

46. ZONA PIANIFICATA DI SPINACETO

RIELABORAZIONE PROGETTO PLANIVOLUMETRICO RELATIVO
ALLA FASCIA CENTRALE VARIANTE 1980

2.11

elaborato RELAZIONE

data: 1.9.1980
3.10.1980

progettista: DR ING. N. DI CAGNO



COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE
PIANO REGOLATORE

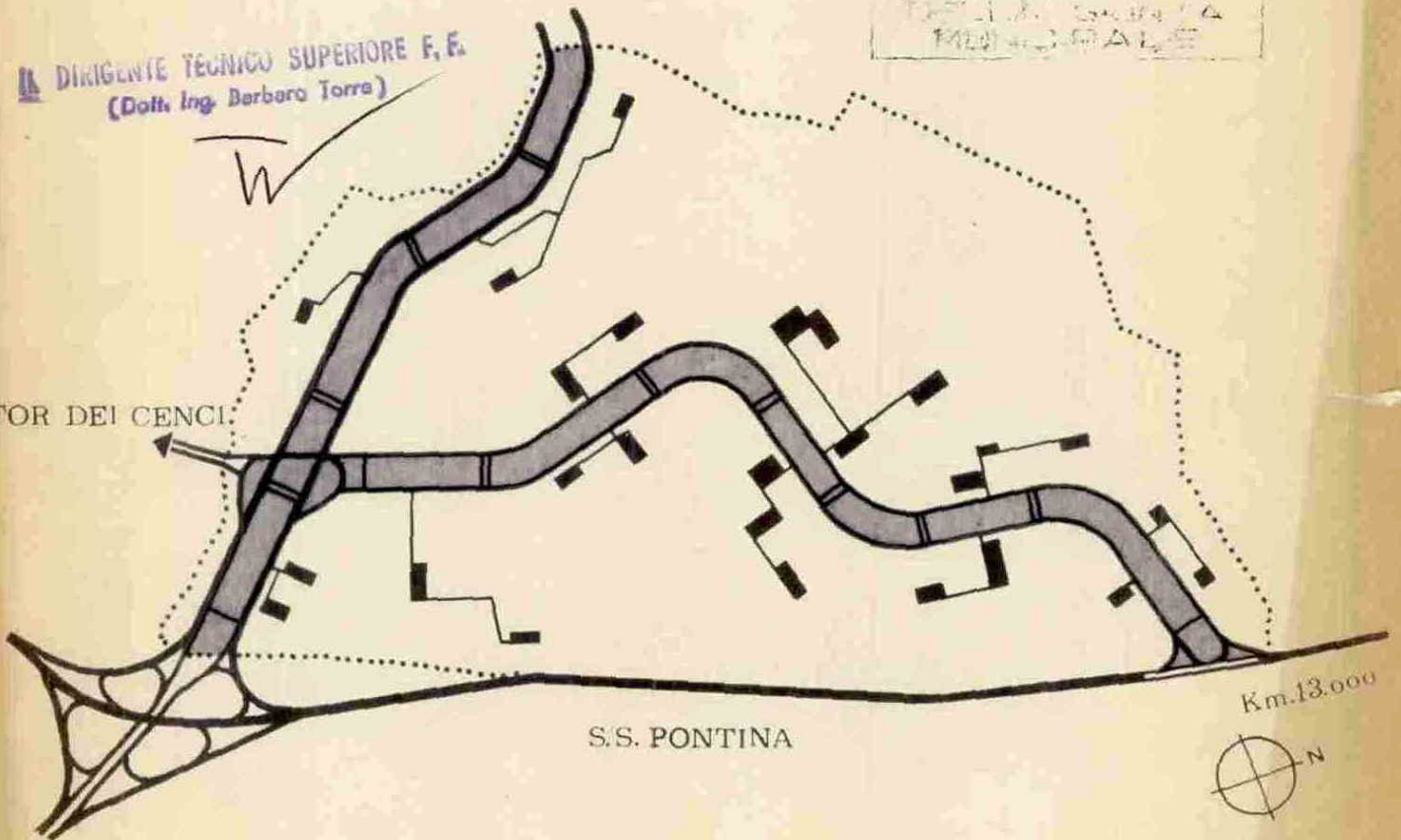
Univ. di Roma
8396 28077.00
MUNICIPALE

DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE F. E.
(Dott. Ing. Barbero Torre)

TOR DEI CENCI

S.S. PONTINA

Km. 13.000



1. LA VARIANTE DEL CENTRO LINEARE : MOTIVAZIONI E CONTENUTI

1.1 Premesse

Il progetto esecutivo della zona n°46 di Spinaceto, in attuazione della legge 18.4.1962 n°167 a Roma, di variante e approfondimento planivolumetrico del piano generale redatto dall'Amministrazione comunale è stato approvato il 30.9.1965 con D.M. n°689.

L'impianto dell'insediamento era incentrato su un doppio asse viario centrale con andamento sensibilmente ad Y, che conteneva al suo interno un sistema di attrezzature e mini residenze continuo e nastri-forme - centro lineare - ai due lati del quale si sviluppava con andamento continuo secondo una spezzata variamente distante dal centro lineare, il sistema delle residenze e delle attrezzature estensive (scuole e verde attrezzato per il giuoco, il riposo e lo sport), circondati da un'area di oltre 70 ha a parco campagna (pari a circa mq. 28 per abitante).

Nel corso del 1966-1967 sono stati iniziati i lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione e dei primi edifici residenziali e tra il 1969-1970 venivano insediati i primi 10.000 dei 26.118 abitanti previsti. Attualmente sono in corso di completamento le opere di urbanizzazione primaria residue nonché la costruzione delle ultime unità residenziali esterne al centro lineare per una edificabilità pari all'85% dell'intera capacità ricettiva dell'insediamento.

Sono ancora da realizzare all'esterno del centro lineare l'impianto sportivo principale per una superficie di mq. 47.800, le attrezzature per il tempo libero, il liceo scientifico e la zona produttiva.

Degli edifici del centro lineare sono stati invece realizzati solamente la centrale SIP (mc. 8.500), un edificio P destinato ad attrezzature commerciali, paracommerciali e di servizio per iniziativa comunale (mc. 8.000 circa) e due edifici omnibus RM a destinazione mista residenziale e non residenziale in attuazione della legge 166 di edilizia convenzionata agevolata per una cubatura complessiva di mc. 80.000 residenziali e mc. 44.000 non residenziali (uno dei quali in corso di costruzione) sul totale di oltre mc. 660.000 (vedere tav. 2.2).

Per quanto attiene il centro lineare, nel 1968 l'Amministrazione Comunale ha affidato agli stessi progettisti del piano esecutivo planivolumetrico di Spinaceto l'incarico per uno studio distributivo e tipologico mirante ad approfondire le caratteristiche funzionali, distributive ed architettoniche del centro lineare stesso nonché di un programma di attuazione. Gli elaborati di massima di detto studio furono consegnati nel dicembre 1969 ma ad essi non fu dato ulteriore corso da parte dell'Amministrazione comunale.

Nel 1978 è stata approvata una variante limitata ai soli due lotti 6 e 45 del centro lineare sui quali insistevano i due edifici RM di edilizia residenziale convenzionata - agevolata della legge 166 e non residenziale, mirante a rendere meno rigidi i parametri e i vincoli planivolumetrici (fili fissi, allineamenti, parametri lineari etc.) a fronte delle prescrizioni della legge 166, dei VV.FF., di nuovi standards nonchè i limiti del lotto edificatorio per consentire di porre a carico degli assegnatari le opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici, aree a verde pubblico, etc.) interne alla fascia centrale interessate dall'edificio.

1.2 Oggetto della variante

La presente variante ha per oggetto tutte le aree comprese nel centro lineare e le sole aree esterne al centro lineare reperite per adeguare lo standard di parcheggio pubblico relativo alle destinazioni residenziali in ragione di mq. 2.5 per abitante come previsto dal D.L. n°1444 del 2.4.1968 nonchè dalle N. T. A. del P. R. G. di Roma approvate il 9.3.1978.

1.3 Contenuto della variante

Nell'arco dei quindici anni che vanno dall'approvazione del piano esecutivo planivolumetrico di Spinaceto ad oggi (1965-1980) e nel corso dell'attuazione dello stesso piano di Spinaceto sono intervenute tutta una serie di modificazioni normative e di standards, fabbisogni di servizi e attrezzature specifiche della zona che il piano non poteva prevedere, esigenze economiche di contenimento dei costi di costruzione e di gestione degli edifici residenziali e non residenziali per attrezzature pubbliche e private, che hanno determinato la necessità di una revisione e verifica della struttura e della funzione del centro lineare di Spinaceto, obiettivamente possibile in relazione al suo grado di attuazione, pari a poco più del 20% della sua consistenza edificatoria, esigenza peraltro già avvertita nel 1968 dall'Amministrazione Comunale con la richiesta di uno studio per l'approfondimento funzionale distributivo e tipologico del centro lineare.

Gli studi allora condotti indipendentemente dal livello di definizione a cui erano pervenuti, hanno oggi un limitato campo di validità, per le profonde differenze intervenute nel campo delle normative ma soprattutto nella situazione economica generale e specifica del settore delle costruzioni e non ultime negli stessi risvolti sociali dei modi dell'abitare e della vita nei quartieri.

I vari ordini di problemi e aspetti sopra indicati che hanno determinato la presente variante possono raggrupparsi e riassumersi come segue :

1.3.1 Problemi normativi e di standards

./.

a) Standards abitativi, tipologici e di costo per l'edilizia economica e popolare

Per rendere possibile l'attuazione delle parti residenziali degli edifici RM del centro lineare con le leggi vigenti in materia di edilizia sovvenzionata e convenzionata-agevolata (legge 457) è necessario adeguare le attuali prescrizioni planovolumetriche e tipologiche agli standards di legge e relative prescrizioni regionali, riducendo nel contempo la quota parte a destinazione non residenziale (attualmente pari al 33% della cubatura totale) incompatibile con le caratteristiche e modalità di attuazione dell'edilizia economica sovvenzionata e agevolata, anche per la rilevanza che esse hanno sui costi di costruzione della parte residenziale.

b) Standards commerciali

Le modifiche intervenute nelle tabelle merceologiche che interessano la rete distributiva commerciale, e gli standards di riferimento stabiliti per il dimensionamento delle attrezzature commerciali e paracommerciali negli insediamenti residenziali, unitamente alle istanze rappresentate dalle organizzazioni interessate a fronte delle realizzazioni di edilizia commerciale effettuate nel centro lineare di Spinaceto (edificio per negozi e servizi di iniziativa comunale ed edificio omnibus per residenze, commercio e uffici di iniziativa privata) richiedono una revisione tipologica e una verifica quantitativa delle destinazioni non residenziali del centro lineare, quantificando le superfici di vendita ammissibili nel centro lineare per l'intera rete distributiva commerciale, loro distribuzione per settori merceologici e relativa localizzazione.

c) Standards di parcheggio pubblico e privato

Il progetto esecutivo planivolumetrico di Spinaceto precede di due anni la legge ponte: è pertanto necessaria una verifica e un adeguamento della rete dei parcheggi pubblici e privati agli indici delle nuove N. T. A. del P. R. G. di Roma e delle localizzazioni e delle norme di esecuzione in relazione alla struttura dell'intero insediamento e alle specifiche funzioni delle sue varie componenti.

d) Prescrizioni dei Vigili del Fuoco

A livello della progettazione edilizia dei primi edifici del centro lineare, le varie prescrizioni via via emanate dai Vigili del Fuoco, hanno di fatto modificato sensibilmente lo schema funzionale del centro lineare.

Detto schema funzionale si configura nel progetto esecutivo planivolumetrico come un sistema continuo di destinazioni non residenziali per attrezzature commerciali, ricreative e amministrative private e pubbliche su 2-3 piani, percorribile per

tutta la sua lunghezza a due livelli (piano terreno e primo piano) attraverso porticati, gallerie pedonali e sovrappassi (raccordati trasversalmente anche al sistema delle residenze esterne al centro lineare), sul quale si impostano otto edifici con destinazioni residenziali gravitanti, come collegamenti e affacci, sul sistema delle gallerie e spazi pedonali dei piani non residenziali.

Le prescrizioni dei VV.FF. hanno richiesto una rigida separazione tra le gallerie pedonali del piano terreno e primo piano e di queste con le parti residenziali, nonché l'esclusione di aperture di negozi o altri ambienti similari sulle gallerie pedonali interne; criteri molto restrittivi sono stati posti per l'apertura dei negozi sui porticati esterni, rendendo inattuabili le tipologie di piano e necessaria la predisposizione di nuove tipologie alternative.

1.3.2 Attrezzature pubbliche

Nel settore delle attrezzature pubbliche del centro lineare si sono manifestate le seguenti esigenze :

- a) centro civico e centro sociale : è stato destinato a sede della Circo^{sc}rizione XIII e di tutti i servizi relativi, compresa l'unità sanitaria locale.

Risulta pertanto inadeguata la previsione di mc. 25.000, e parte dei servizi necessari e prevedibili.

Per contro, con il decentramento e le crescenti funzioni che la Circo^{sc}rizione può svolgere, vengono meno le necessità che motivavano l'esistenza autonoma del centro sociale, istituzione tipica degli insediamenti residenziali di edilizia economica e popolare degli anni cinquanta e sessanta; le eventuali residue attività che possono far capo ad un centro sociale per evitare inutili sovrapposizioni possono e debbono trovare accoglimento nella sede circo^{sc}ri^zionale, opportunamente dimensionata.

- b) Mercati comunali

La XI Ripartizione ha richiesto in luogo dei due mercati previsti dal progetto planivolumetrico, un unico mercato, in posizione sensibilmente baricentrica, per una superficie copribile intorno ai $32 \pm 35 \times 110 \pm 120$ ml, che viene localizzata con la variante nei lotti 68 e 69 precedentemente destinati a poliambulatorio e ad attrezzature commerciali P.

- c) Poliambulatori

Nel quadro della riforma sanitaria in atto e con la previsione nel centro civico dell'unità sanitaria locale, è necessario uno solo dei due poliambulatori previsti, che viene mantenuto sul lotto 35.

d) Chiese

Il Vicariato e la parrocchia competente per Spinaceto, sin dall'approvazione del progetto esecutivo di Spinaceto, hanno manifestato scarso interesse per i due edifici del centro lineare destinati esclusivamente per il culto, prive di servizi integrativi con aree libere inadeguate e non recingibili inseriti in una struttura troppo caratterizzata, ritenendo sostanzialmente sufficiente il centro parrocchiale previsto esternamente al centro lineare e già realizzato. I rispettivi lotti 8 e 163 con la variante sono destinati ad attrezzature commerciali, ricreative e amministrative.

e) Caserma dei VV.FF.

Non è possibile inserire nell'ambito del centro lineare la caserma dei vigili del fuoco perchè le esigenze di esercizio l'ampiezza degli spazi liberi e recingibili necessari non sono compatibili con le caratteristiche e le disponibilità del centro lineare.

f) Ufficio PP. TT.

L'amministrazione delle PP. TT. ha richiesto un'area adeguata alla costruzione di un ufficio postale principale con centro di settore per i pacchi, per una cubatura intorno ai mc. 20.000 e una elevazione massima di tre-quattro piani. Detta area è stata reperita nel lotto 138, originariamente destinata ad attrezzature commerciali private P.

1.3.3. Tipologie e norme di attuazione degli edifici del centro lineare

Quanto precedentemente esposto al paragrafo 1.1 nonchè le difficoltà obiettive di interpretazione e applicazione delle norme tecniche in generale ed in particolare degli indici planivolumetrici riscontrate nella progettazione e nell'approvazione di edifici polifunzionali e articolati come quelli del centro lineare hanno chiaramente rivelato una eccessiva complessità e costosità delle tipologie aggravate dalla rigidità e scarsa flessibilità delle norme tecniche.

Si è posta pertanto l'esigenza - che la presente variante mira a risolvere -, nel rispetto sostanziale del suolo e della struttura del centro lineare in quanto componente fondamentale e qualificante di un modello insediativo già realizzato per oltre l'80%, di una semplificazione delle tipologie in termini di strutture, di attuazione e di costo, e una maggiore flessibilità delle norme tecniche e dei profili regolatori quali l'eliminazione dei fili fissi, una certa variabilità degli indici lineari entro ben determinati margini e un maggiore lasco tra inviluppi e cubature realizzabili.

2. CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DELLA FASCIA CENTRALE DEL PIANO DI ZONA DI SPINACETO ATTUALE E DI VARIANTE.

2.1 Dati generali

Il progetto planivolumetrico esecutivo della zona pianificata di Spinaceto approvato con D.M. n°689 del 30.9.1965 prevede la seguente consistenza edificatoria e ricettiva (tav. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4) :

Cubature residenziali

zone residenziali R	mc. 1.725.000	ab. 21.562
zone residenziali artigianali RL	mc. 50.000	ab. 625
zone miste RM (1)	mc. 314.500	ab. 3.925
	<hr/>	
	mc. 2.089.500	ab. 26.612

Cubature non residenziali per attrezzature private :

zone miste RM (1)	mc. 195.500
zone P (1)	mc. 80.000
	<hr/>
	275.500
zone artigianali RL	mc. 110.000
	<hr/>
	mc. 385.500

2.2 Cubature residenziali della fascia centrale

Le cubature residenziali insistenti nella fascia centrale, negli edifici RM a destinazione mista residenziale e non residenziale per attività commerciali, amministrative e ricreative private, sono così riportate :

edifici tipo F1, lotti 6, 45, 67, 97, 137	
mc. 40.000 x 5 =	mc. 200.000
edifici tipo F2, lotti 22 e 118	
mc. 50.000 x 2 =	mc. 100.000
edificio tipo F3, lotto 112	
mc. 14.500 =	mc. 14.500
	<hr/>
	mc. 314.500

(1) localizzate nel centro lineare.

cubature già realizzate o in corso di realizzazione :

edifici tipo F1, lotti 6 e 45 mc. 80.000

cubatura residua da realizzare mc. 234.500

pari a $234.500/80 = ab. 2.931$

Riportando lo standard di mc.80/ab. a mc.72/ab (legge 457, minore altezza netta dei piani residenziali, pari a m.2.70), la cubatura residua effettivamente realizzabile ammonta a:

$ab. 2.931 \times mc. 72 = mc. 211.082.$

La presente variante concentra detta cubatura nei cinque lotti a destinazione RM 22, 67, 97, 118 e 137 in parti uguali, trasferendo in essi anche la quota parte ($14.500/80 \times 72 = mc. 13.050$) prevista dal progetto originario nell'edificio RM F3 del lotto 112, in quanto la destinazione assolutamente prevalente non residenziale (centro commerciale, uffici, albergo) fa ritenere, come già indicato al precedente punto 1, più coerente la struttura e più agevole l'attuazione senza la quota parte di cubatura a destinazione residenziale.

La cubatura residenziale di mc.211.000 viene pertanto riportata in quote uguali tra i cinque edifici RM, secondo le nuove tipologie edilizie precisate ai punti successivi come segue:

edifici RM tipo F2.1, F2.2, F2.3, F2.4
lotti 22, 67, 137

mc. 42.200 x 4 = mc. 168.800

edificio RM tipo F3
lotto 118

mc. 42.200 = mc. 42.200

mc. 211.000

2.3 Cubature non residenziali private della fascia centrale

La cubatura non residenziale insistente nella fascia centrale, negli edifici a destinazione mista residenziale e non residenziale CM e negli edifici a destinazione non residenziale P per attività commerciali amministrative e ricreative sono così ripartite :

edifici RM

edifici F1, lotti 6, 45, 67, 97 e 137

mc. 22.000 x 5 = mc. 110.000

edifici F2 lotti 22 e 118

mc. 26.000 x2 = mc. 52.000

edifici F3, lotto 112

mc. 33.500 = mc. 33.500

mc. 195.500

cubature già realizzate o in corso di realizzazione :

edifici F1, lotti 6 e 45

mc. 22.000 x 2 = mc. 44.000

cubatura residua edifici RM mc. 151.500

edifici P

edifici per attrezzature commerciali e ricreative

lotti 7, 34, 65, 69, 117, 119, 138, 162 e 163 mc. 80.000

cubature già realizzate

lotto 34, mc. 8.000 mc. 8.000

cubatura residua edifici P mc. 72.000

cubatura non residenziale

privata residua totale mc. 223.500

In analogia all'adeguamento della cubatura residenziale ai nuovi standards di altezza netta minima degli alloggi e conseguente riduzione delle cubature edificabili ferme restando le superfici lordi totali, poichè l'O. di S. n°6 del 19.4.1977 della XV Ripartizione ha modificato l'art.39 del Regolamento Edilizio consentendo per i negozi, laboratori ed esercizi pubblici l'altezza netta minima di m.3.00, si è ritenuto congruo portare la cubatura edificabile non residenziale residua da mc.223.500 a mc.210.000, con una riduzione del 5% circa.

Allo scopo di eliminare eccessive concentrazioni volumetriche e di gravitazione e assicurare un maggiore equilibrio nell'intera fascia centrale, la variante in oggetto prevede la seguente ridistribuzione delle cubature non residenziali private per attività commerciali, amministrative e ricreative, con la riduzione della quota non residenziale degli edifici RM e l'incremento della cubatura negli edifici P, nei quali sarà possibile realizzare anche uffici privati e pubblici, studi professionali e per artisti :

edifici RM

edifici F2.1, F2.2, F2.3, F2.4

lotti 22, 67, 97, 137

mc. 12.000 x 4 = mc. 48.000

edificio F3 lotto 118

mc. 18.000

cubatura totale RM mc. 56.000

edifici P

edificio P1.2	}	mc. 82.000
lotto 138		
edifici P2.1, P2.2, P2.3	}	mc. 48.000
lotti 7-8, 66, 161-62-63		
edificio P3, centro commerciale		mc. 48.000
edificio P4, centro ricreativo per lo spettacolo (cinema, teatro etc.)		mc. 14.500
		<hr/>
cubatura totale P		mc. 144.500

cubatura totale non residenziale residua negli edifici RM e P mc. 210.000

2.4 Cubature non residenziali per attrezzature pubbliche della fascia centrale

Le cubature non residenziali per attrezzature pubbliche della fascia centrale sono così ripartite :

mercato		
lotti 33 e 120	mc.	22.000
poliambulatorio		
lotti 35 e 68	mc.	18.000
centro sociale		
lotto 66	mc.	9.000
centro civico		
lotto 113	mc.	24.000
chiesa		
lotto 8 e 163		<u>non quantificato</u>
		<hr/>
cubatura totale	mc.	73.000

Nel corso dell'attuazione del Piano di Zona di Spinaceto relativamente alle attrezzature pubbliche della fascia centrale si sono manifestate le seguenti esigenze già indicate al precedente capitolo 1 e che qui si richiamano :

- ampliamento della cubatura prevista per il centro civico destinato ad ospitare la sede di tutti gli uffici della circoscrizione, nonché i servizi originariamente previsti nel centro sociale che viene pertanto soppresso, anche in considerazione dell'acclività dell'area di pertinenza;
- eliminazione delle due chiese, essendo ampiamente sufficiente il centro parrocchiale già realizzato;
- concentrazione in un'unica sede dei due mercati previsti;

- realizzazione di un solo poliambulatorio e relativi uffici;
- realizzazione di un ufficio PP. TT. principale con servizi di settore;

Conseguentemente le attrezzature pubbliche della fascia centrale e le relative cubature sono così ridistribuite :

edificio M a : poliambulatorio lotto 33	mc. 8.000
edificio M b : SIP lotto 65 (già realizzato)	mc. 8.500
edificio M c: mercato lotto 68-69	mc. 14.500
edificio M d : centro civico lotto 113	mc. 35.000
edificio M e : PP. TT. lotto 119 - 120	mc. 20.000
	<hr/>
	mc. 86.000

3. SCHEMA DI ASSETTO DELLA RETE DISTRIBUTIVA COMMERCIALE PARACOMMERCIALE, ARTIGIANALE E AMMINISTRATIVA DI SERVIZIO DEL CENTRO LINEARE.

3.1 Standards e fabbisogno di esercizi commerciali e paracommerciali, per l'artigianato di servizio e di produzione non molesta e per attività amministrative di servizio nella zona pianificata di Spinaceto.

Per dimensionare la superficie di vendita complessiva occorrente per gli esercizi sopra elencati relativi agli abitanti di Spinaceto ammontanti a 26.118 unità e a quelli dell'area interquartiere di possibile gravitazione su Spinaceto (insediamenti di Tor de Cenci, Piano di Zona di Tor de Cenci, Villaggio Azzurro, lottizzazioni Paniconi e N.I.R., disposti lungo un arco di 180° attorno a Spinaceto nei quadranti NO e SO con asse la S.S. Pontina) stimabili 45.000 unità, si hanno i seguenti parametri di riferimento :

Superficie di vendita $S_v = mq. 0,66 \times 26.118 \text{ ab} + mq. 0,25 \times 45.000 \text{ ab} = mq. 28.487.$

Disaggregando per tipi di esercizio e tabelle merceologiche si hanno i seguenti dati :

Esercizi

A) Commerciali al dettaglio ($S_v < 400 \text{ mq}$)

	Indici	Superficie di vendita
Alimentari		
tab. 1°-7°	$0,075 \times 26.118 + 0,016 \times 45.000$	= mq. 2.679
2°-3°-4°	$0,030 \times 26.118 + 0,001 \times 45.000$	= mq. 823
5°	$0,003 \times 26.118 + 0,001 \times 45.000$	= mq. 123
6°	$0,015 \times 26.118 + 0,002 \times 45.000$	= mq. 482
<hr/>		
Totale	$0,123 \times 26.118 + 0,020 \times 45.000$	= mq. 4.112
Abbigliamento		
tab. 9°-10°	$0,060 \times 26.118 + 0,011 \times 45.000$	= mq. 2.062
II°	$0,010 \times 26.118 + 0,004 \times 45.000$	= mq. 441
<hr/>		
Totale	$0,070 \times 26.118 + 0,015 \times 45.000$	= mq. 2.503

Indici

Superficie di vendita

Altro			
tab. 12°-13°	$0,023 \times 26.118 + 0,036 \times 45.000$	=	mq. 2.220
14°	$0,014 \times 26.118 + 0,078 \times 45.000$	=	mq. 6.227
<hr/>			
Totale	$0,127 \times 26.118 + 0,114 \times 45.000$	=	mq. 8.447
<hr/>			
Totale commercio al dettaglio			
	$0,320 \times 26.118 + 0,114 \times 45.000$	=	mq. 15.062

B) Esercizi paracommerciali al dettaglio (Sv < 400mq)

bar, ristorante, snack, farmacia, tabacchi etc.	$0,065 \times 26.118 + 0,020 \times 45.000$	=	mq. 2.598
---	---	---	-----------

C) Esercizi per artigianato di servizio e di produzione non molesta (Sv < 400 mq)

artigianato di servizio	$0,004 \times 26.118 + 0,008 \times 45.000$	=	mq. 1.405
artigianato di produzione	$0,005 \times 26.118 + 0,007 \times 45.000$	=	mq. 1.621
<hr/>			
Totale artigia- nato	$0,090 \times 26.118 + 0,015 \times 45.000$	=	mq. 3.026

D) Grande dettaglio (Sf ≥ 400 mq)

tab. 8°	magazzino popolare	=	mq. 1.500
	supermercato	=	mq. 1.300
	centro commerciale (1)	=	mq. 5.200
<hr/>			
Totale	$0,135 \times 26.118 + 0,100 \times 45.000$	=	mq. 8.026

Totale esercizi commerciali e paracommer- ciali al dettaglio, per artigianato di servizio e di produzione non molesta e gran- de dettaglio			
	$0,061 \times 26.118 + 0,284 \times 45.000$	=	mq. 28.712

(1) In considerazione dell'attestamento sulla S. S. Pontina con svincoli attrezzati dei due assi del centro lineare e quindi di una possibile area di gravitazione maggiore di quella interquartiere considerata.

E) Esercizi per attività amministrative di servizio:

banche, agenzie di viaggio, assicurative e di trasporto

$$0.040 \times 26.118 + 0.010 \times 45.000 = \text{mq. } 1.494$$

SUPERFICE TOTALE RETE DISTRIBUTIVA

$$0.065 \times 26.118 + 0.294 \times 45.000 = \text{mq. } 30.206$$

3.2 Disaggregazione per tipo di esercizi della rete distributiva

In relazione ai dati di superficie per settori merceologici e categorie aggregate di esercizi individuate nel precedente paragrafo, si è ipotizzata la seguente articolazione della rete distributiva commerciale :

A. Esercizi commerciali al dettaglio

	superficie di vendita media mq.	numero esercizi n°	superficie di vendita totale mq.
<u>Alimentari</u>			
tab. 1-7	150	18	2.700
2-3-4	100	8	800
5	60	2	120
6	80	6	480
<hr/>			
Totale alimentari		34	4.100
 <u>Abbigliamento</u>			
tab. 9-10	120	17	2.060
11	90	5	440
<hr/>			
Totale abbigliamento		22	2.500
 <u>Altro</u>			
tab. 12-13	180	13	2.220
14	180	34	6.230
<hr/>			
Totale altro		47	8.450
<hr/>			
Totale esercizi commerciali al dettaglio		103	15.050

B. Esercizi paracommerciali al dettaglio

	superficie di vendita media mq.	numero esercizi n°	superficie di vendita totale mq.
Bar	70	13	1.040
Ristoranti	250	4	1.000
Tabaccherie	40	6	240
Farmacie	150	3	450

Totale esercizi
paracommerciali
al dettaglio

26 2.550

C. Esercizi per artigianato di servizio e di produzione non molesta

Parrucchieri	70	8	560
Barbieri	50	5	250
Lavanderie	60	6	300
Serv. Funebri	50	1	50
Scuole guida	180	1	180
Copisterie	60	1	60

Tot. art. di servizio

22 1.400

Sartorie	70	5	350
Tappezzerie	100	2	200
Calzolerie	50	4	200
Lav. pelli	70	1	70
Legatorie	70	2	140
Altri	80	8	640

Totale art. di prod.

22 1.600

Totale esercizi
per artigianato

44 3.000

D. Esercizi per grande dettaglio

	superficie di vendita media mq.	numero esercizi n°	superficie di vendita totale mq.
magazzino popolare		1	1.500
supermercato		1	1.300
grande magazzino con alimentari		1	3.500
dettaglio ad alta specializzazione : (salone auto, mobile, elettrodomestici, ab- bigliamento, etc.)		4+5	2.000
Totale grande dettaglio			8.300
Totale esercizi commerciali, paracommerciali e per l'artigianato			mq. 28.900

E. Esercizi per attività amministrative di servizio

Ag. bancarie	350	3	1.050
Ag. assicurazioni	90	2	180
Ag. viaggi e spedizionieri	90	3	270
Totale esercizi per attività amministrative di servizi			1.400
TOTALE RETE DISTRIBUTIVA			mq. 30.300

Per la specificazione delle destinazioni pertinenti ai vari esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali e amministrativi di servizio sopra elencati in base alle tabelle merceologiche (D. M. 30. 8. 1971) e alle categorie di attività ISTAT, si rinvia agli allegati in appendice alla presente relazione.

3.3 Schema di localizzazione degli esercizi commerciali, paracommerciali, per l'artigianato e le attività amministrative di servizio negli edifici del centro lineare.

Nelle pagine che seguono è riportata, edificio per edificio, una ripartizione dei vari esercizi per numero, superficie di vendita e cubatura lorda (vedere tav. 2.7) in applicazione dello schema di disaggregazione della rete distributiva commerciale di cui al paragrafo precedente.

Detta ripartizione ha valore indicativo e di guida per la redazione dei progetti edilizi e il rilascio delle licenze d'uso in generale, mentre ha valore vincolativo solamente per il grande dettaglio (tabella 8°), in quanto specificato anche negli elaborati grafici del progetto planivolumetrico di variante del centro lineare.

lotto	edificio	tipo di esercizio	numero n°	superficie di vendita mq.		
6	F1	alimentari	5	650		
		abbigliamento	4	500		
		altri	6	1.200		
		Totale commercio			n°15	mq. 2.350
		esercizi paracom.				
			al dettaglio	1	100	
			artigianato	2	150	
			attiv. ammin. di servizio	1	350	
			magazzino popolare	1	1.500	
		Totale edificio				mq. 4.450
7 - 8	P2.1	alimentari	3	300		
		abbigliamento	1	100		
		altri	5	900		
					n° 9	mq. 1.300
		esercizi paracom.				
			al dettaglio	1	100	
			artigianato	4	250	
		Totale edificio				mq. 1.650

lotto	edificio	tipo di esercizio	numero n°	superficie di vendita mq.		
22	F2.1	alimentari	1	200		
		abbigliamento	1	200		
		altri	3	500		
		Totale commercio			n° 5	mq. 900
		esercizi paracom.				
		al dettaglio	2	300		
		artigianato	2	150		
		attiv. ammin. di servizio	1	100		
		Totale edificio				mq. 1.450
		34	P1.1	alimentari	5	500
abbigliamento	1			100		
altri	3			450		
Totale commercio				n° 9	mq. 1.050	
esercizi paracom.						
al dettaglio	2			200		
artigianato	6			400		
Totale edificio					mq. 1.650	
45	F1			alimentari	1	250
				abbigliamento	3	300
		altri	3	450		
		Totale commercio			n° 7	mq. 1.000
		esercizi paracom.				
		al dettaglio	1	100		
		artigianato	4	200		
		attiv. ammin. di servizio	2	400		
		Totale edificio				mq. 1.700
		Supermercato			1	1.300
				mq. 3.000		

lotto	edificio	tipo di esercizio	numero n°	superficie di vendita mq.		
66	P2.2	alimentari	4	400		
		abbigliamento	1	100		
		altri	3	550		
		Totale commercio			n° 8	mq. 1.050
		esercizi paracom. al dettaglio			1	100
		artigianato			3	200
		Totale edificio				mq. 1.350
		67	F2.2	alimentari	2	350
				abbigliamento	2	200
				altri	2	350
Totale commercio				n° 6	mq. 900	
esercizi paracom. al dettaglio				3	400	
artigianato				2	150	
Totale edificio					mq. 1.450	
97	F2.3			alimentari	2	250
				abbigliamento	2	250
				altri	3	550
		Totale commercio			n° 7	mq. 1.050
		esercizi paracom. al dettaglio			1	100
		artigianato			3	300
		Totale edificio				mq. 1.450
		112	P3	neg. altri	4	650
				attività paracom. al dettaglio	3	350
				artigianato	3	200
attività ammin. di servizio	4			550		
				n° 14	mq. 1.750	

lotto	edificio	tipo di esercizio	numero n°	superficie di vendita mq.	
segue 112	P3	grande magazzino con alimentari	1.	3.500	
		dettagli ad alta specializzazione	4 + 5	2.000	
		Totale edificio			<u>mq. 7.250</u>
118	F3	alimentari	3	350	
		abbigliamento	2	250	
		altri	4	750	
		Totale commercio			<u>n° 9 mq. 1.350</u>
		attività paracom. al dettaglio	3	350	
		artigianato	5	350	
Totale edificio			<u>mq. 2.050</u>		
137	F2.4	alimentari	2	250	
		abbigliamento	2	200	
		altri	3	550	
		Totale commercio			<u>n° 7 mq. 1.000</u>
		esercizi paracom. al dettaglio	2	250	
		artigianato	3	200	
Totale edificio			<u>mq. 1.450</u>		
138	P1.2	alimentari	4	400	
		abbigliamento	1	100	
		altri	2	400	
		Totale commercio			<u>n° 7 mq. 900</u>
		esercizi paracom. al dettaglio	1	100	
		artigianato	4	250	
Totale edificio			<u>mq. 1.250</u>		

lotto	edificio	tipo di esercizio	numero n°	superficie di vendita mq.
161-62-63	P2.3	alimentari	2	200
		abbigliamento	2	250
		altri	6	1.100
Totale commercio			n°10	mq. 1.550
		esercizi paracom.		
		al dettaglio	1	100
		artigianato	3	200
Totale edificio				mq. 1.850

4. LE NUOVE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO LINEARE

4.1 Gli edifici misti RM a destinazione residenziale e non residenziale : i nuovi tipi edilizi F2n e F3.

Nel precedente paragrafo 2.2 è stata specificata la ripartizione della cubatura residenziale residua di mc. 210.000 e la quota parte di cubatura non residenziale di mc. 66.000 nei cinque edifici RM del centro lineare previsti nei lotti edificatori 22, 67, 97, 137 e 118 e precisamente :

	cubatura residenziale	cubatura non residenziale
n°4 edifici tipo F2n	42.200	12.000
n°1 edificio tipo F3	42.200	18.000

Rispetto le tipologie originarie F1 e F2 l'incidenza della parte non residenziale sulla edificabilità totale si è ridotta dal 35% al 21.9% nei tipi F2n e al 31% nel tipo F3.

Per quanto attiene gli altri indici edilizi, l'altezza massima misurata dal piano di calpestio del piano terreno non residenziale è di ml. 29,40 per entrambi i tipi edilizi F2n e F3, contro i m. 28,00 del tipo F1 e i m. 40,00 del tipo F2 del progetto originario. Infatti una più attenta valutazione dei rapporti volumetrici e spaziali del centro lineare in sé e nell'ambito dell'intero impianto insediativo, anche sulla scorta delle prime realizzazioni nel centro lineare, ha portato alla conclusione che la fascia centrale così come concepita e disegnata non è in grado di sopportare edifici lineari di 12 + 13 piani e 40 metri di altezza.

Sotto il profilo della destinazione d'uso non residenziale e residenziale la nuova tipologia è così articolata :

	edifici tipo F2n	edificio tipo F3
piano terra	non residenziale	non residenziale
primo piano	misto non residenziale e residenziale	misto non residenziale e residenziale
piano secondo	residenziale	misto non residenziale e residenziale
piano terzo + ottavo	residenziale	residenziale

Il progetto originario prevedeva una più rigida distinzione : i primi 2 + 3 piani per un'altezza massima di m. 9,00 a destinazione non residenziale e i rimanenti piani (6 e 10 rispettivamente nel tipo edilizio F1 e F2) a destinazione residenziale. Questa più ampia possibilità di articolazione distributiva e quindi compositiva introdotta dalla variante rispetto la normativa originaria - unitamente alla minore rigidità

degli indici edilizi e dei perimetri e profili regolatori - mira a consentire nel rispetto della struttura originaria dell'insediamento una progettazione edilizia e un'attuazione più adeguata ad una domanda complessa e dinamica come quella relativa agli edifici del centro lineare.

Per quanto concerne il tipo edilizio F2n, è stato redatto nella presente variante anche l'approfondimento tipologico, costruttivo e progettuale, che ha valore indicativo e di raccomandazione sia per la Amministrazione Comunale nel predisporre gli strumenti attuativi con gli assegnatari dei lotti edificatori e nell'istruttoria dei progetti edilizi, che per gli assegnatari nella predisposizione dei progetti edilizi di attuazione degli edifici.

Detto studio tipologico vale anche per il tipo edilizio F3 relativo al lotto 117, che presenta caratteristiche sensibilmente analoghe a quelle del tipo F2.n (come risulta dall'abaco dei tipi edilizi) e dal quale differisce solamente per scostamenti non significativi nella edificabilità: cubatura residenziale mc. 40.000 invece di 42.750, e cubatura non residenziale mc. 18.000 invece di 12.000.

4.2 Gli edifici P a destinazione non residenziale per attività commerciali, ricreative e amministrative.

Gli edifici P a destinazione non residenziale per attrezzature private destinate alla rete distributiva commerciale, alle attività ricreative e amministrative di servizio, a uffici privati e pubblici nonché studi professionali e per artisti, ambulatori privati e più in generale tutte le attività non residenziali non moleste di cui può avere necessità un insediamento residenziale.

Gli edifici P si articolano nelle seguenti tipologie edilizie:

4.2.1 Tipo edilizio P1n

E' destinato esclusivamente ad esercizi per attività commerciali e paracommerciali al dettaglio, artigianali e amministrative di servizio con superfici di vendita minori a mq. 400 e ricreative, con esclusione di uffici e studi professionali.

Ha una cubatura VNR = mc. 9.000, un'altezza massima $h = 9.00$ e numero massimo di piani $n = 2$.

4.2.2 Tipo edilizio P2n

E' destinato ad esercizi per attività commerciali, paracommerciali al dettaglio e artigianali con superficie di vendita minore di mq. 400, per attività amministrative di servizio e ricreative, uffici, studi professionali e per artisti etc...

La tipologia edilizia prevede una volumetria con andamento anulare, a doppio corpo di fabbrica, uno più basso con numero di piani massimo $n_1 = 2$ e altezza massima $h_1 = m. 8.00$ e uno più alto con numero di piani e altezza variabile $n_2 = 3 \div 4$, $h_2 = 12 \div 15.00$.

Si ha :

	VNR	n_1	n_2	h_1	h_2
P2.1	mc. 12.000	2	3	m. 8.00	m. 12.00
P2.2	mc. 15.000	2	3	m. 8.00	m. 12.00
P2.3	mc. 30.000	2	4	m. 8.00	m. 15.00

4.2.3 Tipo edilizio P3

È destinato a centro commerciale, comprendente un grande magazzino con alimentari, a esercizi commerciali per dettaglio ad alta specializzazione (auto - moto - nautica, arredamento, elettrodomestici, abbigliamento etc.) con superfici di vendita anche maggiori di mq. 400, esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio con superfici di vendita minori di mq. 400, per attività amministrative di servizio e ricreative e uffici, albergo e/o residence.

Il tipo edilizio prevede un corpo a piastra, con interclusa una piazza pedonale rialzata rispetto il piano viario con sottostante area di parcheggio, parte a due piani e parte a tre piani e con altezza massima h_1 13,20, sulla quale si eleva un corpo a torre a 12 piani per un'altezza al disopra della piastra $h_2=39,60$ e con un'altezza massima assoluta = m. 52,80.

Il centro commerciale è strettamente integrato con l'adiacente centrocivico, costituendo il punto di massima gravitazione del sistema interquartiere comprendente Spinaceto, Tor de'Cenci, il villaggio azzurro e le lottizzazioni residenziali Paniconi e Nir, e la stessa Decima; la progettazione edilizia dei due complessi dovrà essere pertanto unitaria, e l'Amministrazione Comunale nel predisporre le modalità di attuazione di queste attrezzature dovrà garantire questa unitarietà.

4.2.4 Tipo edilizio P4

È destinato a centro ricreativo e culturale, comprendente sale di spettacolo (cine-teatro, salette minori per attività sperimentali teatrali e musicali etc.) discoteca, spazi per mostre etc. Potrà essere realizzato per iniziativa pubblica, privata o mista. La tipologia edilizia, dato tipo di utilizzazione si limita a prevedere l'inviluppo complessivo definito dal perimetro di massimo ingombro, con un'altezza massima $H_a = m. 13,20$.

Per tutti gli edifici P, successivamente all'approvazione della presente variante, sarà predisposto secondo quanto stabilito dall'art. 12 delle N. T. A., ad integrazione dello schema della rete distributiva commerciale e dei servizi già elaborata (tav. 2.7), uno studio tipologico

progettuale che approfondirà le caratteristiche distributive, funzionali e costruttive dei vari edifici P, analogamente a quanto già fatto per il tipo edilizio F2.n degli edifici RM.

4.3 Gli edifici M per destinazioni non residenziali pubbliche.

In considerazione delle specifiche destinazioni degli edifici M, la presente variante ha tenuto conto dei dati di base necessari quali le superfici lorde, il numero dei piani risultanti dai contatti preliminari assunti con gli enti e istanze interessate, definendo di conseguenza gli inviluppi di massimo ingombro.

Successivamente all'approvazione della variante, nel quadro dello studio tipologico - progettuale previsto dall'art. 12 delle N. T. A. sulla base dei lay-out forniti dagli enti e istanze interessate, saranno approfondite le caratteristiche distributive e funzionali dei singoli edifici e formulate le necessarie prescrizioni progettuali.

5. ATTREZZATURE DI PERCORRENZA E SOSTA DEL CENTRO LINEARE

5.1 Percorsi pedonali coperti e sovrappassi.

5.1.1 Tutti gli edifici del centro lineare, a destinazione RM, P ed M, dovranno prevedere al piano terreno, percorsi pedonali coperti (porticati e/o gallerie) per tutta la lunghezza dell'edificio e del lotto edificatorio di pertinenza adeguatamente raccordati ai porticati degli edifici contigui ed ai sovrappassi pedonali longitudinali e trasversali.

I porticati, come indicato nell'abaco dei tipi edilizi (tav. 2.8) dovranno essere di norma adiacenti alla zona a verde, ma in sede di progetto edilizio per motivate ragioni d'impianto - ferma restando la continuità - potranno essere realizzati anche in posizione diversa.

I porticati e gallerie pedonali avranno profondità e altezza non inferiore a m. 240.

Eventuali percorsi pedonali coperti a pensilina, a sbalzo o meno, possono essere realizzati anche all'esterno dei perimetri regolatori.

5.1.2 Sovrappassi pedonali.

I sovrappassi longitudinali del centro lineare, in corrispondenza dei tornaindietro, previsti dal progetto esecutivo planivolumetrico sono stati mantenuti, mentre è stato ridotto con la presente variante il numero di quelli trasversali, limitati - salvo che nei lotti edificatori 45, 97 e 113, ad un solo sovrappasso per lotto edificatorio (lotti 6, 22, 67 e 137).

L'esecuzione dei sovrappassi e relative rampe e scale di accesso è a carico degli assegnatari dei lotti edificatori di pertinenza. Per i sovrappassi longitudinali la quota parte a carico di ciascun lotto edificatorio arriva sino alla mezzeria dello spartitraffico del tornaindietro. Per i sovrappassi trasversali la quota a carico del lotto è quella ricadente sul lotto stesso: le parti esterne sono a carico del Comune, che può comunque prescriverne la esecuzione a carico dell'assegnatario a scomputo degli oneri di cessione o d'uso del lotto edificatorio.

I sovrappassi saranno scoperti, e avranno larghezza non inferiore a ml. 31.00.

Il solo sovrappasso longitudinale relativo al lotto 113 -centro civico - è inserito nell'involuppo edificabile e potrà essere pertanto parte del corpo di fabbrica che sovrappassa il tornaindietro, ove il progetto edilizio di esecuzione lo preveda.

5.2 Il verde

L'esecuzione delle zone inedificate destinate a verde negli ambiti dei lotti edificatori è a carico degli assegnatari dei lotti.

Dette zone dovranno essere di uso pubblico adeguatamente sistemate a prato con piantumazione di alberi e cespugli, pavimentate per percorsi pedonali e slarghi di sosta e arredate (illuminazione, cestini portarifiuti, fontanelle, panchine fisse con esclusione di materiali leggeri quali p.v.c., ferro e legno, vasche per fiori e acqua etc.) e non potranno essere recinte.

L'esecuzione del verde stradale e in generale delle aree a verde esterne ai lotti edificatori è a carico del Comune il quale potrà comunque prescrivere l'esecuzione da parte degli assegnatari di lotti edificatori contigui a scomputo degli oneri di cessione o d'uso dei lotti stessi.

5.3 Le aree di parcheggio pubbliche e private.

In base alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Roma a seguito della variante generale adottata l'8.8.1974 e approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n°689 del 6.3.1979, i parcheggi pubblici e privati negli insediamenti residenziali debbono ottemperare ai seguenti standards :

	cubature residenziali	cubature non residenziali
<p>parcheggi pubblici o di uso pubblico</p>	mq. 2.5/abitante	mq. 0.4/mq pavimento in generale mq. 0.2/mq di pavimento d'incremento per esercizi commerciali mq. 400
<p>parcheggi privati</p>	mq. 1/mc. 20	uffici mq. 1/mc. 7.5 altro mq. 1/mc. 15

La legge 457 prevede inoltre il vincolo di un posto macchina per ogni alloggio.

Il progetto esecutivo planivolumetrico di Spinaceto e le N. T. A. relative (art. 18) redatte nel 1964-65 prevedevano le destinazioni a parcheggio e standards seguenti :

	cubature residenziali	cubature non residenziali
<p>a) parcheggio pubblico</p>		
<p>edifici misti residenziali e non residenziali RM nel centro lineare</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 200px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div> <p>50% cubature totali/mc. 15 = mq. 17.066</p>	
<p>edifici non residenziali per attrezzature pubbliche M e private P nel centro lineare</p>		mq. 12.780
<p>edifici residenziali R al di fuori del centro lineare</p>	mq. 41.000 pari a mq. 1.9/ab.	
<p>attrezzature non residenziali fuori del centro lineare</p>		all'interno dei rispettivi lotti, in "misura adeguata"

cubature
residenziali

cubature
non residenziali

b) parcheggi privati

edifici misti residenziali
e non residenziali RM
nel centro lineare

50% cubatura totale/mc. 15
un p. m. /alloggio

edifici non residenziali
per attrezzature pubbli
che M e private P nel
centro lineare

edifici residenziali R
fuori del centro lineare

1 mq/ 18 mc.
1 p. m. /alloggio

Con la presente variante il sistema dei parcheggi di Spinaceto viene adeguato alle nuove prescrizioni delle N. T. A. del P. R. G. con i seguenti criteri :

a. Parcheggi pubblici relativi alle cubature residenziali del centro lineare

La limitata disponibilità di aree nel centro lineare e l'esigenza di non determinare eccessive gravitazioni di veicoli nel centro stesso, hanno consigliato di incrementare i parcheggi pubblici attuali esterni al centro lineare, sino a realizzare lo standard di mq. 2,5 x 26.118 ab. = mq. 65.295 relativo alle cubature residenziali.

La variante in oggetto prevede pertanto l'estensione di parcheggi esistenti e la creazione di nuovi parcheggi, il più possibile adiacenti al centro lineare, ed esclude quindi i parcheggi pubblici relativi alle cubature residenziali nel centro lineare.

b. Parcheggi pubblici o di uso pubblico relativi alle cubature non residenziali del centro lineare.

Per quanto concerne le cubature non residenziali relative agli edifici del centro lineare, in base alla presente variante tipologica e volumetrica e allo schema della rete distributiva elaborata, sono state valutate le superfici di pavimento corrispondenti e quindi quantificati i parcheggi pubblici necessari secondo i nuovi standards di P. R. G.

La superficie totale di parcheggio è stata distribuita lungo l'intero centro lineare, e le N. T. A. della presente variante prescrivono che nell'attuazione dei singoli lotti edificatori gli assegnatari debbono in ogni caso eseguire almeno la superficie di parcheggio pubblico assegnata al lotto salvo eventuali incrementi corrispondenti all'eventuale eccedenza di pavimento risultante dal progetto edilizio rispetto quella ipotizzata nella tav. 2. 7.

I dati di fabbisogno e di progetto relativi sono :

per esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (< mq. 400 di area di vendita)	$\text{mq. } 22.000 \times 0.4 = \text{mq. } 8.800$
Per grande dettaglio ed esercizi \geq mq. 400	$\text{mq. } 8.000 \times (0.4 + 0.2) = \text{mq. } 4.800$
Per uffici privati, studi profes- sionali etc.	$\text{mq. } 31.050 \times 0.4 = \text{mq. } 12.420$
Per attrezzature pubbliche	$\text{mq. } 20.000 \times 0.4 = \text{mq. } 8.000$
	<hr/>
totale fabbisogno parcheggi pubblici	mq. 34.020

a fronte dei quali la variante prevede mq. 36.000.

c) Parcheggi privati.

Per i parcheggi privati relativi alle cubature residenziali e non residenziali, la presente variante recepisce gli standards delle N. T. A. del P. R. G. , della legge 457 e mantengono, ove più elevati quelli delle N. T. A. del progetto esecutivo planimetrico originario.

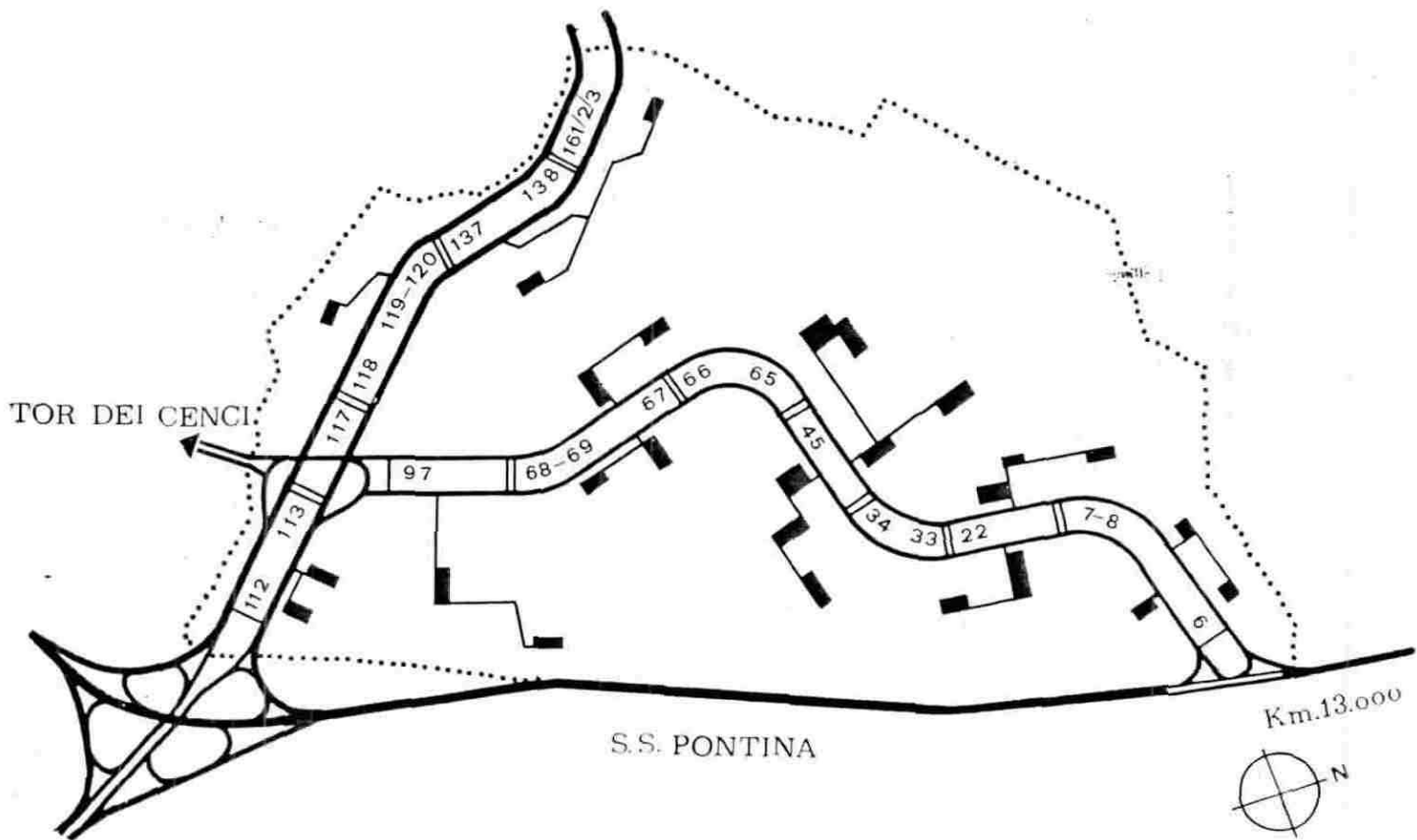
Riassumendo la normativa relativa ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e privati della presente variante si ha:

	cubature residenziali	cubature non residenziali
parcheggi pubblici	mq. 2.5/abitante, tutti al di fuori del centro lineare e relativi all'intera popolazione di 26.118 ab.	mq. 0.4/mq di pavimento in generale mq. 0.2/ di incremento per mq. di pavimento per esercizi commerciali \geq 400 mq
parcheggi privati	1 mq/mc 15 di cubatura approvata 1 p. m. /alloggio	1 mq/7.5 mc di uffici con superficie di pavimento \geq 120 mq 1 mq/15 mc altro

6. SCHEMA DI UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE EDIFICABILI E DELLE DESTINAZIONI D'USO, DEI PARCHEGGI E INDICAZIONE DELLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI EDIFICI DEL CENTRO LINEARE.

Nelle schede che seguono sono riportate per gli edifici di ciascun lotto edificatorio del centro lineare le specificazioni delle cubature edificabili e relative destinazioni d'uso, le indicazioni per l'utilizzazione delle medesime in termini di residenza, esercizi commerciali paracommerciali artigianali e amministrativi di servizio, grande dettaglio, uffici e attrezzature pubbliche, nonché i parcheggi pubblici e privati e le modalità di attuazione.

Planimetria schematica del centro lineare con indicazione dei lotti edificatori rapp. 1/12.500



LOTTO EDIFICATORIO n. 6

TIPO EDILIZIO F1

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR = mc. 40.000

Superficie lorda
max VR / 3.10 =
mq. 12.900

Attuazione: edilizia convenzionata - agevolata
legge 166/75 - alloggi 111

GIA' REALIZZATO

NON RESIDENZ.

Cubatura max
VNR = mc. 22.000

a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc.
mq. 4.450 - mc. 20.700 (1)

Alimentari	n. 5	mq. 650
abbigliamento	4	500
altri	6	1.200

Totale	n. 15	mq. 2.350
--------	-------	-----------

Artigianato di servizio	n. 1	} mq. 150
artigianato di produzione	1	

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

Agenzia bancaria	n. 1	mq. 350
------------------	------	---------

Magazzino popolare	n. 1	mq. 1.500
--------------------	------	-----------

b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc.
mq. 350 - mc. 1.300 (2)

PARCHEGGI

c. Pubblici o di uso pubblico
mq. 1.750 già realizzati
mq. 2.740 da realizzare nel lotto 6 bis

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

(1) Superfici utili di vendita

(2) Superfici utili di pavimento

LOTTO EDIFICATORIO n. 7-8	TIPO EDILIZIO P 2.1																																		
RESIDENZIALE Cubatura max VR = mc. Superficie lorda max VR / 2.95 = mq.																																			
NON RESIDENZ. Cubatura max VNR = mc. 26.000	<p>a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc. mq. 1.650 - mc. 8.000 (1)</p> <table border="0"> <tr> <td>Alimentari</td> <td>n. 3</td> <td></td> <td>mq. 300</td> </tr> <tr> <td>abbigliamento</td> <td>1</td> <td></td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>altri</td> <td>5</td> <td></td> <td>900</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>n. 9</td> <td></td> <td>mq. 1.300</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> </td> </tr> <tr> <td>Artigianato di servizio</td> <td>n. 3</td> <td rowspan="2">}</td> <td rowspan="2">mq. 250</td> </tr> <tr> <td>artigianato di produzione</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Bar, tabacchi</td> <td>n. 1</td> <td></td> <td>mq. 100</td> </tr> </table> <p>b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc. mq. 4.500 - mc. 18.000 (2)</p>	Alimentari	n. 3		mq. 300	abbigliamento	1		100	altri	5		900	<hr/>				Totale	n. 9		mq. 1.300					Artigianato di servizio	n. 3	}	mq. 250	artigianato di produzione	1	Bar, tabacchi	n. 1		mq. 100
Alimentari	n. 3		mq. 300																																
abbigliamento	1		100																																
altri	5		900																																
<hr/>																																			
Totale	n. 9		mq. 1.300																																
Artigianato di servizio	n. 3	}	mq. 250																																
artigianato di produzione	1																																		
Bar, tabacchi	n. 1		mq. 100																																
PARCHEGGI	<p>c. Pubblici o di uso pubblico \geq mq. 1.800</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>																																		

(1) Superfici utili di vendita

(2) Superfici utili di pavimento

LOTTO EDIFICATORIO n. 22	TIPO EDILIZIO F2.1															
RESIDENZIALE Cubatura max VR = mc. 42.200 Superficie lorda max VR/2.95 = mq. 14.305	Attuazione : edilizia convenzionata Delibera di indicazione all'ISVEUR del C. C. n°402, 1/2/1980															
NON RESIDENZ. cubatura max VNR = mc. 12.000	<p>a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc. mq. 1.450 - mc. 6.500 (1)</p> <table data-bbox="517 600 1191 731"> <tr> <td>Alimentari</td> <td>n. 1</td> <td>mq. 200</td> </tr> <tr> <td>abbigliamento</td> <td>1</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>altri</td> <td>3</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>n. 5</td> <td>mq. 900</td> </tr> </table> <p>Artigianato di servizio n. 2 mq. 150</p> <p>Ristorante n. 1 } bar 1 } mq. 300 tabacchi 1 }</p> <p>Agenzia di viaggi n. 1 mq. 100</p>	Alimentari	n. 1	mq. 200	abbigliamento	1	200	altri	3	500	<hr/>			Totale	n. 5	mq. 900
Alimentari	n. 1	mq. 200														
abbigliamento	1	200														
altri	3	500														
<hr/>																
Totale	n. 5	mq. 900														
PARCHEGGI	<p>b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc. mq. 1.400 - mc. 5.500 (2)</p> <p>c. Pubblici o di uso pubblico ≥ mq. 1.800</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>															

(1) Superfici utili di vendita

(2) Superfici utili di pavimento

LOTTO EDIFICATORIO n. 33	TIPO EDILIZIO M_a
RESIDENZIALE Cubatura max VR = mc. Superficie lorda max VR/2.95 = mq.	
NON RESIDENZ. cubatura max VNR = mc. 8.000 (indicativa)	<p>a. Poliambulatorio</p> <p>b.</p>
PARCHEGGI	<p>c. Pubblici o di uso pubblico ≥ mq. 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. 34	TIPO EDILIZIO P1.1																																								
RESIDENZIALE Cubatura max VR = mc. Superficie lorda max VR/2.95 = mq.																																									
NON RESIDENZ. cubatura max VNR = mc. 8.000	<p>a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc. mq. 1.650 - mc. 8.000 (1)</p> <table border="0"> <tr> <td>Alimentari</td> <td>n. 5</td> <td></td> <td>mq. 500</td> </tr> <tr> <td>abbigliamento</td> <td>1</td> <td></td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>altri</td> <td>3</td> <td></td> <td>450</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>n. 9</td> <td></td> <td>mq. 1.050</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> </td> </tr> <tr> <td>Artigianato di servizio</td> <td>n. 3</td> <td rowspan="2">}</td> <td rowspan="2">mq. 400</td> </tr> <tr> <td>artigianato di produzione</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> </td> </tr> <tr> <td>Bar, tabacchi</td> <td>n. 1</td> <td rowspan="2">}</td> <td rowspan="2">mq. 200</td> </tr> <tr> <td>farmacia</td> <td>1</td> </tr> </table> <p>b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc.</p>	Alimentari	n. 5		mq. 500	abbigliamento	1		100	altri	3		450	<hr/>				Totale	n. 9		mq. 1.050					Artigianato di servizio	n. 3	}	mq. 400	artigianato di produzione	3					Bar, tabacchi	n. 1	}	mq. 200	farmacia	1
Alimentari	n. 5		mq. 500																																						
abbigliamento	1		100																																						
altri	3		450																																						
<hr/>																																									
Totale	n. 9		mq. 1.050																																						
Artigianato di servizio	n. 3	}	mq. 400																																						
artigianato di produzione	3																																								
Bar, tabacchi	n. 1	}	mq. 200																																						
farmacia	1																																								
PARCHEGGI	<p>c. Pubblici o di uso pubblico mq. 1.100</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>																																								

(1) Superfici utili di vendita

LOTTO EDIFICATORIO n. 45

TIPO EDILIZIO F1

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR = mc. 40.000

Superficie lorda
max VR/3,10 =
mq. 12.900

Attivazione: edilizia convenzionata - agevolata
legge 166/75 - alloggi 114

IN CORSO DI COSTRUZIONE

NON RESIDENZ.

cubatura max
VNR = mc. 22.000

a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc.
mq. 3.000 - mc. 16.600 (1)

Alimentari	n. 1	mq. 250
abbigliamento	3	300
altri	3	450
<hr/>		
Totale	n. 7	mq. 1.000

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

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

Agenzia bancaria	n. 1	} mq. 400
agenzia di assicurazioni	n. 1	

Supermercato	n. 1	mq. 1.300
--------------	------	-----------

b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc.
mq. 1.550 - mc. 5.400 (2)

PARCHEGGI

c. Pubblici o di uso pubblico
mq. 1.760
mq. 2.180 interrati per il supermercato

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

(1) Superfici utili di vendita

(2) Superfici utili di pavimento

LOTTO EDIFICATORIO n. 65

TIPO EDILIZIO M b

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR = mc.

Superficie lorda
max VR / 2,95 =
mq.

NON RESIDENZ.

Cubatura max
VNR = mc. 8.000

a. Centrale SIP
GIÀ REALIZZATO

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/15 mc. altro

LOTTO EDIFICATORIO n. 66	TIPO EDILIZIO P 2.2																														
RESIDENZIALE Cubatura max VR = mc. Superficie lorda max VR/2,95 = mq.																															
NON RESIDENZ. cubatura max VNR = mc. 15,000	<p>a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc. mq. 1.350 - mc. 6.500 (1)</p> <table border="0"> <tr> <td>Alimentari</td> <td>n. 4</td> <td></td> <td>mq. 400</td> </tr> <tr> <td>abbigliamento</td> <td>1</td> <td></td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>altri</td> <td>3</td> <td></td> <td>550</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>n. 8</td> <td></td> <td>mq. 1.050</td> </tr> <tr> <td>Artigianato di servizio</td> <td>n. 1</td> <td rowspan="2">}</td> <td rowspan="2">mq. 200</td> </tr> <tr> <td>artigianato di produzione</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Bar, tabacchi</td> <td>n. 1</td> <td></td> <td>mq. 100</td> </tr> </table> <p>b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc. mq. 2.150 - mc. 8.500 (2)</p>	Alimentari	n. 4		mq. 400	abbigliamento	1		100	altri	3		550	<hr/>				Totale	n. 8		mq. 1.050	Artigianato di servizio	n. 1	}	mq. 200	artigianato di produzione	2	Bar, tabacchi	n. 1		mq. 100
Alimentari	n. 4		mq. 400																												
abbigliamento	1		100																												
altri	3		550																												
<hr/>																															
Totale	n. 8		mq. 1.050																												
Artigianato di servizio	n. 1	}	mq. 200																												
artigianato di produzione	2																														
Bar, tabacchi	n. 1		mq. 100																												
PARCHEGGI	<p>c. Pubblici o di uso pubblico ≥ mq. 600</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>																														

(1) Superfici utili di vendita

(2) Superfici utili di pavimento

LOTTO EDIFICATORIO n. 68-69

TIPO EDILIZIO Mc

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR = mc.

Superficie lorda
max VR / 2.95 =
mq.

NON RESIDENZ.

Cubatura max
VNR = mc. 14.000
(indicativa)

a. Mercato comunale

n°90 ÷ 100 banchi di vendita, di cui il 60% per
l'ortofrutta, e il rimanente 40% carni, pesce,
salumeria e merceria (1 banco/250-300 ab).

b.

PARCHEGGI

c. Pubblici o di uso pubblico
≥ mq. 1.450

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. 97	TIPO EDILIZIO F 2.3																										
RESIDENZIALE Cubatura max VR = mc. 42.200 Superficie lorda max VR / 2.95 = mq. 14.305	Attuazione : edilizia convenzionata Delibera di indicazione all'ISVEUR del C. C. n. 402, 1/2/1980																										
NON RESIDENZ. Cubatura max VNR = mc. 12.000	<p>a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc. mq. 1.450 - mc. 6.500 (1)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Alimentari</td> <td style="text-align: center;">n. 2</td> <td style="text-align: right;">mq. 250</td> </tr> <tr> <td>abbigliamento</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: right;">250</td> </tr> <tr> <td>altri</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: right;">550</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td style="text-align: center;">n. 7</td> <td style="text-align: right;">mq. 1.050</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>Artigianato di servizio</td> <td style="text-align: center;">n. 1</td> <td rowspan="2" style="vertical-align: middle;">} mq. 300</td> </tr> <tr> <td>artigianato di produzione</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Bar, tabacchi</td> <td style="text-align: center;">n. 1</td> <td style="text-align: right;">mq. 100</td> </tr> </table> <p>b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc. mq. 1.400 - mc. 5.500 (2)</p>	Alimentari	n. 2	mq. 250	abbigliamento	2	250	altri	3	550				Totale	n. 7	mq. 1.050				Artigianato di servizio	n. 1	} mq. 300	artigianato di produzione	2	Bar, tabacchi	n. 1	mq. 100
Alimentari	n. 2	mq. 250																									
abbigliamento	2	250																									
altri	3	550																									
Totale	n. 7	mq. 1.050																									
Artigianato di servizio	n. 1	} mq. 300																									
artigianato di produzione	2																										
Bar, tabacchi	n. 1	mq. 100																									
PARCHEGGI	<p>c. Pubblici o di uso pubblico ≥ mq. 1.800</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>																										

(1) Superfici utili di vendita

(2) Superfici utili di pavimento

LOTTO EDIFICATORIO n.112	TIPO EDILIZIO P 3
RESIDENZIALE Cubatura max / VR = mc. Superficie lorda max VR / 2.95 = mq.	
NON RESIDENZ. Cubatura max VNR = mc. 48.000	<p>a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc. mq. 7.250 - mc. 37.500 (1)</p> <p>Grande magazzino con alimentari n. 1 mq. 3.500</p> <p>Mostra merc. auto-moto 1 mostra merc. elettrodom. 1 mostra merc. mobili 1 mostra merc. abbigliamento, altro 1</p> <p>Negozi altri n. 4 mq. 650</p> <p>Artigianato di servizio n. 3 mq. 200</p> <p>Ristorante n. 1 bar 1 tabacchi 1</p> <p>Agenzia bancaria n. 1 agenzia di assicuraz. 1 agenzie viaggi e trasporti 2</p> <p>b. Uffici, studi professionali e per artisti, albergo e residence mq. 2.600 - mc. 10.500 (2)</p>
PARCHEGGI	<p>c. Pubblici o di uso pubblico ≥ mq. 6.000 (vedere tav. 2.4)</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>

(1) Superfici utili di vendita

(2) Superfici utili di pavimento

LOTTO EDIFICATORIO n. 113

TIPO EDILIZIO M d

<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 VNR = mc. 35,000 (indicativa)</p>	<p>a. Centro civico : sede degli uffici della XIII Circoscrizione, della Unità sanitaria locale ed altre attività amministrative, sociali, e culturali decentrate. mq. 8,000 (1)</p> <p>b.</p>
<p>PARCHEGGI</p>	<p>c. Pubblici o di uso pubblico ≥ mq. 4.000 (vedere tav. 2, 4)</p> <p>d. Privati : P residenziali - 1 mq/15 mc. 1 p. m. /alloggio P non resid. - 1 mq/7,5 mc. di uffici 1mq/15 mc. altro</p>

(1) Superficie utile di pavimento

LOTTO EDIFICATORIO n.117	TIPO EDILIZIO P4
RESIDENZIALE Cubatura max VR = mc. Superficie lorda max VR / 2,95 = mq.	
NON RESIDENZ. Cubatura max VNR = mc. 14.500	<p>a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc. Sale di spettacolo (cinema - teatro, salette per attività sperimentali teatrali, musicali, etc., locali per mostre, discoteca, etc.) di iniziativa pubblica o privata o mista. mq. 2.200 (1)</p> <p>b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc.</p>
PARCHEGGI	<p>c. Pubblici o di uso pubblico ≥ mq. 1.000 (vedere tav. 2,4)</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>

(1) Superfici utili di pavimento

LOTTO EDIFICATORIO n. 118

TIPO EDILIZIO F3

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR = mc. 42.200

Superficie lorda
max VR/2.95 =
mq. 14.305

Attuazione : edilizia convenzionata

Delibera di Indicazione all'ISVEUR
del C. C. n. 402, 1/2/1980

NON RESIDENZ.

cubatura max
VNR = mc. 18.000

a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc.
mq. 2.050 - mc. 9.000 (1)

Alimentari	n. 3	mq. 350
abbigliamento	2	250
altri	4	750

Totale	n. 9	mq. 1.350
--------	------	-----------

Artigianato di servizio	n. 1	} mq. 350
artigianato di produzione	4	

Bar, latteria	n. 1	} mq. 350
tabacchi	1	
farmacia	1	

b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc.
mq. 2.250 - mc. 9.000 (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

<p>LOTTO EDIFICATORIO n. 119-120</p>	<p>RESIDENZIALE</p> <p>Cubatura max VR = mc.</p> <p>Superficie lorda max VR/2.95 =</p> <p>mq.</p>	<p>NON RESIDENZ.</p> <p>Cubatura max VNR = mc. 20.000</p> <p>(indicativa)</p> <p>a. PP. TT. : ufficio principale e centro di settore per pacchi.</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>
<p>TIPO EDILIZIO Me</p>				

LOTTO EDIFICATORIO n.119-120

TIPO EDILIZIO Me

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR = mc.

Superficie lorda
max VR/2.95 =
mq.

NON RESIDENZ.

cubatura max
VNR = mc. 20.000

(indicativa)

a. PP. TT. : ufficio principale e centro di settore
per pacchi.

b.

PARCHEGGI

c. Pubblici o di uso pubblico
≥ mq. 1.350

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.137

TIPO EDILIZIO F 2.4

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR = mc. 42.750

Superficie lorda
max VR / 2.95 =
mq. 14.305

Attuazione : edilizia convenzionata - agevolata
legge 457 / 78 - alloggi 144

Delibera G.M. n°478, 25/1/1980
ratificata dal C.C. con atto n°398, 1/2/1980

NON RESIDENZ.

Cubatura max
VNR = mc. 12.000

a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc.
mq. 1.450 - mc. 6.500 (1)

Alimentari	n. 2	mq. 250
abbigliamento	2	200
altri	3	550

Totale n. 7 mq. 1.000

Artigianato
di servizio n. 3 mq. 200

Ristorante n. 1 }
bar 1 } mq. 250

b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc.
mq. 1.400 - mc. 5.500 (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. 138

TIPO EDILIZIO P1.2

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR = mc.

Superficie lorda
max VR / 2.95 =
mq.

NON RESIDENZ.

Cubatura max
VNR = mc. 9.000

a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc.
mq. 1.250 - mc. 6.000 (1)

Alimentari	n. 4	mq.	400
abbigliamento	1		100
altri	2		400

Totale	n. 7	mq.	900
--------	------	-----	-----

Artigianato di servizio	n. 1	} mq.	250
artigianato di produzione	3		

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

b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc.
mq. 750 - mc. 3.000 (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. **161-2-3**

TIPO EDILIZIO **P 2.3**

RESIDENZIALE

Cubatura max
VR = mc.

Superficie lorda
max VR/2.95 =
mq.

NON RESIDENZ.

cubatura max
VNR = mc. 32.000

a. Esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali, etc.
mq. 1.850 - mc. 8.500 (1)

Alimentari	n. 2	mq. 200
abbigliamento	2	250
altri	6	1.100

Totale	n. 10	mq. 1.550
--------	-------	-----------

Artigianato di produzione	n. 3	mq. 200
------------------------------	------	---------

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

b. Uffici, studi professionali e per artisti, etc.
mq. 5.850 - mc. 23.500 (2)

PARCHEGGI

c. Pubblici o 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

7. APPENDICE : TABELLE MERCEOLOGICHE E CLASSIFICAZIONE
ISTAT PER LA RETE DISTRIBUTIVA COMMERCIALE.

Nelle tabelle che seguono sono riportate per gli esercizi commerciali, paracommerciali, artigianali e amministrativi di servizio, le tabelle merceologiche e le classificazioni ISTAT di riferimento.

TABELLE MERCEOLOGICHE

(D.M. 30.8.1971)

CATEGORIA ISTAT

Tab. I (Alimentazione generale)	6.02.03	pizzicherie e rosticcerie
	6.02.05	latte e prod. lattiero caseari
	6.02.06	pane, paste alim. e cereali
	6.02.07	pane con annesso forno
	6.02.10	drogheria
	6.02.11	vini liquori, bevande e olii
	6.02.15	generi alimentari vari
Tab. II+III+IV (carni di tutte le specie)	6.02.01	carni fresche e congelate
	6.02.02	pollame, selvaggina e uova
Tab. V (pesce)	6.02.04	pesce e frutti di mare freschi
	6.02.14	alimenti surgelati
Tab. VI (ortofrutticoli)	6.02.09	frutta fresca e secca, ortaggi
Tab. VII (pasticceria)	6.02.08	pasticceria, dolci e confet.
Tab. VIII (esercizi con più di 400mq)	6.02.13	supermercati
	6.02.63	grandi magazzini e magazzini a prezzo unico
Tab. IX (abbigliamento confezionato)	6.02.18	confezioni uomo donna e bamb.
	6.02.16	tessuti per abbigliamento
	6.02.19	bianch. magl. art. di abbigl.
Tab. X (tessili)	6.02.19	bianch. magl. art. di abbigliamento
	6.02.23	cappelli e ombrelli
	6.02.25	articoli vari di abbigl. n. a. c.
	6.02.26	tessuti per arredamento e tend.
	6.02.27	biancheria per la casa
Tab. XI (calzature e oggetti in cuoio)	6.02.20	calzature
	6.02.21	cuoi pellami e access. per calz.
	6.02.22	pelletterie e art. da viaggio

Tab. 12		
(mobili ed elettrodomestici)	6.02.28	mobili e materassi
	6.02.29	ogg. e mobili in vimini, giunchi
	6.02.33	art. casalinghi, vetrerie e ceram.
	6.02.35	elettrodomestici, apparecchi radio telev. mat. elettr. etc.
	6.02.39	art. di arredamento n. a. c.
Tab. 13		
(macchine e prodotti tecnici)	6.02.34	ferramenta e casseforti
	6.02.47	mobili macch. e forn. per ufficio
Tab. 14		
(prodotti altri)	6.02.17	filati e mercerie
	6.02.23	cappelli e ombrelli
	6.02.24	pellicce e pelli per pellicceria
	6.02.30	oggetti d'arte, case di vend. all'asta
	6.02.31	arredi sacri e art. religiosi, monete, medaglie e decorazioni
	6.02.32	stucchi e carte da parati
	6.02.36	pianoforti e strum. musicali
	6.02.37	chincaglieria
	6.02.38	articoli da regalo, bigiotteria
	6.02.40	autoveicoli
	6.02.41	motov. bicicl. natanti e accessori
	6.02.44	strum. e app. sanit. erboristeria
	6.02.45	profum. prod. per toletta e igien.
	6.02.46	vernici, saponi, detersivi
	6.02.48	cartolerie e francob. da collez.
	6.02.49	librerie
	6.02.51	app. ottici, fotogr. strum. precis.
	6.02.52	art. sportivi, attr. sport e camp.
	6.02.53	gioiell. orific. argent. e orolog.
	6.02.54	armi e munizioni
	6.02.55	combustibili per uso domestico
	6.02.56	giocattoli, art. per l'infanzia
	6.02.57	art. gomm., effetti vest. gommati
	6.02.58	mater. da costruzione
	6.02.59	spaghi, cordami, sacchi, tele iuta
	6.02.60	fiori, piante ornam. e sem. giard.
	6.02.61	animali vivi
	6.02.62	sementi, concimi, atiparassitari
	6.02.64	forn. di bordo, casermaggio, ecc.
	6.02.65	mobili, indum. e oggetti usati
	6.02.66	articoli vari n. a. c.

Artigianato di servizio	9.00.01	Serv. igiene ed estet. persona
	9.01.02	lavatura, tintura, stirat. e affini
	9.01.06	servizi funebri
	9.04.05	scuole guida, pilotaggio e simili
	9.08.05	copisterie
Artigianato di prod. (non molesto)	3.04.02	conf. vestiario su misura
	3.04.13	conf. vele ecc. ;labor. da tappezz.
	3.05.02	conf. a mano e misura di calzat.
	3.05.03	rip. a macchina e a mano di calzat.
	3.06.03	prod, art. di cuoio e pelle
	3.08.01	costr. mobili e arred. in legno
	3.09.06	prod. e lav. metalli non ferrosi
	3.10.55	rip. macch. elettr. e di telecom.
	3.10.60	rip. di orologeria
	3.12.16	lavor. pietre dure e preziose
	3.17.03	legatoria e rilegatoria
	3.17.05	riproduzione disegni
3.18.02	laboratori fotografici	
Esercizi paracommerciali al dettaglio	6.02.12	tabacchi e altri gen. di monop.
	6.02.43	farmacie
	6.06.03	ristoranti, trattorie, rosticcerie
	6.06.04	caffè, bar ed esercizi simili
Attività amministrative di servizio	7.05.05	agenzie di viaggi e turismo
	7.05.06	spedizionieri, agenz. oper. dogan.
	8.01.04	serv. ausiliari del credito
	8.02.04	serv. ausil. dell'assicuraz.