

46. ZONA PIANIFICATA DI SPINACETO

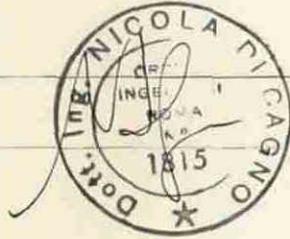
RIELABORAZIONE PROGETTO PLANIVOLUMETRICO RELATIVO
ALLA FASCIA CENTRALE: VARIANTE 1980

elaborato: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2.10

data 1.9.1980
3.10.1980

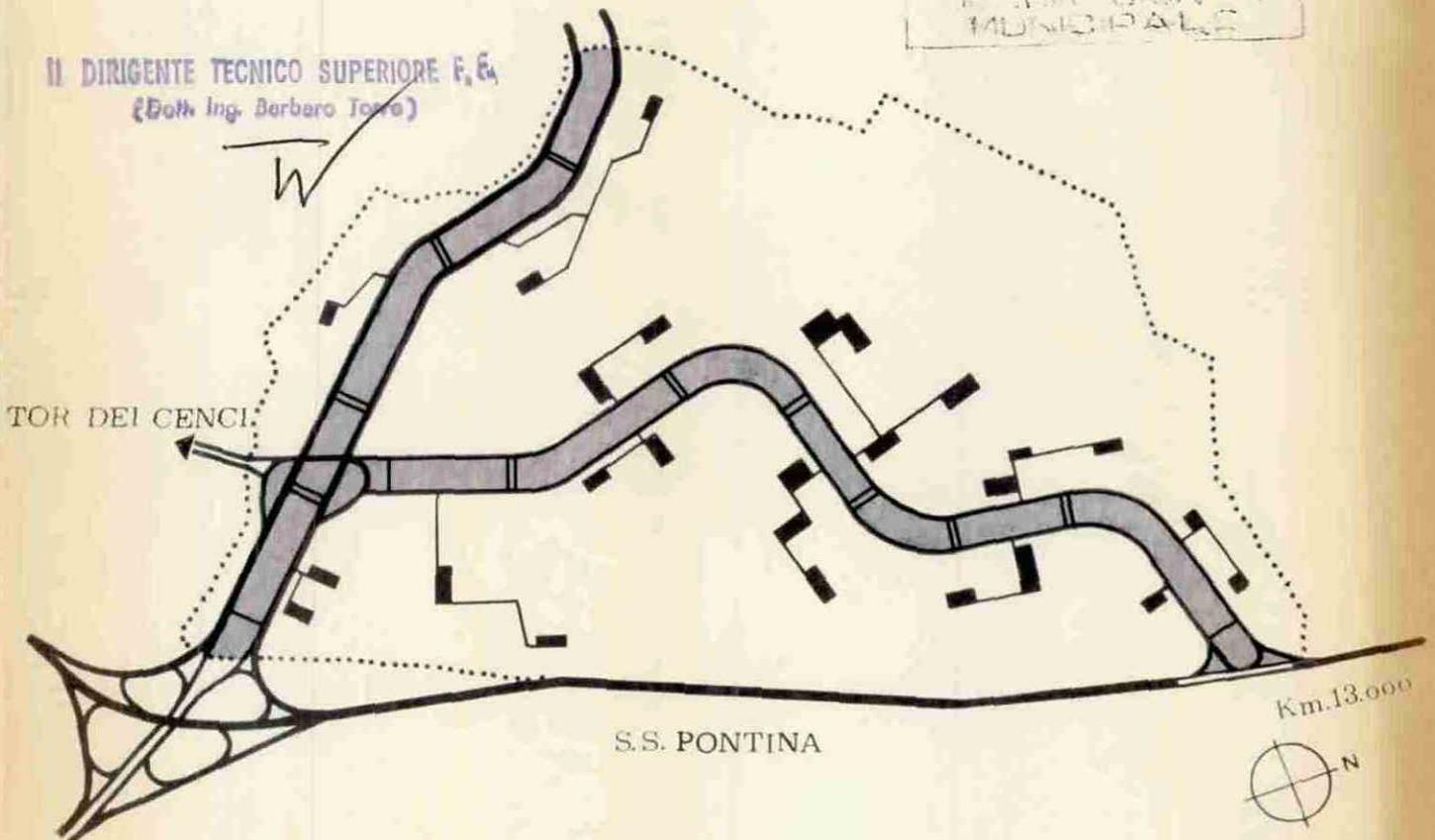
progettista: DR ING. N. DI CAGNO



COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE
PIANO REGOLATORE

8396 - 28 OTT. 80
MUNICIPALE

II DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE F. E.
(Dot. Ing. Barbero Tasso)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE DELLA
FASCIA CENTRALE DEL PIANO ESECUTIVO PLANIVOLUME -
TRICO DELLA ZONA PIANIFICATA N°46 DI SPINACETO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE DELLA FASCIA CENTRALE (CENTRO LINEARE C.L.) DEL PIANO ESECUTIVO PLANIVOLUMETRICO DELLA ZONA PIANIFICATA N°46 DI SPINACETO.

Art. 1 - Generalità

Le presenti norme tecniche valgono esclusivamente per l'attuazione del C.L. del Piano di Zona n°46 di Spinaceto. Per tutte le zone esterne al C.L. valgono le N.T.A. del Piano esecutivo planivolumetrico di esecuzione della zona pianificata di Spinaceto (tav. 11) approvata con D.M. 689 del 30.9.1965.

Art. 2 - Contenuto della variante

La variante soggetta alle presenti norme comprende tutte e sole le aree contenute nel C.L. del Piano di Zona di Spinaceto delimitato dai due assi viari principali di penetrazione e distribuzione Est - Ovest e Nord-Sud dell'insediamento.

La variante si compone dei seguenti elaborati :

- Tav. 2. 1 Schema planivolumetrico della zona pianificata vigente (tav. 9. 1, 9. 2, 9. 3, 9. 4 del progetto approvato con D.M. 689 - 30.9.1965) con indicazione delle aree oggetto della presente variante.
2. 2 Proposta di ridistribuzione delle destinazioni d'uso della fascia centrale (1969) con variante lotti 6 e 45 del 1978 e stato di attuazione dell'insediamento al 1980.
2. 3 Destinazione d'uso delle aree e degli edifici del C.L. 1/1.000.
2. 4 Lotti edificatori 1/1.000
2. 5 Schema planivolumetrico perimetri regolatori 1/1.000.
2. 6 Parcheggi esistenti e nuovi parcheggi all'interno e all'esterno del C.L.
2. 7 Schema di utilizzazione dettagliato degli edifici del C.L.
2. 8 Abaco dei tipi edilizi, indici edilizi.
2. 9 Indicazioni tipologiche degli edifici.
2. 10 Norme tecniche di attuazione.
2. 11 Relazione.

Art. 3 - Valore normativo della variante

Hanno valore vincolativo per la realizzazione degli edifici e delle opere :

- a) i perimetri regolatori con le sole eccezioni del posizionamento dei sovrappassi pedonali;

- b) gli indici edilizi di cui all'art. 5 delle presenti norme e alla tav. 2. 8;
- c) la destinazione d'uso delle aree e degli edifici di cui alla tav. 2. 3.

Hanno valore indicativo :

- a) le indicazioni tipologiche degli edifici;
- b) la posizione dei sovrappassi pedonali.
- c) le indicazioni dello schema di utilizzazione dettagliato degli edifici del C.L.

Art. 4 - Destinazione d'uso delle aree e degli edifici (tav. 2. 3)

Le aree oggetto della variante sono destinate a :

- a. aree per la viabilità-destinate al traffico veicolare in gran parte già realizzate e da completarsi secondo le indicazioni della tav. 2. 6;
- b. aree per parcheggi - destinate alla sosta e parcheggio pubblico dei veicoli, da considerarsi adeguatamente sistemate ed arredate. Le aree per parcheggi pubblici ove indicato, debbono essere realizzate su due piani, sovrapposti anche parzialmente;
- c. aree a verde attrezzato - da sistemare a giardino, con percorsi pedonali, alberature, cespugli e piante ornamentali e prato coltivato e arredato per la sosta e l'incontro (panchine, sedili, gradinate, vasche etc.).

Gli edifici oggetto della variante sono destinati a:

- d. edifici misti residenziali e non residenziali e per attrezzature private RM - sono destinati alla residenza e ad attrezzature per attività commerciali, amministrative e ricreative e specificatamente : negozi, magazzini di vendita, artigianato di servizio e di produzione non molesta, pubblici esercizi, locali di ritrovo, di svago e di spettacolo, attrezzature turistiche private, agenzie, uffici di ogni tipo, studi professionali e per artisti, secondo le indicazioni tipologiche delle tav. 2. 8 e 2. 9 e le modalità di cui al successivo art. 5;
- e. edifici per attrezzature private P - destinati alle attività commerciali, amministrative e ricreative descritte al precedente paragrafo c. secondo le indicazioni tipologiche delle tav. 2. 8 e 2. 9 e le modalità del successivo art. 5;
- f. edifici per attrezzature pubbliche M - sono adibiti ad attrezzature pubbliche in generale salvo gli edifici per i quali è espressamente specificata la destinazione.

Art. 5 - Indici edilizi e criteri di misurazione

Gli indici edilizi sono definiti nella tav. 2.8. Essi saranno misurati come segue :

5.1 - V, cubatura massima degli edifici - è misurata in metri cubi secondo le modalità fissate dalle "Norme Tecniche Generali" del Piano 167, con le precisazioni dei commi successivi.

VR, cubatura massima residenziale, relativa ai soli piani abitabili degli edifici. Non sono computate agli effetti della loro volumetria massima consentita le cubature realizzabili ai piani interrati, seminterrati e ai piani non residenziali destinati a parcheggi e autorimesse, cantine, depositi, androni e scale, servizi residenziali e porticati, nonché i volumi tecnici ovunque localizzati e le logge coperte degli appartamenti.

VNR, cubatura massima non residenziale, relativa ai soli piani a destinazione non residenziale degli edifici, degli edifici misti residenziali e non residenziali RM e degli edifici non residenziali P ed M. Ai piani terreni la cubatura consentita dovrà essere contenuta, quanto a superficie chiusa, entro l'indice di utilizzazione Q, secondo quanto precisato al successivo comma 6.7, unitamente alle altre eventuali destinazioni (androni, servizi residenziali etc.). Non sono computati agli effetti della volumetria massima consentita le cubature realizzabili ai piani interrati e seminterrati destinate a cantine, depositi, servizi tecnici, parcheggi e autorimesse purchè vincolate al servizio delle destinazioni non residenziali.

In relazione a quanto previsto dall'art. 19 delle "Direttive" della circolare 19.4.1979 n°3461 della Regione Lazio per il calcolo delle cubature residenziali VR, anche negli edifici non assistiti dalla legge 5.8.1978 n°457, si moltiplicherà la superficie lorda residenziale, al netto delle sole logge e balconi aperti all'aria delle scale a tenuta di fumo, per l'altezza netta dei piani di ml. 2.70 incrementata dell'altezza convenzione di ml. 0.25 (solaio + pavimento + intonaco) per un totale di ml. 2.95 anche per altezze reali di solaio maggiori o minori, allo scopo di consentire in ogni caso le scelte strutturali e costruttive più opportune.

Per il calcolo delle cubature non residenziali VNR si moltiplicherà la superficie lorda non residenziale al netto delle gallerie pedonali e porticati e delle scale aperte all'aria, per l'altezza reale da calpestio a calpestio di ciascun piano.

- 5.2 - N, numero massimo dei piani a destinazione residenziale - riferito ai soli piani abitabili degli edifici RM.
- 5.3 - n, numero massimo dei piani non residenziali - riferito ai soli piani a destinazione non residenziale negli edifici RM, P ed M.
- 5.4 - Ha, altezza massima assoluta - è misurata in metri, dalla quota di calpestio del piano terreno al solaio di copertura dell'ultimo piano di ciascun edificio, al netto dei soli volumi tecnici.
- 5.5 - H, altezza massima degli edifici relativamente alla parte residenziale - è misurata in metri dalla quota di intradosso del primo solaio abitabile a quella di calpestio del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
- 5.6 - h, altezza massima degli edifici relativamente alla parte non residenziale - è misurata in metri dalla quota di calpestio del solaio più basso a destinazione non residenziale (esclusi cantine, depositi e autorimesse private) all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano non residenziale (edifici P ed M) o all'intradosso del primo piano abitabile sovrastante (edifici RM).
- 5.7 - L e P, lunghezza e profondità massime degli edifici nella parte residenziale RM - sono misurate compresa ogni volumetria aggettante dalle facciate o dai lati della costruzione. Sono esclusi dalla misurazione gli aggetti per pensiline, terrazze e cornicioni. Nel rispetto di quanto stabilito al precedente comma 5.1, le lunghezze e profondità massime potranno subire, nell'ambito del progetto edilizio unitario di ciascun comparto (vedere successivo art.7), incrementi non superiori rispettivamente al 5% e 10% compatibilmente con le dimensioni del lotto edificatorio.
- 5.8 - l e p, lunghezza e profondità massima degli edifici RM nella parte non residenziale e degli edifici P ed M - sono misurate compresa ogni volumetria aggettante dalle facciate o dai lati della costruzione. Sono esclusi dalla misurazione gli aggetti per pensiline, terrazze e cornicioni. Nel rispetto di quanto stabilito al precedente comma 5.1, le lunghezze e profondità massime potranno subire, nell'ambito del progetto edilizio unitario di ciascun comparto (vedere successivo art.7), incrementi non superiori rispettivamente al 20% e 10% compatibilmente con le dimensioni del lotto edificatorio.
- 5.9 - U, indice di utilizzazione dei piani terreni - è riferito ai piani terreni di tutti gli edifici, per i quali sono prescritti percorsi pedonali coperti di uso pubblico (porticati e/o gallerie pedonali. Esso indica la quota di utilizzazione delle superfici coperte chiudibili con l'obbligo di lasciare la parte restante disponibile per il traffico pedonale.
L'indice U, espresso in percentuale è fissato in ragione del 70% per gli edifici tipo RM e P.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione non residenziale P ed M e per le sole volumetrie a destinazione non residenziale degli edifici RM, fermo restando il rispetto della cubatura massima stabilita, è consentito superare l'altezza massima prevista dai profili regolatori, purchè la zona a maggiore altezza non superi il 25% della superficie massima edificabile delimitata dai perimetri regolatori, e le maggiori altezze siano motivate da particolari esigenze funzionali o strutturali (coperture di grande luce, sheds, volte etc..) degli ambienti interessati.

Art. 6 - Perimetri e profili regolatori

Nella tav. 2.5 sono indicati i perimetri regolatori degli edifici di ogni tipo e destinazione d'uso.

Essi delimitano la superficie massima di ingombro degli edifici stessi, così come i profili regolatori ne costituiscono la sagoma di massimo ingombro. Per i perimetri regolatori degli edifici del C.L. non sono previsti "fili fissi" e pertanto non sono stabiliti allineamenti obbligatori.

A livello della progettazione edilizia dei singoli edifici del C.L., gli allineamenti all'interno dei perimetri regolatori dovranno assicurare la continuità dei porticati e dei sovrappassi pedonali.

I perimetri regolatori relativi al posizionamento dei sovrappassi pedonali sia longitudinali che trasversali hanno valore indicativo: in sede di progetto edilizio essi potranno essere localizzati, per motivate esigenze di impianto edilizio e/o di situazioni precostituite dall'attuazione di altri edifici sia interni che esterni al C.L., anche all'esterno di detti profili regolatori.

Oltre a quanto precisato nel precedente punto 5.7 possono ricadere all'esterno dei perimetri regolatori anche rampe di raccordo e scale purchè a giorno.

Art. 7 - Lotti edificatori

I lotti edificatori indicati nella tav. 2.4 afferenti a ciascun edificio o gruppo di edifici del C.L., sono estesi a tutta la profondità delle fasce centrali, al netto dei soli marciapiedi. L'esecuzione di tutte le opere ricadenti all'interno di tali lotti, quali sistemazione a verde, nuove aree di parcheggio o l'ampliamento di quelle esistenti indicate dagli elaborati di progetto, nonchè i sovrappassi pedonali longitudinali e trasversali ove indicati sono a carico degli assegnatari dei lotti medesimi. Le modalità di esecuzione delle opere nonchè la loro manutenzione e l'obbligo della destinazione ad uso pubblico sono specificate dall'Amministrazione Comunale negli atti di cessione o d'uso dei singoli lotti.

Art. 8 - Porticati e percorsi pedonali coperti

Tutti gli edifici ricadenti nel C.L. dovranno essere provvisti di porticati o gallerie pedonali al piano terreno per tutto lo sviluppo

longitudinale del rispettivo lotto, opportunamente raccordati con quelli dei lotti contigui in modo da assicurare la continuità dei percorsi pedonali lungo tutta la fascia centrale.

Dovranno inoltre essere previsti adeguate rampe di raccordo e porticati o gallerie pedonali, anche parziali, anche al primo piano non residenziale onde assicurare la continuità tra i porticati e gallerie pedonali e i sovrappassi pedonali longitudinali e trasversali.

Art. 9 - Parcheggi di uso pubblico e privato

9.1 Parcheggi ad uso pubblico.

Nell'ambito del C.L. debbono essere realizzate aree di parcheggio pubbliche e/o di uso pubblico esclusivamente al servizio delle destinazioni non residenziali in quanto le aree di parcheggio pubblico relative alle residenze sono localizzate all'esterno della fascia centrale anche per gli abitanti del C.L. in ragione di mq. 2.5/ab. (tav. 2.6).

Gli ambiti entro cui realizzare dette aree di parcheggio sono riportate nei singoli lotti (tav. 2.4 e 2.6) e la loro esecuzione è a carico dell'assegnatario del lotto.

Nell'ambito di ciascun lotto edificatorio del C.L. debbono essere realizzate le superfici minime di parcheggio indicate nella tav. 2.6.

Per i soli edifici a destinazione mista residenziale e non residenziale e non residenziale RM, le cui opere di costruzione non siano ancora iniziate all'atto dell'approvazione della presente variante, le superfici di parcheggio pubblico o di uso pubblico indicate nella tav. 2.6 debbono essere incrementate qualora risultassero inferiori a quelle risultanti dall'applicazione dei parametri specificati al comma successivo.

L'eventuale quota d'incremento di parcheggio dovrà essere realizzata interrata, al di sotto delle aree edificate e anche inedificate, purchè le superfici di copertura siano adeguatamente sistemate come indicato al successivo paragrafo 9.2, punto a.

Per le destinazioni non residenziali degli edifici RM le superfici di parcheggio da realizzarsi sono in ragione di mq. 0.4 per metro quadro di pavimento non residenziale in generale e per destinazioni commerciali con aree di vendita minori di mq. 400. Per le destinazioni commerciali con aree di vendita superiori a mq. 400 le superfici di parcheggio debbono essere incrementate di ulteriori mq. 0.2 per metro quadro di superficie di vendita.

In caso di non sufficienza delle aree destinate a parcheggio l'ecedenza dovrà essere realizzata interrata.

9.2 Parcheggi di uso privato.

a) Parcheggi al servizio delle destinazioni residenziali.

Debbono essere realizzati parcheggi in ragione di 1 mq per mc. 15 di costruzione approvata e comunque non meno di un posto macchina per alloggio. I posti macchina non potranno avere larghezza inferiore a m. 2.20 e profondità inferiore a m. 4.50.

Dovranno essere realizzati interrati al disotto della su per fi ce coperta dall'edificio o anche al disotto di aree inedificate purchè la copertura sia piana e adeguatamente sistemata ad aree di sosta arredate, di parcheggio e a verde.

b) Parcheggi al servizio delle destinazioni non residenziali.

Per tutte le destinazioni non residenziali, escluse le so le destinazioni ad uffici con superfici utili superiori a mq. 120, debbono essere previste aree di parcheggio in ragione di mq. 1 per mc. 15 di costruzione approvata.

Per gli uffici superiori a mq. 120 di superficie utile debbo no essere previste aree di parcheggio in ragione di mq. 1 per mc. 7.5 di costruzione approvata.

Per la ubicazione delle aree di parcheggio valgono le ste s e norme del precedente punto a).

Art. 10 - Sovrappassi pedonali

I sovrappassi pedonali longitudinali e trasversali, saranno scoperti e dovranno avere in ogni punto larghezza non inferiore a m. 3.60. Ciascun sovrappasso dovrà essere collegato alla quota del piano terreno o alle zone a verde mediante rampa della larghezza non infe riore a ml. 1.50.

I sovrappassi e le rampe di raccordo ricadenti nei lotti del C.L. saranno a carico degli assegnatari dei lotti medesimi. Le parti di detti ricadenti nelle zone esterne alla fascia centrale saranno a carico del Comune, il quale potrà prescrivere l'esecuzione a ca- rico dell'assegnatario che ha eseguito il sovrappasso ricadente sul proprio lotto a scemto degli oneri di cessione o d'uso del lotto edi ficatorio. I sovrappassi longitudinali, in corrispondenza dei tor na in dietro viari, sono a carico degli assegnatari dei lotti edificatori adiacenti, sino alla mezzeria del tor na in dietro medesimo.

Art. 11 - Negozi, laboratori e uffici

Negli edifici a destinazione mista residenziale e non residenziale RM e residenziale P potranno essere realizzati esercizi com me rc ia l i, paracommerciali e laboratori per artigianato di servizio e di pr o d u z i o n molesta e per attività amministrative di servizio secon- do la cubatura non residenziale precisata nelle tav. 2.4 e 2.8 e in ba s e alle indicazioni della tav. 2.7.

Ogni punto di vendita avrà di norma superficie non inferiore a mq. 50, al netto di magazzini e servizi, salvo esercizi particolari quali giornali, fiorai, ricevitorie lotto, etc.

Potranno essere anche realizzati uffici pubblici e privati, studi professionali e per artisti.

Negli edifici a destinazione non residenziale M potranno essere realizzate solo attrezzature e uffici pubblici, nel rispetto delle destinazioni specifiche indicate.

Nella redazione dei progetti edilizi e nella concessione di licenza di esercizio si dovrà tenere conto delle indicazioni riportate nello schema di utilizzazione dettagliato degli edifici del C.L. (tav. 2.7).

Tali indicazioni hanno valore vincolativo solamente per quanto concerne le destinazioni relative al grande dettaglio (magazzino popolare, supermercato, grandemagazzino con alimentari) : non sono consentite altre localizzazioni diverse da quelle indicate.

Art. 12 - Prescrizioni tipologiche progettuali e costruttive per gli edifici del C.L.

Le presenti norme entro 2 mesi dalla approvazione della variante in oggetto devono essere integrate da elaborati grafici e normativi contenenti le indicazioni tipologiche e relative prescrizioni progettuali e costruttive relative a tutti gli edifici del C.L. con la sola esclusione degli edifici a destinazione mista RM di cui ai lotti 22, 67, 97, 137 e 118 per i quali sono sufficienti le indicazioni tipologiche contenute nelle tav.2.8 e 2.9.

Per gli edifici ricadenti negli altri lotti edificatori non potranno essere rilasciate concessioni ad edificare sino alla approvazione delle indicazioni e prescrizioni sopra indicate.

Art. 13 - Recinzioni

Le aree libere e comunque inedificate del C.L. non possono essere recinte, salvo ringhiere e parapetti di protezione in caso di dislivelli.