

S.P.Q.R.
COMUNE DI ROMA

C. - DI ROMA	
SEGRETERIA TO GENERALE	
SERVIZIO DELIBERAZIONI	
2 D. DIC. 2000	
N°	2304

UFFICIO PIANIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
IX DIPARTIMENTO U.O. n. 3

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

PRIMO PIANO DELLE ZONE

DIPARTIMENTO IX
ATTUAZIONE STRUMENTI URBANISTICI
III U.O.
PROT. N° 44/45
DEL 19 DIC. 2000

Coordinamento generale:

IX Dipartimento - U.O. n. 9: Ing. Alessandro Di Filippo

ARCHITETTO
Massimo IZZI

Massimo IZZI

Coordinamento progettuale:

Arch. Paola Renzi (Dip. VI - U.O. n. 2); Arch. Carla Caprioli; Arch. Romano Feliciangeli; Arch. Massimo Izzi (Dip. IX - U.O. n. 3).

Staff amministrativo:

F.D.A. Maria Grazia Pandolfi; I.A. Giulia Cenciotti; I.A. Elena Grillo (Dip. IX - U.O. n. 3).

IL DIRETTORE

(Dr. Ing. Alessandro Di Filippo)

P.Z. 38 NONIES LAURENTINO

D. DETERMINAZIONE COSTA	
n. 77	del - 9 MAG. 2001
adottata con i poteri del Consiglio Comunale	

Redazione progettuale:

Arch. Alessandro SPINEDI; Arch. Marcella SANTORO.
Geom. Coord. Luigino FERRANTE; Geom. Coord. Maurizio FRONTANI; Dis. Coord. Claudio VERZULLI; Geom Fausto GATTO.

elaborato:		
2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	P.E. E.P.

VARIANTE NONA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme modificano ed integrano sia le norme della variante sexies che le norme della variante septies che riduce dove i soli comparti PF1 e PF2 le norme della variante octies di questa ultima.

La variante nona riguarda esclusivamente i lotti N5, N6, N7

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

APPROVATE CON LA VARIANTE SEXIES

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 - Generalita'

Le presenti norme tecniche regolano l'attuazione del piano planivolumetrico esecutivo della zona n. 38 Laurentino.

Per quanto non specificato nelle presenti norme si intende far riferimento:

- alla Legge 6 agosto 1967 n. 765 e 22 ottobre 1971 n. 855;
- al D.L. 2 aprile 1968;
- alle Norme Tecniche del P.R.G. di Roma.

Art. 2 - Contenuto del piano

Il piano n. 38 Laurentino, soggetto alle presenti norme, comprende la area perimetrata nella planimetria catastale (tav. n. 2).

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- 1 - Relazione
- 2 - Norme Tecniche di Attuazione
- 3 - Planimetria catastale 1:2000
- 4 - Zonizzazione 1:2000
- 5 - Normativa edilizia Nord 1:1000
- 6 - Normativa edilizia Sud 1:1000
- 7 - Planivolumetria 1:2000
- 8 - Planivolumetria Nord 1:1000
- 9 - Planivolumetria Sud 1:1000
- 10 - Stralcio normativo PF1 PF2 1:1000
- 11 - Indicazioni planivolumetriche comparti SE1, PF 1:1000, 1:400

Art. 3 - Valore normativo del piano

Il piano ha valore vincolativo per la realizzazione e l'uso delle opere di urbanizzazione e degli edifici.

Il perimetro della area vincolata oggetto del piano, come indicata nella planimetria catastale (tav. n. 2);

I tracciati e la quota della viabilità principale, indicati

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 - Generalita'

- al D.L. 2 aprile 1968;
- alla Legge della Regione Lazio n. 36/87 art. 7;
- alla Legge n. 898/86;
- alle Norme Tecniche del P.R.G. di Roma.

Art. 2 - Contenuto della Variante

La Variante del Piano si compone dei seguenti elaborati:

- Elab. 1 - Relazione
- Elab. 2 - Norme tecniche di attuazione
- Elab. 3 - Tav. Inquadramento territoriale - Stralcio P.R.G.
- Elab. 4 - Zonizzazione
- Elab. 5 - Stralcio Normativa comparti N5-N6-N7
- Elab. 6 - Stralcio viabilità di variante Comparti N
- Elab. 7 - Stralcio Planivolumetrie Sett. N

Tutto quanto non variato con gli elaborati della presente variante resta confermato.

N.B. - I copoversi variati si intendono sostitutivi dell'intero capoverso.

avv. 5 e 7b;

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

Art. 3 - Valore normativo del piano

cielli, annoverati e per i trasporti ecc.; d'interesse urbano, di quartiere e locale;

d) aree residenziali: comprendono oltre alle "aree edificabili" per residenze, "aree non edificabili" per attrezzature sportive, verde, percorsi pedonali pavimentati, viabilità, suoneria e) servizio degli alloggi;

e) aree non residenziali per attrezzature: sono destinate alla realizzazione di attrezzature commerciali e di servizio legate alla funzione residenziale locale (negozi, servizi di prima necessità, attrezzature sociali, ecc.); alla realizzazione di attrezzature di livello superiore quali il centro commerciale, una sala di spettacolo, uffici privati ecc.;

f) aree ed edilizia miste: sono destinate all'insediamento delle attività commerciali, economiche e di servizi d'interesse di quartiere e di una quota di residenza.

Art. 5 - Destinazione d'uso degli edifici

a) edifici per servizi pubblici: sono edibiti alle destinazioni previste nella tav. n. 5;

b) edifici per abitazioni: sono riservati alla residenza ed ai servizi primari per gli alloggi (cantine, impianti, parcheggi interrati, locali custodia, locali d'uso comune). Il piano terreno porticato è destinato al transito pubblico e può contenere esclusivamente i corpi chiusi di ingressi, scale, guardinfia, servizi tecnici e cantine;

c) edifici ad utilizzazione non residenziale, posti nell'unità residenziale tipo: sono destinati al collegamento pedonale pubblico delle due parti dell'unità residenziale separata dalla strada, comprendono in una struttura unitaria, ambienti per attività commerciali, professionali, di servizio e ambienti per i servizi residenziali (uffici di gestione, servizi sociali, sale lettura, musica, sale riunioni, gioco, ecc.);

a) Aree non residenziali per attrezzature: Sono destinate ad attrezzature commerciali di servizio e/o amministrative a livello di quartiere che a livello superiore secondo quanto disposto dall'art. 7 Legge Regione Lazio n. 35/87, pertanto nell'ambito delle categorie indicate dall'art. 3 delle norme tecniche d'attuazione di P.R.G. le destinazioni d'uso consentite sono quelle individuate alle lettere "a".

d) uffici privati e studi professionali; e) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio di superficie utile di vendita anche superiore ai 1.500 mq. e botteghe per attività artigiane non moleste; f) attività amministrativa e di servizio; h) alberghi, hotels, ostelli per la gioventù, case per ferie; i) edifici ad attrezzature per lo spettacolo ed i tempo libero; l) sedi di giornali; o) servizi privati; t) depositi e magazzini non di vendita; v) esercizi commerciali all'ingrosso; z) autorimesse, autosilos, parcheggi in elevazione.

Con riferimento inoltre a quanto disposto dall'art. 7 della Legge 899/86 sono altresì ammesse per le aree non residenziali destinazioni d'uso quali uffici pubblici dello stato e del prestatario.

f) Aree ed edilizia miste: sono destinate a quanto descritto per le aree ed edilizia non residenziale con l'inclusione della lettera e dell'art. 3 paragrafo II delle Norme di P.R.G. (abitazioni).

Art. 5 - Destinazione d'uso degli edifici

c) Edifici ad utilizzazione non residenziale, posti nell'unità residenziale tipo: sono destinati al collegamento pedonale pubblico delle due parti dell'unità residenziale separata dalla strada, comprendono in una struttura unitaria, ambienti per attività commerciali, professionali, di servizio e ambienti per i servizi residenziali (uffici di gestione, servizi sociali, sale lettura, musica, sale riunioni, gioco, ecc.); L'unità residenziale NE3 edificio n. 6 (assegnato allo IACP).

puo' comprendere ambienti per attivita' commerciali, profes-
sionali, di servizio ed ambienti per eventuali servizi resi-
denziali;

d) Edifici ad utilizzazione mista, posti al centro di quartiere.
(PFI): le destinazioni d'uso consentite per tali edifici sono
quelle indicate dalla voce f dell'articolo 4. Tali edifici
devono consentire il pubblico transito al piano terreno, al-
meno nelle ore diurne, per garantire i collegamenti pedonali
salvo che ragioni di sicurezza non consiglino altrimenti;

di) Edifici ad utilizzazione non residenziale posti nel centro
di quartiere (comperto PFI): per tali edifici le destina-
zioni d'uso consentite sono quelle indicate, alla voce (e)
dell'art. 4.

e) Edifici ad utilizzazione non residenziale posti nel settore
N comp. N. 64, 65, 66, 67 per tali edifici le destinazioni d'uso
sono quelle indicate alla voce (e) dell'art. 4.

f) Edifici per attrezzatura di servizio pubblico nel centro di
quartiere: sono destinati alla realizzazione di un centro
sociale, del centro per il Comitato di quartiere. Nell'area
già destinata a scuola e non utilizzata potrà trovare po-
sto o verde pubblico o un edificio per lo spettacolo.

TITOLO III - INDICI EDILIZI E NORME PER L'EDIFICAZIONE

Art. 6 - Indici edilizi

a) Lunghezza e profondità massima degli edifici: sono indicati
nella tav. n. 6a, e nella tab. n. 2, e nelle indicazioni pla-
novolumetriche delle tavv. nn. 7a e 7c;

b) Altezza massima e misura del calpestio del portico o del
piano terra all'estremità del solaio di copertura dell'ulti-
mo piano abitabile.
L'altezza massima dei tipi edilizi in linea alti e misurata

all'ed utilizzazione mista, posti al centro di quartiere;
destinati ad attivita' economiche private (negozi, magazz-
zini, pubblici servizi, locali di ritrovo, uffici, artigianati,
e a residenza con caratteristiche speciali. Devono con-
sentire il transito pubblico al piano terra per garantire il
spostamento pedonale tra le piazze del centro e con il parco
attrezzature di quartiere;

per ad utilizzazione mista, con impianto in linea, po-
sti nel centro del quartiere: sono riservati all'uso resi-
denziale e ad attivita' economiche e servizi privati (uf-
fici, locali di riunione, sala di spettacolo, locali con-
ferenza, ecc.); devono consentire al piano terreno parzial-
mente, per il transito pedonale tra le diverse parti
del centro;

per per attrezzatura di servizio, nel centro di quart-
iere: sono destinati alla realizzazione di un centro cum-
pleto plurifuso e di una sala di spettacolo.

TITOLO III - INDICI EDILIZI E NORME PER L'EDIFICAZIONE

Art. 6 - Indici edilizi

a) Lunghezza e profondità massima degli edifici: sono indicati
nella tav. n. 6a, 6b, 6c, e nella tab. n. 2, e nelle indica-
zioni planovolumetriche delle tavv. nn. 7a e 7c; sono compen-
se di ogni volumetria aggiuntata dalle facciate della co-
pertura;

b) Altezza massima e misura del calpestio del portico o del
piano terra all'estremità del solaio di copertura dell'ulti-
mo piano abitabile.
L'altezza massima dei tipi edilizi in linea alti e misurata
base alle prescrizioni del successivo art. 7, n. 1, pun-

In base alle indicazioni della tab. n. 1.

c) Cubatura edificabile e la cubatura "reale" indicata nella tab. n.2. Viene misurata secondo le modalità fissate dalle "Norme Tecniche Generali" del piano 167 (1° PEEP). Nella tab.n.2 sono vincolative soltanto le cubature massime indicate nella opportuna colonna. Ciò per consentire la compensazione delle cubature tra i vari edifici della stessa unità residenziale. Non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature realizzabili nei piani terreni limitatamente agli altri edifici R, NR e Misti ed ai loro servizi quali cantine, garages, ripostigli, sottonegozi ecc. e nel piano delle coperture limitatamente ai volumi tecnici ed alla soffitte. Limitatamente ai fabbricati non residenziali e misti e nell'ambito del volume realizzabile è consentita la realizzazione di sopranegozi come pertinenze di negozi stessi con h.Max. non superiore a mt.2.40

d) Per i comparti NR. e Misti, è consentito il travaso di cubature da un comparto ad un altro, da un edificio ad un altro, nel limite del 10% della somma delle cubature massime relative agli edifici interessati dal travaso e prevista nella tabella n.2 allegata alle presenti norme.

Art. 7 - Norme per l'edificazione

L'area edificabile e' indicata nelle tavv.nn. 6a, 6S, 7a, 7c, (per quanto non variato dalle presenti tavole) e rappresenta la superficie di massimo ingombro dell'edificio fuori terra. Essa e' individuata attraverso le coordinate riferite a due assi aventi l'origine in un punto determinato dall'asse stradale (vedi tavv. nn. 6N, 6S, 7a e 7c). L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare i seguenti vincoli:
- filo fisso; rappresenta l'allineamento obbligatorio degli edifici dai quali possono sporgere solo balconi e volumi

La tab. n. 2, viene misurata secondo le modalità fissate dalle "Norme Tecniche Generali" del piano 167. Nella tab. n. 2 sono vincolative soltanto le cubature massime indicate nella colonna. Ciò per consentire la compensazione delle cubature tra i vari edifici della stessa unità residenziale. Non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature realizzabili nei piani terreni limitatamente ai volumi tecnici ed alla soffitte.

La cubatura edificabile e' la cubatura "reale" indicata nella tab. n. 2. Viene misurata secondo le modalità fissate dalle "Norme Tecniche Generali" del piano 167. Nella tab. n. 2 sono vincolative soltanto le cubature massime indicate nella colonna. Ciò per consentire la compensazione delle cubature tra i vari edifici della stessa unità residenziale. Non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature realizzabili nei piani terreni limitatamente ai volumi tecnici ed alla soffitte.

La cubatura edificabile e' la cubatura "reale" indicata nella tab. n. 2. Viene misurata secondo le modalità fissate dalle "Norme Tecniche Generali" del piano 167. Nella tab. n. 2 sono vincolative soltanto le cubature massime indicate nella colonna. Ciò per consentire la compensazione delle cubature tra i vari edifici della stessa unità residenziale. Non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature realizzabili nei piani terreni limitatamente ai volumi tecnici ed alla soffitte.

La cubatura edificabile e' la cubatura "reale" indicata nella tab. n. 2. Viene misurata secondo le modalità fissate dalle "Norme Tecniche Generali" del piano 167. Nella tab. n. 2 sono vincolative soltanto le cubature massime indicate nella colonna. Ciò per consentire la compensazione delle cubature tra i vari edifici della stessa unità residenziale. Non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature realizzabili nei piani terreni limitatamente ai volumi tecnici ed alla soffitte.

La cubatura edificabile e' la cubatura "reale" indicata nella tab. n. 2. Viene misurata secondo le modalità fissate dalle "Norme Tecniche Generali" del piano 167. Nella tab. n. 2 sono vincolative soltanto le cubature massime indicate nella colonna. Ciò per consentire la compensazione delle cubature tra i vari edifici della stessa unità residenziale. Non vanno valutate agli effetti della volumetria consentita, le cubature realizzabili nei piani terreni limitatamente ai volumi tecnici ed alla soffitte.

Art. 7 - Norme per l'edificazione

L'area edificabile e' indicata nelle tavv.nn. 6a, 6S, 7a, 7c, (per quanto non variato dalle presenti tavole) e rappresenta la superficie di massimo ingombro dell'edificio. Essa e' individuata attraverso le coordinate riferite a due assi aventi l'origine in un punto determinato dall'asse stradale (vedi tavv. nn. 6N, 6S, 7a e 7c). L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare i seguenti vincoli:
- filo fisso; rappresenta l'allineamento obbligatorio del tratto continuo marciapiedi, allineamento obbligatorio del

L'area edificabile e' indicata nelle tavv.nn. 6a, 6S, 7a, 7c, (per quanto non variato dalle presenti tavole) e rappresenta la superficie di massimo ingombro dell'edificio. Essa e' individuata attraverso le coordinate riferite a due assi aventi l'origine in un punto determinato dall'asse stradale (vedi tavv. nn. 6N, 6S, 7a e 7c). L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare i seguenti vincoli:
- filo fisso; rappresenta l'allineamento obbligatorio del tratto continuo marciapiedi, allineamento obbligatorio del

L'area edificabile e' indicata nelle tavv.nn. 6a, 6S, 7a, 7c, (per quanto non variato dalle presenti tavole) e rappresenta la superficie di massimo ingombro dell'edificio. Essa e' individuata attraverso le coordinate riferite a due assi aventi l'origine in un punto determinato dall'asse stradale (vedi tavv. nn. 6N, 6S, 7a e 7c). L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare i seguenti vincoli:
- filo fisso; rappresenta l'allineamento obbligatorio del tratto continuo marciapiedi, allineamento obbligatorio del

tecniche quali scale, ascensori ecc.

- fronti dell'edificio;
- asse di edificazione (indicato nelle tavv. nn. 6H, 6S, 7A e 7c con una linea tratto e punto) costituisce la linea mediana obbligatoria della profondità media adottata per il corpo di fabbrica e' previsto per gli edifici ubicati in posizione centrale nell'unità;
 - zona di escursione (indicata nelle tavv. nn. 6H, 6S, 7A e 7c con tratteggio interno all'area edificabile) e' quella parte dell'area edificabile all'interno della quale la testata dell'edificio ove obbligatoriamente collocarsi. Laddove la zona di escursione di più edifici distinti si sovrappongono, le testate di questi dovranno sovrapporsi per uno sviluppo di m. 3,60. In tal caso e' consentita, in corrispondenza di detta zona di sovrapposizione, la creazione di passaggi pedonali pensili per le eventuali esigenze di tipologie speciali.
- Qualora, nella costruzione dell'unità residenziale tipo, venissero adottate tecniche edilizie industrializzate con impiego di metodi e di attrezzature che comportassero una rigida ripetitività dei moduli strutturali degli edifici, e' consentito estendere il quadrato di ingombro massimo degli edifici "torre", considerati in proiezione orizzontale, fino ad un massimo del 10% per ciascun lato, nel rispetto delle cubature massime e dei fili fissi previsti.
- Le aree non edificabili dell'unità residenziale devono essere prive di recinzione, dotate di arredo urbano ed avere precise utilizzazione per la viabilità secondaria ed i parcheggi; gli spazi di fruizione pedonale; la attrezzatura sportiva e il verde residenziale.
- La viabilità e' divisa in due parti, separate con un segno tratto e punto, nelle tavv. nn. 6H e 6S:
- la prima, corrispondente alla zona centrale dell'unità residenziale e comprendente una quota di parcheggio (di quartiere) per i visitatori consentite in superficie nella unità residenziale, ha tracciato e sezione obbligatori;
 - la seconda, ha sezione e tracciato obbligatori e sviluppo variabile in rapporto alle esigenze funzionali e al andamento del terreno delle singole unità.
- Lungo la viabilità secondaria verranno disposte le rampe carrabili ai parcheggi sotterranei in numero e con ubicazione variabile in base alle necessità.
- Le aree per il transito pedonale devono comprendere, come minimo, gli spazi residui della viabilità posti nella zona centrale dell'unità residenziale, i percorsi di accesso e tutte le aree verdi attrezzate, i percorsi di collegamento tra unità residenziali contigue. I percorsi devono essere assicurati per il transito pedonale i percorsi segnati nelle tavv. nn. 7H e 7a, che sono vincolativi come collegamento e non come tracciato, nonché quelli riportati nelle tav. n. 5.

Le aree non edificabili della unità residenziali devono essere di norma prive di recinzione, e meno che regioni di sicurezza non consigliino altrimenti, dotate di arredo urbano ed avere precise utilizzazione per la viabilità secondaria ed i parcheggi, gli spazi di fruizione pedonale, le attrezzature ed il verde residenziale.

Le aree per il transito pedonale devono essere integralmente pavimentate e dotate di arredo urbano (sedili, fioriere, illuminazione, ecc.). Eventuali discontinuità di quota lungo i percorsi di transito pedonale devono essere superate con

tempo di piani inclinati.

Le aree per attrezzature sportive e verde attrezzate devono comprendere: attrezzature per il gioco dei bambini da 3 a 6 anni; attrezzature per il gioco o lo sport dei ragazzi da 6 a 12 anni; aree verdi e giardino.

Nelle aree verdi e per attrezzature per il gioco e lo sport o obbligatorio mettere a dimora almeno una pianta d'altezza oltre 100 mq. di area residenziale non edificata, con ubicazione concentrata, di usanze rispondenti alle caratteristiche del clima e del paesaggio. Le aree attrezzate possono essere recintate.

L'edificazione dell'unità residenziale tipo deve osservarsi le seguenti prescrizioni:

- gli edifici devono rispondere alle caratteristiche edilizie prescritte nelle tabb. nn. 1 e 2;
- nei tipi edilizi in linea alta, l'altezza massima deve essere misurata in corrispondenza della metà dello sviluppo longitudinale dell'edificio, anche se questo si sviluppa su più corpi scale. In ogni caso la quota di copertura dell'edificio deve risultare costante per tutto il suo sviluppo e corrispondente all'altezza misurata nel punto sopra detto. La quota del piano porticato può variare a partire dalla quota di imposta obbligatoria indicata nelle tavv. nn. 6N, 6S, 7a e 7c.
- negli edifici residenziali (case in linea e torre) l'altezza del piano porticato non può essere inferiore a m. 2,40.
- i parcheggi residenziali, saranno nulle misure di almeno 1 mq. ogni 20 mq.

b) Area edificabile non residenziale. L'area può essere edificata solo in base alla planivolumetria obbligata della tavv. nn. 7N, 7S ulteriormente precisata nei grafici di dettaglio del piano.

Comunque negli edifici residenziali e non residenziali, le aree dei piani terreni non occupate, deve essere lasciata di utilizzazione pubblica ed attrezzata con i necessari arredi urbani.

7.2 Nucleo residenziale a gradanti individuato da una lettera G seguita da un numero (ad es. G2), comprende un raggruppamento di edifici e gradanti contigui; dispone di una area di pertinenza perimetrata nelle tavv. nn. 6N e 6S.

- i parcheggi residenziali, saranno nulle misure indicate dalla normativa vigente;

b) Area edificabile non residenziale limitatamente agli edifici pontici: l'area può essere edificata solo in base alla planivolumetria obbligata della tavv. nn. 7N, 7S ulteriormente precisata nei grafici di dettaglio del piano.

- Per le aree non residenziali all'interno delle insule valgono le prescrizioni della tavv. n. 7a-6a.

- Al titolo esemplificativo e non vincolante nelle tavv. 7a-6a a) l'interno della sagoma di massimo ingombro e indicata una soluzione planimetrica degli edifici.

Comunque negli edifici residenziali e non residenziali, le aree dei piani terreni non occupate devono essere lasciate nelle ore diurne di utilizzazione pubblica (salvo che ragioni di sicurezza non consiglino altrimenti) ed attrezzate con i necessari arredi urbani.

è costituito esclusivamente da area residenziale, parte edificabile, parte non edificabile.

L'area edificabile, perimetrata nullo tavv. nn. 611, 65, rappresenta la superficie di massimo ingombro degli edifici.

Il perimetro dell'area edificabile è individuato dalle distanze dei lati rispettivamente dall'asse mediano dell'unità, prossima al tipo corrispondente e dal ciglio più vicino della strada di accesso.

La sistemazione dell'area edificabile deve rispettare il seguente vincolo:
- il vincolo di (indicato nella tavv. nn. 611, 65 con tratto continuo marcato) allineamento obbligatorio dell'intero fronte dell'edificio.

L'area non edificabile nel nucleo edilizio può essere utilizzata solo per la viabilità, secondaria di accesso ai parcheggi montati o per scale di collegamento tra gli alloggi e tra il distacco a valle e quello a monte; l'area residua deve essere attrezzata con alberature di alto fusto.

L'edificazione del nucleo edilizio a gradoni deve osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- gli edifici devono rispondere alle caratteristiche dimensionali e volumetriche descritte nelle tabelle della cubatura e dei

tipi edilizi;

- gli edifici all'interno dell'area edificabile devono risultare ubicati in modo da garantire la continuità fisica dell'insediamento;

- i piani terreni a valle devono essere disposti ad una quota superiore alla quota stradale, fino ad un massimo di m. 1,60, anche per ridurre la pendenza di accesso ai parcheggi nel caso di accesso stradale dal bosco;

- i parcheggi residenziali, di almeno mq. 1 ogni 20 mc., devono essere posti obbligatoriamente al piano sottostante al piano terreno, nel caso di accesso dalla strada di fondo valle del quartiere o nell'area non edificabile nel caso di accesso stradale dall'alto (settore S.E., centro di quartiere).

Il centro di quartiere è posto nel settore sud-est, in corrispondenza del sistema di svincolo dalla Via Laurentina con l'asse di quartiere; dispone di un'area di pertinenza perimetrata nelle tavv. nn. 7a, 7c.

Il centro comprende:

- a) area residenziale;
- b) area per l'edilizia mista;
- c) area per attrezzature pubbliche.

a) Area residenziale

Ciascuna area residenziale comprende un'area edificabile con tipologia a torre ed un'area non edificabile; l'area edificabile è perimetrata nelle tavv. nn. 7a e 7c e rappresenta la superficie di massimo ingombro dell'edificio. Essa è individuata attraverso quattro segmenti ortogonali

L'area non edificabile nel nucleo edilizio può essere utilizzata per la viabilità, secondaria di accesso ai parcheggi montati o per scale di collegamento tra gli alloggi e tra il distacco a valle e quello a monte; l'area residua deve essere attrezzata con alberature di alto fusto.

7.3 Centro di quartiere: è posto nel settore sud-est, in corrispondenza del sistema di svincolo dalla Via Laurentina con l'asse di quartiere; dispone di un'area di pertinenza perimetrata nelle tavv. nn. 7a, 7c.

Il centro comprende:

- a) area residenziale;
- b) area per l'edilizia mista;
- c) area per attrezzature pubbliche;
- d) area per edilizia non residenziale.

quotati rispetto all'origine delle coordinate.

L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare il vincolo dei fili fissi di allineamento obbligatorio del fronte dell'edificio.

Le aree non edificabili sono vincolate al transito pubblico. Pertanto dette aree non possono essere recintate e devono essere dotate di pavimentazioni ed arredo urbano uguale alla limitrofa area d'uso pubblico (ad us. piazze pedonali).

L'edificazione delle aree residenziali deve osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- gli edifici devono rispondere alle caratteristiche edilizie prescritte nelle tabb. nn. 1 e 2.

b) Area per edilizia mista

Sono individuate nelle tavv. nn. 6N, 6S, 7a e 7b con un simbolo relativo alla tipologia edificabile: PF (edificio polifunzionale), PFI, PF2 e L (case in linea basse).

Ciascuna area per l'edilizia mista comprende un'area edificabile ed un'area non edificabile.

L'area edificabile è perimetrata nelle tavv. nn. 6N, 6S, 7a e 7b e rappresenta la superficie di massimo ingombro dell'edificio.

Esso è individuato da segmenti ortogonali quotati rispetto all'origine delle coordinate.

L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare il vincolo dei fili fissi d'allineamento obbligatorio del fronte dell'edificio.

In aree non residenziali sono vincolate al transito pubblico; pertanto dette aree non possono essere recintate e devono essere dotate di pavimentazioni ed arredo urbano uguale alla limitrofa area d'uso pubblico; nei comparti SE e PF2 parte delle aree libere potranno essere organizzate a verde attrezzato residenziale.

L'edificazione delle aree per l'edilizia mista deve osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- gli edifici devono rispondere alle caratteristiche definite nelle tabb. nn. 1 e 2 e nelle tavv. 7a e 7c.

- il piano terreno degli edifici deve essere porticato nulla misura corrispondente al 60% della superficie coperta per l'edificio PF ed al 40% della superficie coperta per gli edifici L1.

- i parcheggi saranno nulla misure di mq. 40 ogni 100 mq di superficie lorda non residenziale e di mq. 1 ogni 20 mq di residenza.

d) Area per edilizia mista (PF-PFI ed L), sono individuate nelle tavv. 5 e 7a.

L'area edificabile è perimetrata nelle tavv. n. 7a e rappresenta la superficie di massimo ingombro dell'edificio fuori terra. Essa è individuata da segmenti ortogonali quotati rispetto all'origine delle coordinate.

L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare il vincolo dei fili fissi d'allineamento obbligatorio dell'edificio; ciò del quale possono sporgere solo balconi o volumi tecnici quali scale, ascensori, ecc.

Le aree non edificabili:

Le aree non utilizzate per la costruzione devono consentire il pubblico transito almeno nelle ore diurne, per garantire i collegamenti pedonali salvo che ragioni di sicurezza non consiglino altrimenti.

- gli edifici devono rispondere alle caratteristiche definite nelle tabb. n. 2 e nella tavv. 7a.

- il piano terreno degli edifici deve essere porticato nulla misura minima del 20% della superficie coperta, calcolata su tutto il comparto o subcomparto indipendentemente dalla localizzazione del portico, nell'ambito dei fabbricati costituenti i comparti o subcomparti.

- i parcheggi saranno nella misura indicata dalla normativa vigente.

A titolo esemplificativo e non vincolante nella tavv. 7a all'interno della sagoma di massimo ingombro è indicata una

Presentazione di un progetto edilizio unitario, comprendente
tutte le opere edilizie presenti nel comparto e la sistemazio-
ne delle aree non edificabili;
determinazione concordata dei tempi di esecuzione di tutte le
opere edilizie delle sistemazioni delle aree scoperte.

Allo stato verde e i servizi residuanti saranno attuati da un
sistema consortili obbligatori estesi a tutto il comparto, la
sua definizione sarà stabilita in sede di convenzione tra il
comune e gli Enti ed i privati che utilizzeranno le aree edifi-
cabili

- Presentazione di un progetto edilizio unitario, comprendente
tutte le opere edilizie presenti nel comparto o sub comparto
e la sistemazione delle aree non edificabili;
- determinazione concordata dei tempi di esecuzione di tutte le
opere edilizie delle sistemazioni delle aree scoperte.

soluzione planimetrica degli edifici.

c) Aree per attrezzature pubbliche sono individuate nella tav. n. 5 con simbolo relativo alla specifica utilizzazione (religiose, sanitarie, culturali, assistenziali, anonarie); comprendono al loro interno aree di parcheggio nella misura necessaria alla fruizione del servizio.

Le attrezzature anonarie e sanitarie dovranno essere edificato in base alle prescrizioni delle tavv. nn. 7a, 7c.

d) Aree per l'edilizia non residenziale (PFI) Sono individuate nella tav. 7a e nella tab. 2. L'area edificabile e' indicata nella tav. 7a e rappresenta l'area di massimo ingombro degli edifici. Essa e' individuata da segmenti ortogonali quotati rispetto all'origine delle coordinate. L'edificazione deve rispettare il vincolo dei fili fissi e l'allineamento obbligatorio dei fronti dell'edificio, dal quale possono sporgere solo balconi e volumi tecnici (scale, ascensori, ecc.). Il piano terra degli edifici deve essere porticato nella misura minima del 20% della superficie coperta, calcolata su tutto il comparto o subcomparto indipendentemente dalla localizzazione del portico. nell'ambito dei fabbricati costituenti i comparti o subcomparti.

I parcheggi saranno nella misura prescritta dal P.R.O. Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde o parcheggio nella qualita' e quantita' previste dal P.R.O. e saranno aperte al libero transito almeno nelle ore diurne, a meno che ragioni di sicurezza non consiglino altrimenti. A titolo esemplificativo e non vincolante nella tav. 7a all'interno della pagina di massimo ingombro e' indicata una soluzione planimetrica degli edifici.

TITOLO IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE E GESTIONE

Art. 6 - Comparti di progettazione e gestione unitaria

TITOLO IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE E GESTIONE

Art. 6 - Comparti di progettazione e gestione unitaria

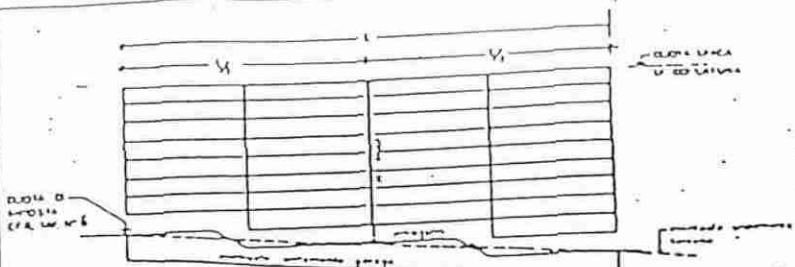
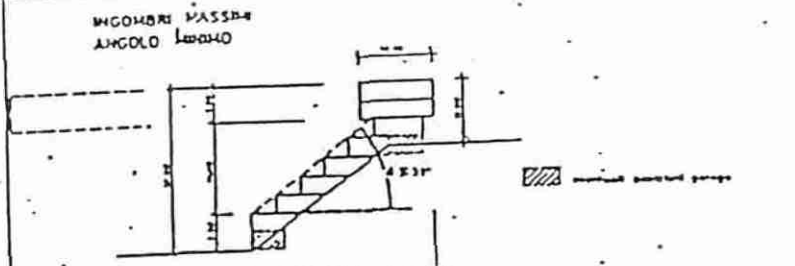
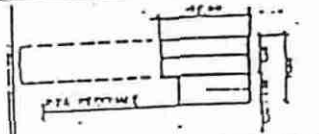
L'attuazione edilizia del piano si realizza attraverso comparti di progettazione e gestione unitaria, corrispondenti allo unita' funzionali in cui e' organizzato il quartiere (tavv. nn. 6A, 6S, 7a e 7c).

Costituiscono comparti:

- le unita' residenziali ed escluse degli edifici N.R.1
- i nuclei edilizi a gradoni;
- i fabbricati compresi nelle aree appositamente perimetrate del centro di quartiere. Detti fabbricati possono essere realizzati tramite subcomparti di progettazione e gestione unitaria.

Il rilascio della licenza di costruzione nell'ambito di ogni comparto e' condizionato alla:

il rilascio della licenza di costruzione nell'ambito di ogni comparto o sub comparto e' condizionato alla:

TABELLA N°1 TIPI EDILIZI					
TIPO EDILIZIO	SIMBOLO	ALTEZZE MAX		DESTINAZ. D'USO	CARATTERISTICHE PARTICOLARI
		TOTALE	RES.		
IN LINEA ALTO	② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦	28,00	25,10	RESID.	 ESEMPLO DI UTILIZZAZIONE DI CASA IN LINEA ALTA A L CORRE SCALA
A TORRE	① ⑧	48,80	43,70	RESID.	NESSUNA
A GRADONI	⑥	28,00	25,10	RESID.	 INGOMBRI MASSIMI ANGOLO 45°/45° SEZIONE TIPO
IN LINEA BASSO	⑦	11,00	8,50	MISTA	 SEZIONE TIPO

Unità	Edifici	Destinaz. d'uso	Cubatura Res.		Cubatura Non Res. Max	Totale Cubatura
			Indicativa	Max		
G 1	G1	Res.		18.000		
G 2	G2	"		9.000		
G 3	G3	"		9.000		
G 4	G4	"		18.000		
G 5	G5	"		18.000		
G 6	G6	"		18.000		
G 7	G7	"		18.000		
G 8	G8	"		18.000		
G 9	G9	"		22.500		
G10	G10	"		13.500		
			162.000	-	-	162.000

Edifici	Destinaz. d'uso	Cubatura Res.		Cubatura Non Res. Máx	Totali Cubature
		Indicativa	Max		
1					
NW 1,1	Res.	23.184			
NW 1,2	"	13.248			
NW 1,3	"	13.248			
NW 1,4	"	14.352			
NW 1,5	"	26.496			
NW 1,6	"	19.872			
NW 1,7	Non Res.	-		14.484	
			110.400	14.484	124.884
2					
NW 2,1	Res.	23.184			
NW 2,2	"	13.248			
NW 2,3	"	13.248			
NW 2,4	"	14.352			
NW 2,5	"	39.744			
NW 2,6	"	19.872			
NW 2,7	Non Res.	-		14.484	
			123.648	14.484	138.132
			234.048	28.968	263.016

SETTORE NORD - VARIANTE NONIES

Unità	edifici	destinaz. d'uso	Indicativa	Max	Non Res. Max	Totale Cubature
Nord 1	N 1,1	Res.	23.184			
	N 1,2	"	33.120			
	N 1,3	"	13.248			
	N 1,4	"	14.352			
	N 1,5	"	19.872			
	N 1,6	"	19.872			
	N 1,7	Non Res.	-	14.484		
Nord 2	N 2,1	Res.	23.184			
	N 2,2	"	19.872			
	N 2,3	"	13.248			
	N 2,4	"	14.352			
	N 2,5	"	19.872			
	N 2,6	"	19.872			
	N 2,7	Non Res.	-	14.484		
Nord 3	N 3,1	Res.	23.184			
	N 3,2	"	19.872			
	N 3,3	"	13.248			
	N 3,4	"	14.352			
	N 3,5	"	19.872			
	N 3,6	"	19.872			
	N 3,7	Non Res.	-	14.484		
Nord 4	N 4,1	Res.	30.000			
	N 4,2	Res.	9.744			
	N 4,3	Non Res.	-			
	N 4,4	Non Res.	-			
	N 4,5	Non Res.	-			
	N 4,6	Non Res.	-			
	N 4,7	Non Res.	-			
Nord 5	N 5,1	Res.	23.184			
	N 5,2	"	19.872			
	N 5,3	"	13.248			
	N 5,4	"	14.352			
	N 5,5	"	26.496			
	N 5,6	"	19.872			
	N 5,7	Non Res.	-	14.484		
			117.024	110.400	14.484	131.508
			351.072	351.072	43.452	394.524

* Vedi tabella delle Cubature Non Residenziali.

TAB n.2

SELTRE N.E. - VARIANTE OCTIES

Edifici	Destinaz. d'uso	Cubatura Res.		Cubatura Non Res. Max	Totali Cubature
		Indicativa	Max		
NE 1,1	Res.	23.184			
NE 1,2	"	19.872			
NE 1,3	"	13.248			
NE 1,4	"	14.352			
NE 1,5	"	46.368			
NE 1,6	"	19.872			
NE 1,7	Non Res.	-		14.484	
			136.896	14.484	151.380
NE 2,1	Res.	23.184			
NE 2,2	"	33.120			
NE 2,3	"	13.248			
NE 2,4	"	14.352			
NE 2,5	"	13.248			
NE 2,6	"	19.872			
NE 2,7	Non Res.	-		14.484*	
			117.024	14.484*	131.508
NE 3,1	Res.	23.184			
NE 3,2	"	13.248			
NE 3,3	Mista	39.744		15.500	
NE 3,7	Non Res.	-		11.984*	
			76.176	27.484*	103.660
			330.096	55.416*	385.548

unite'	edifici	destin. d'uso	cubatura residenziale indicat.	max	cubatura N.R. max	totali cubature
NE 1	NE 1,1	Residenz.	23.184			
	NE 1,2	Residenz.	19.872			
	NE 1,3	Residenz.	13.248			
	NE 1,4	Residenz.	14.352			
	NE 1,5	Residenz.	46.368			
	NE 1,6	Residenz.	19.872			
	NE 1,7	Non Resid.	-		14.484	
				136.896	14.484	151.380
NE 2	NE 2,1	Residenz.	23.184			
	NE 2,2	Residenz.	33.120			
	NE 2,3	Residenz.	13.248			
	NE 2,4	Residenz.	14.352			
	NE 2,5	Residenz.	13.248			
	NE 2,6	Residenz.	19.872			
	NE 2,7	Non Resid.	-		14.484*	
				117.024	14.484*	131.508
NE 3	NE 3,1	Residenz.	23.184			
	NE 3,2	Residenz.	13.248			
	NE 3,7	Non Resid.	-		11.984*	
				38.432	11.984*	50.416
				290.352	40.952*	331.304

* Vedi tabelle delle Cubature Non Residenziali.

* Vedi tabelle delle Cubature Non Residenziali.

Unità	Edifici	Destinaz. d'uso	Indicativa		Non Res. Max	Totali Cubature
			Max			
SV 1	SV 1,1	Res.	23.184			
	SV 1,2	"	39.774			
	SV 1,3	"	13.248			
	SV 1,4	"	14.352			
	SV 1,5	"	13.284			
	SV 1,6	"	19.872			
	SV 1,7	Non Res.	-		14.484*	
			123.648	14.484*		138.132
SV 2	SV 2,1	Res.	23.184			
	SV 2,2	"	33.120			
	SV 2,3	"	13.248			
	SV 2,4	"	14.352			
	SV 2,5	"	13.248			
	SV 2,6	"	19.872			
	SV 2,7	Non Res.	-		14.484	
			117.024	14.484		131.508
SV 3	SV 3,1	Res.	23.184			
	SV 3,2	"	19.872			
	SV 3,3	"	13.248			
	SV 3,4	"	14.352			
	SV 3,5	"	19.872			
	SV 3,6	"	19.872			
	SV 3,7	Non Res.	-		14.484	
			110.400	14.484		124.884
			351.072	43.452*		394.524

* - vedi Tabella delle Cubature Non Residenziali.