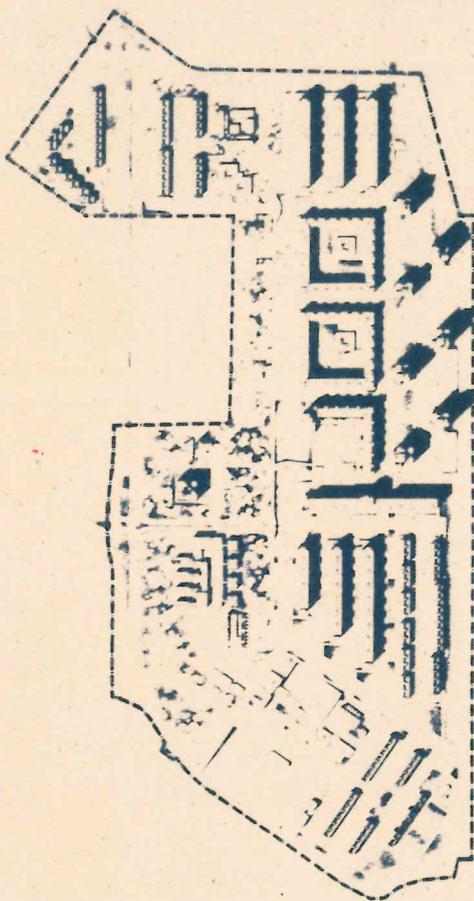


PIANO DI ZONA

3° COMPENSORIO



tavola

20

PROGETTO

	ING. MASSIMO DI MARCO	DMR MSM48B03 B602E
	ARCH. ROBERTO NARDINOCCHI	NRD RRT 44C09 D620S
	ARCH. LUCIANO PIERI	PRI LCN 50A06 1832C
	ING. CALOGERO SANTANGELO	STN CGL 37M21 1533I

allegato alla delibera consigliere n. del

visto del co.re.co. di latina del verb. prot.

oggetto

relazione e norme tecniche

il sindaco

il segretario

COMUNE DI APRILIAPROVINCIA DI LATINA

PIANO DI ZONA LEGGE 18/4/1962 N.167 - 3° COMPENSORIO.

PARTE PRIMA

R E L A Z I O N E1 - Ubicazione e caratteristiche morfologiche dell'area.

Il Piano di Zona - 3° Compensorio - località Riserva lupinara, ubicato nel settore Sud-Est della città, risulta costituita da un'area irregolare, compresa tra Via Toscanini a Nord, la Via Guardapasso ad Est, la S.S.148 Pontina a Sud, il tracciato della nuova arteria di scorrimento urbana ed un'area destinata dal P.R.G. a Sottozona F/2 "Servizi Generali" ad Ovest, con superficie di ha 63.66.40.

Morfologicamente l'area é caratterizzata da un andamento pianeggiante con leggera pendenza degradante dolcemente verso la S.S. 148 Pontina (SUD).

2 - Indicazioni del P.R.G.

L'area del Compensorio oggetto del Piano, alla data di adozione del P.R.G. - 24/2/1971 - si presentava con le seguenti destinazioni di zona: parte residenziale C/2, parte industriale D/2 e parte a verde pubblico sportivo G/1; alla data di approvazione regionale del P.R.G. (10/X/73) la destinazione d'uso dell'area veniva mutata nella attuale zona a P.E.E.P., con relativo spostamento del tracciato della nuova arteria di scorrimento urbana che pertanto veniva a diventare il confine Ovest al Compensorio.

Detto spostamento, di fatto ha diviso in due parti l'area destinata a sottozona F/2 "Servizi Generali" lasciandone una parte di circa 6 ha all'interno della naturale delimitazione del Comprensorio P.E.E.P.

Al momento della progettazione gli elementi strutturanti l'armatura urbana del P.R.G. risultano:

- la nuova arteria di scorrimento urbana costituente la via principale di collegamento dei nuclei di espansione e delle aree già edificate, perimetrata dall'Amministrazione Comunale per essere razionalizzate e dotate di servizi, lungo la via Toscanini.

Tale arteria dovrà adeguatamente essere strutturata con il duplice scopo di:

- a) unire i nuovi insediamenti fra loro cercando contemporaneamente di riallacciarli al tessuto viario di penetrazione al centro urbano;
 - b) attenuare attraverso particolari nodi, il traffico di scorrimento extraurbano tra la S.S. Pontina e la S.S. 207 Nettunense onde decongestionare l'attuale asse viario (assai insufficiente) costituito da Via Mascagni, Verdi e Carducci.
- le aree di espansione a Nord del Comprensorio PEEP che devono essere dotate di strumenti esecutivi capaci di renderle ammagliate all'attuale centro edificato ed allo stesso Comprensorio PEEP.

3 - Criteri di impostazione del progetto

La progettazione é 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, in special modo per il verde pubblico attrezzato ed i parcheggi con lo scopo di:
 - a) favorire i rapporti di scambio e di comunicazione all'interno del quartiere e tra questo ed il contesto urbano circostante;
 - b) dotare il quartiere di quelle attrezzature atte a vitalizzare la struttura residenziale;
- aderenza alle caratteristiche di economicità dell'intervento attraverso soluzioni tipologiche già sperimentate.

Sulla base di tali presupposti ed in considerazione delle scelte fatte dal P.R.G. la struttura del quartiere risulta costituita da un assetto viario principale, che corre lungo il margine del Comprensorio, su cui si attesta la viabilità del quartiere.

Il tessuto portante abitativo (case in linea a nastro e a corte) è stato predisposto entro due assi viarii paralleli alla Via Guardapasso, cioè nel senso Nord-Sud, suddiviso in cinque nuclei insediativi costituenti ognuno un comparto edilizio. Al di fuori di questi due assi viarii principali sono stati ubicati gli altri cinque nuclei insediativi aventi caratteristiche tipologiche e volumetriche diverse; e più precisamente a Nord-Ovest e Sud-Est sono stati ubicati i comparti con edilizia a schiera mentre a Nord-Est è stato ubicato il Comparto con edilizia a torre. Gli edifici a schiera, assai antieconomi-

D / M

ci, sono stati previsti per dare (come richiesto) all'Amministrazione Comunale la possibilità di assegnare aree a Cooperative di aventi diritto che attualmente utilizzano la loro forza lavoro edificando abusivamente casette con giardino, venendo così incontro a quanto più volte richiesto anche dall'Unione Borgate Romane, al fine di poter arginare, con strumenti alternativi il fenomeno dell'abusivismo edilizio.

Gli edifici a torre sono stati previsti per bilanciare gli insediamenti estensivi a schiera onde rendere, nei limiti del possibile, meno elevato il costo delle urbanizzazioni.

In posizione baricentrica rispetto al tessuto edilizio centrale si attesta il centro di quartiere che si caratterizza con una grande piazza aperta verso Ovest (centro urbano), parzialmente sopraelevata, al verde pubblico attrezzato al cui interno trovano posto i servizi principali di quartiere (centro sociale, biblioteca e chiesa).

Il centro di quartiere è caratterizzato da edilizia mista (funzioni residenziali economiche e commerciali quali negozi, uffici e studi professionali) ed alcune attrezzature di servizio pubblico di livello superiore quali mercato, sale di spettacolo, supermercato etc. Notevole significato ricopre la piazza rialzata sul sottostante parcheggio per i collegamenti pedonali, con le altre attrezzature che ne rafforzano un uso più a dimensione di uomo.

Il verde pubblico attrezzato, che costituisce una spina longitudinale parallela al tessuto edilizio principale, corre da Nord a Sud del quartiere ed è completamente pedonalizzato con

percorsi preferenziali rispetto alle intersezioni viarie veicolari. Al suo interno oltre alle attrezzature sportive, trovano la giusta ubicazione i campus di edilizia scolastica.

Inoltre al fine di lasciare traccia a memoria delle successive trasformazioni d'uso del territorio di insediamento del Comprensorio é stato previsto il recupero e la ristrutturazione per utilizzazione ad uso pubblico ricreativo di un ex podere O.N.C. e di due capannoni con attigui silos per deposito granaglie ubicati entrambi all'estremità Sud+Est dell'area.

Carattere predominante assumono, pertanto, i percorsi pedonali che si presentano come un continuo capace di rendere più immediata ed umana sia la residenza che le attrezzature di servizio alle quali spetta il compito fondamentale di costituirsi come elementi di riconoscibilità urbana e di raccordo e quindi di vita di tutto il tessuto di quartiere.

.....

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

4 Dati metrici ed indici urbanistici

- Superficie totale del comprensorio	mq	636.640
- Cubature residenziale edificabile	mc	800.000
- Cubatura non residenziale edificabile	mc	189.300
- Numero totale abitanti	n	10.000
- Densità di popolazione territoriale	ab/ha	157,07
- Densità di popolazione fondiaria	ab/ha	645,08
- Densità edilizia territoriale residenziale	mc/mq	1,25
- Indice di affollamento	ab/postiletto	1,005

5. Utilizzazione del suolo

- Edilizia residenziale	mq	155.020	(24,35%)
- Area per servizi	mq	107.420	(16,87%)
- Area per il verde pubblico attrezzato e sportivo	mq	120.060	(18,86%)
- Area per il verde pubblico di rispetto	mq	40.860	(6,42%)
- Viabilità e parcheggi	mq	213.280	(33,5%)
Totale	<u>mq</u>	<u>636.640</u>	<u>(100%)</u>

6. Volumetria

- Edilizia residenziale	mc	800.000	(80,88%)
- Servizi			
- attrezzature collettive di lotto	mc	35.750	(3,6%)
- attrezzature collettive di quartiere	mc	42.900	(4,35%)
- attrezzature scolastiche	mc	66.100	(6,68%)
- attrezzature sociali, culturali,			

religiose	mc	20.550	(2,07%)
- verde pubblico attrezzato	mc	24.000	(2,42%)
		<hr/>	
Totale	mc	989.300	(100%)
		<hr/>	

7. Attrezzature collettive

7.1 Attrezzature collettive di lotto:

- attrezzature collettive sociali	mq	2.550	mc	8.155
- attrezzature collettive domestiche	mq	4.640	mc	15.475
- negozi di prima necessità	mq	3.450	mc	12.120
		<hr/>		
	mq	10.640	mc	35.750
		<hr/>		

7.2 Attrezzature collettive di quartiere:

- Centro civico di quartiere	mq	1.800	mc	5.850
- Centro sanitario elementare	mq	1.600	mc	6.300
- Farmacia	mq	300	mc	1.050
- Attrezzature per l'amministrazione e la vigilanza	mq	600	mc	2.100
- Centro Commerciale	mq	3.000	mc	13.850
- Uffici pubblici, uffici privati di interesse pubblico e uffici privati	mq	2.200	mc	7.750
- negozi e artigianato	mq	1.500	mc	6.000
		<hr/>		
Totale	mq	11.000	mc	42.900
		<hr/>		

[Handwritten signature]

8. Tipologia edilizia residenziale

Edilizia residenziale a schiera	mc 101.500 (12,69%)
Edilizia residenziale in linea a nastro	mc 268.000 (33,5%)
Edilizia residenziale in linea a corte	mc 172.000 (21,5%)
Edilizia residenziale a torre	mc 166.000 (20,75%)
Edilizia residenziale mista	<u>mc 92.500 (11,56%)</u>
Totale	<u>mc 800.000 (100%)</u>

9. Tipologia degli alloggi

(ai sensi della legge n.457 del 5/8/78)

9.1 Tipi degli alloggi

- Tipo A	Sup.utile ≤ mq 45	n 671	(30,56%)
- Tipo B/1	" " ≤ mq 62	n 75	(3,41%)
- Tipo B/2	" " ≤ mq 70	n 244	(11,12%)
- Tipo C/1	" " ≤ mq 80	n 423	(19,26%)
- Tipo C/2	" " ≤ mq 87	n 197	(8,97%)
- Tipo C/3	" " ≤ mq 95	<u>n 586</u>	<u>(26,68%)</u>
Totale	mq	<u>n 2.196</u>	<u>(100%)</u>

9.2 Numero vani convenzionali

- Tipo A	n 2.164
- Tipo B/1	n 313
- Tipo B/2	n 1.186
- Tipo C/1	n 2.184
- Tipo C/2	n 1.173
- Tipo C/3	n 3.923
Totale	<u>n 10.943</u>

9.3 Numero posti letto

- Tipo A	n	1.342
- Tipo B/1	n	225
- Tipo B/2	n.	976
- Tipo C/1	n.	2.115
- Tipo C/2	n	1.182
- Tipo C/3	n	4.102
Totale	n	<u>9.942</u>

10. Standards residenziali

verifica ai sensi di:

- Circolare Ministero LL.PP. n.425 del 20/1/1967
- D.I. n.1444 del 2/4/68

- Istruzione	mq	49.900	mq/ab	4,99
- Interesse comune	mq	29.850	mq/ab	2,98
- Verde pubblico attrezzato	mq	120.060	mq/ab	12,00
- Parcheggi pubblici	mq	<u>44.040</u>	mq/ab	<u>4,40</u>
Totale	mq	<u>243.850</u>	mq/ab	<u>24,37</u>

Tav. 3	Consistenza ed elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio o a vincolo	1:2.000
Tav. 4	Viabilità veicolare e pedonale	1:2.000
Tav. 5	Schema impianto rete fognante	1:2.000
Tav. 6	Schema impianto rete elettrica e pubblica illuminazione	1:2.000
Tav. 7	Schema impianti rete idrica, telefonica, e gas di città	1:2.000
Tav. 8	Sezioni tipo delle reti stradali e tipi di alberature	1:100
Tav. 9	Zonizzazione su mappa catastale	1:2.000
Tav. 10	Piano delle aree fabbricabili dei comparti edilizi	1:2.000
Tav. 11	Norme attuative specifiche del P.Z.	1:1.000
Tav. 12	Profilo regolatore Nord-Sud "A-A"	1:500
Tav. 13	Profilo regolatore Nord-Sud "B-B"	1:500
Tav. 14	Profilo regolatore Nord-Sud "C-C"	1:500
Tav. 15	Profili regolatori Est-Ovest "D-D" e "E-E"	1:500
Tav. 16	Planivolumetria	1:2.000
Tav. 17	Tipologie edilizie (schiera, linea, corte)	1:200
Tav. 18	Tipologie edilizie (Torre, mista)	1:200
Tav. 19	Relazione sommaria di spesa	
Tav. 20	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 veicolare e pedonale esterna ai comparti, indicati nelle tavv.4 e 8, nelle loro interrelazioni con gli edifici e nei limiti di cui alla tav.11;
- c) le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici così come riportato nella tav.9;
- d) le norme per l'edificazione di cui al successivo art.7;
i dati della cubatura, altezza massima relativi ai singoli comparti residenziali (tavv.10 e 11);

Hanno valore indicativo

- a₁) le indicazioni planovolumetriche relative alla tav.16;
- b₁) gli schemi degli impianti tecnici d'urbanizzazione primaria; di cui alle tavv.5,6 e 7;
- c₁) i profili regolatori di cui alle tavv.12,13,14 e 15;
- d₁) le indicazioni relative alle tipologie edilizie di cui alle tavv.17 e 18;
- e₁) le destinazioni specifiche delle aree a servizi e verde pubblico, da considerarsi intercambiabili nell'ambito dell'uso pubblico;
- f₁) i tracciati della viabilità pedonale interni ai comparti.

TITOLO II - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI

ART. 4 - Destinazione d'uso delle aree (Zonizzazione Tav.9)

a) Aree per sedi viarie e parcheggi (Viabilità Vb)

Sono destinate al traffico cittadino e di quartiere, attrezzate in base ai vari tipi della circolazione e delle esigenze del trasporto pubblico.

b) Aree per verde pubblico attrezzato (Vpa) - (Comparti 16e17)

Sono distinte in aree a parco di quartiere, aree attrezzate per il gioco di interesse residenziale, ed aree attrezzate per lo sport di interesse di quartiere o urbano.

Le aree verdi a parco di quartiere 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 come chioschi, fontane etc..

Nelle aree verdi attrezzate per lo sport è consentita la costruzione di locali ad uso spogliatoi, laboratori, palestre, o altri locali di servizio per lo sport.

c) Aree per verde pubblico di rispetto (Vpr) - (Comparto 18)

Sono di norma liberi da ogni tipo di costruzioni e chiusi al traffico veicolare.

In dette aree è obbligatorio mettere a dimora almeno una pianta d'alto fusto ogni 100 mq, con ubicazione concentrata di essenze rispondenti alle caratteristiche climatiche ed in relazione alle esigenze di viabilità veicolare.

Le aree non possono essere recintate;

d) Aree per servizi pubblici (SP) - (Comparto 15)

Sono destinate alla realizzazione di servizi pubblici, socia-

li, culturali, amministrativi, assistenziali e religiosi di interesse di quartiere.

e) Aree per servizi scolastici (SS)-(Comparti 11;12;13;14)

Sono esclusivamente destinati alla realizzazione di attrezzature scolastiche o eventualmente a carattere culturale.

f) Aree residenziali (Comparti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10)

Comprendono oltre alle aree edificabili per la residenza e attrezzature collettive di comparto, le aree non edificabili per nuclei elementari di verde, aree di giochi, percorsi pedonali pavimentati, viabilità secondaria a 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.

Dette aree non edificabili debbono essere attrezzate dagli enti o privati costruttori, possono rimanere in proprietà ai singoli condomini e devono essere mantenute dai condomini in percentuale $\leq 50\%$ secondo modalità da prevedersi in apposita convenzione da stipularsi all'atto della concessione definitiva dell'area e comunque prima del rilascio delle singole concessioni edilizie.

f₁) Aree residenziali a schiera (Rs) - (Comparti 1,2,3 e 4)

Sono destinate alla realizzazione di edifici esclusivamente residenziali con tipologia a schiera.

f₂) Aree residenziali in linea (Rl) - (Comparti 5 e 6)

Sono destinate alla realizzazione di edifici residenziali e servizi di isolato con tipologia in linea.

f₃) Aree residenziali a corte (Rc) - Comparti 7 e 8)

Sono destinate alla realizzazione di edifici residenziali e servizi di isolato con tipologia in linea a corte.

f₄) Aree residenziali a torre (Rt) - Comparto 9

Sono destinate alla realizzazione di edifici residenziali e servizi di isolato con tipologia a torre.

f₅) Aree residenziali miste (Rm) - Comparto 10

Sono destinate all'insediamento delle attività commerciali, economiche di interesse di quartiere quali uffici, banche, grandi magazzini, negozi e botteghe per artigianato, centro civico di quartiere, centro sanitario, attrezzature per l'amministrazione e la vigilanza etc. e di una quota di residenza.

ART. 5 - Destinazione d'uso degli edifici

a) Edifici per servizi pubblici:

Sono adibiti alle destinazioni d'uso previste nelle tavole 9 e 16;

b) Edifici per abitazioni:

Sono riservati alla residenza ed ai servizi primari per gli alloggi (cantine, impianti, eventuali parcheggi interrati, locali di custodia, locali per servizi di uso comune e sociali), oltre ad attrezzature commerciali di prima necessità e servizi legati alla funzione residenziale;

c) Edifici ad utilizzazione mista:

Sono destinati oltre alla residenza con caratteristiche di

Rm

cui al seguente art.7.2 del titolo III, ad attività economiche private (negozi, pubblici esercizi, locali di ritrovo, uffici, locali per artigiani ed eventuali attrezzature alberghiere) a centro civico di quartiere, attività circoscrizionali a strutture destinate alla unità sanitaria locale e farmacia, ad attrezzature per l'amministrazione e la vigilanza, a sale per attività culturali e di spettacolo, ad uffici pubblici (ufficio postale) o di interesse pubblico o uffici privati e di quanto altro programmato dalla competente circoscrizione.

TITOLO III - INDICI EDILIZI E NORME PER LA EDIFICAZIONE

L'edificazione é subordinata all'osservanza delle norme e dei dati metrici contenuti nelle tavole 10 e 11, al rispetto del D.P.R. 27/4/78 n.384 (barriere architettoniche) oltre alle prescrizioni del presente titolo

ART. 6 - Indici edilizi

a) Lunghezza e profondità degli edifici:

Sono indicati nella tav.11.

b) Altezza massima:

Per gli edifici residenziali é indicata nella tav.11.

E' misurata a partire dalla quota del marciapiede posto a ridosso dei fabbricati o dal calpestio del piano porticato fino all'estradosso del solaio di copertura o alla linea di gronda di tetti con pendenza $\leq 35\%$.

Potranno derogare dall'altezza massima consentita solo quei limitati tratti del fronte del fabbricato corrispondenti ai

volumi tecnici come specificato nella Circolare Ass. Urbanistica Regione Lazio n.6249 del 16/11/72.

Per gli edifici non residenziali l'altezza massima non può superare i 15,00 ml salvo esigenze relative ad attrezzature particolari.

c) Copertura:

Per gli edifici residenziali, tranne i tipi a schiera in cui può essere realizzata una copertura a falde con pendenza $\leq 35\%$ è del tipo piano a terrazzo praticabile;

d) Cubatura residenziale edificabile.

E' indicata per ogni singolo lotto compreso nei comparti residenziali nella tavola 11. E' misurata dalla quota del marciapiede posto a ridosso dei fabbricati o dall'estradosso del primo solaio abitabile al ~~calpestio~~ ^{cappello} del terrazzo di copertura o linea di gronda, con esclusione di logge incassate, balconi e volumi tecnici e porticati.

Per il calcolo delle volumetrie totali si rimanda alle disposizioni della Circolare Ministero LL.PP. 2/2/79 n.17

e) Numero dei piani

Gli edifici residenziali devono avere il numero dei piani previsto nei profili regolatori (tav.12,13,14 e 15) e nelle tavole 11,17 e 18; salvo che in sede di progettazione esecutiva per ogni singolo comparto, ferma restando la cubatura totale, non si renda necessario diminuire il numero dei piani di un solo piano. Ciò può avvenire d'intesa con i diversi operatori interessati, in conformità alle direttive programmatiche degli organismi competenti e con l'approvazione del-

l'Amministrazione Comunale.

L'altezza massima netta di ogni singolo piano adibito a residenza é di ml 2,70.

Gli edifici non residenziali devono avere un numero massimo di quattro piani.

Per gli edifici misti vale quanto stabilito per gli edifici residenziali.

f) Cubatura non residenziale edificabile:

Per l'edilizia scolastica la cubatura massima edificabile é quella derivante dall'applicazione del D.M. 18/12/1975.

Per l'edilizia sociale, culturale e religiosa la cubatura consentita é di massima quella prevista dalla tabella della tav.10 e comunque non potrà superare l'indice fondiario di 2,5 mc/mq.

ART. 7 - Norme per l'edificazione

Le aree edificabili sono suddivise in comparti:

a) residenziali;

b) a servizi;

Nei singoli comparti dovrà essere garantita la progettazione unitaria al fine di garantire l'organicità di realizzazione del complesso. Eventuali esecuzioni parziali per singoli lotti di comparto dovranno prevedere in sede di progettazione, norme architettoniche e volumetriche per il completamento del comparto stesso ed essere elaborate nei termini previsti dal punto e) del precedente articolo.

Il varco a ponte multipiano previsto nell'edificio (lotto 10B) del comparto residenziale misto n.10 ed individuato nei profili

regolatori (Tav15) é prescrittivo, salvo modifiche di ampiezza derivanti da esigenze tecniche da contenersi, di norma, nella misura del 10% in più o in meno.

I varchi a piano terra degli edifici previsti nell'ambito dei comparti residenziali così come individuati dai profili regolatori (Tavv.12,13,14 e 15) e dalle tipologie edilizie (tavv.17 e 18) sono indicativi per quanto riguarda il loro dimensionamento fermo restando che essi devono comunque essere realizzati in modo che gli edifici non costituiscano barriera al transito pedonale interno ai comparti residenziali.

7.1 - Comparti per edilizia residenziale (nn.1,2,3,4,5,6,7,8 e9)

Comprendono:

a) L'area edificabile é perimetrata per ogni singolo lotto di comparto nelle tavole 10 e 11 e rappresenta la superficie di massimo ingombro degli edifici.

L'utilizzazione dell'area edificabile deve di norma rispettare le sagome di massimo ingombro e gli assi indicati nella tav.11, che organizzano i vari allineamenti degli edifici.

Gli assi sono vincolanti per l'ubicazione degli edifici rappresentando essi l'asse di simmetria che determina i distacchi tra i vari corpi di fabbrica.

Le sagome di massimo ingombro sono vincolanti e rappresentano i limiti perimetrali oltre i quali non é consentita l'edificazione.

Al di fuori della sagoma di massimo ingombro non può realizzarsi alcun oggetto, balcone, scala, se non quello proprio degli elementi costruttivi quali mostre e cornici per una

sporgenza massima di 100 cm.

I comparti 1,2,3 e 4 sono costituiti da edifici a schiera con altezza massima di ml 8,50 (due piani più piano terra), sono suddivisi in lotti nel seguente modo:

Comparto n.1 : lotto 1A, lotto 1B, lotto 1C, lotto 1D, lotto 1E;

Comparto n.2 : lotto 2A, lotto 2B, lotto 2C, lotto 2D, lotto 2E;

Comparto n.3 : lotto 3A,lotto 3B,lotto 3C;

Comparto n.4 : lotto 4A, lotto 4B, lotto 4C, lotto 4D.

I comparti 5 e 6 sono costituiti da edifici in linea con un'altezza massima di ml 20,00 (cinque piani più piano terra) e sono suddivisi nei seguenti lotti:

Comparto n. 5 : lotto 5A, lotto 5B, lotto 5C;

Comparto n. 6 : lotto 6A, lotto 6B, lotto 6C;

I comparti 7 e 8 sono costituiti da edifici a corte con un'altezza massima di ml 17,00 (quattro piani più piano terra) e costituiscono un unico lotto e cioè lotto 7A e lotto 8A;

Il comparto 9 é costituito da edifici a torre con un'altezza massima di ml 40,00 (12 piani più piano terra) ed é suddiviso nei seguenti lotti: lotto 9A,lotto 9B, lotto 9C, lotto 9D, lotto 9E, lotto 9F, lotto 9G.

In questo comparto é obbligatorio rispettare le prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per quanto attiene la normativa antincendio.

b) Le aree non edificabili devono essere prive di recinzione, dotate di arredo urbano ed avere precisa utilizzazione per la viabilità veicolare secondaria e parcheggi, gli spazi di fruizione pedonale, le attrezzature per il gioco e lo sport ed il

verde residenziale.

Possono essere recintati per un'altezza non superiore a ml 1,80 i giardini privati delle case a schiera nelle dimensioni previste dalla Tav.11.

I parcheggi residenziali, nella misura minima di 1 mq ogni 20 mc, se 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 o in volumi totalmente interrati, nel rispetto comunque del D.P.R. 27/4/78 n.384 (barriere architettoniche).

Le aree ed i percorsi pedonali interni ai comparti, indicati nella tav.4 hanno carattere indicativo tranne quando sottopassano edifici residenziali e non residenziali o quando attraversano la viabilità veicolare.

Le aree a verde nell'ambito dei comparti residenziali dal n.1 al n.9 debbono coprire per ogni comparto la superficie minima di 3mq/ab/.

Nell'ambito di tali aree vanno previsti percorsi pedonali e zone di sosta, opportunamente arredate, nonché attrezzate per il gioco dei bambini o altro comunque compatibile con la destinazione residenziale dei fabbricati circostanti.

In tali aree é obbligatorio mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 400 mq di area residenziale non edificata, con ubicazione concentrata, di essenze rispondenti alle caratteristiche del clima e del paesaggio.

7.2 Comparto per edilizia residenziale mista (n.10)

E' costituito da edifici in linea con altezza massima di m

30,50 (8 piani più piano terra); é suddiviso nei seguenti lotti di comparto: lotto 10A e lotto 10B.

a) L'area edificabile é perimetrata nelle tavole 10e 11 e rappresenta la superficie di massimo ingombro dell'edificio. L'utilizzazione dell'area edificabile deve rispettare il vincolo della sagoma di massimo ingombro e degli assi indicati nella tavola 11 che costituiscono i fili fissi per gli allineamenti degli edifici. Al di fuori della sagoma di massimo ingombro non può realizzarsi alcun oggetto, balcone, scala, se non quello proprio degli elementi costruttivi quali mostre e cornici per una sporgenza massima di 100 cm.

b) L'area non edificabile é destinata alla funzione di piazza pedonale sopraelevata e spazi per mercato all'aperto, non può essere recintata e deve essere dotata di pavimentazione e di arredo urbano, oltre a spazi di verde.

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

- I parcheggi privati saranno disposti al piano sottostante la quota pedonale della piazza, secondo le indicazioni della tavola 18 e le disposizioni dell'art.18 della legge 6/8/67 n.765. Inoltre al piano sottostante la quota pedonale é prevista un'area per mercato al coperto.
- Il piano terra ed il primo degli edifici devono essere riservati esclusivamente alla funzione dei servizi di quartiere secondo le indicazioni della tav.18.
- L'edificio del lotto n.10B deve comprendere un sottopassaggio per viabilità veicolare e pedonale (tavv.18 e 15).

7.3 Comparti per servizi (Comparto n.11,12,13,14,15,16,17 e 18)

Sono individuati nella tav.9 con simbolo relativo alla specifica utilizzazione (scolastica, culturale, religiosa).

Comprendono al loro interno aree di verde e percorsi pedonali. All'interno del comparto 15 possono essere create recinzioni aventi altezza massima di ml 1,80 e poste a distanza di 15 ml dai fronti dei corpi di fabbrica.

All'interno dei comparti 11,12,13 e 14 possono essere create recinzioni aventi altezza massima di 1,80 ml ed il perimetro delle aree previste dal D.M. 18/12/1975.

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 progetto.

Il rilascio della concessione edilizia nell'ambito di ogni lotto o comparto, salvo quanto prescritto dall'art.7 è subordinato alla presentazione di un progetto edilizio unitario comprendente tutte le opere edilizie presenti nel comparto e la sistemazione delle aree non edificabili, le indicazioni architettoniche e volumetriche ed i materiali edili per l'eventuale completamento del comparto.

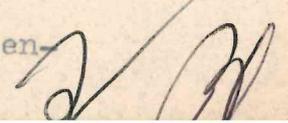
Gli spazi verdi ed i servizi collettivi di comparto saranno attuati da organismi consortili obbligatori estesi a tutto il comparto, la cui definizione sarà stabilita in sede di convenzione tra il Comune e gli Enti o privati che utilizzeranno le aree edificabili.

PARTE PRIMARELAZIONE

1. Ubicazione e caratteristiche morfologiche dell'area	pag. 1
2. Indicazioni del P.R.G.	" 1
3. Criteri di impostazione del progetto	" 2
4. Dati metrici e indici urbanistici	" 6
5. Utilizzazione del suolo	" 6
6. Volumetria	" 6
7. Attrezzature collettive	" 7
8. Tipologia edilizia residenziale	" 8
9. Tipologia alloggi previsti	" 8
10. Standards residenziali	" 9

PARTE SECONDANORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I - <u>Generalità e contenuto del Piano</u>	" 10
ART. 1 - Generalità	" 10
ART. 2 - Contenuto del Piano	" 10
ART. 3 - Valore normativo del Piano	" 11
Titolo II - <u>Destinazione d'uso delle aree e degli edifici</u>	" 12
ART. 4 - Destinazione d'uso delle aree (zonizzazione)	" 12
ART. 5 - Destinazione d'uso degli edifici	" 15
Titolo III - <u>Indici edilizie norme per l'edificazione</u>	" 16
ART. 6 - Indici edilizi	" 16
ART. 7 - Norme per l'edificazione	" 18
ART.7.1 - Comparti per l'edilizia residenziale dall'1 al 9	" 19
ART.7.2 - Comparto per edilizia residen-	



	25)
ziale mista	pag. 21
ART.7.3 - Comparti per servizi	" 23
Titolo IV - <u>Modalità di attuazione e di gestione</u>	" 23
ART. 8 - Comparti di progettazione e	
gestione unitaria	" 23

