

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XVI
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N°167 PER
IL PIANO DELLE ZONE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE

PIANO
DI ZONA

N° **6**

3341
VALMELAINA

VARIANTE QUATER

Redattore: Arch. Dir. Carlo Maltese

Geom. Ugo Traversi

Collaboratori: Dis. Ludovico Ianniello

Dis. Paolo Soprani

Dirigente I UTO: Arch. I Dir. Alessandra Montenero

Consulenza: Prof. Arch. Vittorio De Feo

RIPARTIZIONE XVI
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

2 Unità Intersettoriale Tecnica

L'ARCHITETTO DIRIGENTE
Dr. Arch. Carlo Maltese

ELAB

1a

Norme tecniche d'attuazione

DATA: Gennaio 84

Luglio 86

PREMESSA

Le presenti norme tecniche riproducono le norme di base precedentemente approvate integrandole con le successive varianti apportate per stralci ed approvate in C.T.U. come meglio specificato nella Relazione alla presente Variante.

Sono altresì integrate dalle norme relative alle modificazioni, precisazioni ed ulteriori prescrizioni apportate con la presente Variante, con particolare riferimento per quanto attiene l'attuazione delle parti pubbliche e del Centro di Settore.

TITOLO 1 NORME GENERALI PER IL P.Z.

1. Generalità

Le presenti norme tecniche regolano l'attuazione del P.Z. 6 Valmelaina; e si intendono ad integrazione e/o modificazione delle norme tecniche generali di attuazione del Piano di cui alla legge 167 del 18.4.62 e successive modifiche ed integrazioni. Per quanto non espressamente specificato valgono le norme di attuazione del P.R.G. nonché le norme ed i regolamenti vigenti.

2. Elaborati costituenti il P.Z.(1)

TAV.1 Inquadramento territoriale sc.1:10.000

TAV.2 Zonizzazione su base catastale sc.1:2.000

TAV.3 Indicazioni planimetriche e normative su aereofotogrammetrico, sc.1:2.000

TAV.4 Viabilità generale esterna ai comparti edificatori, su aereotofogrammetrico, sc.1:2.000

TAV.5 Schema di rimodellamento delle aree e percorsi pedonali su aereofotogrammetrico sc.1:2.000

TAV.6 Planovolumetrico e quadro normativo generale, sc. 1:1.000

TAV.7 Viabilità e parcheggi d' uso pubblico sc.1:1.000

NOTA (1) Oltre alle tavole grafiche con i n.da 1 a 12 costituiscono parte integrante della presente variante gli Elaborati n.1 - Norme tecniche di attuazione - e n.2 - Relazione-.

TAV.8 Profili direttori sc.1:1.000

TAV.9 Elementi di misurazione delle superfici di pertinenza sc.1:1.000

TAV.10 Elementi di misurazione della edificazione sc.1:1.000

TAV.11 Superfici massime interrate a parcheggi e magazzini sc.1:1.000

TAV.12 Prescrizione di interventi specifici per la progettazione unitaria degli interventi edilizi sc.1:1.000

Le tavole dal n.6 al n.12 comprese si riferiscono più in particolare al progetto per il Centro di Settore compreso tra il P.Z. 6 (Valmelaina) ed il P.Z. 5 (Serpentara II).

3.Elaborazione dei progetti

Ferma restando quanto attiene alle caratteristiche della unitarietà ed uniformità di realizzazione più avanti descritte, ed in via più generale, ai fini di salvaguardare i contenuti ed i principi stessi della presente normativa volti a ricreare i presupposti per una "qualità" architettonica ed urbana, il progetto edilizio dovrà essere corredato anche degli elaborati e dei disegni degli elementi di dettaglio che descrivano compiutamente i caratteri e le connotazioni architettoniche dell'intervento. In particolare dovranno essere introdotti in scala adeguata (1:50, 1:20, 1:10) i disegni atti a documentare in maniera precisa le forme, i materiali, i colori, ecc. di tutte le finiture esterne dei fabbricati. dovranno essere altresì prodotti in scala di dettaglio i disegni esecutivi atti a documentare in maniera precisa ed univoca le forme, i materiali, i colori, ecc. di tutte le sistemazioni e manufatti relativi al lotto di pertinenza: recinzioni, pavimentazioni, elementi di illuminazione, di arredo, di verde, ecc.

4.Zonizzazione, destinazioni d'uso e norme particolari per la attuazione

Le aree sono classificate secondo le loro destinazioni d'uso nella TAV. 2, come segue:

- a) Comparti a destinazione esclusivamente residenziale;
- b) Comparti a destinazione esclusivamente non residenziale;
- c) Comparti a destinazione mista;
- d) Aree destinate a servizi pubblici di quartiere;
- e) Aree destinate a verde pubblico;
- f) Aree destinate a strade e parcheggi pubblici;
- g) Aree destinate a piazze pedonali;
- h) Aree destinate a servizi pubblici di Settore urbano;
- i) Aree destinate ad attrezzature tecnologiche di livello urbano;
- l) Aree destinate a distributori di carburante.

a) Aree a destinazione esclusivamente residenziale.

Comprendono oltre alle aree edificabili (sagome di massimo ingombro indicate nella TAV.3) per la residenza, aree non edificabili per attrezzature ricreative, verde, percorsi pedonali, viabilità secondaria e parcheggi di comparto.

Nell'ambito di dette 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. Detti percorsi inoltre devono essere privi di recinzione e dotati di arredo urbano⁽¹⁾. I Comparti in oggetto 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, ecc.).

Nell'ambito dei singoli comparti le aliquote di piano terreno porticato, i distacchi e i varchi da disporre nella realizzazione dei fabbricati dovranno essere distribuiti secondo le indicazioni della TAV. 3.

Le dimensioni planimetriche di massimo ingombro sono individuate nella TAV.3.

L'altezza massima è misurata a partire dalla quota del marciapiede posto a ridosso dei fabbricati o del calpestio del

(1) E' ammessa la realizzazione di recinzioni secondo il relativo abaco, con obbligo di uniformare tipi, materiali e colori per ogni comparto e per allineamenti comunque in continuità.

piano porticato sino all'estradosso del solaio di copertura ed è riferita alle quote del terreno e delle strade così come indicato nelle TAV. di piano.

La cubatura massima realizzabile è indicata per ogni singolo comparto nella TAV.2; 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 tecnici, a porticati, a varchi; ed è calcolata in ragione di mc.72/stanza-abitante.

L'altezza massima netta di ogni singolo piano è pertanto di mt.2.70.

In fase di attuazione è consentito il trasferimento compensato di cubatura da un comparto all'altro, nella misura massima del 10% di quella indicata nel comparto in cui vi è l'aumento.

Il numero dei piani realizzabili, compreso il piano terreno, può variare da un minimo di 4 ad un massimo di 7; dovendosi comunque, salvo impossibilità documentata in sede progettuale, prevedere di norma 5 piani. E' obbligo comunque avere un unico numero di piani nel medesimo corpo di fabbrica, intendendo per questo quel fabbricato o porzione di fabbricato che risulta spiccato ad un'unica quota di imposta.

Gli edifici dei comparti 15 A1 e 15B1 possono avere altezza massima di 8 piani compreso il piano terreno; mentre quelli dei comparti 15 A2, 15 B2 e 15 C2 possono avere altezza massima di 15 piani compreso il piano terreno.

Le coperture dei fabbricati devono essere orizzontali e piane.

Nell'ambito di ciascun comparto devono essere previsti parcheggi in misura di almeno 1 mq. ogni 20 mc.

Zone a parcheggio possono essere realizzate anche in piani interrati, posti al di sotto dei fabbricati residenziali all'interno della sagoma di massimo ingombro, fatta eccezione per gli elementi di accesso, comunicazione, areazione, ecc. che possono

anche fuoriuscire da essa.

E' obbligatorio porre a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq.400 di superficie del comparto non impegnata dalla sagoma di massimo ingombro; di essenze corrispondenti alle caratteristiche del clima e del paesaggio.

I comparti dall'1 all'11 si configurano a corti composte da edifici in linea connessi agli angoli da corpi bassi che possono essere di altezza massima di 3 piani, e possono avere destinazione oltreche residenziale anche a servizi residenziali. La relativa cubatura in tal caso non sarà computata nella cubatura di comparto.

In questi comparti i parcheggi devono essere posti nell'ambito della superficie di comparto fuori del filo esterno della sagoma di massimo ingombro dei fabbricati della corte.

In questi comparti nell'ambito di quella superficie compresa all'interno della corte e delimitata dal perimetro interno della sagoma di massimo ingombro, devono essere realizzate aree a verde per una superficie non inferiore al 70% della superficie medesima. In tali aree vanno previsti percorsi pedonali e zone di sosta opportunamente arredate, nonché attrezzature di svago e per lo sport e il gioco dei bambini, comunque compatibili con le destinazioni residenziali dei fabbricati circostanti.

b) Aree a destinazione esclusivamente non residenziale

Sono destinate alla realizzazione di attrezzature commerciali e di servizio, e loro annessi ed accessori, legate alla funzione residenziale locale (negozi, servizi di prima necessità, attrezzature sociali, ecc.) ed alla realizzazione di attrezzature di livello superiore, quali uffici, banche, agenzie, grandi magazzini, attrezzature per la cultura e lo svago, per l'assistenza, per il turismo, per l'artigianato o altre similari.

Possono avere o meno indicate le sagome di massimo ingombro dei fabbricati (TAV.3) Le aree non edificate comprese nel comparto devono essere destinate a verde, attrezzature del verde, viabilità secondaria e parcheggi.

Sono ammesse le recinzioni delle aree ⁽¹⁾ purchè, quando riferite a comparti disposti in contiguità, dello stesso tipo.

Nell'ambito dei singoli comparti le aliquote di piano terreno porticato, i distacchi, i varchi, da disporre nella realizzazione dei fabbricati dovranno essere distribuiti secondo le indicazioni della TAV.3.

L'altezza massima è misurata a partire dal marciapiede posto a ridosso dei fabbricati o dal calpestio del piano porticato sino all'estradosso del solaio di copertura ed è riferita alla quota del terreno e delle strade così come indicato nelle tavole di Piano.

Nei comparti dotati di sagoma di massimo ingombro, ad eccezione del comparto 8 NR ubicato nel Centro di Settore, per il quale valgono le altezze riportate nella TAV.8, gli edifici non potranno avere altezza massima superiore a mt.12.00.

Ove indicato nella TAV.3 ai piani terreni devono essere realizzate zone porticate continue lungo il fronte del fabbricato per una profondità netta minima di mt.2.50.

La cubatura massima realizzabile è indicata per ogni singolo comparto nella TAV.2; è misurata dall'estradosso del primo solaio abitabile al calpestio del terrazzo di copertura, con esclusione dei volumi eventualmente destinati ad autorimesse, locali tecnici, porticati, varchi.

Nei comparti non dotati di sagoma di massimo ingombro, per i quali l'altezza massima è di mt.16.00 è consentita la realizzazione al piano terreno di piani piastra aventi altezza massima interpiano sino a mt.5.50. In tal caso la cubatura eccedente i mt.4.00 di h; interpiano non sarà computata della cubatura del comparto.

Nei comparti dotati di sagoma di massimo ingombro le coperture dei fabbricati devono essere orizzontali e piane.

In fase di attuazione è consentito il trasferimento compensato di cubatura da un comparto all'altro, sino ad un massimo,

(1) anche in difformità all'abaco

determinato per il comparto su cui la cubatura viene accresciuta, tale che l'If non risulti maggiore di 2,3.

Nell'ambito di ciascun comparto devono essere previsti parcheggi in misura di almeno 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda edificata.

E' consentita la realizzazione di piani interrati.

Nei comparti dotati di sagoma di massimo ingombro i piani interrati devono essere contenuti all'interno di detta sagoma, facendo eccezione esclusivamente per gli elementi di accesso, comunicazione ed areazione (rampe, scale, ecc.).

E' obbligatorio porre a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 200 mq. di superficie calcolata con la sola esclusione della sagoma di massimo ingombro (o, nei comparti dove essa non è indicata, dalla proiezione a terra del fabbricato compresi tutti gli aggetti), delle essenze corrispondenti alle caratteristiche del clima e del paesaggio.

c) Aree a destinazione mista residenziale e non residenziale

Sono destinate alla realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale secondo le indicazioni d'uso date ai punti a) e b) in un unico corpo di fabbrica.

Comprendono oltre alle aree edificabili (sagome di massimo ingombro indicate nella TAV.3), aree non edificabili per attrezzature ricreative, verde, percorsi pedonali, viabilità secondaria e parcheggi di comparto. Nell'ambito di dette aree devono essere previsti percorsi pedonali di pertinenza dei singoli comparti. Dette aree non edificabili sono vincolate al transito pubblico; i percorsi non possono essere recintati ^{e le aree} /~~o~~ debbono essere dotate di pavimentazione e di arredi urbani eguali alle limitrofe aree di uso pubblico.

Nell'ambito dei singoli comparti le aliquote di piano terreno porticato, i distacchi, i varchi da disporre nella realizzazione dei fabbricati dovranno essere distribuiti secondo le indicazioni della TAV.3.

Ove indicato nella TAV.3 ai piani terreni devono essere realizzate zone porticate continue lungo il fronte del fabbricato per una profondità minima netta di mt. 2.50.

Le dimensioni planimetriche di massimo ingombro sono indicate nella TAV.3.

L'altezza massima è misurata a partire dalla quota del marciapiede posto a ridosso dei fabbricati o dal calpestio del piano porticato sino all'estradosso del solaio di copertura, ed è riferita alle quote del terreno e della strada così come indicato nelle tavole di Piano.

La cubatura massima realizzabile è indicata per ogni singolo comparto nella TAV.2; ed è misurata dall'estradosso del primo solaio abitabile al calpestio del terrazzo di copertura, con esclusione dei volumi eventualmente destinati ad autorimessa, a logge incassate, a balconi, servizi tecnici, porticati, varchi.

Per la parte residenziale la cubatura è calcolata in ragione di 72 mc./stanza-abitante, e pertanto l'altezza massima di ogni singolo piano al netto è di mt. 2.70.

In fase di attuazione è consentito il trasferimento compensato di cubatura da un comparto all'altro, sia a di cubatura R che NR, con le modalità indicate rispettivamente ai punti 3a) e 3b) delle presenti note.

Il numero dei piani realizzabili, compreso il piano terreno, può variare da un minimo di 4 ad un massimo di 7; dovendosi comunque, salvo impossibilità documentata in sede progettuale, prevedere di norma 5 piani.

Le coperture dei fabbricati devono essere orizzontali e piane.

E' obbligo comunque avere un unico numero di piani nel medesimo corpo di fabbrica, intendendo per questo quel fabbricato o porzione di esso che risulta spiccato ad un'unica quota di imposta, fatta eccezione per quei comparti nei quali la sagoma di massimo ingombro è differenziata in due parti (la parte maggiore destinata alla cubatura NR e la minore alla cubatura R).

Nell'ambito di ciascun comparto devono essere previsti parcheggi in misura di almeno 1 mq. ogni 20 mc. di cubatura R e 10 mq. ogni mq. 100 di superficie lorda edificata NR.

Zone a parcheggio possono essere realizzate anche in piani interrati, posti al di sotto dei fabbricati all'interno delle sagome di massimo ingombro, ad eccezione esclusivamente degli elementi di accesso, comunicazione, areazione (rampe, scale, ecc.).

È obbligatorio porre a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 320 mq. di superficie del comparto non impegnata dalla sagoma di massimo ingombro, di essenze corrispondenti alle caratteristiche del clima e del paesaggio.

d) Aree destinate a servizi pubblici di quartiere.

Le destinazioni corrispondenti ad ogni singola area e le superfici relative sono indicate nella TAV.2. È previsto il mantenimento e l'utilizzazione ad uso pubblico dei casali preesistenti opportunamente ristrutturati.

Sono previste aree, ubicate tra i comparti 1,2,3 R a destinazione commerciale, da attribuire in concessione da parte della Amm.ne comunale o direttamente gestite da essa, per la ubicazione di attrezzature mobili o semifisse, chioschi, edicole, ecc. da destinare alle attività commerciali di primaria necessità.

L'individuazione dei manufatti da destinare a tali attività deve avvenire da parte dell'Amm.ne comunale in maniera unitaria e coordinata con l'intero arredo urbano del quartiere al fine di garantire la qualità ambientale degli interventi.

I comparti a servizi dotati di sagoma di massimo ingombro devono contenere l'edificazione nei limiti indicati; con il vincolo di attestamento del 60% (cfr. punto 9) sul fronte verso la piazza pedonale. La residua superficie del comparto deve essere destinata a sistemazioni superficiali del terreno (parcheggi, verde; attrezzature ricreative, ecc.) e volumi connessi in quantità non superiore al 10% della volumetria realizzata all'interno della sagoma di massimo ingombro.

e) Aree destinate a verde pubblico.

Sono distinte 4 utilizzazioni delle aree a verdi previste nel Piano:

1. Aree a parco libero;
2. Aree a verde attrezzato per sport;
3. Aree a verde attrezzato per giochi;
4. Aree a verde d'arredo e pedonale.

Le aree a parco saranno di norma libere da ogni costruzione, con eccezione di quanto indicato nelle tavole di piano, e chiuse al traffico veicolare.

Le aree a verde sportivo dovranno essere progettate unitariamente e dovranno contenere nell'ambito delle superfici ad esse destinate la viabilità, i parcheggi e le attrezzature necessari.

Le aree a verde ed i percorsi pedonali individuati secondo una trama di ricucitura dell'intero piano di zona dovranno essere rimodellate ed attrezzate particolarmente secondo le indicazioni della Tav.5.

f) Aree destinate a strade e parcheggi.

Sono indicate nella TAV.4, e si riferiscono esclusivamente alla rete stradale destinata al traffico pubblico esternamente ai vari comparti di attuazione. Il progetto esecutivo della rete stradale dovrà essere redatto in conformità alle quote stradali imposte dalla TAV.4. Lievi variazioni a dette quote potranno essere determinate in sede esecutiva per motivi tecnici d'intesa tra gli Uffici comunali interessati.

g) Aree destinate a piazze pedonali.

Sono indicate nelle TAV. 2 e 5, destinate ad uso esclusivamente pedonale, e dovranno essere attrezzate particolarmente secondo le indicazioni della TAV.5 Le piazze e i percorsi pedonali esterni ai comparti sono da intendersi a tutti gli effetti urbanizzazioni pubbliche anche per quanto riguarda la esecuzione (ad eventuale scomputo dei canoni concessori), la gestione, ecc.

Le piazze dovranno essere attrezzate mediante progetto unitario esecutivo che ne preveda le sistemazioni con pavimentazione,

alberature, sedili, giardini, fontane e più in generale elementi di arredo urbano che le configurino sia funzionalmente che per connotazioni architettoniche come punti di riferimento, "poli" del quartiere.

h) Aree destinate a servizi pubblici di Settore urbano.

Sono ubicate nel Centro di Settore, posto a cavallo tra il P.Z. 6 e il P.Z. 5, e destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche e private per quantità relative al fabbisogno del Settore urbano di riferimento. Le indicazioni particolareggiate relative al Centro di Settore sono contenute nelle TAV. dal n.6 al n.12; nonchè dalle presenti norme.

i) Aree destinate ad attrezzature tecnologiche di livello urbano.

Sono destinate in parte al mantenimento di attrezzature ACEA per la captazione delle acque di falda, e in parte alla realizzazione di un'officina e deposito di mezzi ATAC⁽¹⁾ e di attrezzature ATAC-ACOTRAL connesse con le previsioni progettuali circa le aree afferenti "l'asse di scorrimento" Castel Giubileo-Vl.Togliatti.

l) Aree destinate a distributori di carburante.

Sono destinate alla collocazione in concessione di distributori di carburante secondo le normative tecniche specifiche.

5. Progettazione unitaria.

La progettazione edilizia di ciascun comparto dovrà avere carattere unitario al fine di garantire l'omogeneità di realizzazione del complesso. Eventuali esecuzioni parziali di comparto dovranno dettare norme architettoniche e volumetriche per il completamento del comparto stesso. 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 e/o Privati che utilizzeranno le aree edificabili.

6. Varchi multipiano.

Devono avere un'ampiezza minima di mt.18.00 e massima di mt.30.00 salvo modifiche derivanti da esigenze tecniche da tenersi di norma nella misura del 10% in più o in meno. L'altezza di detti carichi non deve essere inferiore ai due piani.

(1) Dette aree devono essere dotate di recinzione disposta obbligatoriamente sul confine delle stesse.

7. Distacchi tra elementi edilizi.

I distacchi devono avere:

1. Ampiezza di mt.6.00 salvo modifiche derivanti da esigenze tecniche da contenersi nell'ambito del 10% in più o in meno.

2. Asse coincidente nel caso di distacchi posti in corrispondenza di edifici prospicienti;

3. Zona di escursione, rispetto all'asse dei corpi di fabbrica, non superiore a mt. 9.00.

8. Piani porticati.

Il 70% della superficie dei piani porticati deve essere libera da edificazione. Le prescrizioni di piano porticato previste nella TAV.3 sono da considerarsi indicazioni di minimo. Ove prescritto nella TAV.3 lungo un lato del corpo di fabbrica, detto porticato deve avere almeno mt.2.50 netti di larghezza.

9. Appoggio sui fronti.

Gli edifici dei comparti dotati di sagoma di massimo ingombro devono attestarsi sul filo esterno nel caso delle disposizioni a corte e sul filo verso la strada principale nel caso delle disposizioni in linea, per uno sviluppo pari almeno al 60% della facciata. Al di fuori di detto filo 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.

10. Cabine di trasformazione energia elettrica.

I manufatti per le cabine di trasformazione, soggetti a rilascio di concessione edilizia, devono essere ubicati al piano terreno o nei piani interrati degli edifici. Nel primo caso dovranno essere ubicati all'interno della proiezione a terra del corpo di fabbrica. La localizzazione dei manufatti dovrà essere preventivamente concordata con le Soc.erogatrici e con gli Uffici comunali.

11. Pannelli solari ed altri elementi tecnologici in copertura.

La collocazione di pannelli solari, centrali termiche, torri di refrigerazione ecc. in copertura dovrà essere realizzata in maniera tale da nascondere i manufatti alla vista, per un raggio di mt.50 almeno intorno all'edificio, mediante parapetti più alti, elementi frangisole, ecc.

TITOLO II NORME SPECIFICHE PER IL CENTRO DI SETTORE

Premessa. Le presenti norme si intendono a maggior chiarimento di quanto indicato nelle tavole di Piano dal n.6 al n.12; nonchè ad integrazione di quelle di carattere generale del P.Z.6 che devono essere pienamente rispettate ove non diversamente indicato.

1. Progettazione unitaria.

La progettazione degli interventi previsti nel Centro di Settore deve avere carattere di unitarietà per tutti quegli elementi specificamente indicati nella TAV.12. Detti elementi devono pertanto essere oggetto di un'unica progettazione, spinta sino al dettaglio, che specifichi in maniera univoca per ciascuno di essi, forme, tecnologie, colori, materiali, ecc. si da definirne compiutamente ed uniformemente la riconoscibilità particolare degli elementi di progetto indicati, indipendentemente dal comparto nel quale di volta in volta vanno a ricadere.

In sede di esame dei progetti da parte della Commissione Edilizia sarà compito degli Uffici competenti portare tutti i progetti approvati o in corso di istruttoria relativi al Centro di Settore, al fine di un esame e di una verifica comparativa.

2. Comparti edificatori e destinazioni d'uso.

I comparti edificatori sono individuati nella TAV.9

Le attrezzature di cui è previsto l'insediamento sono:

- a)attrezzature sanitarie;
- b)attrezzature amministrative;
- c)attrezzature commerciali;
- d)centro PP.TT.;
- e)attrezzature private non residenziali;
- f)attrezzature culturali e/o ricreative;
- g)attrezzature ricreative e di servizio del verde;

per le superfici, i volumi e le maggiori specificazioni d'uso indicate nella TAV.6. Tutte le attrezzature previste sono di attuazione pubblica con eccezione per quelle "non residenziali", che

rientrano nell'aliquota del 15% previsto per l'intero P.Z.; e delle attrezzature commerciali di cui si prevede l'eventuale affidamento in concessione.

3. Sagome di massimo ingombro, fili fissi, partiture secondarie.

I fabbricati dovranno essere realizzati all'interno delle sagome di massimo ingombro di cui alla TAV.10 e nel rispetto delle indicazioni di sezione fornite dalla TAV.8.

L'edificato dovrà attestarsi sui fili fissi indicati nella TAV.6 così come previsto dall'art.9 delle norme generali di cui al titolo I.

Dovranno inoltre essere rispettate le "partiture secondarie" così come indicato nella TAV.10. Dette partiture individuano e misurano la posizione planimetrica dei varchi, delle soluzioni d'angolo, delle soluzioni di testata, dei porticati, ecc. così come indicato nelle tavole di Piano. Le misure e le quote planimetriche ed altimetriche riportate sulle tavole di Piano costituiscono vincolo per la risoluzione progettuale delle normative (partiture, varchi, porticati, piani terreni liberi, ecc.).(1)

4. Aree dei comparti non impegnate dalle sagome di massimo ingombro.

All'interno di ciascun comparto dovranno essere realizzate le indicazioni fornite dalle tavole di piano circa le destinazioni specifiche delle aree non impegnate dalle sagome di massimo ingombro; che riguardano sia parcheggi, sia aree a verde, sia aree a destinazione esclusivamente pedonale. (2)

5. Viabilità e parcheggi. Piani interrati.

Devono essere realizzate secondo le indicazioni della TAV.7

Possono essere realizzati piani interrati a garages e magazzini, esclusi dal calcolo della cubatura di comparto, secondo le indicazioni di massimo ingombro e con i posizionamenti degli accessi così come indicato nella TAV.11.

6. Altezze massime e profili direttori.

Le altezze massime raggiungibili ed i massimi ingombri dei corpi di fabbrica secondo le varie sezioni verticali ed orizzontali sono individuati nelle TAV.8 e 10.

7. Aree pedonali.

Sono a destinazione d'uso pubblico e possono essere esterne ai corpi di fabbrica o interne (corti).

Diversamente dal primo, nel secondo caso dette aree sono soggette a progettazione unitaria (cfr. punto 1).

Devono essere attrezzate con percorsi pedonali, punti di sosta, giochi per bambini, ecc. Deve essere mantenuta obbligatoriamente la continuità di fruizione delle aree nei vari comparti con esclusione di qualsivoglia recinzione od ostacolo, nel rispetto anche delle normative per gli handicappati. (3)

8. Recinzioni.

E' vietata la realizzazione di qualsivoglia recinzione o chiusura o barriera architettonica che impedisca la continuità delle percorrenze pedonali orizzontali e verticali esterne ai corpi di fabbrica o anche attraverso i varchi, porticati, ecc. nell'ambito dell'intero Centro di Settore, così come indicato nelle tavole di Piano.

9. Percorsi pedonali.

Sono individuati tre tipi di percorsi pedonali disposti nelle aree a verde e distinti per importanza (primari e secondari) o disposti nel costruito (integrati nelle strutture edilizie).

Le prescrizioni, e le indicazioni relative alla consistenza, ai materiali, ecc. sono specificate nella TAV.5.

Si prescrive esplicitamente che il "percorso aereo" che attraversa trasversalmente il Centro di Settore, indicato per le caratteristiche di quota nei profili direttori, sia progettato e realizzato con l'impiego di tecnologia evidentemente differenziata dal contesto edilizio, si da renderne immediatamente percepibile la sua caratteristica di particolare "strada" pedonale, di pubblico transito, di riconnessione tra il P.Z.6 e il P.Z.5.

I percorsi primari a terra devono anche essi essere differenziati gerarchicamente e per tecnologie, si da renderne immediatamente percepibile il ruolo di "strada" pedonale, di pubblico transito, di riconnessione attraverso il verde delle diverse zone

edificate. Dovranno essere pertanto di sezione maggiore, ed avere una maggior quantità e qualità di materiali impiegati rispetto ai percorsi secondari. In tutti i casi dovranno essere rispettate le normative per gli handicappati.

10. Porticati.

Deve essere rispettata la indicazione di porticato senza soluzioni di continuità con le dimensioni e le posizioni indicate nelle tavole di Piano. (4)

11. Varchi multipiano, ad uso pedonale, con valore di "porta".

Costituiscono gli elementi principali di accesso alle aree interne pedonali del Centro di Settore, e devono essere particolarmente studiati e qualificati nella soluzione architettonica progettuale. Ove indicati, devono essere realizzati con altezza di almeno un piano oltre il piano terreno, e per la larghezza indicata nelle tavole di Piano. La sagoma di massimo ingombro compresa al di sopra di detto varco, nel rispetto delle altezze e delle sezioni massime raggiungibili, potrà essere impegnata per intero, parzialmente o per nulla dal costruito.

12. Piano terreno libero.

Dovrà essere realizzato ove riportato e con le misure indicate nelle tavole di Piano. E' consentito l'impegno di parte della superficie indicata se necessario progettuamente sino al limite del 20% con corpi scala, ascensori, atri di accesso; purchè venga mantenuta la connessione tra la corte interna e lo esterno realizzando un percorso di sezione minima di mt.5.00.

13. Risoluzione d'angolo o di testata, con valore di "aritmia".

Costituiscono gli elementi principali di anomalia progettuale rispetto alla organizzazione geometrica modulare dei corpi di fabbrica e devono essere particolarmente studiati e qualificati nella soluzione architettonica progettuale. Dovranno essere realizzate ove riportate e con le misure indicate nelle tavole di Piano.

E' consentito l'impegno anche parziale o nullo della volumetria afferente, ed è resa obbligatoria la deroga dalle sezioni tipo indicate nei profili direttori; mentre dovranno essere rispet-

tate le altezze massime consentite.

14. Elementi di supporto delle connessioni verticali del percorso aereo.

Costituiscono i volumi contenenti i blocchi scale-ascensori-rampe per riportare a terra il percorso pedonale aereo. Superfici, dimensioni, volumetrie impegnate sono specificate nelle tavole di Piano. Dovranno essere particolarmente studiati e qualificati nella soluzione progettuale con valore di elementi "unici" rispetto alla maglia di organizzazione del progetto generale del Centro di Settore. Dovranno contenere attrezzature commerciali e ricreative minime di supporto funzionale rispettivamente al sistema di scambio con la metropolitana e il tram di superficie costituenti parte dell'asse di scorrimento Castel Giubileo-Vl. Togliatti, ed alla piazza pedonale disposta a ridosso del verde ad est del Centro di Settore.

15. Moduli di connotazione architettonica e tecnologica delle attrezzature commerciali.

Le attrezzature commerciali dovranno essere realizzate nel rispetto delle partiture indicate nelle tavole di Piano; che individuano moduli di organizzazione spaziale, la cui trama deve essere resa leggibile nella progettazione architettonica. Detti moduli possono essere realizzati in completa aderenza tra loro o anche in distacco tra l'uno e l'altro, nel limite massimo di mt. 2.00.

16. Aree di transito veicolare con servitù di passaggio pubblico pedonale.

Sono aree comprese all'interno di comparti e che danno accesso ad aree non edificate a destinazione veicolare. Mentre queste possono essere anche per intero recintate ed annesse pertanto funzionalmente ad uso non pubblico, le prime non possono in alcun modo essere recintate, e devono consentire il transito pedonale per mantenere la continuità di percorso per l'intero Centro di Settore, così come indicato nelle tavole di Piano.

17. Piazze pedonali.

Indicazioni e prescrizioni sono date nella TAV.5 e dalle presenti normative generali.

18. Sistema del verde.

Dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle tavole di piano, con particolare riferimento alla disposizione delle alberature per filari o per gruppi; dei percorsi pedonali e dei punti di sosta; alla progettazione del verde secondo schemi di disposizione organica o geometrica; alla disposizione di attrezzature per l'uso didattico delle aree archeologiche.

In particolare l'intera sistemazione del verde per il P.Z. 6 Valmelaina dovrà essere sottoposta a progettazione unitaria, e dovranno essere messe a dimora essenze arboree tipiche del paesaggio e dell'ambiente.

NOTE

- (1) Ove non diversamente indicato in senso maggiormente vincolativo, le misure e quote sia planimetriche sia altimetriche del presente progetto possono avere una variazione massima in più o in meno del 10%. Le posizioni planimetriche di tutti gli elementi ad eccezione dei fili fissi (varchi, partiture secondarie, percorsi pedonali, porticati, porte, piani terreni liberi, soluzioni d'angolo e di testata) sono vincolative nel senso che tali elementi devono essere disposti in maniera tale da essere compresi comunque all'interno delle misure indicate, potendo variare queste nell'ambito del citato 10%.
- (2) In relazione alle variabili consentite dalle presenti norme dette aree possono essere parzialmente impegnate dal costruito.
- (3) Possono essere anche impegnate dal costruito, purchè di altezza non superiore ad un piano, e purchè la superficie complessiva libera al piano terreno rimanga non minore di quella del presente progetto.
- (4) E' consentito, nell'ambito di ciascun comparto, avere una riduzione delle quantità porticate sino ad un massimo del 30 %.