

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI° - U.O. 3° UFFICIO PROGETTI URBANI

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO EX ARTICOLO 11 DEL DECRETO LEGGE 5/10/1993 N. 398
CONVERTITO CON LEGGE 4/12/1993 N. 493
"SAN BASILIO"

Proposta Privata
Sigla di Identificazione: "SB1"

Argomento della Tavola:

RELAZIONE TECNICA

(serie BIS)

INTEGRAZIONE

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 9 giugno 2004

AGGIORNAMENTI:

Regione Lazio
Il Presidente della Conferenza dei
Servizi
Arch. Antonino Bianco

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

DATA:

25 NOV. 2004



Soggetto proponente:

SILP s.r.l.

Progettista:

Dott. Arch. CORRADO SCIARRINI

Rappresentante legale:

A seguito della Conferenza dei Servizi decisoria tenuta il giorno 09.06.2004 presso la Regione Lazio, è stata approvata la proposta n. 14 intervento ex Art. 11 della legge 493/93 nel quartiere di San Basilio.

Con fax n. Prot. 9601 del 13 luglio 2004 ci sono state comunicate le prescrizioni scaturite dalla Conferenza dei Servizi così determinate:

nell'elaborato di zonizzazione su base catastale il comparto Z2 con destinazione commerciale va riproposto più in aderenza rispetto all'insediamento residenziale con conseguente riposizionamento dei servizi pubblici;

Il servizio pubblico interno al quartiere deve essere localizzato in una posizione meno emarginata rispetto allo stesso e dotato di parcheggi pubblici;

Nell'elaborato del planovolumetrico esecutivo sono necessari profili e sezioni anche su altre parti significative del progetto;

Con lo stesso fax ci è stato richiesto di apportare le sopraelencate modifiche per poter proseguire l'iter amministrativo con l'Accordo di Programma previsto.

Successivamente alla consegna degli elaborati della Serie BIS in data 02.08.2004 Prot. 10694, sono state tenute riunioni con il Comune di Roma Dipartimento VI° per l'esame ed il controllo degli stessi ed è emersa l'opportunità di inserire anche le raccomandazioni che erano già state fatte dalla Soprintendenza Archeologica in occasione dei sopralluoghi effettuati con i loro funzionari nel gennaio 2002 come già esplicitato nella dichiarazione asseverata consegnata al Comune in data 27.10.2003 Prot. 12688.

Di conseguenza si è proceduto a depositare presso gli uffici della Soprintendenza Archeologica copia del progetto che comprende i risultati approvati in Conferenza dei Servizi collegando i parcheggi privati della Zona M2 con il nuovo posizionamento dell'edificio attraverso un passaggio pedonale interrato e le raccomandazioni suddette della Soprintendenza. A seguito di ciò risulta leggermente aumentata la quantità di aree destinate a Standard di servizi Pubblici della zona E1 che si riportano sul Quadro Tecnico conclusivo qui allegato, mentre restano invariate le superfici territoriali e le cubature previste ed approvate.

CONTENUTO DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO EX ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 493/'93 NEL QUARTIERE DI SAN BASILIO

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area sulla quale viene proposto l'intervento risulta costituita da una vasta zona fortemente degradata pur non essendo costruita abusivamente. In parte è stata occupata senza alcun titolo legale, costituendo piccoli orti dei quali solo una piccola parte coltivata. Tale occupazione è stata già oggetto di sentenze giudiziarie di espulsione delle attività abusive di coltivazione. E' presente una costruzione abusiva la cui area è esclusa dalla proposta di intervento. In corrispondenza dei complessi IACP è presente un piccolo capannone, anch'esso abusivo e realizzato senza titolo legale su aree dei proponenti. Tale capannone è adibito a campo di bocce coperto che si intende mantenere su area destinata a servizi di quartiere in modo da costituire una attività circoscrizionale.

L'area in questione non ha vegetazione di rilievo e le poche alberature sono prossime al G.R.A., costituite da Robinie ed altre specie infestanti.

Sono altresì presenti due ruderi di casali pressoché demoliti che comunque ricadono in una zona non interessata dalla proposta di intervento.

Sono disponibili per utilizzazione due aree che previste nel P. d. Z. 2V San Basilio quali edifici non residenziali, non sono state assegnate e costruite per effetto dell'annullamento dell'intero Piano di Zona che ha dato origine al contenzioso al quale si intende dare transazione a fronte dell'accoglimento della presente proposta di intervento.

UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

La proposta viene ubicata in adiacenza al complesso di edifici costruiti nel Piano di Zona 2V San Basilio costituendone il naturale completamento in direzione del G.R.A.

Vengono ad essere impegnate da edificazione le zone che originariamente erano state previste per la costituzione di servizi pubblici di quartiere che non sono stati mai realizzati.

Queste aree, per effetto del mancato inizio delle procedure di esproprio e per l'annullamento del P. d. Z. 2V San Basilio sancito dal Consiglio di Stato, sono allo stato di proprietà privata, pertanto la proposta che si presenta prevede la costituzione di una Zona E1 e una Zona M2 di edilizia privata.

I CRITERI INFORMATORI DELLA PROPOSTA

Il complesso degli interventi previsti si propone di migliorare le condizioni generali dell'agglomerato già realizzato per effetto della Legge 167, dotandolo di attrezzature e servizi complessivi per l'intera comunità già installata e per quella di nuova previsione che, sinteticamente, si possono riassumere in:

- Realizzazione di un nodo di scambio vetture private – mezzi pubblici, posto strategicamente alla confluenza delle direttrici di traffico tra i quartieri di Torraccia, Casal Monastero, San Basilio, P. d. Z. 2V e in completa aderenza al Terminal della Metropolitana a San Basilio.
- Collegamento tra il P. d. Z. 2V e San Basilio sulle due direttrici Via Mondolfo e verso Torraccia permettendo, quindi, il collegamento con l'asse principale di San Basilio costituito da Via Morrovalle.
- Realizzazione di un asse commerciale che manca completamente al P. d. Z. 2V sul quale si attestano negozi di prima necessità e attività terziarie private ed attività commerciali.

Su questo asse si aprono gli accessi al Parco di San Basilio che potrà essere risanato e bonificato dall'attuale degrado, attrezzandolo, in armonia con le linee guida del Progetto della Città dei bambini promosso dalla V° Circoscrizione, in modo naturalistico e dotandolo di percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature per lo sport di contenute dimensioni ed impatto, senza edifici e, dove potranno essere concentrate anche le attrezzature per il gioco dei bambini in adiacenza all'asilo nido e scuola materna che viene che viene anche prevista dal bando. In concomitanza

agli ingressi pedonali al Parco ed all'Asilo Nido, sono state ubicate adeguate aree di parcheggio.

L'asse commerciale si collega con l'attuale asse centrale del P. d. Z. 2V con una piazza ad accesso indiretto, in considerazione dell'andamento in discesa di Via Mechelli, al fine di limitare la velocità di percorrenza all'incrocio.

L'impostazione volumetrica della proposta prevede edifici di altezza inferiore a quelli esistenti e degradanti verso il Parco, in modo da ottenere, a vegetazione adulta, un andamento di generale raccordo tra la zona oggi edificata e la vasta zona a verde pubblico che viene realizzata.

FUNZIONALITA' NATURALE

La soluzione proposta prevede la permeabilità delle superfici aperte anche di pertinenza degli edifici, con l'uso di pavimentazioni discontinue ed estesa piantumazione delle stesse, con una disposizione degli alberi ed arbusti che si raccordano visivamente con gli altri messi a dimora sulle aree destinate a servizi pubblici e a Parco di San Basilio.

MORFOLOGIA NATURALE E PAESAGGIO

Le visuali sono state particolarmente curate nella disposizione degli edifici e nelle loro altezze, in modo da lasciare con visivi verso il Parco e verso le preesistenze archeologiche che, anche se pesantemente degradate, rappresentano un elemento da valorizzare, inserendolo efficacemente nel Parco.

Vengono inoltre ridotti all'essenziale i movimenti di terra derivanti dalle costruzioni, riutilizzando le terre di risulta per il raccordo tra zona naturale e zona edificata.

PREESISTENZE

Sono presenti due ruderi di casali risalenti ad epoca imprecisata che vengono mantenuti inalterati inserendoli nel Parco, in corrispondenza dell'ingresso pedonale alle aree verdi dello stesso che vengono delimitate con un fondale costituito da vegetazione di alto fusto nelle essenze tipiche della campagna romana.

RELAZIONI CON L'INTERNO

Al fine di perseguire la massima integrazione con gli insediamenti esistenti, la nostra Proposta d'intervento è coordinata con quella adiacente formulata dall'istituto Propaganda Fide sulle aree di sua proprietà.

In questo modo, nella planimetria allegata, si mette in evidenza la connessione con le varie entità urbane che si sono installate nella zona, nell'arco dell'ultimo cinquantennio, dando continuità alle stesse e proponendone anche un nodo di scambio veicolare pubblico – privato ubicato in un quadro di fruizione allargato al settore Nord – Est di San Basilio e con relazione diretta alla rete cittadina della Metropolitana.

IMPIANTO URBANISTICO

La proposta riprende l'impostazione urbanistica del P. d. Z. 2V rappresentandone l'elemento di congiunzione e raccordo formale con il Parco.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Sono stati previsti edifici in linea per la residenza, di altezza indicata in piani fuori terra di cui il piano terra in un caso è utilizzato per il terziario privato e negozi, lungo l'asse commerciale, mentre ortogonalmente ad esso gli edifici residenziali sono previsti a quattro piani fuori terra.

Gli edifici non residenziali (M2) sono previsti a blocco nella parte centrale della proposta con utilizzazione commerciale.

Le coperture saranno a tetto – falda per i soli edifici residenziali.

RETE STRADALE E PERCORSI

La viabilità viene distinta in funzione dell'uso pubblico e privato, veicolare e pedonale, ponendo in evidenza i rapporti e connessioni con gli altri agglomerati urbani e la rete di servizi di trasporto pubblico sia su gomma che su ferro (futuro Terminal Metro San Basilio).

INTEGRAZIONE FUNZIONALE

La proposta è stata elaborata ponendo cura ad evitare due distinte zone separate tra loro (E1, M2) ma, al contrario, le funzioni M2 sono state strutturalmente integrate con le condizioni di accessibilità e parcheggio, in modo da non sovraccaricare il tessuto stradale esistente.

PARCHEGGI

I parcheggi pubblici sono posti a livello per la quota residenziale dando modo di formare il futuro nodo di scambio veicolare pubblico – privato, concentrando quelli che derivano dalla quota M2 e quelli che saranno previsti per la quota dell'intero Piano di Zona che non erano stati realizzati. In questo modo vengono rispettate le quantità derivanti dalla nostra proposta.

I parcheggi relativi alla quota E1 della nostra proposta sono ubicati in corrispondenza delle necessità effettive dei nuovi residenti.

VERDE, ALBERATURE E SPAZI PUBBLICI

Particolare cura ed importanza è attribuita all'impianto di un'estesa dotazione di vegetazione che, oltre a formare il Parco, si estende con continuità alle zone a parcheggio pubblico ed alle aree pertinenziali degli edifici, in modo da rappresentare nel suo complesso uno degli elementi di compenetrazione tra zone edificate e zone naturali.

La disposizione degli alberi e degli arbusti delimita anche la zona in cui sono visibili ruderi di casali ricollegandosi con il servizio pubblico scolastico.

La disposizione degli elementi vegetali assolve anche la funzione di attenuazione dei livelli sonori, per mezzo di cortine costituite da Lauri, Lecci e Pini.

Le essenze, scelte in armonia con le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico sono le seguenti:

Acer Campestre – Crataegus Monogyna – Crataegus Oxycanta – Cupressus Sempervirens – Fraxinus Ornus – Laurus Nobilis – Morus Alba – Morus Nigra – Myrtus Communis – Pini Pinea – Quercus Ilex – Rosa Canina – Rosmarinus Officinalis – Sambucus Nigra – Ulmus Minor.

All'interno del Parco sono stati previsti percorsi ciclabili e pedonali con particolare riguardo alle necessità dei disabili, le attrezzature per il gioco dei bambini, quale verde attrezzato in corrispondenza dell'asilo nido e scuola materna.

L'accesso alle zone verdi, derivanti sia da standard urbanistici, sia da destinazione a Parco, che si aggiunge a quanto previsto quali servizi pubblici (verde), è realizzato con accessi pedonali diretti.

Anche le aree denominabili private vengono previste mantenute a verde per una parte della superficie e verranno piantumate con alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 20 mq di superficie scoperta.

PERMEABILITA'

Sono previste pavimentazioni dotate di permeabilità sulle seguenti zone:

- Le aree di parcheggio comprese le aree di manovra;
- I percorsi pedonali, con l'eccezione dei percorsi per disabili e le piste ciclabili;
- Le aree che vengono mantenute a verde nei lotti privati.

USO DI TECNOLOGIE INNOVATIVE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Nella realizzazione degli edifici verranno introdotte tecnologie innovative per il risparmio energetico quali serre termiche, camini polifunzionali per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti con circolazione differenziata dei flussi d'aria estate – inverno, integrati per mezzo di collettori solari alloggiati sui tetti.

INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE

Al fine di conseguire un miglioramento ambientale complessivo, la nostra proposta prevede:

- La messa a dimora di un patrimonio arboreo ed arbustivo per la formazione di un Parco naturalizzato, con l'uso di essenze tipiche della campagna romana secondo le tipologie previste dal Piano Territoriale Paesistico e dai Regolamenti Comunali;
- Viene mantenuto nella sua generalità l'andamento naturale del terreno esistente, utilizzando le terre derivanti da scavi di costruzione per ottenere il raccordo tra il Parco e le quote dell'attuale struttura stradale che è sopraelevata in alcuni punti di circa tre metri;
- Viene realizzata una schermatura arborea lungo il percorso del G.R.A. con essenze adatte a ridurre il rumore prodotto dal traffico veicolare;
- Viene realizzata una schermatura antiacustica in policarbonato lungo i fronti del G.R.A.

GESTIONE DEI FLUSSI DI RISORSE E RIFIUTI

Al fine di migliorare l'efficienza dell'uso delle risorse e ridurre l'emissione dei rifiuti, nella realizzazione degli edifici verranno utilizzati in modo estensivo:

- I materiali durevoli con ridottissima o nulla necessità di manutenzione;
- I materiali di risulta quali demolizioni e movimenti di terra verranno utilizzati, come già detto, per ottenere il raccordo tra le quote naturali del Parco e le quote delle infrastrutture stradali oggi esistenti e poste ad una quota superiore;
- La creazione di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani prodotti dal settore.

CRONOPROGRAMMA

Eventuali sondaggi archeologici.....	3 mesi
Opere pubbliche.....	12 mesi
Edifici residenziali e non residenziali.....	24 mesi
=====	

TABELLA ANALITICA DELLE AREE PUBBLICHE

DESTINAZIONE			MQ
VERDE PUBBLICO	Parco Pubblico	V1	1.403
	Parco Pubblico	V2	1.692
	Parco Pubblico	V3	2.270
	Parco Pubblico	V4	2.947
	Parco Pubblico	V5	818,5
	Parco Pubblico	V6	591,5
	Verde Gioco	V7	
	Verde Sportivo	Vn	
TOTALE VERDE PUBBLICO			9.722
SERVIZI PUBBLICI	Scuola Materna e Asilo Nido	S1	
	Scuola Elementare	S2	
	Scuola Media	S3	
	Centro Sanitario	S4	
	Mercato	S5	
	Chiesa ed Opere Parrocchiali	S6	
	Centro culturale	S7	
	Altro	S8	2.750
	Sn		
TOTALE SERVIZI PUBBLICI			2.750
PARCHEGGI PUBBLICI	Parcheggi pubblici	P1	9.286
	Parcheggi pubblici	P2	2.196
	Parcheggi pubblici	P3	378
	Parcheggi pubblici	P4	
	Parcheggi pubblici	P5	
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI			11.860
TOTALE GENERALE AREE PUBBLICHE			24.332

TABELLA DATI GENERALI DI PROGETTO

UDUP P1

COMPENSORIO NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE - NON RESIDENZIALE

Destinazione urbanistica	sigla	E1
Superficie territoriale	ha	3,11
Densità territoriale	ab/ha	136
Abitanti previsti	n.	423
Volume residenziale	mc	33.846
Volume non residenziale	mc	6.769

TABELLA RIASSUNTIVA

SUPERFICIE mq

Area fondiaria	13.539
Area pubblica - standard	11.951
Viabilità pubblica e verde di arredo stradale	3.234
TOTALE	28.724
Area pubblica extra-standard (ceduta a titolo gratuito)	2.384
TOTALE	31.108

AREA FONDIARIA

Comparto	Fonduario	Residenziale	Commerciale			Terziario		Totale	Indice fond.	Abitanti
			s.u.l.	s.v.	volume	s.u.l.	volume			
n.	superficie	volume	s.u.l.	s.v.	volume	s.u.l.	volume	volume	mc/mq	n.
	mq	mc	mq	mq	mc	mq	mc	mc		
Z1	13.539	33.846	528		1.692	1.587	5.077	40.615	2,99	423

AREE PUBBLICHE

RESIDENZIALE		N.T.A. P.R.G.			PROGETTO		
		Dotazione di norma per abitante mq/ab	Superficie minima richiesta	Dotazione effettiva per abitante mq/ab	Calcolo standard mq/ab X n. abitanti	Superficie di progetto	
Servizi	mq	6,5	2.750	6,50	2.750	2.750	
Verde pubblico	mq	13,0	5.499	15,67	6.627	6.627	
Parcheggi	mq	4,0	1.692	4,08	1.728	1.728	
TOTALE	mq	23,5	9.941	26,25	11.105	11.105	
NON RESIDENZIALE		Dotazione di norma per mq di s.u.l.	Superficie minima richiesta	Dotazione effettiva per mq di s.u.l.	Calcolo standard indice X mq s.u.l.	Superficie di progetto	
Verde	mq						
Parcheggi	mq	0,4	846	0,4	846	846	
TOTALE	mq	0,4	846	0,4	846	846	

Area pubblica extra-standard (area in cessione onerosa)

Inserimento nel P.R.U.	O.P. n.	
Superficie	mq	

TABELLA DATI GENERALI DI PROGETTO

UDUP P2

COMPENSORIO NUOVA EDIFICAZIONE NON RESIDENZIALE

Destinazione urbanistica	sigla	M2
Superficie territoriale	ha	3,87
Densità territoriale	mc/mq	2
Superficie utile lorda prevista	mq	15.476
Volume non residenziale	mc	77.385

TABELLA RIASSUNTIVA

	SUPERFICIE mq
Area fondiaria	21.600
Area pubblica - standard	12.381
Viabilità pubblica e verde di arredo stradale	4.220
TOTALE	38.201
Area pubblica extra-standard	491
TOTALE	38.692

AREA FONDIARIA

Comparto	Fondiario	Commerciale			Terziario		Totale		Indice fond. mc/mq	
		superficie mq	s.u.l. mq	s.v. mq	volume mc	s.u.l. mq	volume mc	volume mc		s.u.l. mq
n.										
Z2	21.600	15.476			77.385			77.385	15.476	3,58

AREE PUBBLICHE

NON RESIDENZIALE		N.T.A. P.R.G.			PROGETTO		
		Dotazione di norma per mq di s.u.l.	Superficie minima richiesta		Dotazione effettiva per mq di s.u.l.	Calcolo standard indice X mq s.u.l.	Superficie di progetto
Verde	mq	0,20	3.095		0,20	3.095	3.095
Parcheggi	mq	0,60	9.286		0,60	9.286	9.286
TOTALE	mq	0,80	12.381		0,80	12.381	12.381

Area pubblica extra-standard (area in cessione onerosa)

Inserimento nel P.R.U.	O.P. n.	
Superficie	mq	491

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE UDUP

UDUP DELL' INTERVENTO

UDUP	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE (MQ.)
P 1	ZONA E1	31.108 *
P 2	ZONA M2	38.692
TOTALE		69.800

UDUP EXTRA - STANDARD		
UDUP	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE (MQ.)
	ZONA N	137.060
TOTALE		
TOTALE UDUP DELL'INTERVENTO		206.860

* la differenza di 2.384 mq rispetto al totale della Superficie Territoriale è data da un'area in eccedenza agli standard ceduta al Comune a titolo gratuito.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Presupposti giuridici

Le presenti N.T.A. costituiscono specifica delle Norme di Attuazione del PRG vigente e sue integrazioni e modificazioni adottate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 2 - Vigenza

Le presenti N.T.A. sono vigenti all'interno del perimetro delle aree oggetto di variante al PRG per effetto dell'attuazione di quanto disposto dalla Legge 493/93, Art. 11 e meglio indicate nella Tav. n. 6 dei grafici allegati alle presenti Norme Tecniche di Attuazione di cui costituiscono parte integrante.

Art. 3 - Oggetto delle presenti Norme (E1)

Le seguenti specifiche delle Norme Tecniche di attuazione del PRG sono relative alla "Zona E1"

Art. 4 - Indici di fabbricabilità

"Zona E1"

Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,31

Indice di fabbricabilità fondiario mc/mq 2,84

Art. 5 - Distacchi e inclinate

I distacchi dai confini, aree pubbliche e tra edifici sono regolati dal Progetto Planovolumetrico facente parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68, Art.9 punto 3), terzo comma.

Art. 6 - Quota di imposta dei fabbricati

La quota di imposta degli edifici è data dalla quota riportata sulla Tav. n. 9 del Progetto Urbanistico facente parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed indica la quota del terreno a sistemazioni esterne avvenute.

Art. 7 - Altezza massima dei fabbricati

L'altezza massima degli edifici è quella riportata per ogni fabbricato sulla Tav. n. 9 del Progetto Planovolumetrico facente parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Le coperture a tetto sono escluse da tale altezza massima.

Art. 8 - Aree di inviluppo

I fabbricati dovranno essere edificati all'interno dell'area di inviluppo riportata sui grafici alla Tav. n. 9 Eventuali scostamenti derivanti da soluzioni architettoniche o distributive non potranno eccedere il quindici per cento di tali aree.

Art. 9 - Fili fissi

I fabbricati dovranno essere ubicati con le fronti aderenti ai fili fissi riportati sui grafici, alla Tav. n. 9 facente parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Eventuali scostamenti derivanti da soluzioni architettoniche o distributive non potranno eccedere il trenta per cento della lunghezza di tali fili fissi quale arretramento dagli stessi. Possono comunque fuoriuscire dalla linea di filo fisso: balconi, cornicioni ed elementi decorativi delle facciate.

Art. 10 - Parcheggi Privati ed integrazione eventuale di Parcheggi Pubblici

I Parcheggi Privati, derivanti da Leggi e Norme vigenti in materia, saranno di norma situati nel piano interrato degli edifici, potendosi distaccare dal perimetro a seconda delle necessità, ma rimanendo all'interno dell'area assegnata. Eventuali integrazioni potranno essere ubicate in superficie, per ospiti e visitatori.

La quota dei Parcheggi Pubblici integrativa prevista per il terziario privato in relazione alle dimensioni di superficie di vendita, potranno essere ubicati in superficie ovvero interrati ad incremento dei Parcheggi Pubblici già comunque previsti.

Art. 11 - Sistemazioni esterne

La sistemazione delle aree di assegnazione ai vari fabbricati sarà effettuata con pavimentazioni permeabili sulle aree su terreno libero a percorribilità pedonale e con la piantumazione a giardino arborato per le aree verdi di pertinenza degli edifici. Le essenze scelte avranno funzione di attenuazione acustica e saranno costituite da Pini, Lecci e Lauri.

Art. 12 - Sottotetti

Nei sottotetti sono ammesse cantine, ripostigli e volumi tecnici, che potranno anche fuoriuscire dalla sagoma del tetto.

Art. 13 - Interventi per portatori di Handicap

Gli edifici previsti dovranno rispettare Leggi e Norme vigenti per facilitare l'uso degli stessi per i portatori di handicap, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 14 - Destinazione d'uso dei fabbricati e loro variazione

I seguenti edifici previsti hanno destinazione d'uso residenziale

- Edificio N. 1 mc 14.510;
- Edificio N. 3 mc 8.130;

I seguenti edifici previsti hanno destinazione d'uso residenziale con il piano terra destinato a terziario privato (uffici privati o negozi di prima necessità)

- Edificio N. 2 destinazione d'uso residenziale mc 11.206; destinazione d'uso non residenziale (Edificio N. 2 bis) mc 6.796;

Eventuali variazioni d'uso della quota di terziario privato saranno ammissibili dietro rilascio di Concessione Edilizia per la nuova destinazione d'uso proposta.

Art. 15 - Servizi Pubblici

La quota di Servizi Pubblici prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente è ubicata nei luoghi e nelle quantità riportate sui grafici del Progetto Urbanistico. Ad essi si applicano le Norme vigenti di PRG.

Art. 16 – Viabilità e Spazi Pubblici

La integrazione alla rete stradale esistente e la previsione di piazze o spazi pubblici è riportata sui grafici del Progetto Urbanistico. Ad esse si applicano le Norme vigenti del PRG.

Art. 17 - Attenuazione dei livelli acustici

In fase di realizzazione degli interventi edilizi previsti saranno prese le misure atte a ricondurre i livelli acustici nei limiti delle Norme vigenti, con schermature fonoassorbenti lungo il GRA, predisposizione nel Parco di vegetazione con funzione antiacustica e schermature arboree specifiche lungo la zona edificata. Gli edifici residenziali saranno dotati di infissi a riduzione di livello sonoro nei lati rivolti verso il traffico del GRA.

Art. 18 - Oggetto delle presenti Norme (M2)

Le specifiche delle Norme Tecniche di attuazione del PRG sono relative alla "Zona M2".

Art. 19 - Indici di fabbricabilità

"Zona M2"

Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 2,00

Indice di fabbricabilità fondiario mc/mq 3,58

Art. 20 - Distacchi e inclinate

I distacchi dai confini, aree pubbliche e tra edifici sono regolati dal Progetto Planovolumetrico facente parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68, Art. 9 punto 3), terzo comma.

Art. 21 - Quota di imposta dei fabbricati

La quota di imposta degli edifici è data dalla quota riportata sulla Tav. n. 9 del Progetto Urbanistico facente parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed indica la quota del terreno a sistemazioni esterne avvenute.

Art. 22 - Altezza massima dei fabbricati

L'altezza massima degli edifici è quella riportata per ogni fabbricato sulla Tav. n. 9 del Progetto Planovolumetrico facente parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Le coperture a tetto sono escluse da tale altezza massima.

Art. 23 - Aree di inviluppo

I fabbricati dovranno essere edificati all'interno dell'area di inviluppo riportata sui grafici alla Tav. n. 9. Eventuali scostamenti derivanti da soluzioni architettoniche o distributive non potranno eccedere il quindici per cento di tali aree.

Art. 24 - Fili fissi

I fabbricati dovranno essere ubicati con le fronti aderenti ai fili fissi riportati sui grafici, alla Tav. n. 9 facente parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Eventuali scostamenti derivanti da soluzioni architettoniche o distributive non potranno eccedere il trenta per cento della lunghezza di tali fili fissi quale arretramento dagli stessi. Possono comunque fuoriuscire dalla linea di filo fisso: balconi, cornicioni ed elementi decorativi delle facciate.

Art. 25 - Parcheggi Privati ed integrazione eventuale di Parcheggi Pubblici

I Parcheggi Privati, derivanti da Leggi e Norme vigenti in materia, saranno di norma situati nel piano interrato degli edifici, potendosene distaccare dal perimetro a seconda delle necessità, ma rimanendo all'interno dell'area assegnata. Eventuali integrazioni potranno essere ubicate in superficie, per ospiti e visitatori.

La quota dei Parcheggi Pubblici integrativa prevista per il terziario privato in relazione alle dimensioni di superficie di vendita, potranno essere ubicati in superficie ovvero interrati ad incremento dei Parcheggi Pubblici già previsti.

Art. 26 - Sistemazioni esterne

La sistemazione delle aree di assegnazione ai vari fabbricati sarà effettuata con pavimentazioni permeabili sulle aree su terreno libero a percorribilità pedonale e con la piantumazione a giardino arborato per le aree verdi di pertinenza degli edifici. Le essenze scelte avranno funzione di attenuazione acustica e saranno costituite da Pini, Lecci e Lauri.

Art. 27 - Interventi per portatori di Handicap

Gli edifici previsti dovranno rispettare Leggi e Norme vigenti per facilitare l'uso degli stessi per i portatori di handicap, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 28 - Destinazione d'uso dei fabbricati e loro variazione

I seguenti edifici previsti hanno destinazione d'uso commerciale per media distribuzione

- Edificio N. 4 mc 77.385;

Eventuali variazioni d'uso sarà ammissibili dietro rilascio di Concessione Edilizia per la nuova destinazione d'uso proposta, con esclusione di quella residenziale

Art. 29 - Servizi Pubblici

La quota di Servizi Pubblici prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente è ubicata nei luoghi e nelle quantità riportate sui grafici del Progetto Urbanistico. Ad essi si applicano le Norme vigenti di PRG.

Art. 30 - Viabilità e Spazi Pubblici

La integrazione alla rete stradale esistente e la previsione di piazze o spazi pubblici è riportata sui grafici del Progetto Urbanistico. Ad esse si applicano le Norme vigenti del PRG

Art. 31 - Attenuazione dei livelli acustici

In fase di realizzazione degli interventi edilizi previsti saranno prese le misure atte a ricondurre i livelli acustici nei limiti delle Norme vigenti, con schermature fonoassorbenti lungo il GRA, predisposizione nel Parco di vegetazione con funzione antiacustica e schermature arboree specifiche lungo la zona edificata.