

COMUNE DI ROMA - Dip. VI - U.O. 3 Ufficio Progetti Urbani
PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

LOCALITA' ACILIA
art. 11 - Legge 493/93

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione
del Territorio - Roma Capitale

20 MAG. 2004

PROT. N.

6954

PROGETTO DI UN EDIFICIO ADIBITO A ESERCIZIO COMMERCIALE E
PARCHEGGIO MULTIPIANO
NUOVI TIPI

SECRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI

6 DIC. 2004

N°

30472

PROPRIETA'

C.G.I. s.r.l.

Società Costruzione
Gestione Immobili
(S.p.A.) s.r.l.
L'Espresso

ELABORATO N. 3
RELAZIONE TECNICA

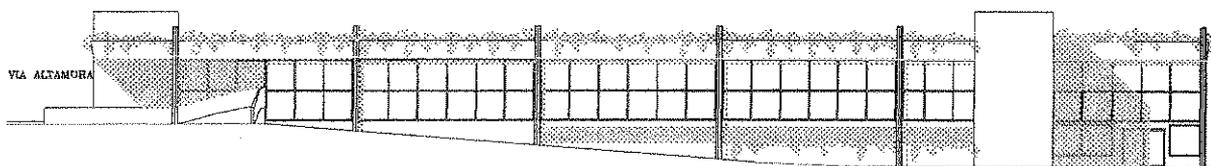
PROGETTISTA:

Ing. Antonio Pio Marino



DELIBERAZIONE C.C.

n. 308 del 21/12/04



PROPOSTA PRIVATA :

N. 1

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 16 gennaio 2004

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampaolo Coletti

MAGGIO 2004

RELAZIONE TECNICA

DATI GENERALI

La proposta di intervento, riguarda la realizzazione di un edificio destinato a parcheggio pluripiano e attività commerciale ad Acilia, da realizzarsi all'interno del Programma di Recupero Urbano Acilia art. 11 Legge 493/93.

L'area dell'intervento, di proprietà dei sigg. Casali Marco e Casali Giuliano eredi di Casali Angelo, distinta al N.C.T. Foglio n. 1110 particella n. 6634, con una superficie pari a mq 8782, è compresa tra Via di Macchia Saponara e Via F.S. Altamura, e confina con la scuola comunale, gli impianti sportivi, e il distributore di carburanti. Il soggetto proponente è rappresentato dalla società C.G.I. (Costruzione e Gestione Immobili) s.r.l. nella persona dell'amministratore unico Casali Marco. L'area ha una complessiva destinazione a servizi, ed è destinata dal P.R.G. vigente parte a zona M3, attrezzature di servizi pubblici di quartiere, per mq 1877, e parte a zona N per i restanti mq 6905.

Il progetto determina una variazione nelle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. vigente perché l'intera superficie sarà destinata a zona M2 – servizi generali e locali di proprietà privata.

IL PROGETTO

L'intervento si sviluppa su un'area di mq 8782, degradante verso gli impianti sportivi attualmente recintata ma lasciata in condizione di profondo degrado.

Il progetto si pone come obiettivo primario la riqualificazione di questo spazio per il quale il Programma Preliminare di Intervento prevede la realizzazione di una strada, distinta con la sigla D 1.13, del Programma di recupero Urbano art. 11 L. 493/93.

Da questa strada, di larghezza pari a mt. 15.00 compresi i marciapiedi, si accede al parcheggio pubblico di mq. 1283 , in cui verranno piantumati alberi e siepi allo scopo di assicurare l'ombra e limitare l'introspezione visiva, e che sarà realizzato con pavimentazione permeabile.

La posizione del parcheggio pubblico è stata scelta in virtù della vicinanza agli impianti sportivi e alla scuola ed in previsione di interventi futuri.

Lungo questa strada sarà inoltre realizzato uno spazio verde con la piantumazione di quercus ilex e siepi in laurus caercus per una superficie pari a mq 322.

Tali superfici sono state calcolate come standard urbanistici in base alle N.T.A. del P.R.G. art. 2 paragrafo 2, in cui è specificato che dovranno essere previsti spazi pubblici in ragione di non meno di 0.80 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui 0.60 destinati a parcheggio.

In corrispondenza con Via Altamura si svilupperà l'edificio di progetto che sarà organizzato in modo da sfruttare il naturale andamento degradante del terreno.

La superficie territoriale è pari a mq 8782; la superficie fondiaria, corrispondente alla differenza tra la superficie territoriale e la superficie della rete viaria e quella per gli standard urbanistici, rispettivamente pari a mq 3091 e mq 1605 è mq 4086.

Il volume massimo edificabile è dunque uguale a mq. 4086 x mc/mq 2.00 = mc. 8172

La cubatura complessiva dell'intervento è invece di mc. 8073, inferiore alla cubatura massima consentita dalle norme.

Il distacco minimo dal filo stradale è di mt. 7.50, come da N.T.A. del P.R.G. art. 14, poiché la strada di progetto avrà larghezza pari a mt. 15.00.

Al piano terreno, adibito ad esercizio commerciale si accede da Via Altamura alla quota +41.70, ha la superficie lorda di mq 1468, e la superficie di vendita pari a mq. 1174. I due piani inferiori sono invece destinati a box e posti auto di proprietà e vi si accede da una rampa, adiacente al confine, che ha il suo ingresso in Via Altamura.

La rampa di accesso è a doppio senso di marcia di larghezza pari a mt. 4.50 minimo, in conformità al D.M. 1/2/86, e serve i due piani alle quote +38.80 e +35.80. In tali piani saranno localizzati due corpi scala - ascensore, posti in modo che la lunghezza del percorso di esodo sia sempre inferiore a mt. 40.00. Inoltre la superficie di ventilazione naturale è sicuramente superiore a 1/25 stabilito dalla normativa.

- Piano 1° interrato: quota +38.80
 - superficie del compartimento mq. 1961
 - superficie di ventilazione minima mq. 78.44
 - superficie di ventilazione di piano mq. 135.87
- Piano 2° interrato: quota +35.80
 - superficie del compartimento mq. 2222
 - superficie di ventilazione minima mq. 88.88
 - superficie di ventilazione di piano mq. 93.50

Al piano primo interrato è localizzato anche il deposito dell'esercizio commerciale di mq. 165 che, in corrispondenza della strada di progetto, ha il suo ingresso per il carico/ scarico delle merci alla quota +38.80. Una batteria di collegamenti verticali rende possibile il passaggio di merci e persone tra il deposito e la zona di vendita.

Relativamente al calcolo dei parcheggi pertinenziali, secondo le N.T.A del P.R.G. art. 3 paragrafo 5, per ogni 10 mc. costruiti fuori terra con destinazione non residenziale, 1 mq deve essere adibito a parcheggio.

Inoltre, poiché la superficie di vendita è superiore a mq 400, vanno computati in aggiunta 0.2 mq per ogni mq di vendita.

Di conseguenza, la superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale è di mq 1174, inferiore alla superficie del piano primo.

Il progetto prevede inoltre sia dei parcheggi per i dipendenti in adiacenza all'edificio commerciale, realizzati in materiale permeabile e saranno schermati da siepi di laurus caercus per una superficie di mq 335, sia parcheggi su Via Altamura per altri mq. 110.

Lungo la nuova strada, in corrispondenza del marciapiede, sarà piantumato un filare di quercus ilex, che ha portamento espanso, chioma densa irregolare, fogliame persistente di colore verde scuro; si tratta di una pianta tipica della macchia mediterranea ed è molto resistente, anche ai venti secchi estivi.

Ing. Antonio Pio Marino

