* (v.Elaborazione 5). Le modalità di verifica della dotazione di verde pubblico secondo la strumentazione urbanistica generale vigente vengono riportate nella Tabella allegata alle presenti NTA.

2 Nella *Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale - scala 1:2.000* (v.Elaborazione 5), gli spazi verdi sono classificati come spazi a verde attrezzato e spazi a verde sportivo. I luoghi di relazione: piazze e spazi pavimentati sono intesi come spazi conformati dal costruito legato ai servizi pubblici, alle quinte del costruito e alla loro caratterizzazione funzionale, di transito, sosta e

relazione. Particolare cura deve essere riservata alla scelta delle essenze per quanto riguarda il verde e delle pavimentazioni per quanto riguarda gli spazi "minerali".

3 La scelta di vegetazione "morbida" con effetto "naturale" deve fare riferimento al contesto in cui si inserisce e deve essere definita per dare continuità alle direttrici verdi e alle connessioni con il contesto. La selezione di specie vegetali deve tenere conto dell'aspetto ornamentale, della scarsa necessità di manutenzione, della buona tolleranza agli agenti inquinanti e della destinazione di spazi areali per giardini configurati o naturali. In particolare le essenze consigliate riguardano:

- Piantumazione con specie tappezzanti di varie altezze (h. 10 – 60 cm.) tipo ad es.: *Ceanothus repens*, *Cotoneaster dammerii*, *Cotoneaster horizontalis*, *Euonymus fortunei*, *Euonymus radicans*, *Hedera helix*, *Mesembrianthemum cooperi* *sedum* spp., *Rosmarinus lavandulaceus*, *Rosa nitida*, *Santolina*, *Teucrium chamaedrys*, *Viburnum carlesii*, *Vinca major*, *Vinca minor*;
- Piantumazione con siepi di specie arbustive (h. 100 – 200 cm), tipo ad es.: *Berberis wilsoniae*, *Cistus laurifolius*, *Cistus salvifolius*, *Cornus sanguinea*, *Lavandula spica*, *Lavandula stoechas*, *Lonicera cerulea*, *Myrtus*, *Rhamnus alaternus*, *Rosa hugonis*, *Rosa multiflora*, *Rosa rubiginosa*, *Rosa rugosa*, *Rosmarinus officinalis*, *Spiraea arguta*, *Viburnum opulus*, *Viburnum tinus*;
- Elementi arborei per ombreggiatura: specie arboree di medie dimensioni ornamentali (massimo 10 m) consigliate dal Servizio Giardini ; ad es.: *Albizia julibrissin*, *Catalpa bungei*, *Hibiscus syriacus*, *Lagestroemia indica*, *Ligustrum japonica*, *Prunus cerasifera* *Pissardi*, *Prunus serrulata*, *Prunus blijerana*.

4 Le aree interessate da trasformazioni (scavi, terrapieni, piazzali, margini delle strade e dei parcheggi, ecc), incluse quelle utilizzate in fase di cantiere, devono essere oggetto di interventi di ripristino e miglioramento ambientale.

5 La delicatezza dei luoghi, in particolare in prossimità delle aree boscate, richiede particolare attenzione all'inserimento del nuovo intervento, con la necessità di opere di mitigazione e valorizzazione ambientale.

Art. 14 - Servizi pubblici

1 Gli edifici speciali per attrezzature e servizi devono essere progettati in relazione allo spazio pubblico adiacente, in modo da risultare concepiti quali luoghi di relazioni collettive e di identità alla scala della parte urbana. Gli edifici speciali per attrezzature e servizi, almeno quelli prospicienti spazi pubblici devono prevedere una progettazione unitaria, privilegiando una progettazione di elevata qualità architettonica.

2 I parcheggi pertinenziali non devono essere reperiti negli spazi pubblici prospicienti.

3 Per le destinazioni d'uso si rimanda all'Art. 7 delle presenti NTA.

4 Per i servizi privati di pubblica utilità (telefonia mobile, etc.) gli impianti dovranno essere localizzati preferibilmente distanti almeno 100 metri lineari dagli edifici ad uso abitativo e scolastico.

Capo 2° Le Parti edificate

Art. 15 - L'articolazione funzionale

1 Le Parti edificate sono individuate dalla *Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale - scala 1: 2.000* (v.Elaborazione 5).

Esse si articolano in:

- *Superfici fondiarie di nuovo impianto con destinazione prevalentemente residenziale soggette a progettazione unitaria;*
- *Superfici fondiarie di conservazione con destinazione residenziale;*
- *Superfici fondiarie di conservazione con destinazione mista;*
- *Superfici fondiarie di conservazione con destinazione non residenziale.*

2 Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione del Piano, i seguenti elementi rivestono un carattere prescrittivo:

- il perimetro del PdZ, con la definizione della superficie territoriale come riportato nell'Elaborazione 5. La definizione delle superfici fondiarie, come quelle delle superfici per servizi, in sede di progetto attuativo, in presenza di eventuali scostamenti evidenziatisi nella realtà rispetto alla cartografia catastale utilizzata, potranno essere corrette, a mezzo di apposita Determinazione Dirigenziale, senza costituire variante.
- i dati dimensionali dei *Comparti fondiari Cf* e il numero massimo dei livelli fuori terra degli edifici nei comparti fondiari, come riportati nell'Elaborazione 5.
- le *Impronte a terra degli edifici It* come riportate nell'Elaborazione 6.
- l'*Aggregato di comparti Ac* come riportato nell'Elaborazione 6.
- gli *Allineamenti A* di impianto urbanistico come riportati nell'Elaborazione 6.
- il *Numero dei livelli di pavimento sovrapposti Nl* come riportati nell'Elaborazione 6.

3 Le *Superfici fondiarie di nuovo impianto con destinazione prevalentemente residenziale soggette a progettazione unitaria* al loro interno possono articolarsi in:

- spazi destinati all'edificazione e spazi privati annessi, di pertinenza diretta dei singoli fabbricati e/o dei singoli alloggi (autorimesse, cantine, sale condominiali, vani scale e ascensori, androni, volumi tecnici, lavatoi, stenditoi, essiccatoi).
- spazi pertinenziali per il verde, comprendenti le aree interne ai comparti da destinare agli spazi di verde condominiale, spazi pavimentati e spazi per il verde di pertinenza diretta dei singoli fabbricati.
- strade private e parcheggi, destinati alla viabilità distributiva interna alle superfici fondiarie, ai percorsi pedonali, ai parcheggi pertinenziali e alle rampe di accesso alle autorimesse interrato.
- negli spazi a piano terra degli edifici sono consentite superfici destinate ad attività non residenziali e commerciali con le destinazioni d'uso come definite al precedente Art.7.

Art. 16 - L'articolazione delle superfici fondiarie in rapporto agli interventi: unità minima di intervento edilizio, comparto fondiario, aggregato di comparti

1 Nella *Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale - scala 1:2.000* (v.Elabor 5), le superfici fondiarie sono articolate in *Comparti fondiari-Cf*, ai quali sono riferiti, in apposite tabelle, i dati relativi alle quantità edificatorie attribuite a ciascun comparto, eventualmente per destinazione.

2 Le *Unità minime di intervento edilizio Umie*, saranno individuate in sede di progettazione unitaria del comparto con definizione della morfotipologia di riferimento assunta per la progettazione, di cui al successivo art. 17.

3 In riferimento all'esigenza di progettazione unitaria di elementi di assetto che coinvolgono più comparti, il PdZ individua l'*Aggregato di comparti - Ac*, ricomprensivo due o più comparti. In tal caso il PdZ segnala gli elementi di cui sopra, la cui progettazione è propedeutica alla progettazione di comparto.

Capo 3° Regole per l'assetto spaziale dell'insediamento

Art. 17 - L'articolazione delle superfici fondiarie in rapporto alle morfotipologie insediative

1 Nella *Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale - scala 1:2.000* (v.Elabor 5) sono individuati i Comparti fondiari. In corrispondenza di essi, nell'*Elaborato 6-Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati, Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica - scala 1:2.000*, vengono rappresentate con valore prescrittivo le *Impronte a terra degli edifici It*, gli *Allineamenti A* e il *Numero dei livelli di pavimento sovrapposti Nl*, con riferimento alle morfologie insediative da assumere nella progettazione del comparto fondiario.

2 In riferimento alle possibili combinazioni morfotipologiche d'impianto e alle tipologie edilizie tipo, si rimanda alle indicazioni contenute negli elaborati della progettazione unitaria. Tali indicazioni, nel rispetto delle quantità attribuite al Comparto fondiario, costituiscono suggerimento ai fini della progettazione esecutiva.

3 Per le quantità edificabili nei *Comparti fondiari Cf*, riportate nelle tabelle contenute nella *Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale - scala 1:2.000* (v.Elabor 5) è consentito il trasferimento di volumetrie da un comparto all'altro nella misura massima del 10% della somma delle volumetrie dei comparti interessati, nel rispetto del numero massimo dei livelli consentiti e dei distacchi di norma. Tali trasferimenti non costituiscono variante e sono regolamentati da DD ratificata nei provvedimenti di assegnazione.

4 Eventuali spostamenti e/o rotazioni all'interno del comparto, per effetto di ritrovamenti di reperti archeologici o per altre motivazioni sovraordinate, sempre che restino garantiti i distacchi di legge e le forme e le dimensioni dei comparti edificatori, potranno essere consentiti e realizzati senza necessità di ulteriori atti amministrativi di variante urbanistica, previo l'eventuale parere favorevole delle Soprintendenze interessate e l'approvazione, da parte degli Organi dell'Amministrazione competenti in materia.

Art. 18 - Trattamento della superficie di pertinenza

1 La sistemazione delle superfici di pertinenza degli edifici deve assicurare un *Indice di permeabilità*-Ip di almeno il 50%.

2 La *Densità arborea*-DA deve essere pari a 40 alberi ettaro e la *Densità arbustiva*-DR deve essere pari a 60 alberi ettaro, qualora non sia possibile impiantare all'interno del comparto le quantità arboree derivanti dallo standard sopra indicato, previo atto di impegno, la parte in eccedenza dovrà essere impiantata su aree pubbliche (strade, piazze e percorsi pedonali) secondo le indicazioni del progetto delle OO.UU. primaria..

3 Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato è riferita alla quota di sistemazione di progetto delle superfici esterne a diretto contatto con l'edificio, sempreché:

- detta sistemazione, realizzata in terreno vegetale, ghiaia o comunque pavimentata, abbia un andamento di naturale raccordo, con pendenze mai superiori al 30%, con il terreno o la viabilità circostante nel loro assetto preesistente o previsto dal PdZ; in caso diverso l'altezza dell'edificio va calcolata rispetto alla quota della strada preesistente in corrispondenza dell'edificio ovvero di quella prevista dal PdZ;
- detta sistemazione presenti salti di quota o muri di scarpa, in ogni caso trattati con materiali naturali, di altezza non superiore a ml 1,00. In caso di misura superiore, ovvero di trattamento diverso dal salto di quota o del muro di scarpa, l'altezza dell'edificio è misurata a partire dalla loro base.

Art. 19 - Parcheggi privati

1 I parcheggi pertinenziali privati sono ricavati:

- nel sottosuolo, all'interno della proiezione a terra dell'edificio;
- nel sottosuolo anche all'esterno della proiezione dell'edificio;
- i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati qualora necessario per esigenze progettuali, nel sottosuolo di aree con destinazione pubblica, previa assegnazione – con Delibera dell'Assemblea Capitolina – del diritto di sottosuolo ed approvazione, con il medesimo atto, del progetto di sistemazione superficiale secondo le previsioni del PdZ;
- all'aperto nella superficie di pertinenza, rispettando comunque l'Indice di permeabilità prescritto.

TITOLO III

ATTENZIONI ECOLOGICO - AMBIENTALI

Capo 1° Funzionalità naturale

Art. 20 - Permeabilità dei suoli

1 Gli interventi dovranno tenere conto degli aspetti dello sviluppo sostenibile dei cicli naturali e contribuire al ripristino della funzionalità naturale dell'ambito di riferimento urbano. In particolare sono da mantenere e ripristinare le permeabilità del terreno, limitare l'occlusione dei suoli delle parti non edificate garantendo, a seconda delle destinazioni previste, la permeabilità dei suoli ed utilizzando il tipo di pavimentazioni più vicino alle condizioni di naturalità (pavimentazioni permeabili con materiali, pavimentazioni discontinue con presenza di vegetazione, superfici a verde sui solai di copertura dei piani interrati).

Art. 21 - Ciclo delle acque meteoriche

1 Con l'obiettivo di salvaguardare la continuità dei flussi idrici e naturali sia in superficie che in profondità, nonché di ripristinare l'andamento naturale di fossi e corsi d'acqua naturali e utilizzare la disponibilità di acqua all'interno della progettazione degli spazi aperti, gli interventi dovranno utilizzare soluzioni tecnico-architettoniche per raccogliere, conservare, riciclare le acque meteoriche, anche prevedendo, la creazione di piccoli bacini, eventualmente da allocare negli spazi pubblici.

Art. 22 - Miglioramento della qualità d'aria, riduzione dell'inquinamento atmosferico

1 Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico e acustico, i progetti di viabilità e del verde dovranno prevedere una progettazione organica del sistema di piantumazione (corridoi verdi, piantumazione di alberature, anche in filari, o siepi lungo le strade di maggior traffico).

Capo 2° Bioarchitettura e risparmio energetico

Art. 23 - Requisiti Definizione e Contenuti

1 Gli interventi edilizi inquadrati nel PdZ debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori. Essi sono raggruppati in famiglie omogenee come sotto riportato:

- 1) resistenza meccanica e stabilità;
- 2) sicurezza in caso di incendi;
- 3) igiene, salute e ambiente;
- 4) sicurezza nell'impiego;
- 5) protezione contro il rumore;
- 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;
- 7) fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

Art. 24 - Uso di tecnologie innovative

1 Il progetto degli edifici introdurrà tecnologie innovative nel campo del risparmio energetico e ambientale per migliorare le qualità igieniche, tecniche, illuminotecniche ed acustiche degli edifici. La progettazione delle opere dovrà essere orientata all'uso efficiente delle risorse e alla riduzione delle emissioni, sia in fase di realizzazione che in fase di funzionamento. In particolare si dovranno privilegiare l'uso di materiali e componenti edilizi durevoli e di facile manutenzione nel rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità. Le condizioni bioclimatiche negli alloggi (isolamento termoacustico, rinnovamento dell'aria interna, riduzione dell'inquinamento elettromagnetico, ispezionabilità degli impianti) dovranno essere garantite il più possibile, attraverso una progettazione orientata all'uso efficiente delle risorse e alla riduzione delle emissioni. Si dovrà inoltre, favorire l'utilizzo di coperture con pannelli solari, con soluzioni architettoniche adeguate ad un disegno unitario complessivo. Almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda deve essere assicurato mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Art. 25 - Misure di contenimento dei consumi di energia per la climatizzazione estiva

1 Il requisito "Comfort estivo", si pone l'obiettivo di migliorare il comportamento dell'organismo edilizio, in termini di efficienza energetica, nella stagione estiva.

2 I progetti delle nuove costruzioni dovranno tendere a mantenere le temperature interne, in assenza dell'impianto di raffreddamento dell'aria, in modo tale da evitare, o ridurre quanto più possibile, il ricorso

a impianti di climatizzazione. La corretta progettazione dell'involucro costituisce elemento passivo di garanzia del comfort interno estivo.

3 L'inerzia termica dell'edificio nel suo complesso, la ventilazione delle coperture e delle facciate, il corretto uso dei materiali di isolamento, l'attenuazione dell'irraggiamento solare diretto, la corretta esposizione degli ambienti debbono essere valutati in sede di progetto al fine di favorire il controllo del surriscaldamento estivo senza necessità di equilibrare le scelte compositive e strutturali con altre esigenze impiantistiche che richiedano l'uso di energia pregiata.

Art. 26 - Misure di contenimento dei consumi di energia per il riscaldamento invernale

1 Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti. I requisiti di prestazione energetica debbono tendere ad un graduale miglioramento, al fine di realizzare costruzioni di elevato risparmio energetico, come previsto dal D.Lgs. 192/05.

Art. 27 - Incentivi urbanistici per il contenimento dei consumi di energia

1 In particolare viene consentito di non inserire nel calcolo della volumetria:

- gli spessori dei solai interpiani 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;
- gli spessori dei solai di copertura oltre i cm. 25, per la realizzazione dell'isolamento termico, anche attraverso solai a camera d'aria ventilata;
- il vuoto dei cavedi per impianti di ogni tipo, compresi i vani ascensore per portatori di handicap;
- 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.

2 L'attribuzione e la realizzabilità di quanto espresso nel comma 1, sarà soggetta ad Atto d'Obbligo che il concessionario dovrà sottoscrivere prima del rilascio del Permesso di Costruire. Esso destinerà gli incrementi volumetrici agli usi dichiarati per il miglioramento della qualità edilizia.

TITOLO IV

MODALITA' DI ATTUAZIONE E GESTIONE

Art. 28 - Assegnazioni

1 Le assegnazioni agli operatori, 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. 29 - Affidamento in concessione di opere di urbanizzazione

1 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 una valutazione e programmazione complessiva delle opere di urbanizzazione. Tale progetto sarà preventivamente elaborato dall'Amministrazione Comunale di Roma Capitale e sarà esteso a tutte le aree del Programma Urbanistico, ancorché non ancora interessate da assegnazioni ed occupazioni.

Art. 30 - Redazione progetti

1 I progetti dei comparti ad attuazione privata e delle aree di attuazione pubblica, devono obbligatoriamente fare riferimento alle Tavole di Coordinamento edilizio della progettazione unitaria e devono contenere gli elaborati progettuali più significativi degli edifici privati, degli spazi aperti e delle recinzioni.

Art. 31 - Affidamento Progettazioni

1 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 di Roma Capitale utilizzare le procedure concorsuali di evidenza pubblica per agevolare l'accesso alla professione di giovani professionisti.

Art. 32 - Coordinamento della progettazione dei comparti fondiari

1 Nel caso di assegnazione di singole unità edilizie o di unità minime di intervento, all'interno di un comparto fondiario a più operatori è fatto obbligo di garantire l'omogeneità e l'unitarietà architettonica; a tal fine gli operatori interessati dovranno presentare, allegata al progetto edilizio per i singoli Permessi di Costruire, una Tavola di Coordinamento controfirmata da tutti gli assegnatari, da cui si evinca inequivocabilmente l'unitarietà architettonica del progetto, pur consentendo l'attuazione per concessioni edilizie diverse.

2 Anche per i singoli comparti è obbligatoriamente richiesta una progettazione coordinata tra i diversi operatori assegnatari. In particolare il coordinamento riguarderà:

- la sistemazione degli spazi aperti di uso comune, di circolazione e di collegamento delle aree non edificate dei lotti, compresa la viabilità interna;
- gli spazi pertinenziali comprese le sistemazioni a verde;
- il sistema degli accessi ai parcheggi privati interrati;
- il trattamento superficiale dei parcheggi a raso;
- le pavimentazioni degli accessi pedonali e dei percorsi pedonali di connessione integrata con gli elementi di arredo e di illuminazione;
- la definizione dei confini verso gli spazi pubblici, delle recinzioni e dei giardini privati.

3 Le Tavole di Coordinamento relative ai punti di cui sopra saranno costituite da una planimetria unitaria in scala appropriata tale da consentire una lettura di dettaglio, integrata, se necessario, da altri elaborati, saranno controfirmate da tutti gli operatori interessati ed allegate ai progetti edilizi presentati per i Permessi di Costruire. Gli elaborati di coordinamento edilizio, firmati da tutti gli assegnatari interessati, dovranno essere consegnati al Gruppo di Coordinamento Progettuale, di cui al successivo Art. 34 ed i progetti per i Permessi di Costruire dovranno ovviamente essere coerenti con essi. Le tavole di coordinamento dovranno inoltre essere oggetto di Atto d'obbligo da parte degli assegnatari, ai fini del rilascio del Permesso di costruire.

Art. 33 - Coordinamento Progettuale

1 Onde garantire una qualità progettuale omogenea all'interno di ciascun PdZ, e verificare la coerenza dei nuovi interventi con le preesistenze urbanistiche, architettoniche, storiche ed ambientali, l'Amministrazione Comunale di Roma Capitale nomina un Gruppo di Coordinamento Progettuale alle dipendenze del Dipartimento competente. La funzione del Gruppo di Coordinamento Progettuale si esplica nel controllare il pieno rispetto delle indicazioni urbanistiche e qualitative contenute nel PdZ, in riferimento alle ulteriori indicazioni di carattere unitario e formale a livello di progettazione dei singoli interventi edilizi.

Art. 34 - Coordinamento della attuazione

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

2- Al fine di promuovere la qualità architettonica del programma, ove nel Piano di Zona siano previsti uno o più comparti di edilizia sovvenzionata, gli stessi dovranno essere realizzati tramite procedura concorsuale di progettazione.

Art. 35 – Manutenzione delle aree a verde del Piano

1 Per garantire un'efficace manutenzione delle aree a verde del Piano l'Amministrazione Comunale di Roma Capitale elaborerà con apposito atto un programma per la gestione delle aree a verde da parte dei soggetti assegnatari ovvero degli affittuari, ovvero dei proprietari.

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
TOR BELLA MONACA**

P. di Z. 22 Tor Bella Monaca decies

Dati di progetto

ST Superficie Territoriale **1.707.100** mq

Destinazioni d'uso residenziali

Volumetria Residenziale totale	2.358.813 mc
Stanze/Abitanti totale	31.063 Res/Ab
Densità	182 Ab/ha
SUL Superficie Utile Lorda Residenziale totale	737.129 mq
Indice di Edificabilità Territoriale ET	0,43 mq/mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale IT	1,38 mc/mq

Destinazioni d'uso non residenziali

Volumetria Non Residenziale totale	281.143 mc
SUL Non Residenziale totale	70.286 mq

Calcolo Standard per destinazioni Residenziali 22 mq/ab

SUL Residenziale di nuovo impianto	187.550 mq
Stanze /abitanti (SUL/25)	7.502 Ab.
Di cui presenti nel comparto R8 soggetto a DR	2.500 Ab
Incremento Stanze/Abitanti	5.002 Ab
Standard (calcolati sull'incremento)	110.044 mq
SUL Residenziale di conservazione	549.579 mq
Stanze /abitanti (SUL/25)	23.561 Ab.
Di cui presenti nel comparto R8 soggetto a DR	2.500 Ab
Totale Stanze/Abitanti	26.061 Ab
Standard (calcolati sul totale)	573.342 mq

Calcolo Standard per destinazioni Non Residenziali (0,8 mq/1 mq SUL NR)

SUL Non Residenziale di conservazione	70.286 mq
Standard Urbanistici quantità pari a 0,4 mq/mq per verde pubblico	28.114 mq
Standard Urbanistici quantità pari a 0,4 mq/mq per parcheggi pubblici	28.114 mq
Totale Standard Non Residenziali	56.228 mq