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. Giampiero Coletti

I ROMA

DIPARTIMENTO VI

Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale

U.O. N2 Pianificazione e Progettazione Generale

S.C. Programmi Complessi

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
27 MAG. 2004
PROT. N. 42364

COMUNE DI ROMA
SEGRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI
- 6 DIC. 2004
N. 30492

PROGRAMA DI RECUPERO URBANO
Art. 11 Legge n. 493/93 Ambito: ACILIA
Proposta privata n. 21 - prot n. 2218 del 30.06.98
proponente: ASFALTI SINTEX S.p.A.

RELAZIONE TECNICA

Data consegna elaborati: 10 febbraio 2000

Data aggiornamenti: 28 aprile 2004

Professionisti incaricati:
Arch. Stefano Bertuzzi - Arch. Francesco D'Asaro

Proponente : ASFALTI SINTEX S.p.A.
Piazza S. Francesco n.7 - 40122 BOLOGNA

ASFALTI SINTEX S.p.A.

Coprogettista: Arch. Silvio Feudo

Elaborazione Grafica: Q.S.P.S.P. S.r.l.
Collaboratori: Arch. Giampaolo Cori, Geom. Cristiana Cianfrocca

Autodesk Autocad 2000 IT Serial N°640-01086695

file: W2ASFALTI SINTEXLav..DEF..5-6bis

DELIBERAZIONE C.C.
n. 308 del 21/12/04

RELAZIONE TECNICA

INDICE

3.1 Principi generali della proposta d'intervento

3.2 Inquadramento territoriale

3.3 Descrizione dello stato dei luoghi

3.4 Previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi e di tutela dei beni culturali

3.5 Descrizione del progetto urbanistico

3.6 Descrizione dei tipi edilizi

3.1 Principi generali della proposta d'intervento

La proposta 21 si riconosce in un fondamentale principio urbanistico che è quello di coinvolgere esclusivamente aree a destinazione costruibile, applicando la metodologia della densificazione, sperimentata positivamente in parecchi paesi europei e tendendo a ricollocare gli standard con un indirizzo non puramente statistico, ma legato alla morfologia del territorio ed alla dinamica sociale del contesto.

Le aree coinvolte dalle trasformazioni edilizie proposte sono sostanzialmente ridotte in confronto al progetto preliminare ed hanno, rispettivamente, destinazione E1, O e G3: in particolare le trasformazioni sono concentrate sulle aree E1 e G3, svuotando totalmente la zona 0 che è peraltro in fase di revisione dello strumento urbanistico attuativo.

La convenzione E1 Dragoncello si sviluppa a partire da metà anni 80 con una densità molto bassa di circa 70 ab/ha: l'effetto odierno è piuttosto lunare, con spazi pubblici troppo dilatati pur se con una qualità media delle realizzazioni edilizie elevata rispetto al contesto. Di tale rarefazione urbana risente in modo precipuo il complesso del P.d.Z 11v Dragoncello, spunto e riferimento dell'intervento proposto in generale e, soprattutto, per l'intervento previsto nella limitrofa area G3. E' convinzione dei progettisti, in ciò confortati dalle impostazioni del bando, che da una densificazione qualitativamente controllata possano innescarsi fenomeni di recupero economico e sociale quali quelli attesi per troppo tempo in casi analoghi in altre aree del comune di Roma e che la pubblica amministrazione sta dopo lunga attesa, promovendo con il concorso di capitali ed energie imprenditoriali private.

3.2 Inquadramento territoriale

L'ambito territoriale di Acilia oggetto del programma di recupero urbano del comune di Roma, è collocato nel quadrante sud-ovest della città, in un area esterna al G.R.A. e prossima ad un ansa del Tevere

Il quadro insediativo, nel suo complesso è caratterizzato sul versante urbanistico ed edilizio, dalla presenza di quattro piani di zona (Dragoncello, Acilia, Palocco e Madonnetta) al quartiere comunale di s. Giorgio e dello I.A.C.P. di S. Francesco, in connessione visuale tra questi si articolano in maniera disordinata e compatta preponderante sul territorio, i tessuti insediativi frutto dell'autocostruzione e dell'abusivismo edilizio.

Sul versante naturalistico i comprensori più significativi sono l'area golenale del fiume Tevere, la valle di Malafede, il parco naturalistico di Castel Porziano, il parco naturale di Castel Fusano e, in più lontananza l'area archeologica di Ostia antica.

Le infrastrutture viarie a livello metropolitano comprendono gli assi di collegamento metropolitano della Cristoforo Colombo, della via del Mare e della via Ostiense: perpendicolarmente a queste infrastrutture principali, si articola una viabilità di distribuzione generale a connessione locale costituita dalla vie del fosso di Dragoncello, di Macchia Saponara, di Acilia e di Malafede.

Nel "sistema Acilia" convivono, quindi, quattro sistemi territoriali distinti, ovvero quattro città: la città pianificata, la città spontanea, la città verde e la città delle infrastrutture veloci.

La coesistenza, all'interno dello stesso sistema territoriale di quattro distinti paesaggi urbani, l'elevata frammentazione dell'immagine che ne deriva, la scarsa integrazione fisico-funzionale tra queste diverse realtà insediative, la discontinua qualità dei caratteri architettonici dei singoli episodi edilizi, in relazione alla capacità dell'architettura di conferire struttura ed identità ai

luoghi, il basso livello di complessità funzionale e l'assenza di rilevanti emergenze urbane insieme alla carenza dei servizi sociali di base, generano un disagio sociale che si può sintetizzare per temi:

-Integrazione: mancanza di strutture reali di collegamento tra i diversi ambiti (strade, piazze piste ciclabili, percorso pedonali ecc.) e, di flussi di relazione sociale a scala locale.

-Immagine: carenza della qualità del costruito e conseguentemente dello spazio urbano, circoscritto dagli episodi edilizi, privo di identità e struttura.

-Vita di relazione: carenza di spazi di relazione sociale a scala locale e territoriale, spazi nei quali la comunità insediata possa riconoscersi.
La proposta di intervento, attraverso un'articolata progettazione delle architetture, degli spazi e delle funzioni cerca di rispondere a questa diffusa aspirazione ad una adeguata *"qualità urbana"*.

3.3 descrizione dello stato dei luoghi

L'area oggetto della proposta si insinua all'interno del complesso sistema territoriale di Acilia, essendo contigua a Nord con la Riserva Naturale Statale del Litorale Romano (la città verde), confinando a Sud, con l'asse di collegamento metropolitano della Via del Mare (la città delle infrastrutture veloci), a Est, con l'insediamento del PdZ 11V Dragoncello con il comprensorio E1 Dragoncello (la città pianificata); ad Ovest, con il nucleo zona O di Dragona (la città spontanea). L'area di intervento risulta incolta e pressoché priva di copertura arborea eccetto una area del quarante Nord-Ovest, prossima al nucleo di zona O dove sono presenti alcune alberature di non particolare pregio come meglio evidenziato nella planimetria in allegato.

3.4 Previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuati e di tutela dei beni culturali, paesistici ed ambientali

Innanzitutto occorre rilevare a ritroso come l'ultimo strumento urbanistico generale in ordine cronologico, cioè la Varante Piano delle certezze (1997) abbia inciso in minima parte sul Comprensorio oggetto dell'intervento nella parte più vicina al fiume. Anche la Variante di Salvaguardia (1991) non ha considerato l'area tra le quelle irrinunciabili, per cui la modificazione più rilevante rimane la variante seguita alla perimetrazione delle zone O del 1978.

Le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici, generali ed attuativi localizzano sull'area una volumetria totale di mc 121.874 di cui mc 62.022 residenziali e mc 59.852 non residenziali.

E' importante sottolineare che la proposta n.21 interessa esclusivamente aree edificabili.

3.5 Descrizione del progetto urbanistico

Il progetto Urbanistico, secondo gli elaborati presentati in data 20 Febbraio 2001 prot. 3195 come approvato dalle precedenti Conferenze dei Servizi ha comportato una variante urbanistica che classifica l'area di intervento nelle seguenti zone di P.R.G.:

- **zona E1:** corrispondente alla superficie residua della convenzione E1 (UDUP A), alla zona O per la parte interessata dai fabbricati di progetto (UDUP Cb) ed alla parte più prossima a via Padre Gabriel della zona già G3 (UDUP B2).

- **Zona M2:** corrispondente alla parte prossima a via di Dragoncello della zona già G3 (UDUP B1)
- **Zona O :** corrispondente alla parte della zona O non interessata dalla variante urbanistica (UDUP Ca)

Il progetto prevede una volumetria totale di mc 173.297 di cui mc 124.697 residenziali e mc 48.600 non residenziali.

Il progetto approvato nelle precedenti Conferenze dei Servizi **prevedeva** la seguente articolazione:

UDUP A: s.t. mq 80.488 di cui mq 20.019 per standard urbanistici, volumetria mc 69.797 di cui mc 67.197 residenziali e mc 2600 non residenziali;

UDUP B1: s.t. mq 25.522 di cui mq 8.458 per standard urbanistici, volumetria mc 44.000 non residenziali;

UDUP B2: s.t. mq 9.681 di cui mq 3.378 per standard urbanistici, volumetria mc 11.500 residenziali;

UDUP Cb: s.t. mq 34.628 di cui mq 13.763 per standard urbanistici, volumetria mc 48.000 di cui mc 46.000 residenziali e mc 2000 non residenziali;

UDUP Ca: superficie territoriale mq 112.180 di cui mq 7.210 di viabilità e mq 104.970 di standard urbanistici di zona O.

Nella Conferenza dei Servizi Decisoria conclusasi il 16 Gennaio 2004, il Dirigente dell'area 2A/08 "Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale" del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile

della Regione Lazio, ha modificato i pareri già espressi con le note n. 168796 del 5/11/03 e n. 192565 del 15/12/03, dando prescrizioni finalizzate al rispetto delle falde idriche, delle aree di rischio idraulico ecc.

In funzione di tali prescrizioni sono state apportate al progetto modifiche riguardanti il trasferimento di parte della volumetria dalle UDUP A e B2 alla UDUP Cb (quindi all'interno della stessa zona di P.R.G.); sono stati inoltre variati i perimetri delle aree pubbliche a seguito dello spostamento delle volumetrie.

A seguito di queste variazioni (che hanno lasciato invariata la volumetria (mc 173.297), le aree a standard sono aumentate da mq 45.618 a mq 48.539(le aree a standard di zona E1 sono rimaste invariate nella quantità di mq 37.160 mentre quelle di zona M2 sono passate da mq 8.458 a mq11.379).

Piu in dettaglio :

- UDUP B1: è stata ridotta la sagoma di massimo ingombro del fabbricato non residenziale al fine di evitare interferenze con i canali e garantire un distacco minimo di 50 metri dal canale di bonifica e 10 metri dall'altro corpo idrico, questa diminuzione della superficie copribile ha comportato l'esigenza di dovere distribuire la volumetria su più livelli (7 livelli fuori terra per un'altezza massima di m.25,00) rispetto ai due del progetto approvato ed ha inoltre imposto una maggiore dotazione di aree a standard (da mq 8.458 a mq 11810 pari a mq 3.352 in più) al fine di garantire lungo gli argini dei corpi idrici una congrua fascia di verde pubblico. I dati relativi all'UDUP sono quindi i seguenti:

TABELLA DATI GENERALI DI PROGETTO
UDUP DI ZONA "M2"

UDUP B1*

COMPRENSORIO NUOVA EDIFICAZIONE NON RESIDENZIALE

Destinazione urbanistica	sigla	M2
Superficie territoriale	mq	25.522
Densità territoriale	mc/mq	1,73
Superficie utile lorda prevista	mq	13.187
Volume non residenziale	mc	44.000

TABELLA RIASSUNTIVA

	SUPERFICIE mq
Area fondiaria	12.095
Area pubblica - standard (V5, P10)	11.379
Viabilità pubblica e verde di arredo stradale	770
Canale	1.278
TOTALE	25.522
Area pubblica - viabilità esterna all'area	4.680*
TOTALE	30.202

AREA FONDIARIA

Comparto n.	Fondiario superficie mq	Commerciale s.u.l. mq	Commerciale s.v. mq	Commerciale volume mc	Terziario s.u.l. mq	Terziario volume mc	Totale volume mc	Totale s.u.l. mq	Indice fond. mc/mq
ZB1*	12.095	3.000	2.100	11.400	10.187	32.600	44.000	13.187	3,64

AREE PUBBLICHE A STANDARD DI CUI:

PER NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE TERZIARIA			N.T.A. P.R.G. Dotazione di norma per mq di s.u.l.	N.T.A. P.R.G. Superficie minima richiesta	PROGETTO Dotazione effettiva per mq di s.u.l.	PROGETTO Calcolo standard Indice X mq s.u.l.	PROGETTO Superficie di progetto
V5 parte, V7	Verde	mq	0,20	2.036	0,27	0,27x10.187	2.751
P10 parte	Parcheggi	mq	0,60	6.112	0,60	0,60x10.187	6.112
	TOTALE	mq	0,80	8.150	0,87	0,87x10.187	8.863

PER NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE			N.T.A. P.R.G. Dotazione di norma per mq di s.v.*	N.T.A. P.R.G. Superficie minima richiesta	PROGETTO Dotazione effettiva per mq di s.v.	PROGETTO Calcolo standard Indice X mq s.u.l.	PROGETTO Superficie di progetto
V5 parte, V7	Verde	mq	0,20	420	0,27	0,58x2.100	1.940
P10 parte	Parcheggi	mq	0,80	1.680	0,92	0,80x2.100	1.680
	TOTALE	mq	1,00	2.100	1,19	1,38x2.100	2.516

Area pubblica extra-standard (area in cessione onerosa)

Inserimento nel P.R.U.	O.P. n.	
Superficie	mq	

* Si riferiscono alla zeda viaria che congiunge via Padre Gabriel con Via di Dragoncello

E' previsto un fabbricato non residenziale di altezza massima ml 25 pari ad un massimo di 7 piani fuori terra.

- UDUP B2: è stata ridotta la volumetria da mo 11.500 a mc 9.621 al fine di rispettare il distacco dei 50 metri dal canale di bonifica e sono stati trasformati gli standard a servizi in standard a verde pubblico vista la prossimità al canale delle aree a servizi come da progetto approvato, i dati dell'UDUP sono quindi i seguenti:

TABELLA DATI GENERALI DI PROGETTO — UDUP B2*

COMPRENSORIO NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE - NON RESIDENZIALE		
Destinazione urbanistica	sigla	E1
Superficie territoriale	mq	8.971
Densità territoriale	ab/ha	134
Abitanti previsti	n.	120
Volume residenziale	mc	9.621
Volume non residenziale	mc	-----

TABELLA RIASSUNTIVA	SUPERFICIE mq
Area fondiaria	4.471
Area pubblica - standard	2.820
Viabilità pubblica e verde di arredo stradale	1.230
canale	450
TOTALE	8.971
Area pubblica extra-standard	-----
TOTALE	8.971

AREA FONDIARIA

Comparto	Fondiario	Residenziale	Commerciale			Terziario		Totale	Indice fond.	Abitanti
n.	superficie	volume	s.u.l.	s.v.	volume	s.u.l.	volume	volume	mc/mq	n.
	mq	mc	mq	mq	mc	mq	mc	mc		
ZB2*	4.471	9.621	-----	-----	-----	-----	-----	9.621	2,16	120

AREE PUBBLICHE A STANDARD DI CUI:

PER RESIDENZIALE		N.T.A. P.R.G. Dotazione di norma per abitante mq/ab	N.T.A. P.R.G. Superficie minima richiesta	PROGETTO Dotazione effettiva per abitante mq/ab	PROGETTO Calcolo standard mq/ab X n. abitanti	PROGETTO Superficie di progetto
Servizi	mq	6.50	780	6.50	6.50X120	780
Verde pubblico	mq	13.00	1.560	13.00	13.00X120	1.560
Parcheggi	mq	4.00	480	4.00	4.00X120	480
TOTALE	mq	23.50	2.820	23.50	23.50X120	2.820
PER NON RESIDENZIALE		Dotazione di norma per mq di s.u.l.	Superficie minima richiesta	Dotazione effettiva per mq di s.u.l.	Calcolo standard Indice X mq s.u.l.	Superficie di progetto
Verde	mq	-----	-----	-----	-----	-----
Parcheggi	mq	-----	-----	-----	-----	-----
TOTALE	mq	-----	-----	-----	-----	-----

Area pubblica extra-standard (area in cessione onerosa)		
Inserimento nel P.R.U.	O.P. n.	
Superficie	mq	-----

Il progetto prevede un fabbricato residenziale di altezza massima m 22.00 pari ad un massimo di 6 piani fuori terra oltre il piano pilotis.

- UDUP A: l'esigenza di un puntuale rispetto della fascia di rischio A (come da elaborato ms/4/p6-cf 2/4 delle "misure di dsalvaguardia" area di bacino del Tevere tratto da Castel Giubileo alla Foce) del fiume Tevere e della geomorfologia del sito ha imposto l'eliminazione di alcuni fabbricati. E' stato eliminato il fabbricato in linea che occupava l'area circolare perimetrata dalla pista ciclabile sia perché prossimo al limite dell'area di esondazione, sia perché la sua presenza, richiedendo ulteriori sedi stradali di collegamento andava ad obliterare un tratto della pista ciclabile esistente. E' stato eliminato inoltre il fabbricato in linea che giaceva sul salto di quota del quadrante Ovest della UDUP ed uno dei tre fabbricati analoghi posizionati nel quadrante sud dell'UDUP. L'eliminazione di quest'ultimo è dovuta alla prossimità ad un pendio acclive che avrebbe comportato sbancamenti di una certa entità. Parte della volumetria eliminata viene compensata sfruttando i piani attico e realizzando un fabbricato di dmassimo tre piani fuori terra in prossimità della strada esistente. La volumetria totale dell'UDUP, a seguito delle suddette variazioni passa da mc 69.797 (progetto approvato) a mc 53.360. La restante volumetria (mc16.437) viene trasferita nell'UDUP Cb. I dati relativi all'UDUP sono quindi i seguenti:

TABELLA DATI GENERALI DI PROGETTO — UDUP A*

COMPRENSORIO NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE - NON RESIDENZIALE		
Destinazione urbanistica	sigla	E1
Superficie territoriale	mq	68.181
Densità territoriale	ab/ha	101
Abitanti previsti	n.	667
Volume residenziale	mc	53.360
Volume non residenziale	mc	——

TABELLA RIASSUNTIVA	SUPERFICIE mq
Area fondiaria	50.143
Area pubblica - standard	15.675
Viabilità pubblica e verde di arredo stradale	363
TOTALE	66.181
Area pubblica - viabilità esterne all'area	5.896*
TOTALE	72.077

AREA FONDIARIA

Comparto	Fondiario	Residenziale	Commerciale			Terziario		Totale	Indice fond.	Abitanti
n.	superficie	volume	s.u.l.	s.v.	volume	s.u.l.	volume	volume	mc/mq	n.
	mq	mc	mq	mq	mc	mq	mc	mc		
ZA*	50.143	53.360	——	——	——	——	——	53.360	1,07	667

AREE PUBBLICHE A STANDARD DI CUI:

PER RESIDENZIALE		N.T.A. P.R.G. Dotazione di norma per abitante mq/ab	N.T.A. P.R.G. Superficie minima richiesta	PROGETTO Dotazione effettiva per abitante mq/ab	PROGETTO Calcolo standard mq/ab X n. abitanti	PROGETTO Superficie di progetto
Servizi	mq	6.50	4.797	6.50	6.5X667	4.336
Verde pubblico	mq	13.00	9.594	13.00	13.00X667	9.671
Parcheggi	mq	4.00	2.952	4.00	4.00X667	2.668
TOTALE	mq	23.50	17.343	23.50	23.50X667	15.675
PER NON RESIDENZIALE		Dotazione di norma per mq di s.u.l.	Superficie minima richiesta	Dotazione effettiva per mq di s.u.l.	Calcolo standard Indice X mq s.u.l.	Superficie di progetto
Verde	mq					
Parcheggi	mq					
TOTALE	mq					

Area pubblica extra-standard (aree in cessione onerosa)		
Inserimento nel P.R.U.	O.P. n.	
Superficie	mq	

*di cui mq.4.896 si riferiscono alla sede viaria prevista dal P.P. di zona "O" e mq. 1.000 ai tronchi (esterni all'area) di raccordo tra viabilità di comparto e viabilità esistente

Il progetto prevede sei fabbricati residenziali di cui cinque di altezza massima m 22,00 pari ad un massimo di sei piani fuoriterra oltre il piano pilotis ed un fabbricato di altezza massima m 9,60 pari ad un massimo di tre piani fuori terra.

- UDUP Cb: vengono aggiunte le volumetrie trasferite dalla UDUP A (mc 16.437) e B2 (mc 1.879) a seguito delle suddette prescrizioni, la volumetria totale passa quindi da mc 48.000 (di cui mc 2000 non residenziali) a mc 66.316 di cui mc 4.600 non residenziali.
  I dati relativi all'UDUP sono quindi i seguenti:

TABELLA DATI GENERALI DI PROGETTO — UDUP Cb*

COMPRENSORIO NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE - NON RESIDENZIALE		
Destinazione urbanistica	sigla	E1
Superficie territoriale	mq	49.605
Densità territoriale	ab/ha	156
Abitanti previsti	n.	772
Volume residenziale	mc	61.716
Volume non residenziale	mc	4.600

TABELLA RIASSUNTIVA	SUPERFICIE mq
Area fondiaria	21.990
Area pubblica - standard	18.685
Viabilità pubblica e verde di arredo stradale	8.950
TOTALE	49.605
Area pubblica extra-standard	----
TOTALE	49.605

AREA FONDIARIA

Comparto n.	Fondiario superficie mq	Residenziale volume mc	Commerciale s.u.l. mq	Commerciale s.v. mq	Commerciale volume mc	Terziario s.u.l. mq	Terziario volume mc	Totale volume mc	Indice fond. mc/mq	Abitanti n.
ZCb*	21.990	61.716	1275	920	4.600	----	----	66.316	3,02	772

AREE PUBBLICHE A STANDARD DI CUI:

PER RESIDENZIALE		N.T.A. P.R.G. Dotazione di norma per abitante mq/ab	N.T.A. P.R.G. Superficie minima richiesta	PROGETTO Dotazione effettiva per abitante mq/ab	PROGETTO Calcolo standard mq/ab X n. abitanti	PROGETTO Superficie di progetto
Servizi	mq	6,50	4.557	6,50	6,5X772	5.018
Verde pubblico	mq	13,00	9.113	13,00	13,00X772	10.036
Parcheggi	mq	4,00	2.804	4,00	4,00X772	3.088
TOTALE	mq	23,50	16.474	23,50	23,50X772	18.142
PER NON RESIDENZIALE		Dotazione di norma per mq di s.u.l.	Superficie minima richiesta	Dotazione effettiva per mq di s.u.l.	Calcolo standard indice X mq s.u.l.	Superficie di progetto
Verde	mq	----	----	----	----	----
Parcheggi	mq	0,40	510	0,41	0,41x1275	523
TOTALE	mq	0,40	510	0,41	0,41x1275	523

Area pubblica extra-standard (area in cessione onerosa)		
Inserimento nel P.R.U.	O.P. n.	
Superficie	mq	

Il progetto prevede otto fabbricati di cui quattro di altezza massima m 22,80 pari ad un massimo di sei piani fuori terra oltre il piano pilotis e/o negozi, due di altezza massima m 22 pari ad un massimo di sei piani fuori terra oltre il piano pilotis e due fabbricati di altezza massima m 9,60 pari ad un massimo di tre piani fuori terra.

- UDUP Ca: rimane invariata (sup. territoriale mq 112.180 di cui mq 7.210 di viabilità e mq 104.970 di standard urbanistici di zona O).

I dati generali raggruppati per zone di PRG sono i seguenti:

TABELLA DATI GENERALI DI PROGETTO UDUP DI ZONA "E1"		UDUP A*+B2*+Cb*
COMPRENSORIO NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE - NON RESIDENZIALE		
Destinazione urbanistica	sigla	E1
Superficie territoriale	mq	124.757
Densità territoriale	ab/ha	125
Abitanti previsti	n.	1.559
Volume residenziale	mc	124.697
Volume non residenziale	mc	4.600

TABELLA RIASSUNTIVA	SUPERFICIE mq
Area fondiaria	76.604
Area pubblica - standard	37.160
Viabilità pubblica e verde di arredo stradale	10.543
Canale	450
TOTALE	124.757
Area pubblica - Viabilità esterna all'area	5.898*
TOTALE	130.653

AREA FONDIARIA

Comparto	Fondiario	Residenziale	Commerciale			Terziario		Totale	Indice fond.	Abitanti
n.	superficie	volume	s.u.l.	s.v.	volume	s.u.l.	volume	volume	mc/mq	n.
	mq	mc	mq	mq	mc	mq	mc	mc		
A*+B2*+Cb*	76.604	124.697	1275	920	4.600	——	——	129.297	1,69	1.559

AREE PUBBLICHE A STANDARD DI CUI:

PER RESIDENZIALE			N.T.A. P.R.G.		PROGETTO		
			Dotazione di norma per abitante mq/ab	Superficie minima richiesta	Dotazione effettiva per abitante mq/ab	Calcolo standard mq/ab X n. abitanti	Superficie di progetto
S1, S2	Servizi	mq	6,50	10.134	6,50	6,5X1.559	10.134
V1,V2,V3,V4,V5	Verde pubblico	mq	13,00	20.267	13,00	13,00X1.559	20.267
P1-P4-Pgen	Parcheggi	mq	4,00	6.236	4,00	4,00X1.559	6.236
	TOTALE	mq	23,50	36.637	23,50	23,50X1.559	36.637
PER NON RESIDENZIALE			Dotazione di norma per mq di s.u.l.	Superficie minima richiesta	Dotazione effettiva per mq di s.u.l.	Calcolo standard indice X mq s.u.l.	Superficie di progetto
——	Verde	mq	——	——	——	——	——
P6 parte	Parcheggi	mq	0,40	510	0,41	0,41x1275	523
	TOTALE	mq	0,40	510	0,41	0,41x1275	523

Area pubblica extra-standard (area in cessione onerosa)		
Inserimento nel P.R.U.	O.P. n.	
Superficie	mq	

*di cui mq.4.868 si riferiscono alla sede Viaria prevista dal P.P. di zona "O" e mq. 1.030 ai tronchi (esterni all'area) di aggancio tra viabilità di progetto e viabilità esistente

TABELLA DATI GENERALI DI PROGETTO
UDUP DI ZONA "M2"

UDUP B1*

COMPRENSORIO NUOVA EDIFICAZIONE NON RESIDENZIALE		
Destinazione urbanistica	sigla	M2
Superficie territoriale	mq	25.522
Densità territoriale	mc/mq	1,73
Superficie utile lorda prevista	mq	13.187
Volume non residenziale	mc	44.000

TABELLA RIASSUNTIVA	SUPERFICIE mq
Area fondiaria	12.095
Area pubblica - standard (V5, P10)	11.379
Viabilità pubblica e verde di arredo stradale	770
Canale	1.278
TOTALE	25.522
Area pubblica - viabilità esterna all'area	4.680*
TOTALE	30.202

AREA FONDIARIA

Comparto n.	Fondiario superficie mq	Commerciale s.u.l. mq	Commerciale s.v. mq	Commerciale volume mc	Terziario s.u.l. mq	Terziario volume mc	Totale volume mc	Totale s.u.l. mq	Indice fond. mc/mq
ZB1*	12.095	3.000	2.100	11.400	10.187	32.600	44.000	13.187	3,64

AREE PUBBLICHE A STANDARD DI CUI:

PER NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE TERZIARIA			N.T.A. P.R.G. Dotazione di norma per mq di s.u.l.	N.T.A. P.R.G. Superficie minima richiesta	PROGETTO Dotazione effettiva per mq di s.u.l.	PROGETTO Calcolo standard Indice X mq s.u.l.	PROGETTO Superficie di progetto
V5 parte, V7	Verde	mq	0,20	2.038	0,27	0,27x10.187	2.751
P10 parte	Parcheggi	mq	0,60	6.112	0,60	0,60x10.187	6.112
	TOTALE	mq	0,80	8.150	0,87	0,87x10.187	8.863

PER NON RESIDENZIALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE			N.T.A. P.R.G. Dotazione di norma per mq di s.v*	N.T.A. P.R.G. Superficie minima richiesta	PROGETTO Dotazione effettiva per mq di s.v	PROGETTO Calcolo standard Indice X mq s.u.l.	PROGETTO Superficie di progetto
V5 parte, V7	Verde	mq	0,20	420	0,27	0,58x2.100	1.940
P10 parte	Parcheggi	mq	0,80	1.680	0,92	0,80x2.100	1.680
	TOTALE	mq	1,00	2.100	1,19	1,38x2.100	2.516

Area pubblica extra-standard (area in cessione onerosa)		
Inserimento nel P.R.U.	O.P. n.	
Superficie	mq	

* Si riferiscono alla sede viaria che congiunge via Pietro Gabrini con Via di Dragoncello

In ottemperanza alle prescrizioni che rimandavano ad una fase esecutiva la verifica geognostica delle opere che comportano scavi, il Soggetto Proponente ha, già in questa fase, provveduto ad una campagna geognostica finalizzata all'accertamento puntuale (in corrispondenza dei fabbricati di progetto) della presenza e della quota di attestamento della falda idrica. Il risultato di tale indagine, ha evidenziato quote di livello piezometrico compatibili con la presenza di locali interrati (che devono attestarsi secondo prescrizione a ml 2 dal livello piezometrico), infatti queste risultano variabili dai 18 m circa dal

piano di campagna per l'edificio commerciale nell'UDUP B1 a m 6 circa per il lotto trapezoidale della UDUP A.

In fase esecutiva si provvederà alle ulteriori indagini geognostiche e geotecniche prescritte che permetteranno una scelta definitiva sulla realizzazione dei locali interrati.

Al fine di garantire una agevole e sicura connessione infrastrutturale dell'intervento con il contesto è prevista la realizzazione o il completamento di sedi stradali esterne all'area di intervento per una superficie di circa mq 29.000.

3.6 Descrizione dei tipi edilizi

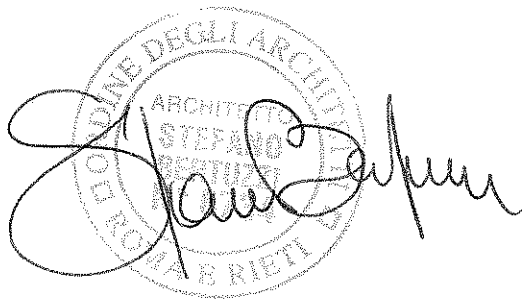
La volumetria residenziale verrà realizzata con diverse tipologie in linea da definirsi in fase esecutiva, le sagome planivolumetriche sono comunque studiate con attenzione puntuale ai valori di inviluppo spaziale: i fabbricati si pongono come quinte che assecondano di volta in volta le linee di forza istituite dagli assi stradali o l'orografia del terreno. Nella UDUP A i fabbricati si dispongono in maniera libera assecondando con la loro giacitura l'andamento serpeggiante della viabilità esistente e dei pendii al fine di limitare le modificazioni del suolo e di individuare un paesaggio urbano particolarmente sobrio; nella UDUP Cb, al contrario, vista la prossimità alla zona O e la conseguente necessità di riqualificare l'area con l'inserimento di funzioni specialistiche, il progetto cerca di individuare degli spazi di forte valenza urbana.

In questo ambito dominano i valori di inviluppo spaziale propri della "tradizione urbana", per avere un efficace "effetto città" i fabbricati si dispongono lungo le strade a delimitare spazi dalle caratteristiche urbane in termini di inviluppo spaziale e complessità funzionale, qui sono infatti localizzati i 4600 mc di volumetria non residenziale di zona E1. La prossimità

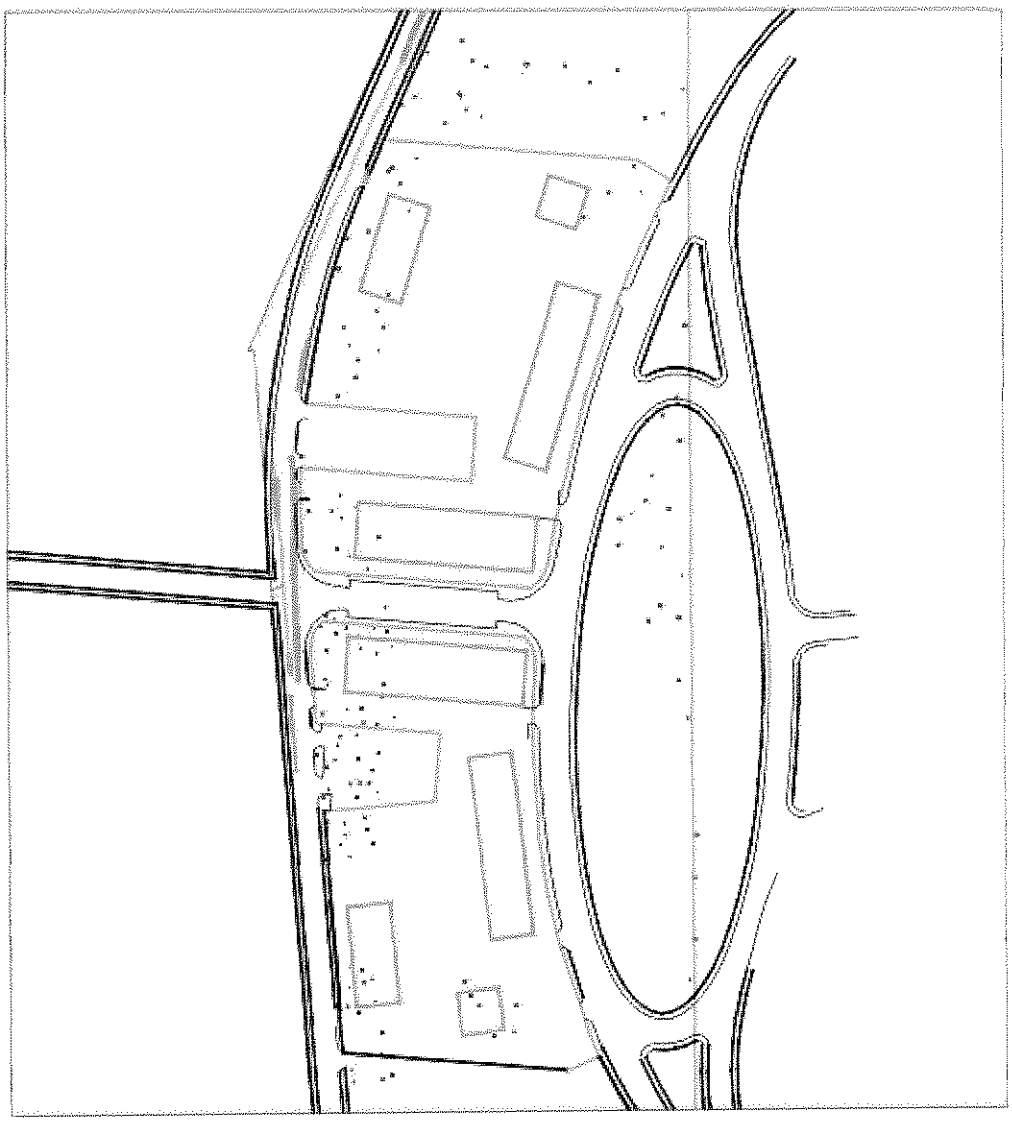
del nucleo di zona O con le sue previsioni di trasformazione contribuirà al funzionamento di questa pur minima "centralità urbana".

Nella UDUP B1 il fabbricato non residenziale si pone come "segno urbano" sia a livello fisico che funzionale contribuendo al consolidamento del circostante ambito urbano in corso di completamento.

In fede



ALLEGATO 1: UDUP Cb - RILIEVO DELLE ALBERATURE ESISTENTI



LEGENDA

perimetro di intervento

perimetro dei comparti fondiari

sagoma massimo ingombro edifici

pinus pinea

altri alberi

n.b.: gli alberi interessati dalle opere saranno ripiantumati