

I.A.C.P. DI ROMA

COMUNE DI ROMA

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DEL QUARTIERE DI VALMELAINA. PIANO DI ZONA N.6 DEL PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18-4-62 N. 167 PER L'EDILIZIA PUBBLICA RESIDENZIALE.

RELAZIONE E NORME TECNICHE

RAPPORTO 1:2000 DATA 14-12-1978

5

PROGETTISTI:

PROF. ING. SERGIO BONAMICO
DOTT. ING. MARIO COSTA
PROF. ARCH. VITTORIO DE FEO

COPIA CONFORME
all'originale di cui a
deliberazione C.C.
n. 984 del 15/3/79

CONSULENTE:

PROF. ARCH. LUIGI PICCINATO

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Prof. Ing. Pietro Samperi)

COLLABORATORI:

DOTT. ARCH. FABRIZIO AGGARBATI
DOTT. ARCH. CARLA SAGGIORO
GEOM. RENZO TANCREDI

p. Il Presidente
Il Procuratore Speciale

AF
9.11.79

AGGIORNAMENTI E NOTE:

Il progetto planivolumetrico esecutivo del piano di zona n.6, Valmelaina, costituisce lo sviluppo del progetto di zonizzazione elaborato dall'Ufficio Speciale Piano Regolatore (19/11/1963), adottato dal Consiglio Comunale ed approvato dal Ministero dei LL.PP.-

Rispetto alla prima impostazione redatta dall'U.S.P.R., elementi nuovi intervenuti (spostamento dell'asse attrezzato, riduzione della popolazione prevista da 18.600 abitanti a 15.800, verifica degli standards urbanistici), hanno suggerito di rielaborare l'intero piano, pur mantenendone invariato il perimetro.

1. Ubicazione e caratteristiche morfologiche dell'area.

Il piano di zona "Valmelaina", ubicato nel settore settentrionale della città, risulta costituito da un'area alquanto irregolare, compresa tra "Serpentara II" ad Ovest, il comprensorio di Fidene a Nord, una vasta area di verde pubblico ad Est, ed il piano di zona di Vigne Nuove a Sud.

Morfologicamente l'area è caratterizzata da altipiani di varia estensione intervallati da valli degradanti con andamento abbastanza dolce, fin quasi al confine Ovest ove il terreno declina più bruscamente.

2. Le indicazioni del Piano Regolatore Generale e della Sovrintendenza Archeologica.

Al momento della progettazione gli elementi strutturali previsti dal P.R.G. risultavano:

- la linea metropolitana B all'interno del piano di zona con stazione di sosta ai margini del centro di settore;

- la via interquartiere costituente l'arteria principale di collegamento dei nuclei di espansione previsti dal P.R.G. - Castel Giubileo, Fidene, Serpentara II^a, Vigne Nuove, Valmelaina, nonché, più a settentrione, alcune zone "E". Tale arteria dovrà essere adeguatamente strutturata con il duplice scopo di :

- a) unire i nuovi insediamenti alla città cercando, contemporaneamente, di allontanare il traffico dalle zone già congestionate dei Prati Fiscali e di Via Nomentana, attraverso un collegamento con la Via Palmiro Togliatti ed il sistema delle tangenziali.
- b) Attenuare, attraverso particolari nodi traffico attestantisi sulla via interquartiere, l'attuale pesante circolazione automobilistica che trova una strozzatura rilevante a Prati Fiscali.

- Due vaste aree destinate ad attrezzature scolastiche (campus) e tecnologiche (deposito A.T.A.C.) per un totale di quasi 26 ettari sui 121 globali del piano.

Per quanto riguarda la Sovrintendenza Archeologica, i vincoli che essa ha posto riguardano:

- 1) la conservazione dei casali, considerati di interesse ambientale, presenti nel piano;
- 2) La conservazione del tracciato di Via delle Vigne Nuove.

A ciò va aggiunto l'invito a considerare attentamente, anche attraverso particolari indagini, due zone limitate nell'ambito delle quali sono stati individuati alcuni frammenti fittili.

3. Criteri di impostazione del progetto

La progettazione è stata orientata al conseguimento dei seguenti obiettivi di carattere generale :

- valorizzazione delle caratteristiche geo-morfologiche dell'area;

- maggiore dotazione e migliore distribuzione di spazi di uso pubblico e di servizi con lo scopo:
 - a) di favorire i rapporti di scambio e di comunicazione all'interno del quartiere e tra questo e il settore circostante;
 - b) di dotare i tre nuclei, in cui può considerarsi diviso il piano, di quelle attrezzature atte a vitalizzare la struttura residenziale.
- Aderenza alle caratteristiche di economicità dell'intervento attraverso soluzioni tipologiche già sperimentate (edifici in linea).

Sulla base di tali presupposti e in considerazione delle scelte fatte dal P.R.G. e dei vincoli stabiliti dalla Sovrintendenza, la struttura del quartiere Valmelaina risulta costituita da un assetto viario principale, che corre lungo i margini dell'area propria del piano, su cui si attesta la viabilità interna di quartiere; lungo questa sono disposti tre nuclei insediativi costituiti ognuno dal raggruppamento di più comparti residenziali, ciascuno strutturato su edifici in linea aggregati a corte o a nastro.

I nuclei, intervallati da ampie aree d'attrezzature di servizio e di verde, delimitano una zona centrale lasciata a parco naturale attrezzato e divergono in corrispondenza del centro di settore e del campus scolastico aprendosi quindi, sul bordo ovest, al nuovo insediamento di Serpentara II^a.

Dal centro di settore e dal campus, attrezzature a servizio di tutto il comprensorio, si dipartono, compenetrando due dei tre nuclei residenziali, larghi viali alberati, quasi esclusivamente pedonali, che convergono sul centro del quartiere.

La dislocazione di attività economiche e di servizi lungo questi percorsi, garantisce un buon grado di diffusione della qualità terziaria ed urbana nel quartiere ed evita la netta contrapposizione tra centro e residenza. Ma la funzione preminente dei percorsi descritti è quella di riconnettere pedonalmente, il centro di settore con il centro di quartiere, stabilendo così un collegamento più serrato ed immediato tra quelle che dovrebbero essere le attrezzature cui spetta il compito determinante di costituirsi elementi di riconoscibilità e quindi di vita di tutto il tessuto circostante.

Il centro di quartiere posto in prossimità dello svincolo dell'arteria interquartiere, all'altezza del piano di zona Vigne Nuove, comprende una accentuata dotazione di edilizia mista (funzioni residenziali, economiche e commerciali private quali supermercati, studi professionali ecc.) ed alcune attrezzature di servizio pubblico di livello superiore (mercato, chiesa parrocchiale, centro sociale, biblioteca, teatro all'aperto, ecc.).

L'organizzazione del centro è giocata su più piazze poste a livelli diversi, portanti le attrezzature pubbliche e private e inglobanti quote dei parcheggi.

In corrispondenza della zona a parco che penetra le piazze a più livelli, il tracciato stradale secondario collega il medesimo con la struttura polifunzionale del centro di settore; qui dovranno trovar posto tutte quelle strutture a livello intercomprensoriale (stazione della metropolitana, sede della circoscrizione, distretto sanitario, luoghi di spettacolo, ecc.), tenendo in conto particolarmente le scelte della Circoscrizione IV[^].

E' importante, infine, precisare la partecipazione al progetto, fin dai suoi primi momenti organizzativi, di una

struttura di supporto che ha permesso di approfondire tutti i possibili problemi inerenti il futuro del quartiere, o, quanto meno, di sensibilizzare immediatamente gli operatori che interverranno direttamente o meno alla realizzazione del piano. Tale struttura, costituita dall'U.S.P.R., dalla XVI[^] Rip.ne, dalla XIV[^] Rip.ne, dalla V[^] Rip.ne, dalla Sovrintendenza, dalla Regione e, in fase successiva, dai rappresentanti dei movimenti cooperativistici, dall'ANCE, dalla Circostrizione IV[^], ha influito sulla progettazione architettonica ed ha consentito, con metodologia innovativa, di approfondire tutti i difficili problemi connessi alla strutturazione di un quartiere delle dimensioni di Valmelaina.

4. Dati metrici ed indici urbanistici

- Superficie totale dell'area	mq.	1.214.250
- Cubatura residenziale edificabile	mc.	1.137.600
- Cubatura non residenziale edificabile	mc.	155.270
- n. abitanti		15.800
- Densità abitativa territoriale media	ab/ha	130

5. Utilizzazione del suolo

- Edilizia	mq.	275.914	(23%)
- Aree per i servizi	mq.	409.080	(34%)
- Aree per il verde pubblico ed attrezzature sportive	mq.	230.000	(19%)
- Viabilità, parcheggi e piazze	mq.	290.256	(24%)
		<hr/>	
	Totale	mq.1.214.250	(100%)

./.

PARTE SECONDA - Norme tecniche d'attuazione

Titolo I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

ART. 1 - Generalità

Le presenti norme tecniche regolano l'attuazione del piano planivolumetrico esecutivo della zona n. 6, Valmelaina. Per quanto non specificato nelle presenti norme s'intende far riferimento:

- alla legge 6 agosto 1967 n. 765 e 22 ottobre 1971 n.865;
- al D.I. 2 aprile 1968;
- alle norme tecniche del P.R.G. di Roma;
- alle "Norme tecniche generali" urbanistiche ed edilizie per l'esecuzione del piano d'attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167, del Comune di Roma.

ART. 2 - Contenuto del Piano

Il Piano n. 6, Valmelaina, soggetto alle presenti norme, comprende le aree perimetrate nella planimetria catastale (tav. n. 3).

Il piano si compone dei seguenti elaborati :

Tav.1 - Piano di zona redatto dall'U.S.P.R.;	"	1:2000
Tav.2 - Zonizzazione su mappa catastale;	"	1:2000
Tav.2a- Rete viaria e rimodellamenti	"	1:2000
Tav.2b- Percorsi pedonali,	"	1:2000
Tav.2c- Planivolumetria,	"	1:2000
Tav.3 - Planimetria catastale (con allegato elenco catastale delle ditte)	"	1:2000
Tav.4 - Normativa edilizia	"	1:2000
Tav.4a- Profili edilizi regolatori	"	1:2000
Tav.5 - Relazione e norme tecniche		

./.

ART. 3 - Valore normativo del piano

Hanno valore vincolativo per la realizzazione e l'uso delle opere di urbanizzazione e degli edifici :

- a) il perimetro delle aree vincolate, oggetto del piano, come indicato nella planimetria catastale (tav. 3);
- b) i tracciati e le quote della viabilità principale e secondaria e dei percorsi pedonali, indicati nelle tavv. n. 2a, 2b, nelle loro interrelazioni con gli edifici e nei limiti di cui al punto b1;
- c) le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici (tav. n. 2);
- d) le norme per l'edificazione di cui al successivo art.7; i dati della cubatura relativi ai singoli comparti (tabella di cui alla tav. 4).

Hanno valore indicativo:

- a1. le indicazioni planovolumetriche relative alla tav.n.2c;
- b1. I tracciati esterni della rete viaria interquartiere che interessa anche aree non comprese nel perimetro del piano;
- c1. le destinazioni specifiche delle aree a servizi e verde pubblico da considerarsi intercambiabili nell'ambito dell'uso pubblico;
- d1. le proposte di rimodellamento del terreno di cui alla tavola n. 2a;

Titolo II - DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

ART. 4 - Destinazione d'uso delle aree (zonizzazione urbanistica).

- a) Aree per sedi viarie e parcheggi; sono destinate al traffico cittadino ed attrezzate in base ai vari tipi della circolazione ed alle esigenze del trasporto pubblico;

- b) Aree per verde pubblico; distinte in aree a parco naturale d'interesse urbano, aree attrezzate per lo sport d'interesse urbano e di quartiere, aree attrezzate per il gioco d'interesse residenziale. Le aree verdi a parco naturale saranno, di norma, libere da ogni costruzione e saranno chiuse al traffico veicolare. Eccezionalmente potrà essere consentita la costruzione di piccoli padiglioni a scopo ricreativo, chioschi, fontane, ecc.;
- c) Aree per servizi pubblici; sono destinate alla realizzazione di servizi pubblici scolastici, religiosi, sanitari, amministrativi, culturali, assistenziali, commerciali, anonari e per i trasporti ecc.; di interesse urbano, di quartiere e locale;
- d) Aree residenziali; comprendono oltre alle "aree edificabili" per la residenza, "aree non edificabili" per attrezzature sportive, verde, percorsi pedonali pavimentati, viabilità secondaria al servizio degli alloggi; (nell'ambito di tali aree devono essere previsti percorsi pedonali di pertinenza dei singoli comparti, ma con servitù di passaggio pubblico, atti a permettere l'attraversamento degli spazi interni non edificati);
- 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.) e alla realizzazione di attrezzature di livello superiore, quali uffici, banche, grandi magazzini, attrezzature per la cultura e lo svago, per l'assistenza, per il turismo, per l'artigianato o altre similari;
- f) Aree ad edilizia mista; sono destinate all'insediamento delle attività commerciali, economiche e di servizi di interesse di quartiere e interquartiere (vedi punto e) e di una quota di residenza.

- g) Aree destinate al centro di settore; sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche e private di cui ai punti c) e f), per quantità relative al fabbisogno del settore urbano; le cubature previste in tali aree inglobano anche una aliquota di cubatura non residenziale pertinente al quartiere.

ART. 5 - Destinazione d'uso degli edifici

- a. Edifici per servizi pubblici; sono adibiti alle destinazioni d'uso previste nella tav. n. 2;

- b. Edifici per abitazioni; sono riservati alla residenza ed ai servizi primari per gli alloggi (cantine, impianti, eventuali parcheggi interrati, locali custodia, locali per servizi d'uso comune e sociale).

Nell'ambito dei singoli comparti le aliquote di piano terreno porticato, consentite dalla vigente normativa, dovranno essere distribuite secondo le indicazioni della tav. n. 4.

- c. Edifici ad utilizzazione non residenziale; comprendono, in strutture unitarie, ambienti per attività commerciali, professionali, di servizio ed altro (vedi art. 4 del punto e)

- d. Edifici ad utilizzazione mista, posti nel centro di quartiere e nel centro di settore; sono destinati ad attività economiche private (negozi, magazzini, pubblici esercizi, locali di ritrovo, uffici, artigiani, eventuali attrezzature alberghiere ecc.) e a residenza con caratteristiche speciali. Devono consentire transiti pubblici secondo le indicazioni della tav. n.4.

- e. Edifici speciali per attrezzature di servizi pubblici e privati posti nel centro del settore; indicativamente è prevista la realizzazione in corrispondenza delle rispettive aree di pertinenza della stazione metropolitana, di

uffici amministrativi pubblici circoscrizionali, di uffici privati, di un centro commerciale, di strutture legate alla unità sanitaria locale, di attrezzature per servizi postali, di un centro religioso, di sale per attività culturali e di spettacolo e di quanto altro programmato dalla Circostrizione competente.

- f. Edifici per attrezzature di servizio, nel centro di quartiere sono destinati alla realizzazione di un centro anonario pubblico, di attrezzature per attività culturali (teatro all'aperto, centro anziani, biblioteca), per le quali è prevista anche l'utilizzazione dei casali preesistenti opportunamente ristrutturati.

Titolo III - INDICI EDILIZI E NORME PER L'EDIFICAZIONE

L'edificazione è condizionata all'osservanza delle norme e dei dati metrici contenuti nelle tavv. n. 4 e 4a, oltre alle prescrizioni del presente titolo.

ART. 6 - INDICI EDILIZI

- a) Lunghezza e profondità massima degli edifici: sono indicate nella tav. n. 4;
- b) Altezza massima: è misurata a partire dalla quota del marciapiede posto a ridosso dei fabbricati o del calpestio del piano porticato fino all'estradosso del solaio di copertura ed è riferita alle quote del terreno rimodellato indicate nella tav. 2a;
- c) Cubatura edificabile: è la cubatura indicata per ogni singolo comparto nella tav. 4 ; è misurata dall'estradosso del primo solaio abitabile al calpestio del terrazzo di copertura con esclusione dei volumi eventualmente destinati ad autorimesse, a logge incassate, a balconi, a servizi tecni-

ci, a porticati, ed è calcolata in ragione di mc. 72/stanza-abitante a causa della riduzione dell'altezza netta di piano da ml. 3,00 a ml. 2,70.

- d. Numero dei piani: gli edifici residenziale avranno le altezze indicate nei profili regolatori e di norma un numero massimo di 5 piani abitabili comprensivi di eventuali piani porticati; salvo che in sede di progettazione esecutiva, per ogni singolo comparto, ferma restando la sua cubatura totale, non si rendano necessarie modifiche alle altezze, nei limiti di 4-6 piani, e alle dimensioni dei fabbricati da verificarsi d'intesa con i diversi operatori interessati, in conformità alle direttive programmatiche degli organismi competenti, e da approvarsi in sede di C.T.U. L'altezza massima netta di ogni singolo piano residenziale è di ml. 2,70.

Gli edifici non residenziali avranno un numero massimo di 3 piani e comunque un'altezza massima, calcolata a partire dal calpestio del piano terreno, non superiore a ml. 10,00, salvo esigenze relative ad attrezzature particolari. Per gli edifici misti vale quanto prescritto per gli edifici residenziali.

ART. 7 - Norme per l'edificazione

Le aree edificatorie sono suddivise in comparti di:

- a) Edilizia residenziale
- b) Edilizia non residenziale
- c) Edilizia mista.

Nei singoli comparti dovrà essere garantita la progettazione unitaria al fine di garantire l'organicità di realizzazione del complesso. Eventuali esecuzioni parziali di comparto dovranno dettare norme architettoniche e volumetriche per il completamento del comparto stesso, ed essere ela

borate nei termini previsti dal punto d) del precedente articolo.

I varchi a ponte multipiani, previsti nell'ambito dei comparti residenziali e non residenziali ed individuati dai profili regolatori (tav. n. 4a), sono prescrittivi, salvo modifiche di ampiezza derivanti da esigenze tecniche, da contenersi, di norma, nella misura del 10% in più o in meno, così come sono prescrittivi i filari di alberature (di congrue dimensioni già al momento della messa a dimora) indicati nella tav. 4.

7.1 - Comparti per edilizia residenziale nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, comprendono:

- a) aree edificabili;
- b) aree non edificabili.

a) L'area edificabile è perimetrata nella tav. 4 e rappresenta la superficie di massimo ingombro degli edifici. L'utilizzazione dell'area edificabile deve, di norma, rispettare i fili fissi (indicati nella tav. 4 con tratto marcato) che costituiscono l'allineamento dei fronti degli edifici; ogni costruzione deve risultare in appoggio al filo fisso per uno sviluppo pari almeno al 60% della facciata; al di fuori del filo fisso non può realizzarsi alcun aggetto (balconi, scale, ecc.) se non quello proprio degli elementi costruttivi (quali mostre, cornici, ecc.), per una sporgenza massima di cm. 40.

I comparti dall'1 all'11 sono costituiti da edifici in linea connessi agli angoli da corpi bassi che possono avere un'altezza massima di tre piani, e devono rispondere alle prescrizioni dei profili re

* I volumi relativi ai varchi multipiani debbono essere sottratti dal calcolo delle cubature.

golatori (tav. n. 4a). I corpi bassi angolari possono essere destinati oltrechè a residenza anche a servizi residenziali, la cui cubatura, in tal caso, non sarà computata nella cubatura di comparto.

La sequenza perimetrale degli edifici in linea è interrotta da varchi di accesso indicati nella tav. 4; tali varchi, ferma restando la loro posizione, possono subire variazioni di ampiezza da un minimo di ml. 6,00 ad un massimo di ml. 18,00.

- b) Le aree non edificabili debbono essere prive di recinzione, dotate di arredo urbano ed avere precisa utilizzazione per: la viabilità secondaria e i parcheggi; gli spazi di fruizione pedonale, le attrezzature sportive ed il verde residenziale.

I parcheggi residenziali, nella misura di almeno 1 mq. ogni 20 mc., debbono essere posti nell'ambito delle aree previste nella tav. 2a o, nel caso che tali aree richiedano ampliamenti, potrà essere destinata allo scopo parte dell'area, comunque alberata, destinata a verde residenziale; i parcheggi residenziali a diretto contatto con lo spazio pubblico non possono essere recintati; nell'ambito delle normative vigenti i parcheggi possono anche essere realizzati al di sotto dei fabbricati residenziali.

Le aree e i percorsi pedonali, indicati nella tav. 2b sono vincolanti anche quando sottopassano edifici residenziali e non residenziali.

Le aree a verde nell'ambito dei comparti dall'1 all'11 debbono coprire una superficie non inferiore al 70% della zona perimetrata dagli edifici. Nell'ambito di tali aree vanno previsti percorsi pedonali e zone di sosta opportunamente arredate, nonchè attrezzature di svago

e per lo sport ed il gioco dei bambini, comunque compatibili con la destinazione residenziale dei fabbricati circostanti.

In tali aree è obbligatorio mettere a dimora almeno una pianta d'alto fusto ogni 400 mq. di area residenziale non edificata, con ubicazione concentrata, di essenze rispondenti alle caratteristiche del clima e del paesaggio. Le aree attrezzate possono essere recintate.

7.2 Comparti per edilizia residenziale nn. 12, 13 e 14

comprendono: a) aree edificabili
 b) aree non edificabili

a) L'area edificabile è perimetrata nella tav. 4 e rappresenta la superficie di massimo ingombro degli edifici. L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare i fili fissi (indicati nella tav. 4 con tratto marcato) che costituiscono l'allineamento dei fronti degli edifici; ogni costruzione deve risultare in appoggio al filo fisso per uno sviluppo pari almeno al 60% della facciata; al di fuori del filo fisso non può realizzarsi alcun aggetto (balconi, scale, ecc.) se non quello proprio degli elementi costruttivi (quali mostre, cornici, ecc.) per una sporgenza massima di cm. 40.

I comparti 12, 13 e 14 sono costituiti da edifici in linea interrotti da varchi indicati nella tav. 4a che, ferma restando la indicazione della loro posizione possono subire variazione di ampiezza da un minimo di ml. 6 ad un massimo di ml. 18. Gli edifici comprendono inoltre varchi a ponte multipiani (dai due ai tre piani) attraversati da viabilità pubblica, secondo

* I volumi relativi ai varchi multipiani debbono essere sottratti dal calcolo delle cubature. ./.

le prescrizioni delle tavv. n. 4 e 4a. Tali varchi multipiani sono prescrittivi salvo modifiche di ampiezza derivanti da esigenze tecniche, da contenersi, di norma, nell'ambito del 10% in più o meno.

- b) Le aree non edificabili debbono essere prive di recinzione, dotate di arredo urbano ed avere precisa utilizzazione per la viabilità secondaria e i parcheggi e gli spazi di fruizione pedonale.

7.3 Comparto per edilizia residenziale e non residenziale n. 15.

Nell'ambito di tale comparto valgono le prescrizioni contenute nelle tavv. 4 e 4a ed in particolare:

- a) L'area edificabile per edilizia residenziale è perimetrata nella Tav. 4 e rappresenta la superficie di massimo ingombro degli edifici. I prospetti esterni relativi a tali edifici, conformemente a quanto previsto per le altre aree residenziali, non potranno sporgere dai fili fissi se non per gli aggetti propri degli elementi costruttivi (quali mostre, cornici, ecc.) per una sporgenza massima di cm. 40.

Il comparto è costituito da edifici in linea di altezza massima di 8 piani e da edifici a torre di altezza massima di 15 piani, compresi eventuali porticati. Ogni costruzione deve risultare in appoggio al filo fisso per uno sviluppo pari almeno al 60% della facciata. La superficie di pertinenza degli edifici a torre può ampliarsi per i primi tre piani, fino all'area di pertinenza dell'edilizia non residenziale.

L'altezza netta di piano è di ml. 2,70.

I parcheggi residenziali potranno anche prevedersi in piani interrati e non dovranno essere in misura inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di volume edificato.

- b) Le aree edificabili per edilizia non residenziale sono individuate nella tav. 4.

L'area perimetrata rappresenta la superficie di massimo ingombro degli edifici. L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare il vincolo dei fili fissi di allineamento obbligatorio dei fronti dell'edificio ad eccezione del piano terra che può essere arretrato di una profondità minima di ml.2,00. L'altezza massima degli edifici sarà di ml.10,00, salvo particolari esigenze tipologiche.

- c) Le aree non edificabili sono vincolate ad uso pubblico, ai parcheggi e al verde residenziale. Tali aree non possono essere recintate e dovranno essere dotate di pavimentazione e arredo urbano uguale alle limitrofe aree di uso pubblico.

7.4 Comparti per edilizia non residenziale.

Sono individuati e numerati nella tav. 4.

L'area edificabile è perimetrata nella tav. n. 4 e rappresenta la superficie di massimo ingombro dell'edificio.

L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare il vincolo dei fili fissi di allineamento obbligatorio dei fronti dell'edificio (ad eccezione dei piani terra che debbono essere arretrati dai fili fissi per una profondità minima di 2 ml.) e le prescrizioni dei profili regolatori.

I varchi previsti ad interruzione della continuità lineare degli edifici possono subire variazioni da un minimo di ml. 6,00 ad un massimo di ml. 18,00. Le aree non edificabili sono vincolate al transito pubblico e ai parcheggi nella misura di *40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda, ove non siano previsti parcheggi interrati. Pertanto dette aree non possono essere recintate e debbono essere dotate di pavimentazione ed arredo urbano uguale alle limitrofe aree di uso pubblico.

7.5 Comparti per edilizia mista

Sono individuati e numerati nella tav. n. 4.

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

L'area edificabile è perimetrata nella tav. n. 4 e rappresenta la superficie di massimo ingombro dell'edificio.

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

Le aree non edificabili sono vincolate al transito pubblico; pertanto dette aree non possono essere recintate e debbono essere dotate di pavimentazione e di arredo urbano uguale alle limitrofe aree d'uso pubblico.

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

./.

- il piano terreno degli edifici deve essere porticato secondo le prescrizioni delle tavv. 4 e 2b;
- i parcheggi, nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda non residenziale e di 1 mq. ogni 20 mc. di residenza, saranno disposti ai piani sottostanti la quota pedonale o del portico.

7.6 Aree per attrezzature pubbliche.

Sono individuate nella tav. n. 2 con simbolo relativo alla specifica utilizzazione (religiose, sanitarie, culturali, assistenziali, annonarie, commerciali, amministrative, ecc.); comprendono al loro interno aree di parcheggio nella misura necessaria alla fruizione del servizio.

Le attrezzature annonarie e commerciali dovranno essere edificate in base alle prescrizioni della tav. n. 4.

Titolo IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE E GESTIONE

Art. 8 - Comparti di progettazione e gestione unitaria

L'attuazione edilizia del piano si realizza attraverso comparti di progettazione e gestione unitaria, corrispondenti alle unità funzionali in cui è organizzato il quartiere (tav. n. 4).

./.

Il rilascio della concessione edificatoria, nell'ambito di ogni comparto, salvo quanto prescritto all'art. 7, è condizionato alla:

- presentazione di un progetto edilizio unitario, comprendente tutte le opere edilizie presenti nel comparto e la sistemazione delle aree non edificabili; e le indicazioni architettoniche e volumetriche per l'eventuale completamento del comparto.

Gli spazi verdi ed i servizi residenziali saranno attuati da organismi consortili obbligatori estesi a tutto il comparto, la cui definizione sarà stabilita in sede di convenzione tra il Comune e gli Enti ed i privati che utilizzeranno le aree edificabili.

S O M M A R I O

PARTE PRIMA:

R E L A Z I O N E

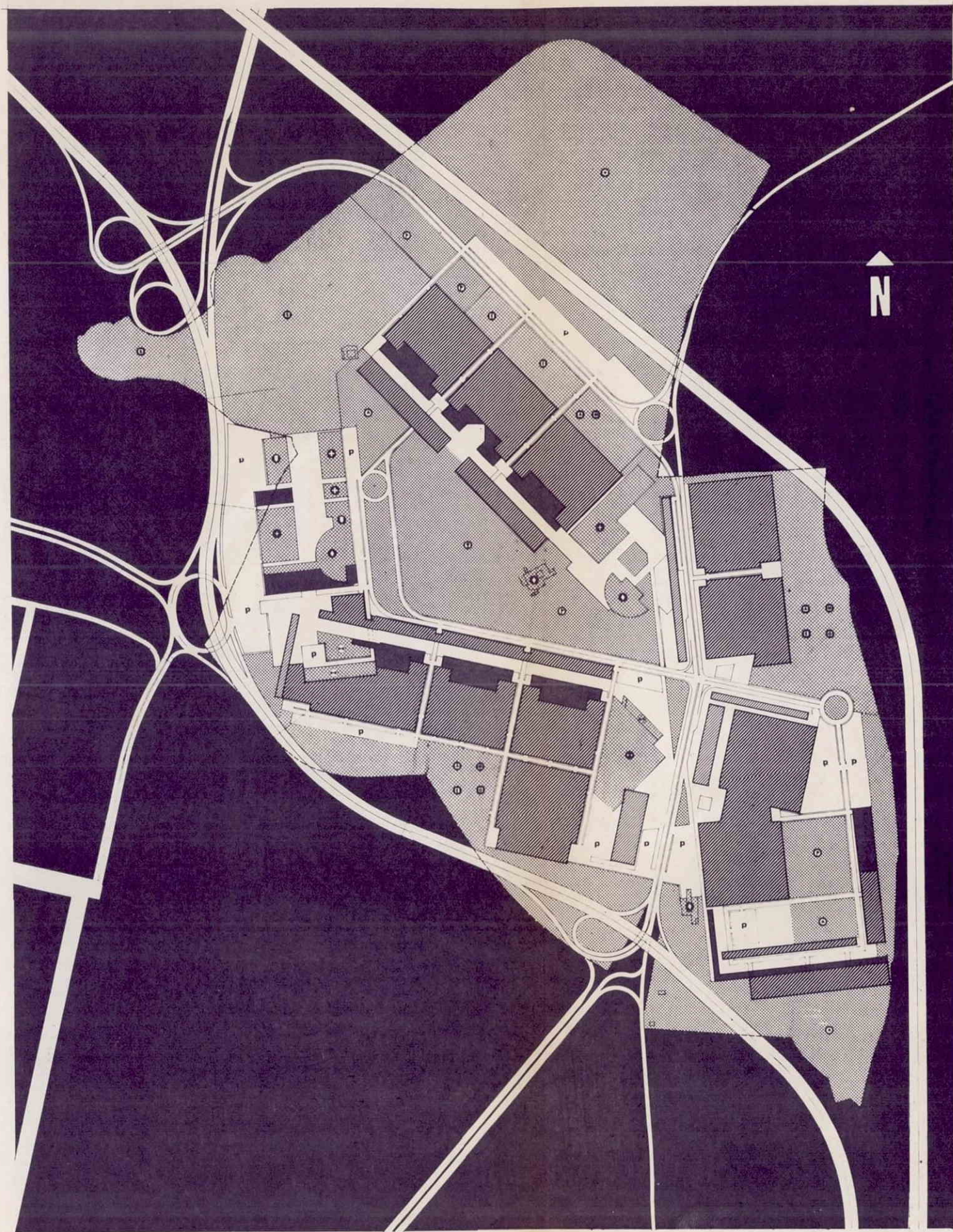
1. Ubicazione e caratteristiche morfologiche dell'area ...pag.	1
2. Le indicazioni del Piano Regolatore Generale e della Sovrintendenza Archeologica	1
3. Criteri di impostazione del progetto.....	2
4. Dati metrici ed indici urbanistici.....	5
5. Utilizzazione del suolo	5

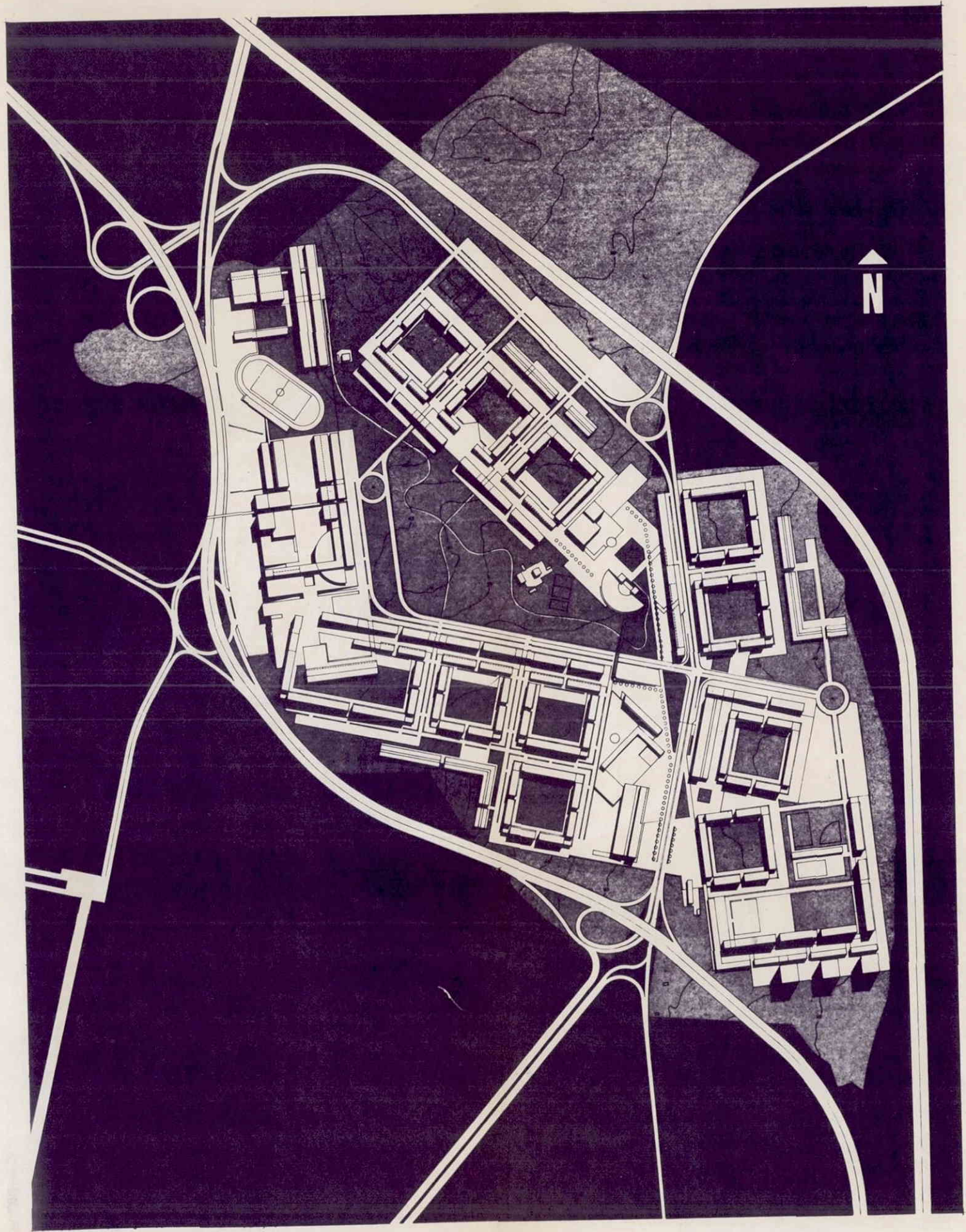
PARTE SECONDA: NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Titolo I - <u>Generalità e contenuto del piano</u>	"	6
Art. 1 - Generalità	"	6
Art. 2 - Contenuto del piano	"	6
Art. 3 - Valore normativo del piano	"	7
Titolo II - <u>Destinazione d'uso delle aree e degli edifici</u>	"	7
Art. 4 - Destinazione d'uso delle aree	"	7
Art. 5 - Destinazione d'uso degli edifici.....	"	9
Titolo III - <u>Indici edilizi e norme per l'edificazione</u> ...	"	10
Art. 6 - Indici edilizi	"	10
Art. 7 - Norme per l'edificazione	"	11
7.1 - Comparti per edilizia residenziale (dall'1 all'11).....	"	12
7.2 - Comparti per edilizia residenziale nn. 12, 13 e 14.....	"	14
7.3 - Comparto per edilizia residenziale e non residenziale n. 15	"	15
7.4 - Comparti per edilizia non residenziale	"	16
7.5 - Comparti per edilizia mista	"	17
7.6 - Aree per attrezzature pubbliche	"	18
Titolo IV - <u>Modalità di attuazione e gestione</u>	"	18
Art. 8 - Comparti di progettazione e gestione unitaria	"	18

DESTINAZIONE AREE PER EDILIZIA	QUARTIERE		CENTRO DI SETTORE	
	SUPERF. m ²	INDICE	SUPERF. m ²	INDICE
RESIDENZIALE	231.730			
NON RESIDENZIALE	28.024			
MISTA	16.160			
SERVIZI PUBBLICI				
ASilo	11.844	0,75		
SCUOLA MATERNA	16.500	1,04		
SCUOLA ELEMENTARE	29.950	1,90		
SCUOLA MEDIA	25.200	1,59		
SCUOLE SUPERIORI	105.600			2,25
ATTE. RELIGIOSE	12.600	0,80	5.280	0,11
ATTE. SANITARIE			4.400	0,09
ATTE. CULTURALI	7.030	0,45	4.000	0,08
ATTE. AMBROSIALI	9.100	0,58		
ATTE. COMMERCIALI	900	0,06	5.440	0,34
ATTE. AMMINISTRATIVE*			13.256	0,28
ATTE. TECNOLOGICHE	157.980			3,36
VERDE PUBBLICO				
PANCO	146.654	9,24		
SPORT	42.846	2,71		
GIARDINI	40.500	2,56		
VIABILITA'				
PARCHIGGI PUBBLICI	43.040	2,72	10.000	0,21
STRADE E PIAZZE	246.276			
TOTALI	1.177.874	24,40	42.376	34,23
SUPERFICIE TOTALE	1.214.250			

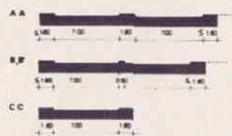
* DI CUI PARTE GIUSTA NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA DI SERRAVALLE II
 ** RIFERITO AGLI ABBITATI DEL SETTORE (10.000) DI CUI 16.000 DI VALMELARA



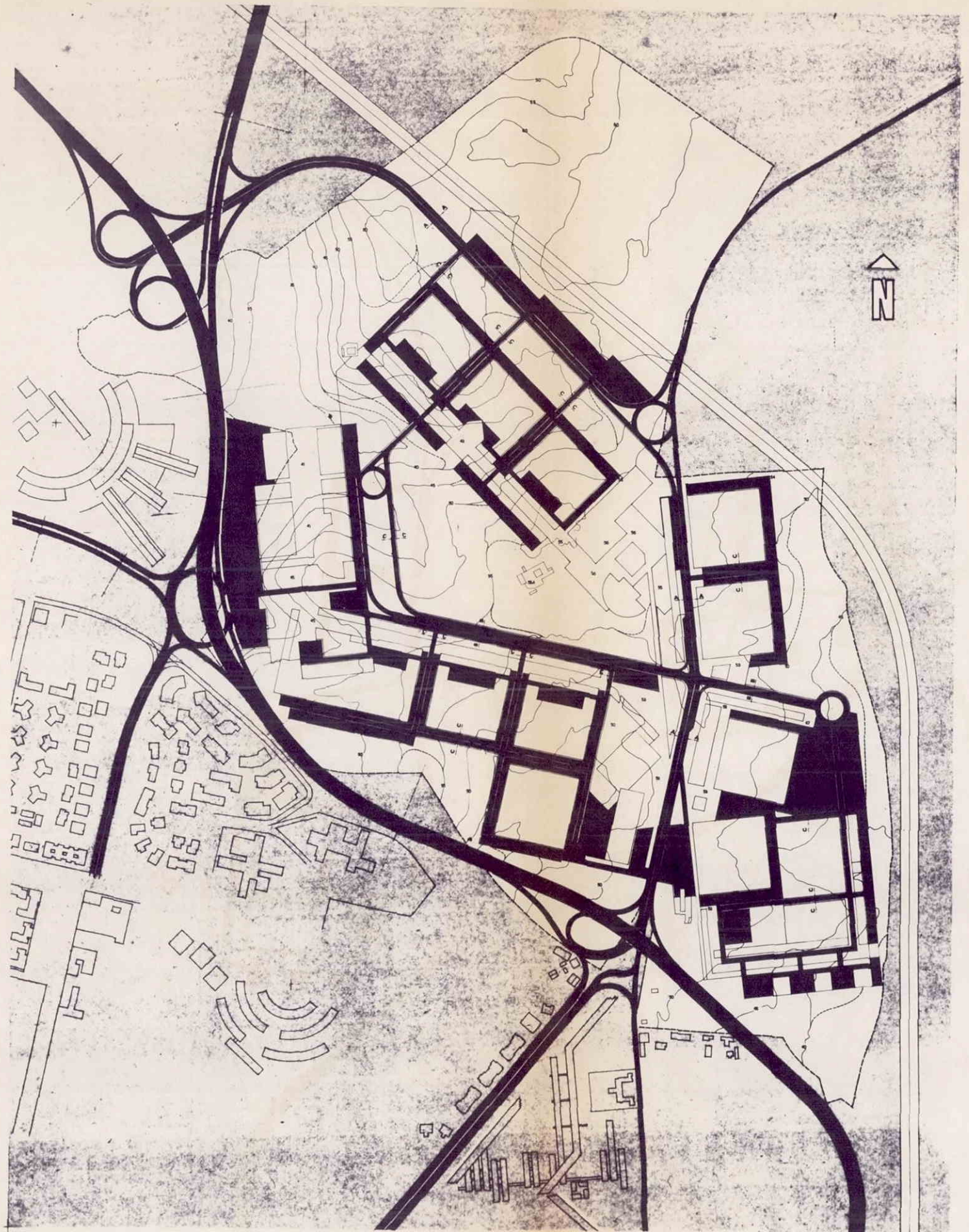


-  VIABILITÀ E PARCHEGGI PUBBLICI
-  VIABILITÀ E PARCHEGGI RESIDENZIALI
-  QUOTE DI RIMODELLAMENTO

SEZIONI STRADALI



M STAZIONE DELLA METROPOLITANA



AREE E PERCORSI PEDONALI

