



COMUNE DI ROMA MUNICIPIO XI (ARVALIA - PORTUENSE)
 PROVINCIA DI ROMA

ROMA CAPITALE
 - 1 GIU. 2016
 DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
 Prot. n. QI 102624

PIANO DI RECUPERO
(ai sensi della legge 457/78)
AMBITO DI VALORIZZAZIONE B-12
 VIA MENGARINI, VIA TAJANI, VIA BELLUZZO - ROMA



m28|studio

PROPONENTE:
E.C.G. Costruzioni s.r.l.

INDIRIZZO
 VIA G. B. GRASSI, 19/D
 CATANIA CT 95124

E.C.G. Costruzioni s.r.l.

 P.IVA 04150100872

PROGETTISTI INCARICATI:
 Arch. Fabio Martellino
 Arch. Vincenzo Paolini
 Arch. Carlo Antonio Fayer

GRUPPO PROGETTAZIONE
 Arch. Sandro Paglia
 Ing. Federico Alicanti
 Arch. Eduardo Canhoto



3 PIAZZA DI S. APOLLONIA
 (TRASTEVERE) 00153 ROMA

T.F. +39 06 58.000.89
 T. +39 06 65.478.205

MAIL@M28STUDIO.IT
 WWW.M28STUDIO.IT

SCALA 1:200

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA

REV. DATA:
 0 06/11/2013
 1 20/02/2015

R2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AMBITO DI VALORIZZAZIONE B -12 – Via Mengarini – Via Tajani – Via Belluzzo

CAPO I – GENERALITA'

Art. 1 – Validità delle norme

Le presenti Norme Tecniche regolano l'attuazione del Piano di Recupero dell'ambito B-12, Via Mengarini – Via Greppi - Via Tajani/Pellati – Via Belluzzo. Questo è d'iniziativa privata del soggetto promotore ed attuatore, la società E.C.G. Costruzioni srl.

Per tutto ciò non espressamente indicato in queste norme, valgono le prescrizioni di cui al Titolo I e all'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

CAPO II – CONTENUTO DEL PIANO

Art. 2 – Elaborati costituenti il Piano di Recupero e loro valore normativo

Il Piano comprende le aree individuate nel perimetro indicato nella Planimetria Catastale (Tav. 06).

Il presente Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati grafici, illustrativi e normativi:

Tav.01- Inquadramento urbanistico (rapp. 1:10.000/1:5.000)

Tav.02- Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli (rapp. 1:10.000)

Tav.03- Carta della Qualità (rapp. 1:10.000)

Tav.04- Inquadramento del sistema ambientale ed ambiti del paesaggio (rapp. 1:10.000/1:20.000/1:50.000)

Tav.05- Inquadramento infrastrutturale – mobilità (rapp. 1:5.000)

Tav.06- Planimetria catastale e proprietà: (rapp. 1:1.000)

Tav.07- Stato di fatto (rapp. 1:1.000)

Tav.08- Zonizzazione su base catastale (rapp. 1:1.000)

Tav.09- Aree pubbliche – viabilità e parcheggi (rapp. 1:1.000)

Tav.10- Planivolumetrico esecutivo (rapp. 1:500)

Tav.11- Tipologie edilizie (rapp. 1:200)

Elab. R1- Relazione tecnica illustrativa

Elab. R2 – Norme Tecniche di Attuazione

Elab. R3 - Relazione Geologica

Documento preliminare delle OO.PP. e relativa stima parametrica dei costi

Hanno valore prescrittivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione del Piano, i seguenti elementi:

1. Il perimetro del piano di recupero e quello dei comparti e delle unità minime d'intervento, riportati rispettivamente nelle Tavv. 06, 08, 09 e 10.
2. Posizione e dimensione dei tracciati viari, nonché le aree destinate a parcheggi pubblici, come descritti nella Tav. 09.
3. Le destinazioni d'uso delle unità minime e delle aree destinate a servizi e verde pubblici nella Tav. 08.
4. Le superfici edificabili nel comparto A, riportate nella Tav. 08 e riportata nella relazione descrittiva e nelle presenti NTA.
5. La sagoma di massimo ingombro, i fili fissi e le altezze massime, degli edifici, come specificate nella Tav. 10.

Hanno invece valore indicativo i seguenti elementi:

1. Le indicazioni degli ingressi carrabili alle autorimesse e gli accessi carrabili di emergenza alla piazza (Tavv. 09 e 10);
2. Le viste prospettiche con le sistemazioni esterne e le indicazioni architettoniche volumetriche (Tav. 10);
3. La quota di riferimento della piazza e del parco pubblico, che può esser modificata in sede di progettazione esecutiva (Tavv. 09 e 10);
4. Il disegno dei percorsi e delle sistemazioni del verde pubblico attrezzato (Tav. 09 e 10);
5. Il tracciato della nuova viabilità programmata dal NPRG (Tav. 08 e 09);
6. Le tipologie edilizie (Tav 11).

CAPO III – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 3 – Zonizzazione

La superficie totale dell'area di intervento è suddivisa in sub ambiti o comparti e unità minime d'intervento, individuando le aree pubbliche e le aree per l'edificazione privata.

1. Aree pubbliche

Sono le aree relative alle opere di urbanizzazione che dovranno diventare, tramite cessione ex art. 28 L. 1150/42 patrimonio del Comune, per la nuova istituzione di sedi stradali, piazze, parcheggi, servizi e verde, nonché il loro adeguamento o allargamento.

Esse sono articolate come segue:

1.1.1. Aree pubbliche per la viabilità (nuova viabilità e riqualificazione esistente)

Comprendono le aree destinate alle infrastrutture per il traffico e per la sosta dei veicoli pubblici e privati nonché al movimento pedonale. Le dimensioni e le caratteristiche di tali spazi sono definite nella Tav.09 e nel Documento preliminare delle OO.PP. e relativa stima parametrica dei costi.

1.1.2. Aree pubbliche per parcheggi

I parcheggi sono definiti, nelle dimensioni e nel funzionamento, nelle tabelle e nei grafici della Tav.08 e della Tav.09 e nel Documento preliminare delle OO.PP. e relativa stima parametrica dei costi.

Negli elaborati dette aree sono indicate con apposito retino.

1.1.3. Aree pubbliche per il verde e le attrezzature di servizio

Comprendono le aree necessarie per soddisfare il fabbisogno di servizi pubblici e di spazi pubblici attrezzati. Questi ultimi sono costituiti dagli spazi a verde pubblico attrezzato nell'area individuata con apposito retino nelle Tavv. 8, 9 e 10, la cui realizzazione è prevista ad una quota intermedia fra il limite superiore determinato da via Taiani e quello inferiore di via Belluzzo. Il verde attrezzato sarà dunque organizzato su più livelli anche con piani verdi inclinati, mediando il dislivello fra la via Belluzzo e via Tajani, ed il suo livello principale sarà quello intermedio che si aprirà verso il paesaggio come un grande belvedere.

La quota intermedia sopra descritta costituisce il riferimento per l'imposta dei fabbricati privati.

Le quantità, le attrezzature e le destinazioni previste all'interno delle aree pubbliche sono quelle indicate nella Tav.08 (zonizzazione) e nella Tav.09 (aree pubbliche) e nella Tav.10 (planivolumetrico esecutivo) e nel Documento preliminare delle OO.PP. e relativa stima parametrica dei costi.

1.1.4. Aree pubbliche per i servizi a rete

I servizi a rete (condutture idriche ed elettriche, collettori fognari, condutture del gas e telefoniche) dovranno essere canalizzate in condotti interrati realizzati sotto la viabilità pubblica.

E' consentita la realizzazione di volumi tecnici di ridotte dimensioni riguardanti cabine elettriche di trasformazione, impianti di sollevamento dell'acqua, ascensori ed extra corsa di essi, scale di sicurezza esterne ai corpi di fabbrica.

Le opere di servizio agli impianti tecnologici potranno essere realizzate in tutte le aree di progetto purché rispettino il decoro dell'arredo urbano e garantiscano l'utilizzo degli spazi.

2. Comparti e Unità Minime d'Attuazione (vedi Tav. 08)

Per gli interventi ricadenti nel PdR, non relativi a NE, si prescrive in generale quanto segue:

La destinazione verde privato attrezzato, come indicato nella tav. 08, dovrà essere attuata come previsto dall'art. 87 delle NTA di PRG vigente, con limitazione alle sole strutture aperte, ovvero senza edificazione di nuove SUL.

Per quanto attiene la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali si rimanda a quanto disciplinato dal PRG vigente e dalla normativa vigente.

Per le superfici non residenziali le destinazioni d'uso consentite sono quelle riportate nell'Art.6 comma 1 delle NTA del NPRG ai punti b),c),d),e).

Per le destinazioni d'uso esistenti, seppur riconfermate dal PdR, nonché nei casi di interventi di DR per il ricollocamento della Suv esistente, sarà necessario accertare la legittimità delle preesistenze.

Per quanto riguarda tutte le sistemazioni esterne, delle aree destinate a verde privato attrezzato, occorrerà produrre un progetto unitario coerente con il PdR.

Per quanto non esplicitamente disciplinato dalle presenti NTA di PdR, si rimanda al PRG vigente.

Ai fini dell'edificazione della SUL aggiuntiva (5000 mq) il PdR si articola nei seguenti comparti e unità minime d'intervento:

Comparto A

all'interno di questo comparto si concentrano i 5.000 mq di SUL aggiuntiva di nuova edificazione. Esso si articola in due sub comparti corrispondenti alle unità minime A1 e A2 distinte in funzione della titolarità dei diritti edificatori di pertinenza come di seguito specificato:

A1: quota diritti E.C.G. Costruzioni

3.550,40 mq residenziale

887,60 mq commerciale/servizi

A2: quota diritti Terzi

449,60 mq residenziale

112,40 mq commerciale/servizi

Il mix funzionale è così distribuito:

residenziale	4.000 mq 80% della SUL aggiuntiva
commerciale/servizi	1.000 mq 20% della SUL aggiuntiva

Sono consentite previste le seguenti categorie d'intervento: NE, NC, RU

Comparto B

Il comparto B individua l'area di di proprietà esclusiva dell'Istituto Vigna Pia e del Vicariato di Roma, in cui non è ammessa la Nuova Edificazione.

Detto comparto si articola, sul piano funzionale, nei 4 sub comparti di seguito elencati:

B1, B2 – destinazione d'uso verde e servizi pubblici di livello urbano (art. 84 delle NTA)

B3, B4 – destinazione d'uso verde privato attrezzato con limitazione alle sole strutture aperte (art. 87 NTA).

Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento di: MO, MS, RE1

Sono individuate inoltre le seguenti unità minime d'intervento:

Unità minime d'intervento Z

Le Unità Minime d'intervento Z, si articolano in 7 lotti, (da z1 a z7) e individuano le aree esterne ai su riferiti comparti A e B di proprietà di singoli soggetti privati. In dette aree è esclusa la nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: MO, MS, RE1 e DR, nel rispetto delle ulteriori seguenti particolari prescrizioni:

- unità Z3 e Z6, l'eventuale legittima Suv esistente potrà essere demolita e ricollocata all'interno del comparto A
- unità Z1 e Z7, pur prevedendo la destinazione d'uso di verde privato attrezzato con limitazione alle sole strutture aperte, è prescritto il mantenimento in loco delle attività esistenti, rispettivamente un autolavaggio a gettoni ed un asilo nido comunale, definite nella zonizzazione come artigianato di servizio e servizi pubblici di livello locale.

Art. 4 – Attuazione del PdR – interventi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione nel comparto A sono articolati in due stralci funzionali, corrispondenti ai due sub comparti A1 e A2, da realizzarsi in maniera autonoma ancorchè eventualmente contestuale, previa stipula di apposita convenzione approvata.

L'agibilità degli immobili, anche ai fini della riduzione proporzionale delle relative fidejussioni, è subordinata al collaudo delle urbanizzazioni funzionali al singolo sub comparto in cui gli stessi ricadono.

Art. 5 – Vincoli e prescrizioni

La progettazione architettonica dovrà avere carattere unitario per quello che riguarda la morfologia degli elementi, le soluzioni tecnologiche, le tipologie, l'impiego dei materiali.

In tutte le successive fasi progettuali (progetto di massima, progetti edilizi) dovranno attenersi alle prescrizioni del Piano di Recupero, in particolare a quelle contenute nella Tav.10 (planivolumetrico esecutivo) e nelle presenti NTA.

Si specifica che l'altezza massima consentita è riferita all'altezza massima degli edifici limitrofi esistenti, facendo riferimento al colmo di copertura.

CAPO IV – REGOLAMENTO PER L'EDIFICAZIONE

Art. 6 – Dimensionamento

Le dimensioni complessive delle superfici edificabili sono le seguenti:

Superfici private (SUL):

- Superficie residenziale	4.000 mq
- Superficie non residenziale	1.000 mq
- parcheggio privati interrati:	7.700 mq

Superfici Pubbliche per standard:

- Parcheggi	3.355,33 mq (di cui 618,33 mq extra standard)
- <u>Verde e servizi</u>	<u>17.891,67 mq (di cui 15.785,00 mq extra standard)</u>
Totale	21.247,00 mq

Sono ammessi spostamenti di superfici all'interno dei sub-comparti (A1 e A2), purchè non superino il 25% del totale dell'edificazione fuori terra consentita nel comparto A.

Art. 7 – Interventi edilizi

Per le categorie di intervento MO, MS, RE, NE, DR, si applicano le prescrizioni di cui all'art.9 delle NTA del PRG.

Le prescrizioni per l'edificazione delle aree fondiarie (allineamenti, distacchi, numero di piani, altezze massime consentite) sono contenute nella Tav.10 (planivolumetrico esecutivo).

Dovrà essere garantito l'accesso pedonale e carrabile (solo per emergenza e servizio) ad ogni area fondiaria, sia essa di recupero o di nuova edificazione, oltre all'accesso degli immobili adiacenti esistenti.

Sono consentiti aggetti di superfici (balconi, ballatoi, tetti, cornicioni, scale di emergenza aperte), oltre le sagome di massimo ingombro ed anche entro la distanza minima dai confini, per una sporgenza massima di 2,0 m.

Art. 8 – Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Tutte le soluzioni progettuali ed urbanistiche dovranno tendere all'eliminazione delle barriere architettoniche, ossia degli ostacoli fisici alla libera ed agevole circolazione delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, sia all'esterno che all'interno dei fabbricati.

Dovranno perciò essere a norma (Circolari Ministeriali LL.PP. 19/06/68 e successive modificazioni; Legge 13/89) tutti gli elementi architettonici con particolare attenzione ai salti di quota.

Art. 9 – Modifiche eventuali ammesse

Potranno essere ammesse modifiche nelle sagome di ingombro (indicate nella Tav.10) che non alterino il carattere unitario del progetto, senza modificare il perimetro, la viabilità pubblica e le dimensioni complessive dei volumi.

Sono altresì ammesse le modifiche di cui alla LR 36/87 ss.mm.ii.