

PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPENSORIO UNIVERSITARIO DI TOR VERGATA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

TITOLO I - GENERALITA'

Articolo 1 – Campo di applicazione	pag. 2
Articolo 2 – Rinvio a norme generali	pag. 2
Articolo 3 – Elementi costitutivi	pag. 2
Articolo 4 – Tipi di intervento ammessi	pag. 3
Articolo 5 – Standard urbanistici	pag. 3
Articolo 6 – Suddivisione del territorio ai fini dell'attuazione	pag. 4
Articolo 7 – Progettazione urbanistico-edilizia unitaria	pag. 4
Articolo 8 – Reti tecnologiche	pag. 6

TITOLO II – DISCIPLINA DELLE ZONE

Articolo 9 – Destinazione d'uso delle aree e volumetrie edificabili	pag. 7
---	--------

TITOLO III – PRESCRIZIONI PROGETTUALI E AMBIENTALI PER GLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI

Articolo 10 – Parcheggi	pag. 10
Articolo 11 – Percorsi, spazi e piazze pedonali	pag. 11
Articolo 12 – Piste ciclabili	pag. 11
Articolo 13 – Aree verdi	pag. 12

TITOLO IV – NORME PROGETTUALI E AMBIENTALI PER GLI INSEDIAMENTI

Articolo 14 – Indicazioni planovolumetriche	pag. 13
Articolo 15 – Indicazioni ambientali	pag. 13
Articolo 16 – Prescrizioni geologiche	pag. 15
Articolo 16 bis – Prescrizioni archeologiche	pag. 15

TITOLO V – NORMA TRANSITORIA

Articolo 17 – Realizzazione del verde pubblico corrispondente alle volumetrie edificate prima dell'approvazione del P.P.	pag. 16
--	---------

TITOLO I - GENERALITA'

Articolo 1 – Campo di applicazione

La presente normativa riguarda il Piano Particolareggiato per l'attuazione del comprensorio universitario di Tor Vergata con destinazione M4 del vigente P.R.G., si applica all'interno del perimetro indicato negli elaborati 8, 9 e 10, ed integra le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Articolo 2 – Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvate con deliberazione della G.R. del Lazio n° 689 del 6 marzo 1979 e successive modificazioni e integrazioni, nonché le norme di legge e i regolamenti vigenti.

Articolo 3 – Elementi costitutivi

Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato gli elaborati di seguito elencati:

- Elaborato 1 – Relazione generale illustrativa
- Elaborato 2 – Inquadramento territoriale – rapp. 1:20.000
- Elaborato 3 – Stralcio e varianti di PRG – rapp. 1:10.000
- Elaborato 4 – Consistenza edilizia – rapp. 1:5.000
- Elaborato 5 – Servizi tecnologici urbani – rapp. 1:5.000
- Elaborato 6 – Aree soggette a vincoli ambientali e storico-culturali – rapp. 1:5.000
- Elaborato 6 bis – Stralcio del P.T.P. 15/11 – Pendici dei Castelli – rapp. 1:25.000/1:10.000
- Elaborato 7 – Relazione geologica
- Elaborato 8 – Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – rapp. 1:5.000
- Elaborato 8 bis – Zonizzazione: relazioni con PRG – rapp. 1:10.000
- Elaborato 9 – Zonizzazione su quadro d'unione delle mappe catastali – rapp. 1:5.000
- Elaborato 10/1 Zonizzazione su base catastale: foglio 960 – rapp. 1:2.000
- Elaborato 10/2 Zonizzazione su base catastale: foglio 997 – rapp. 1:2.000
- Elaborato 10/3 Zonizzazione su base catastale: foglio 998 allegato 1445 –
rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/4 Zonizzazione su base catastale: foglio 999 allegato 1447 –
rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/5 Zonizzazione su base catastale: foglio 998 allegato. 1446
rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/6 Zonizzazione su base catastale: foglio 998 allegato 609 –
rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/7 Zonizzazione su base catastale: foglio 999 allegato 1448 –
rapp. 1: 1.000
- Elaborato 10/8 Zonizzazione su base catastale: foglio 1026 – rapp. 1:2.000
- Elaborato 10/9 Zonizzazione su base catastale: foglio 1037 allegato 1477 –
rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/10 Zonizzazione su base catastale: foglio 1020 – rapp. 1:4.000
- Elaborato 10/11 Zonizzazione su base catastale: foglio 1027 – rapp. 1:2.000

- Elaborato 10/12 Zonizzazione su base catastale: foglio 1037 allegato 1478 –rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/13 Zonizzazione su base catastale: foglio 1028 allegato 1467 – rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/14 Zonizzazione su base catastale: foglio 1038 allegato 1481 –rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/15 Zonizzazione su base catastale: foglio 1037 allegato 1480 – rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/16 Zonizzazione su base catastale: foglio 1051 – rapp. 1:2.000
- Elaborato 10/17 Zonizzazione su base catastale: foglio 1028 allegato 1468 – rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/18 Zonizzazione su base catastale: foglio 1038 allegato 1482 –rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/19 Zonizzazione su base catastale: foglio 1038 allegato 1484 - rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/20 Zonizzazione su base catastale: foglio 1038 allegato 1483 - rapp. 1:1.000
- Elaborato 10/21 Zonizzazione su base catastale: foglio 1039 – rapp. 1:2.000
- Elaborato 10/22 Zonizzazione su base catastale: foglio 1044 – rapp. 1:2.000
- Elaborato 10/23 Zonizzazione su base catastale: foglio 1045 – rapp. 1:2.000
- Elaborato 10/22 Zonizzazione su base catastale: foglio 1044 – rapp. 1:2.000
- Elaborato 10/23 Zonizzazione su base catastale: foglio 1045 – rapp. 1:2.000
- Elaborato 11 – Aree pubbliche e di uso pubblico – rapp. 1:5.000
- Elaborato 12 – Rete viaria e profili regolatori – rapp. 1:5.000
- Elaborato 13 – Norme Tecniche di Attuazione del P.P.
- Elaborato 14 – Relazione finanziaria
- Elaborato 15 – Elenchi catastali
- Elaborato 16 – Planimetria catastale su quadro d’unione delle mappe catastali: perimetro di P.P. rapp. 1:5.000

Articolo 4 – Tipi di intervento ammessi

Nel territorio disciplinato dal presente Piano Particolareggiato sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Demolizione e ricostruzione;
- f) Demolizione senza ricostruzione;
- g) Nuova costruzione

Per gli edifici individuati nell’Allegato “G”: Elenco dei beni certi della Carta dell’Agro, al Piano delle Certezze (variante al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio comunale n° 92 del 29.5.97 e controdedotta con deliberazione del Consiglio comunale n° 176 del 9.11.00) non sono ammessi i tipi di intervento di cui alle precedenti lettere e), f) e g), salvo diverso parere della Soprintendenza Comunale.

Articolo 5 – Standard urbanistici

Le quantità minime di spazi pubblici per soddisfare i fabbisogni individuati all’articolo 5 del D.M. 1444/68 sono di 0,8 mq per ogni mq di superficie utile lorda realizzata, dei quali 0,2 mq per verde pubblico e 0,6 per parcheggi pubblici.

Nei casi di localizzazione degli interventi ad una distanza inferiore a 500 m misurata come percorso pedonale più breve da fermate o stazioni della metropolitana la dotazione dei parcheggi è ridotta agli standard minimi stabiliti da norme statali o regionali.

In sede di approvazione dei singoli progetti edilizi potranno essere autorizzate motivate deroghe alle quantità di parcheggi fissate per ciascun comparto, in relazione alle effettive destinazioni d'uso programmate.

I parcheggi privati pertinenziali dovranno essere realizzati almeno nella misura minima prevista dalla legge 122/89 e successive modificazioni e integrazioni in sede di norme regionali o comunali.

Le dotazioni di parcheggi pertinenziali potranno essere soddisfatte con la realizzazione di parcheggi a raso e/o multipiano (interrati e/o in elevazione), o con autorimesse ricavate al di sotto degli edifici.

Per i parcheggi pubblici la soluzione multipiano è prevista nei comparti 9, 10, 11a, 12, P12c, P12d, 14, 16, e P19a, mentre è consentita in tutti i rimanenti comparti, salvo diversa motivata soluzione da prevedere nell'ambito della progettazione urbanistico-edilizia unitaria di cui al successivo articolo 7.

In sede di rilascio delle autorizzazioni per gli interventi edilizi successivi all'approvazione del presente Piano Particolareggiato, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento degli standard per servizi pubblici, nonché per parcheggi pertinenziali, generati dall'intervento stesso e dagli edifici già realizzati nel comparto in cui ricade l'intervento presentato per l'autorizzazione, secondo le quantità indicate nel presente articolo. Il progetto dell'intervento dovrà prevedere anche gli elaborati relativi alle aree corrispondenti a detti standard per la quota non ancora realizzata, individuando quelle che dovranno essere attrezzate e cedute, ovvero date in concessione al Comune di Roma, anche secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al successivo articolo 9.

Articolo 6 – Suddivisione del territorio ai fini dell'attuazione

Ai fini dell'attuazione del Piano Particolareggiato il territorio del comprensorio è suddiviso, come riportato negli elaborati 8, 9 e 10, nelle seguenti zone:

- A) Comparti edilizi, articolati in:
 - A1) Comparti destinati a servizi universitari e di ricerca scientifica e tecnologica;
 - A2) Comparti destinati a servizi universitari, servizi pubblici e servizi privati (“Centralità”)
- B) Aree verdi, articolate in:
 - B1) Comparti di verde attrezzato per la didattica, la ricerca e i servizi generali universitari
 - B2) Comparti di verde pubblico o di uso pubblico
 - B3) Aree a verde di arredo stradale
- C) Aree pubbliche per la mobilità, articolate in:
 - C1) Comparti per parcheggi pubblici
 - C2) Sedi stradali
- D) Aree destinate a residenze universitarie
- E) Aree destinate ad insediamenti residenziali

Articolo 7 – Progettazione urbanistico-edilizia unitaria

Ogni comparto di cui al precedente articolo 6, con esclusione delle lettere B3 e C2, dovrà essere oggetto di progettazione urbanistico-edilizia unitaria estesa all'intero comparto. Per i comparti individuati dalle sigle VA2 e VA4 per intero comparto si intendono tutte le aree delimitate da zone con diversa destinazione e contraddistinte dalla stessa sigla.

Il progetto unitario dovrà essere redatto in scala 1:2.000 o di maggior dettaglio, con particolari in scala adeguata, e dovrà prevedere almeno ai seguenti elementi:

- destinazioni d'uso delle aree, che dovranno essere coerenti con quanto disposto nella corrispondente scheda di cui all'Allegato "A" alle presenti norme quale parte integrante, salvo diversa disposizione delle presenti NTA;
- articolazione, tipologia, localizzazione e destinazione d'uso delle volumetrie edificabili nel comparto secondo quanto indicato nell'Allegato "A" e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi titoli III e IV delle presenti NTA;
- prescrizioni planovolumetriche necessarie a configurare la struttura del comparto e, in particolare: la direzione prevalente delle tessiture edilizie; gli allineamenti edilizi; le quinte edificate; l'integrazione con le strutture esistenti; gli elementi porticati; gli assi di corrispondenza di elementi urbani; le emergenze puntuali;
- le prescrizioni geologiche di cui al successivo articolo 16;
- viabilità di comparto e accessi veicolari alle aree di pertinenza dei singoli edifici e ai parcheggi, con le relative quote di progetto;
- percorsi pedonali, ciclabili e veicolari, piazze e aree verdi di arredo stradale, alberature e filari di alberi esistenti e di progetto, che dovranno attenersi alle indicazioni riportate ai successivi articoli 11 e 12;
- aree di verde pertinenziale, che dovranno attenersi alle indicazioni riportate al successivo articolo 13, e dovranno individuare le formazioni vegetali esistenti (filari, gruppi di alberi etc.) da salvaguardare;
- parcheggi pertinenziali, a raso, interrati o in elevazione (anche al di sotto degli edifici) in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc, che dovranno attenersi alle indicazioni riportate al successivo articolo 10;
- parcheggi pubblici, nella misura di 0,6 mq per ogni mq di S.U.L., che dovranno attenersi alle indicazioni riportate al successivo articolo 10 e saranno quelli individuati negli elaborati 8, 9, 10 e 11, salvo diversa motivata localizzazione, che dovrà essere comunque direttamente accessibile dalla viabilità pubblica;
- aree di parcheggio che soddisfano le quantità di standard per i parcheggi pertinenziali e pubblici relativi agli edifici esistenti all'atto dell'approvazione del presente Piano Particolareggiato. Qualora i parcheggi già realizzati non siano sufficienti alla copertura degli standard degli edifici esistenti, dovranno essere indicate le aree destinate al loro soddisfacimento e la loro realizzazione dovrà essere prevista e attuata contestualmente al primo progetto presentato per autorizzazione o concessione edilizia successivamente all'approvazione del presente Piano Particolareggiato;
- aree ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, la cui dimensione e localizzazione dovrà essere concordata con l'AMA e che dovranno essere facilmente raggiungibili dai mezzi di raccolta.

Il progetto urbanistico-edilizio unitario dovrà tenere conto, per quanto possibile, dei comportamenti per la tutela ambientale suggeriti nel successivo articolo 15.

Per i comparti di cui alla lettera B2) del precedente articolo 6 dovrà essere definita la caratterizzazione tipologica degli spazi aperti (parco pubblico, verde pertinenziale, aree per il gioco, attrezzature sportive, spazi di sosta etc.) con la previsione delle relative attrezzature e dei parcheggi, ove necessari.

Le volumetrie edificabili in ciascun comparto riportate nell'Allegato "A" alle presenti norme quale parte integrante, in sede di progettazione urbanistico-edilizia unitaria, potranno subire una variazione fino al 10% in aumento o in diminuzione, senza che ciò comporti variante al presente piano particolareggiato, purché la corrispondente quantità venga assegnata ad altri comparti (con esclusione di quelli individuati con le sigle VP e P) e a condizione che per nessun comparto la volumetria massima edificabile prevista dalle presenti NTA venga superata di una quota superiore al 10%, e che la volumetria massima nel comprensorio non superi quella complessiva ammessa dalle presenti NTA, come riportata nell'Allegato "A". In tal caso il progetto unitario dovrà essere integrato dalle Schede di cui all'Allegato "A" relative ai comparti interessati dalle variazioni, aggiornate con le nuove quantità. Tali Schede sostituiranno a tutti gli effetti delle presenti NTA le corrispondenti Schede modificate.

In sede di progetto unitario di ciascun comparto potranno essere consentiti limitati insediamenti destinati a: pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, attrezzature commerciali, attività produttive (queste ultime solo se connesse a funzioni tipiche di parco scientifico e tecnologico) non necessariamente connessi alle esigenze della popolazione docente, scolastica e degli addetti al complesso universitario. La loro volumetria complessiva, da subordinare in ogni caso alle esigenze esecutive delle funzioni universitarie, non potrà superare il 7.50% del volume risultante dall'applicazione dell'indice territoriale attribuito al comprensorio.

Nel caso che le volumetrie ammesse per ciascun comparto non siano realizzabili, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle presenti NTA, in forza di elementi sopravvenuti successivamente all'approvazione del presente Piano Particolareggiato che determinino vincoli di carattere archeologico, storico-culturale, ambientale e tecnologico apposti per effetto della normativa vigente in materia, la percentuale di diminuzione di cui al capoverso precedente potrà arrivare fino al 50 %, mentre quella in aumento potrà arrivare fino al 50 % con l'esclusione dei comparti individuati con il numero 11 e le sigle S, VA, VP e P sempre che, nei comparti in cui sia in aumento, non venga superato l'indice di fabbricabilità di 3 mc/mq con riferimento alla superficie dell'intero comparto, ferme restando le altre disposizioni di cui al citato capoverso.

Il progetto urbanistico-edilizio unitario di ciascun comparto dovrà essere allegato al primo progetto presentato per autorizzazione o concessione edilizia successivamente all'approvazione del presente Piano Particolareggiato, sarà approvato con le stesse modalità di tale progetto e avrà carattere prescrittivo per ogni successivo progetto nell'ambito dello stesso comparto. Potrà essere successivamente variato con la presentazione di un nuovo progetto unitario per il quale valgono le norme del presente articolo.

Articolo 8 - Reti tecnologiche

Nell'Elaborato 5 – Servizi tecnologici urbani sono riportati gli schemi relativi alle reti tecniche ed energetiche funzionali all'ottimale funzionamento del comprensorio e al miglioramento dell'efficienza infrastrutturale generale. Tali schemi rappresentano un'indicazione di massima per l'elaborazione degli specifici progetti esecutivi.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLE ZONE

Articolo 9 - Destinazione d'uso delle aree e volumetrie edificabili

In relazione alla ripartizione del territorio, di cui al precedente articolo 6, le destinazioni d'uso delle aree sono le seguenti:

Comparti edilizi

A1) Aree destinate a servizi universitari e di ricerca scientifica e tecnologica

Per i comparti individuati negli elaborati 8, 9 e 10 con i numeri 1, 2, 3, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 19, nelle Schede corrispondenti di cui all'Allegato "A" alle presenti norme quale parte integrante, sono indicate le volumetrie edificabili e le destinazioni d'uso ammesse, che possono essere, con le ripartizioni, limitazioni e precisazioni ivi riportate: Didattica, Ricerca, Assistenza e degenza sanitaria, Servizi generali, Residenze connesse con le destinazioni ammesse, Ricerca scientifica e tecnologica, Attività di piccola produzione tipiche dei Parchi Scientifici e Tecnologici, Attrezzature commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 250.

Le volumetrie edificabili devono essere concentrate nelle aree così identificate con apposito simbolo negli elaborati 8, 9 e 10.

A2) Aree destinate a servizi universitari, servizi pubblici e servizi privati ("Centralità")

Per i comparti individuati con i numeri 11a e 11b negli elaborati 8, 9 e 10, e nelle scheda di cui all'Allegato "A" parte integrante delle presenti norme, sono indicate le volumetrie edificabili e le destinazioni d'uso ammesse che possono essere, con le ripartizioni, limitazioni e precisazioni ivi riportate anche: pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo, attrezzature commerciali con superficie di vendita, non superiore a 250 mq., Servizi generali dell'Università, Residenze connesse all'attività universitaria, attività di piccola produzione tipiche dei Parchi Scientifici e Tecnologici, e per comparto 11a terziario istituzionale, sedi istituzionali e rappresentative, pubblica amministrazione, La progettazione definitiva del comparto 11a e 11b dovrà essere realizzata in accordo con gli indirizzi del Comune di Roma, previa sottoscrizione di un protocollo d'intesa dove verranno individuate le effettive destinazioni d'uso e la loro ripartizione.

Le volumetrie edificabili devono essere concentrate nelle aree identificate con apposito perimetro negli elaborati 8, 9 e 10.

Aree verdi

B1) Comparti di verde attrezzato per la didattica, la ricerca e i servizi generali universitari

I comparti individuati negli elaborati 8, 9 e 10 con la sigla VA + numero da 1 a 5, sono aree destinate a svolgere funzioni universitarie le cui attività si attuano prevalentemente all'aperto (quali attività culturali, di tempo libero e sport etc.) e nelle quali è pertanto ammessa una edificabilità limitata; nelle Schede corrispondenti, di cui all'Allegato "A" alle presenti norme quale parte integrante, sono indicate le volumetrie edificabili e le destinazioni d'uso ammesse, che possono essere, con le ripartizioni, limitazioni e precisazioni ivi riportate: Didattica, Ricerca, Servizi generali, Residenze connesse con le destinazioni ammesse, Pubblici esercizi, Attrezzature

commerciali con superficie di vendita inferiore a 250 mq (quest'ultima destinazione non potrà superare la superficie utile lorda di 250 mq nel comparto VA3, e di 500 mq nei comparti VA2 e VA4; non è ammessa nel comparto VA1).

Nel comparto VA5 dovrà essere realizzato un polo sportivo di rilevanza cittadina; la tipologia degli impianti dovrà essere preventivamente concordata con il Comune di Roma.

Le volumetrie edificabili devono essere concentrate nelle aree così identificate con apposito simbolo negli elaborati 8, 9 e 10.

Ai fini della realizzazione di residenze universitarie in sinergia con la limitrofa Città dello Sport nel comparto VA2 è consentito un aumento del 20% della cubatura edificabile (da 50.000 a 60.000 mc) e la destinazione per il 100% a residenze universitarie e relativi servizi. Nel comparto VA2 è altresì consentito rilocalizzare le residenze universitarie del comparto 17 (60.000 mc), ove in sede di attuazione del comparto 16 si renda necessario ampliare le aree di pertinenza dei fabbricati universitari. Le residenze universitarie dovranno rispettare gli standard minimi di cui al Decreto Ministero Istruzione, Università e Ricerca n. 118 del 9 maggio 2001

B2) Comparti di verde pubblico o di uso pubblico

Comprendono i comparti:

- VP1: "Via Labicana Antica";
- VP2: "Giardino dell'Incastro".

Tali aree sono destinate alla realizzazione di parchi archeologici e naturalistici di uso pubblico.

In tali aree è ammessa l'utilizzazione delle volumetrie esistenti secondo le quantità indicate nelle Schede corrispondenti, di cui all'Allegato "A" alle presenti norme quale parte integrante, che potranno essere destinate ad attrezzature per il verde, quali: impianti sportivi non agonistici; impianti per il tempo libero; strutture museali e per esposizioni; pubblici esercizi e attrezzature per il commercio con superficie di vendita inferiore a mq 250 (quest'ultima destinazione nella misura massima del 5% delle volumetrie ammesse nel comparto VP1 e del 15% nel comparto VP2). Tali volumetrie potranno essere corredate da limitate aree di verde pertinenziale che saranno individuate nel progetto urbanistico-edilizio unitario di cui al precedente articolo 7.

B3) Aree a verde di arredo urbano e stradale

Tali aree sono destinate alla realizzazione di spazi sistemati a verde con finalità di decoro e di protezione ambientale dagli effetti del traffico.

Per le aree a verde pubblico o di uso pubblico, nonché per le aree di arredo urbano e stradale, verrà stipulata, entro sei mesi dalla data di approvazione del presente atto, apposita convenzione tra Comune di Roma e Università Tor Vergata, che precisi, tra l'altro:

- le modalità di cessione o di concessione in uso pubblico delle aree;
- gli eventuali corrispettivi;
- le modalità di elaborazione del progetto urbanistico-edilizio unitario di cui al precedente articolo 7 e dei progetti edilizi;
- le modalità di gestione delle aree e degli edifici;
- le modalità di manutenzione delle aree.

Aree pubbliche o di uso pubblico per la mobilità

C1) Comparti per parcheggi pubblici

Tali comparti, individuati negli elaborati 8, 9 e 10 con la sigla P9a, P9b, P12c, P12d, P18a, P19a, P19b e P20, sono destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici, che si aggiungono a quelli previsti all'interno dei comparti di cui alle precedenti lettere A1), A2), B1) e D) del presente articolo

Nelle Schede corrispondenti, di cui all'Allegato "A" alle presenti norme quale parte integrante, sono indicate le superfici dei parcheggi da realizzare, le prescrizioni e i criteri progettuali da seguire, i comparti nei quali è consentita la realizzazione di parcheggi su più livelli, interrati o in elevazione, e di volumi accessori, per i quali le destinazioni d'uso ammesse sono: Servizi di sicurezza e di gestione dei parcheggi, Bar, Rivendita di giornali e Attrezzature commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 250 (queste ultime non potranno superare il 20% della superficie utile lorda complessiva).

C2) Sedi stradali pubbliche

Comprendono:

- le sedi per la circolazione pubblica;
- le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali e le piste ciclabili, ricadenti all'interno di aree pubbliche o di uso pubblico;

Nell'Elaborato 12 – Rete viaria e profili regolatori / Sezioni trasversali e profili – rapp. 1:5.000, sono riportate le sezioni delle sedi viarie e le quote indicative di progetto.

Per le aree pubbliche o di uso pubblico per la mobilità, come individuate nell'Elaborato 11, che non siano già di proprietà del Comune di Roma, verrà stipulata, entro sei mesi dalla data di approvazione del presente atto, apposita convenzione tra Comune di Roma e Università Tor Vergata, che precisi, tra l'altro:

- le modalità di cessione o di concessione in uso pubblico delle aree;
- gli eventuali corrispettivi;
- le modalità di manutenzione delle opere.

Per quanto riguarda il tronco dell'Autostrada A1, diramazione Roma-Sud, in sede di progettazione si dovrà prevedere che:

- sia garantita una distanza tra le complanari e l'autostrada tale da consentire un futuro ampliamento dell'autostrada ;
- sia salvaguardata la fascia di rispetto dell'esistente sistema viario costituito dall'autostrada e dalle complanari;
- la realizzazione delle opere interferenti con l'autostrada sia subordinata all'approvazione da parte di Autostrade per l'Italia;
- prima dell'inizio delle attività realizzative dovrà essere stipulata apposita Convenzione tra gli enti interessati alla realizzazione del sistema infrastrutturale complanare e la Società Autostrade per l'Italia, per la definizione dei rapporti transitori e perpetui connessi con la costruzione delle opere.

Aree destinate a residenze universitarie

Comprendono i comparti individuati negli elaborati 8, 9 e 10 con i numeri 4, 17, 18 e 20

Nelle Schede corrispondenti, di cui all'Allegato "A" parte integrante delle presenti norme, sono indicate le volumetrie edificabili e le destinazioni d'uso ammesse.

Altre residenze universitarie debbono essere realizzate nel comparto, 11a, nella misura fissata nella rispettiva Scheda.

Il 70% o il diverso limite fissato per legge, delle cubature destinate ad alloggi per studenti deve essere riservata a residenze universitarie gestite da LAZIOADISU direttamente o attraverso società miste di capitali costituite ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 25 agosto 2004 n.25.

Nei comparti 1, 3, 9, 10,13, 14, 15, 16, 19, VA3, VA4 e VA5 possono inoltre essere realizzate, con le ripartizioni, limitazioni e precisazioni riportate nelle rispettive Schede: Residenze e foresterie connesse con le attività universitarie, per studenti, docenti, "professori e ricercatori in visita" (*visiting professors*), familiari e accompagnatori di pazienti degenti nelle strutture sanitarie universitarie, sportivi partecipanti a manifestazioni nel centro sportivo universitario, ecc..

In sede di progetto urbanistico-edilizio di cui al precedente articolo 7 dovranno essere individuate in modo univoco le aree destinate a residenze universitarie. Tali aree dovranno essere organizzate in zone funzionali anche rispetto alla rete dei trasporti, in modo che gli studenti possano usufruire agevolmente dei servizi universitari e commerciali.

E) Aree destinate ad insediamenti residenziali

Tali aree riguardano insediamenti residenziali non connessi alle esigenze della popolazione docente, scolastica e degli addetti al complesso universitario; pertanto esse sono separabili dal complesso dell'Università di Tor Vergata. La volumetria di tali insediamenti non è compresa nel volume risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale 0,5 mc/mq attribuito all'intero comprensorio. Le aree sono così articolate:

COMPARTO	LOCALITA'	TIPOLOGIA D'INTERVENTO	INDICE DI PROGETTO
R1	via di Tor Vergata	Conservazione	/
R2	via Loreti	Recupero urbanistico	0,5 mc/mq

Nel comparto R2 l'edificazione è subordinata alla elaborazione di un progetto unitario che risponda agli standard di parcheggi e attrezzature scolastiche di base (nido o materna) per gli abitanti insediati e/o insediabili.

TITOLO III

PRESCRIZIONI PROGETTUALI E AMBIENTALI PER GLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI

Articolo 10 - Parcheggi

I parcheggi pubblici e quelli privati pertinenziali saranno specificamente individuati nel progetto urbanistico-edilizio unitario di cui al precedente articolo 7. Dovranno essere realizzati con superfici permeabili e dovranno essere piantumati in ragione di almeno un albero ogni 50 mq di superficie utile a parcheggio. La pavimentazione dovrà essere integrata o incorniciata da liste e cordoli di materiale lapideo tradizionali della città (travertino, basalto, sampietrini). Le banchine spartitraffico che non abbiano funzione di marciapiedi o percorso pedonale dovranno essere sistemate a verde.

Nei parcheggi multipiano i volumi fuori terra dovranno essere integrati al contesto ambientale attraverso un'opportuna scelta dei materiali di facciata, la creazione di quinte verdi e la schermatura

dei volumi tecnici. Le superfici di servizio esterne dovranno essere sistemate con gli stessi materiali dei percorsi pedonali, degli spazi verdi e dei parcheggi a raso circostanti.

Qualora per esigenze funzionali e di spazio non sia possibile reperire all'interno di ciascun comparto le aree necessarie a soddisfare l'intero fabbisogno corrispondente di parcheggi pubblici, una quota di queste, non superiore al 50%, potrà essere reperita nei comparti circostanti, purché anche per questi comparti sia stato predisposto il progetto urbanistico-edilizio unitario di cui al precedente articolo 7;

In ogni caso i parcheggi pubblici dovranno essere raggiungibili dagli edifici che li generano con percorsi aventi caratteristiche di sicurezza, che prevedano anche attraversamenti sfalsati di strade di pubblica circolazione.

Ai sensi della legislazione vigente e dell'articolo 3 delle N.T.A. del P.R.G. di Roma, l'esecuzione degli edifici, degli spazi pubblici e privati aperti al pubblico, delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pedonali, deve avvenire tenuto conto della normativa per l'accessibilità e il trapassamento delle barriere architettoniche.

Articolo 11 - Percorsi, spazi e piazze pedonali

La rete degli itinerari ciclabili e pedonali costituisce un sistema di mobilità integrato con quello del trasporto pubblico. In sede di progetto urbanistico edilizio di cui al precedente articolo 7, dovranno essere specificatamente previsti i tronchi di pista ciclabile afferenti a ciascun comparto in modo da assicurare continuità degli itinerari e consentire alla popolazione universitaria e alla cittadinanza un'agevole percorrenza delle vaste aree verdi anche quale alternativa all'uso dell'auto e dei ciclomotori.

I percorsi, gli spazi e le piazze pedonali saranno specificamente individuati nel progetto urbanistico-edilizio unitario di cui al precedente articolo 7. Dovranno essere realizzati adottando, ove possibile, materiali tipici della tradizione romana (sampietrini, lastre di basalto, liste e cordoli di travertino) e prevedendo, in ogni caso, corsie continue con pavimentazione liscia atta al passaggio di utenti e mezzi quali: disabili motori, carrozzine per disabili e bambini, pattini e monopattini, biciclette (ove ne sia ammessa la circolazione).

I percorsi pedonali ricadenti all'interno di spazi pubblici destinati a parchi urbani, a giardini e a verde attrezzato devono avere una sezione minima di m. 3, che consenta il facile accesso ai mezzi di soccorso, manutenzione e sicurezza, e dovranno essere realizzati in materiali naturali, essere sprovvisti di marciapiedi e rilevati continui che costituiscano barriera con gli spazi verdi adiacenti.

I percorsi, gli spazi e le piazze pedonali dovranno essere dotati di spazi di sosta e degli arredi necessari per la fruizione (attrezzature per la sosta, fontane, cestini portarifiuti, illuminazione etc.). Le sedute, posizionate in modo da non destare intralcio alla circolazione pedonale e eventualmente raggruppate, dovranno essere previste nella misura di almeno una seduta ogni 20 mq di superficie di tali spazi (una ogni 40 mq nel caso che ricadano in parchi urbani).

Articolo 12 - Piste ciclabili

Le piste ciclabili saranno specificamente individuati nel progetto urbanistico-edilizio unitario di cui al precedente articolo 7. Dovranno essere realizzate secondo le norme del Codice della Strada e non

potranno avere una sezione trasversale superiore a metri 4. Lungo il loro percorso dovranno essere previsti spazi di sosta per le biciclette e gli arredi stradali necessari per la fruizione (attrezzature per la sosta, fontane, cestini portarifiuti, illuminazione etc.). Gli spazi attrezzati e gli arredi stradali dovranno utilizzare gli stessi elementi e materiali per tutto il comprensorio universitario in modo da rendere riconoscibile l'intera rete ciclabile, che dovrà essere collegata alle piste ciclabili esistenti nei comprensori circostanti.

Articolo 13 - Aree verdi

La realizzazione del verde consisterà nella livellazione del terreno vegetale esistente in sito, nella formazione del manto erboso omogeneo, nonché nella messa a dimora di alberature ad alto fusto nella misura di almeno 60 per ettaro e di arbusti nella misura di almeno 80 per ettaro. Saranno previsti piste ciclabili e percorsi e spazi pedonali che consentano la più ampia fruizione dell'area verde.

Dovrà inoltre essere definita la caratterizzazione tipologica degli spazi aperti (parco pubblico, verde pertinenziale, aree per il gioco, attrezzature sportive, spazi di sosta etc.) con la previsione delle relative attrezzature e dei parcheggi, ove necessari.

La sistemazione delle aree a verde pubblico dovrà procedere contestualmente con la realizzazione delle volumetrie; a tal fine per ogni progetto di intervento presentato per autorizzazione o concessione edilizia successivamente all'approvazione del presente Piano Particolareggiato dovrà essere dimostrato l'assolvimento dello standard di verde pubblico di cui al precedente articolo 5, corrispondente all'intervento stesso.

Per il verde pubblico corrispondente alle volumetrie realizzate prima dell'approvazione del presente Piano Particolareggiato vale la norma transitoria di cui al successivo articolo 17.

TITOLO IV

NORME PROGETTUALI E AMBIENTALI PER GLI INSEDIAMENTI

Articolo 14 - Indicazioni planivolumetriche

Ambiti di progettazione urbanistico-edilizia unitaria

Negli elaborati 8, 9 e 10, sono individuati i perimetri dei comparti che costituiscono ambiti di progettazione urbanistico-edilizia unitaria ai sensi del precedente articolo 7.

Aree di concentrazione delle volumetrie

Negli elaborati 8, 9 e 10, sono individuati i perimetri entro i quali devono essere realizzate le volumetrie edificabili nel comparto in cui ricade l'area di concentrazione delle volumetrie.

Altezza massima dei fabbricati

Nelle Schede di cui all'Allegato "A" sono indicate, per ciascun comparto, le altezze massime degli edifici del comparto stesso.

Nei progetti urbanistico-edilizi unitari, di cui al precedente articolo 7, dovranno essere previste le prescrizioni planovolumetriche necessarie a configurare la struttura del comparto e, in particolare: la direzione prevalente delle tessiture edilizie; gli allineamenti edilizi; le quinte edificate; l'integrazione con le strutture esistenti; gli elementi porticati; gli assi di corrispondenza di elementi urbani; le emergenze puntuali.

Articolo 15 - Indicazioni ambientali

In sede di progettazione urbanistico-edilizia unitaria e di progettazione esecutiva si seguiranno, per quanto possibile, i seguenti criteri comportamentali:

Per il sistema suolo

- campagne di sondaggi preventivi nelle zone geologiche a rischio;
- recupero ambientale dei costoni e delle cave;
- restauro e conservazione delle presistenze vegetazionali e interventi di riforestazione urbana;
- salvaguardia delle visuali;
- raccolta differenziata dei rifiuti.

Per il sistema aria

- installazione di stazioni per la misurazione dell'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico;
- installazione di stazioni di monitoraggio per la misurazione della qualità dell'aria attraverso indicatori biologici;
- impianti centralizzati di cogenerazione e teleriscaldamento per la riduzione delle fonti di emissione;
- installazione di dispositivi per la fluidificazione del traffico;
- interrimento dei cavi elettrici e delle sottostazioni elettriche;
- installazione di barriere acustiche.

Per il sistema acqua

- eliminazione degli scarichi abusivi;

- chiusura dei pozzi abusivi di prelevamento dell'acqua;
- convogliamento e recupero delle acque piovane a scopo irriguo;
- creazione di bacini artificiali e zone umide per la reintroduzione di specie faunistiche protette.

Per il recupero del patrimonio storico-archeologico-monumentale

- campagne di scavi archeologici e integrazione delle preesistenze nella struttura insediativa;
- restauro dei manufatti di interesse storico-archeologico-monumentale;
- restauro e conservazione dei manufatti di interesse architettonico, tipologico e del paesaggio connesso
- in sede attuativa dei progetti di massima ed esecutivi dei singoli comparti del piano dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico-Artistico e Demoetnoantropologico di Roma, soprattutto per quanto riguarda il nuovo tracciato della linea metropolitana, ricadente in aree soggette a vincolo paesistico ed in previsione della salvaguardia ed il recupero dei beni elencati nell'allegato "G" alla variante generale di PRG relativa al "Piano delle Certezze".

Per la mitigazione degli impatti ambientali

- siano adottate tutte le misure di mitigazione degli impatti indicate nel SIA;
- la progettazione dei sistemi viari garantisca una netta differenziazione dei percorsi pedonali, ciclabili e carrabili atta alla eliminazione delle possibili interferenze mediante lo sfalsamento di quota rispetto alla sede carrabile;
- per i parcheggi interrati dovranno essere previsti idonei presidi idraulici con protocollo di gestione che contempli una corretta manutenzione delle vasche di raccolta anche in caso di sversamenti accidentali di sostanze pericolose;
- per i parcheggi interrati dovranno essere previsti tutti gli accorgimenti tecnologici per garantire la sicurezza del personale e degli utenti, evitando lunghi corridoi e/o tragitti pedonali e con ottici senza visuale (impianti antincendio, segnaletica, telecamere antistupro);
- i parcheggi dovranno essere serviti da idonei impianti di illuminazione notturna;
- dovrà essere garantito un corretto deflusso delle acque meteoriche privilegiando sistemi di raccolta che separino le acque provenienti dalle aree a verde da quelle provenienti dal manto stradale e dalle aree impermeabili per le quali dovranno essere previsti opportuni sistemi di decantazione e disoleazione, atti a contenere il rischio di contaminazione da metalli pesanti, gomme, particolato, sia in occasione di precipitazione sia in caso di sversamenti accidentali, prima di essere immessi nel ricettore sensibile;
- l'approvvigionamento dei materiali litoidi connesso alla realizzazione delle infrastrutture dovrà comunque essere eseguita nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava;
- il materiale destinato alla discarica dovrà prioritariamente essere utilizzato per interventi di bonifica, tali operazioni di riqualificazione dovranno comunque essere concordate con le autorità competenti. A tale proposito si specifica che i materiali di scavo con i quali è possibile il ripristino ambientale di aree degradate ai sensi del D.Lgs.vo n.22/97 si configurano come rifiuti ed il loro riutilizzo è sottoposto a procedura semplificata ai sensi del D.M. Ambiente del 05.02/98 artt.31 e 33;

Articolo 16 – Prescrizioni geologiche

In sede di progettazione urbanistico-edilizia unitaria di cui al precedente articolo 7 dovranno essere previsti, e i progetti edilizi e delle infrastrutture dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- le acque superficiali afferenti alle zone edificabili dovranno essere regolarizzate e regimate, con particolare riguardo per le zone prossime alle infrastrutture viarie;
- gli attraversamenti dei fossi da realizzare dovranno essere dimensionati a portate con tempi di ritorno monosecolari, e quelli già realizzati dovranno essere verificati e, eventualmente, modificati tenendo conto delle stesse portate;
- le aree di ristagno delle acque, come individuate nella Carta di idoneità territoriale dell'Elaborato n° 7 - Relazione geologica, dovranno essere sottoposte a regimazione delle acque, con particolare attenzione al loro smaltimento mediante linee di deflusso e/o drenaggio, provviste di pozzetti di decantazione esplorabili a fini manutentori;
- i progetti edificatori in ogni singolo comparto dovranno essere corredati da Relazione Geotecnica supportata da adeguata indagine e caratterizzazione geologica, come previsto dal D.M. 11.03.1988
- dovranno essere piantumate specie arboree, particolarmente nelle aree urbanizzate, quali ad esempio, il parcheggio di servizio al Complesso Ospedaliero.

Si raccomanda, per quanto attinente, il rispetto delle seguenti norme tecniche e circolari:

- D.M. LL.PP. 12.2.1982;
- D.M. LL.PP. 24.1.1986;
- D.M. LL.PP. 11.3.1988;
- Circ. Min. LL.PP. n° 22631 del 24.5.1982;
- Circ. Min. LL.PP. n° 30488 del 24.9.1988.

Articolo 16 bis - Prescrizioni archeologiche

Ogni intervento ricadente all'interno dell'area oggetto del P.P. e comprendente la trasformazione della morfologia territoriale (sterri, scavi e movimenti di terra, compresi i rinterrati) dovrà essere subordinato all'esecuzione di sondaggi archeologici preventivi condotti con mezzi e mano d'opera messi a disposizione dall'Amministrazione Universitaria e sotto la direzione scientifica ed il controllo della Soprintendenza Archeologica di Roma. All'Amministrazione universitaria competeranno altresì gli oneri economici connessi alla documentazione scientifica degli accertamenti ovvero la relazione scientifica degli scavi, la documentazione grafica e fotografica, nonché il trattamento dei reperti mobili (lavaggio, siglatura, inventario e schedatura scientifica ivi compresa l'eventuale documentazione grafica e fotografica).

E' sottintesa la vigenza – nei confronti delle destinazioni previste dal P.P. – delle clausole vincolanti al rispetto ed all'obbligo della tutela delle presenze archeologiche fino ad oggi richieste mediante la pregressa corrispondenza.

TITOLO V - NORMA TRANSITORIA

Articolo 17 - Realizzazione del verde pubblico corrispondente alle volumetrie edificate prima dell'approvazione del PP_

Nella convenzione per le aree a verde pubblico e di uso pubblico di cui al punto B3) del precedente articolo 9, dovranno essere espressamente indicati le modalità e i tempi per la realizzazione delle aree di verde pubblico o di uso pubblico a soddisfacimento dello standard di cui al precedente articolo 5 relativo agli edifici realizzati prima dell'approvazione del presente Piano Particolareggiato.