

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° 46

SPINACETO

octies

Coordinamento Ripartizione XVI
Redazione
Collaborazione

Arch. C. Maltese
Geom. U. Traversi
A.P. Barracco

RIPARTIZIONE XVI
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

2 Unità Intersettoriale Tecnica



IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
Prof. Ugo...


Relazione illustrativa e
Norme Tecniche di attuazione

DATA

ottobre 88

ELAB

1

P.3. n.46 SPINACETO - Variante Octies. Relazione illustrativa della variante e Norme Tecniche di Attuazione.

Gli argomenti trattati nella presente variante - ad eccezione delle modifiche normative di carattere generale - sono riportati con rinvio sulla planimetria di localizzazione, e di seguito elencati.

1) - Individuazione di due aree da destinare all'esercizio del culto, peraltro già previste dallo strumento urbanistico originario, per le quali è stata avanzata richiesta da parte dell'P.O.P.F.

Vengono individuate: la prima - denominata Mg/5a - su un'area già utilizzata dalla stessa P.O.P.F. con una cappella; la seconda - denominata Mf/117a - nel settore sud del piano. I relativi indici e le prescrizioni normative sono riportate nelle schede allegate.

2) - Conseguente ridimensionamento di comparti destinati alla edilizia N.R., determinato dall'individuazione di cui al punto precedente. Viene quindi eliminato il c. 117, e modificato il comparto ora 7d/P21. Inoltre vengono ridisegnate le aree relative ai comparti 138a/P12 e 161a - 162a - 163a/P23, modificate in sede di realizzazione della rete viaria; di cui si riporta lo stato attuale. La conseguente redistribuzione delle volumetrie, e le modifiche planimetriche sono riportate nelle schede allegate. Non vi sono state peraltro modifiche in altezza nei fabbricati.

3) - Inserimento di un'area destinata alla localizzazione di un impianto di distribuzione del carburante - denominato ID nella planimetria -.

4) - Modifica di un'area destinata a parcheggio dallo strumento vigente, dalla quale non è possibile realizzare le previsioni stante la situazione orografica dei terreni e di fabbricati circostanti. Detta area viene quindi destinata a verde pubblico, così come peraltro previsto dallo strumento originario.

5) - Sovrappassi e pensiline. A seguito della documentata impossibilità verificatasi in più circostanze, sia tecnica che di ordine gestionale, di realizzazione dei sovrappassi e pensiline⁽⁴⁾ previsti dallo strumento originario, si provvede a modificare le prescrizioni, rendendo non vincolative le realizzazioni stesse.

6) - Recinzioni. Si provvede a regolamentare, attraverso un abuso di legge generalizzato, la realizzazione delle recinzioni e dei lotti. Nella redazione ed esecuzione dei relativi progetti dovranno pertanto essere osservate le prescrizioni e indicazioni contenute nell'elaborato n. 3.

7) - Passi carrabili. Nella redazione del progetto, lo strumento urbanistico originario, - per numerose aree fondiarie - non prevedeva una accessibilità diretta dalle rete stradali, essendo anche questa distaccata da quella per la servitù di aree a verde pubblico. Ciò ha comportato necessariamente l'inserimento di vie di accesso, sia pedonali che carrabili, all'interno di questa area di verde pubblico. E' necessario peraltro regolamentarne gli aspetti gestionali, e paragonando l'intera estensione del passaggio su area pubblica alla concessione di passo carrabile inteso di riferimento alla sola estensione del marciapiede.

Si fa quindi obbligo di trascrizione con atto pubblico, vincolando il concessionario alla manutenzione dell'area di passaggio e al mantenimento del pubblico transito, con divieto di apporre recinzioni di alcun tipo per il tratto di area oggetto del passaggio stesso, salvo eccezioni, dovute alla orografia del terreno che rendesse necessaria la realizzazione di opere per motivi di sicurezza.

8) - Modifica di localizzazione delle aree destinate all'artigianato. Viene introdotta la modifica richiesta dalla Rig.ne XIII di rilocalizzazione della parte di area destinata dallo strumento urbanistico originario all'insediamento di attrezzature per l'artigianato e successivamente modificato ad insediamento abitativo; denominandolo A2 e fermo restando altresì la localizzazione dell'altra parte di area non modificate rispetto allo strumento originario - denominato B17.

La variante non modifica il perimetro del piano, cubature o numero di abitanti e la densità; e non determina altre variazioni quantitative oltre quella elencate di seguito:

- 1) - Le aree fondiarie diminuiscono di mc. 3100
- 2) - Le aree per servizi sociali aumentano di pari quantità.
- 3) - Le aree a parcheggi diminuiscono di mc. 264
- 4) - Le aree a verde aumentano di pari quantità.

Le variazioni in diminuzione non incidono sulla dotazione minima di standards di cui al D. L. 2.4.1958 n.°1444.

Gli elaborati costituenti la variante sono i seguenti:

- ELAB n.° 1 - Relazione illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione
" " 2 - Zonizzazione
" " 3 - Abaco delle recinzioni
" " 4 - Norme di assetto delle aree artigianali.

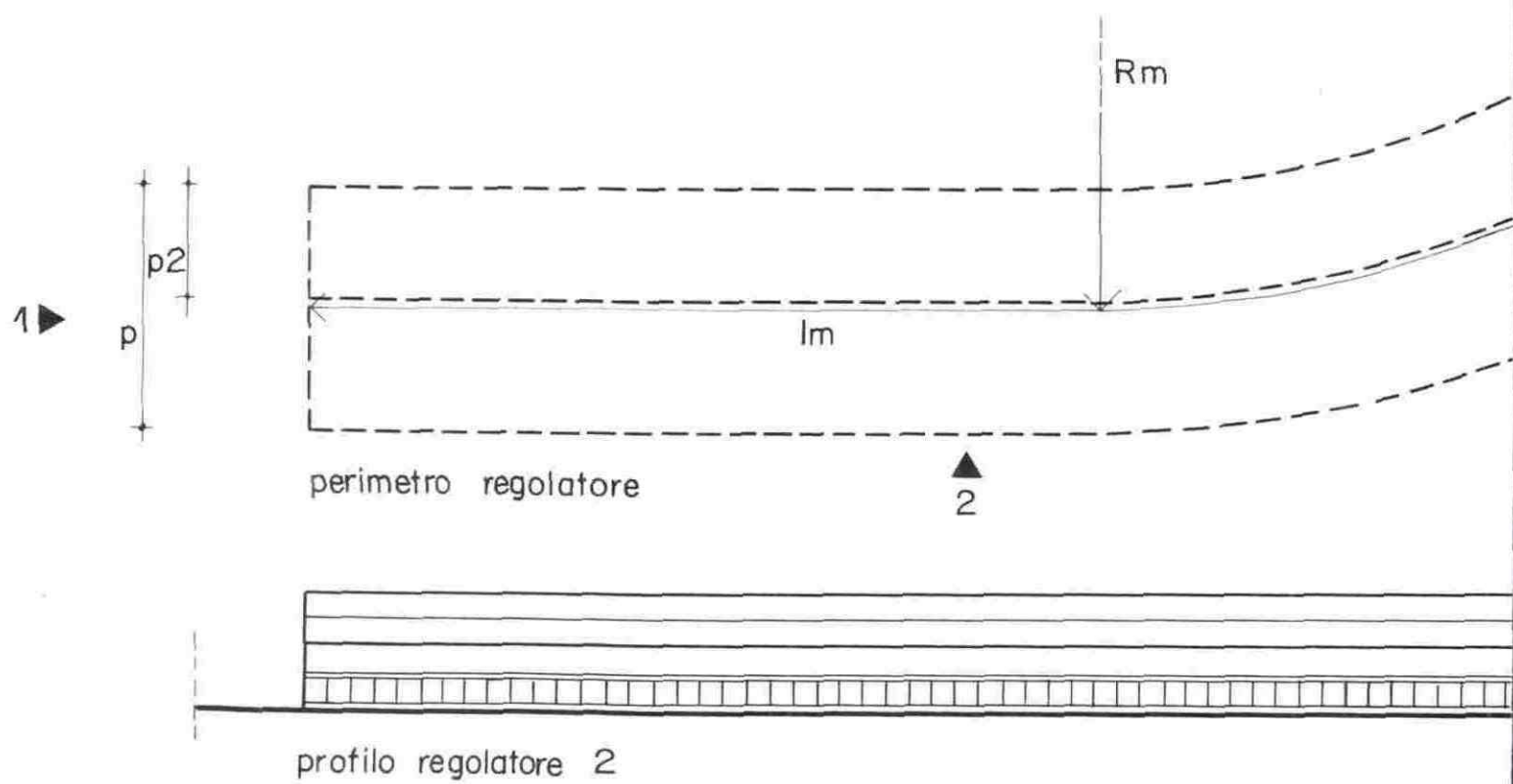
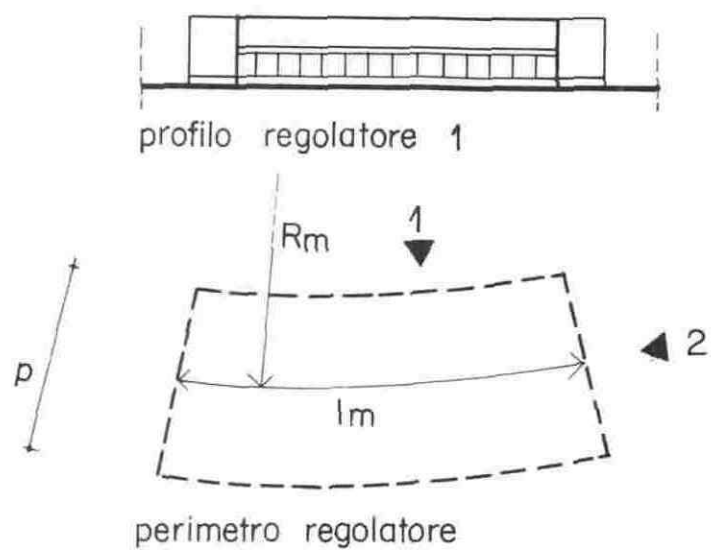
In relazione a quanto su detto, l'art.7 delle N.T.A. di cui al precedente punto 4), deve essere inteso nel senso che le cubature destinabili ad uffici e ad abitazione del custode devono essere comunque comprese all'interno delle cubature massime insediabili nel lotto, trattandosi di attività accessorie alle attività primarie di carattere artigianale.

Sulle aree, di cui è previsto l'affidamento in concessione o locazione a privati, destinate dallo strumento urbanistico alla installazione di impianti di distribuzione carburanti, chioschi di giornali e simili, per cui è previsto detto rapporto con l'Amministrazione, è consentito attuare volumetrie di servizio da realizzarsi con strutture di tipo prefabbricato e strettamente connesse con l'attività prevista e la durata dell'esercizio, aventi altezza massima non superiore a mt.4.50, secondo la tabella seguente:

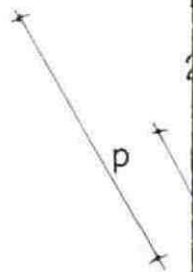
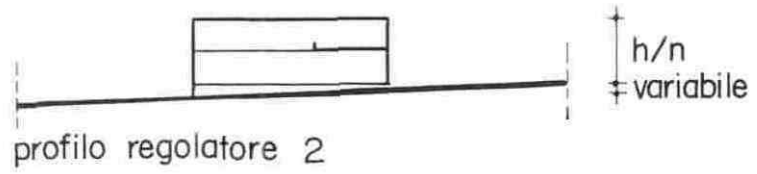
Sup. attribuita	Sup. copribile
> Mt. 51	1/10
< Mt. 50	1/5

(1) Leggesi: "percorsi pedonali coperti"

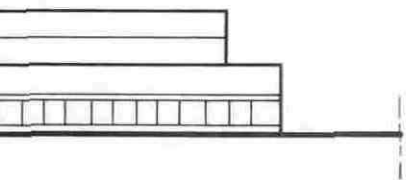
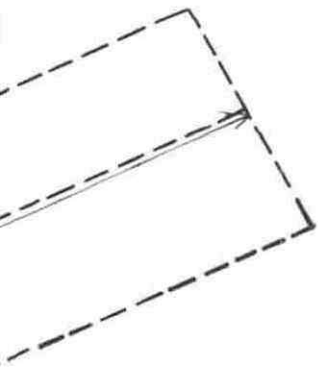
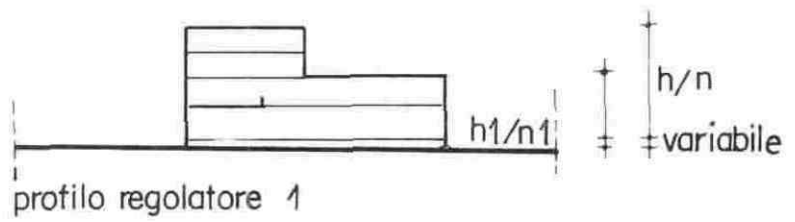
PERIMETRI REGOLATORI

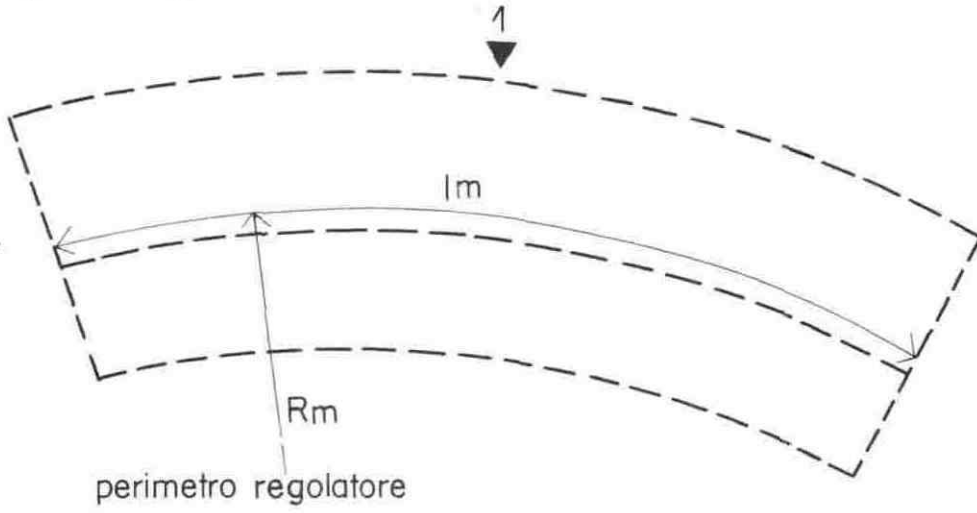
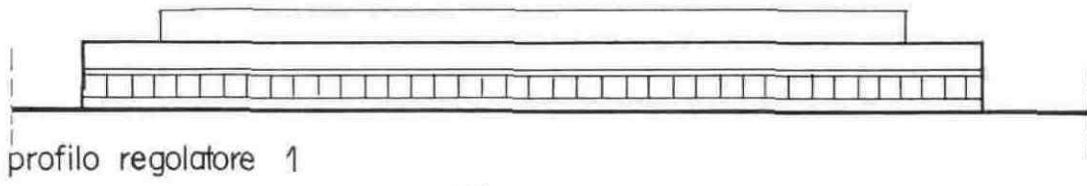


P_{1.2}

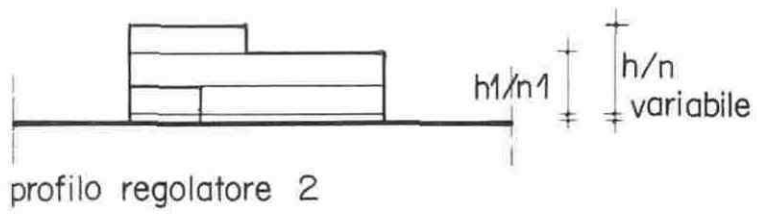


P_{2.3}





P_{2.1}



tipo edilizio	INDICI EDILIZI ART.5 N.T.A.											
	RESIDENZIALE					NON RESIDENZIALE						
	VR	N	H	L	P	VNR	n	h	lm	p	α	Rm
P1.2						7.000	2	9	53,70	25,20	35,10	97,40
P2.1						23.000	3-4 n1= 2	12.00÷ 15.00 h1=8.00	118,40	33,60 p2= 15.60	47,40	159,20
P2.3						37000	4 n1= 2	15.00 h1=8.00	202,60	33,60 p2= 15.60	28,5	159,30
Mf						7.200			48,00	36,00		
Mg						5.600			40,90	38,00	18,80	157,00

LOTTO EDIFICATORIO n. 7a/8a

TIPO EDILIZIO P 2.1

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR = mc.

Superficie lorda
max VR / 2.95 =
mq.

NON RESIDENZ.

Cubatura max
VNR = mc. 23.000

a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc.
mq. 1.450 = mc. 7.075 (1)

Alimentari	n. 3	mq.	300
abbigliamento	1		100
altri	5		750

Totale	n. 9	mq.	1.150
--------	------	-----	-------

Artigianato di servizio	n. 3	} mq.	200
artigianato di produzione	1		

Bar, tabacchi	n. 1	mq.	100
---------------	------	-----	-----

b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc.
mq. 4.000 = mc. 15.925 (2)

PARCHEGGI

c. Pubblici o di uso pubblico
≥ mq. 1.800

d. Privati : P residenziali - 1 mq/15 mc.
1 p.m. / alloggio
P non resid. - 1 mq/7.5 mc. di uffici
1 mq/15 mc. altro

(1) Superfici utili di vendita

(2) Superfici utili di pavimento

LOTTO EDIFICATORIO n. 8b	TIPO EDILIZIO M.g
<p>RESIDENZIALE</p> <p>Cubatura max VR = mc.</p> <p>Superficie lorda max VR/2.95 = mq.</p>	
<p>NON RESIDENZ.</p> <p>cubatura max VNFR = mc. 5.600</p>	<p>Sede decentrata per l'esercizio del culto con annesso strutture per attività ricreative</p>
<p>PARCHEGGI</p>	<p>b.</p> <p>c. Pubblici o di uso pubblico ≥ mq. 1.350</p> <p>d. Privati : P residenziali - 1 mq/15 mc. 1 p.m./alloggio P non resid. - 1 mq/7.5 mc. di uffici 1 mq/15 mc. altro</p>

LOTTO EDIFICATORIO n. 117a .

TIPO EDILIZIO Mf

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR = mc.

Superficie lorda
max VR/2.95 =
mq.

NON RESIDENZ.

cubatura max
VNR = mc. 7.200

.Sede de^ecentrata per l'esercizio del culto con annes-
se strutture per le attività ricreative.

b.

PARCHEGGI

c. Pubblici o di uso pubblico

d. Privati : P residenziali - 1 mq/15 mc.
1 p. m. /alloggio
P non resid. - 1 mq/7.5 mc. di uffici
1 mq/15 mc. altro

LOTTO EDIFICATORIO n. 138a

TIPO EDILIZIO P 1.2

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR^m mc.

Superficie lorda
max VR / 2.95 =
mq.

NON RESIDENZ.

Cubatura max
VNR = mc. 7.000

a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc.

mq. 1.000 - mc. 4.665 (1)

Alimentari	n. 4	mq.	400
abbigliamento	1		100
altri	1		200

Totale	n. 7	mq.	700
--------	------	-----	-----

Artigianato di servizio	n. 1	} mq.	200
artigianato di produzione	3		

Bar, tabacchi	n. 1	mq.	100
---------------	------	-----	-----

b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc.

mq. 600 - mc. 2.335 (2)

PARCHEGGI

c. Pubblici o di uso pubblico

≥ mq. 1.000

d. Privati: P residenziali - 1 mq/15 mc.

1 p.m. / alloggio

P non resid. - 1 mq/7.5 mc. di uffici

1 mq/15 mc. altro

(1) Superfici utili di vendita

(2) Superfici utili di pavimento

LOTTO EDIFICATORIO n. 161a/2a/3a

TIPO EDILIZIO P 2.3

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR = mc.

Superficie lorda
max VR/2,95 =
mq.

NON RESIDENZ.

cubatura max
VNR = mc. 37.000

a. *Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc.*
mq. 2.300 - mc. 10.750 (1)

Alimentari	n. 2	mq.	200
abbigliamento	2		250
altri	8		1.450

Totale	n. 12	mq.	1.900
--------	-------	-----	-------

Artigianato di produzione	n. 3	mq.	300
------------------------------	------	-----	-----

Bar, tabacchi	n. 1	mq.	100
---------------	------	-----	-----

b. *Uffici, studi professionali e per artisti, etc.*
mq. 6.500 - mc. 26.250 (2)

PARCHEGGI

c. *Pubblici e di uso pubblico*
≥ mq. 2.000

d. *Privati* : P residenziali - 1 mq/15 mc.
1 p.m./alloggio
P non resid. - 1 mq/7,5 mc. di uffici
1 mq/15 mc. altro

(1) Superfici utili di vendita

(2) Superfici utili di pavimento