

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI

U. O. 2 UFFICIO S. C. PROGETTI COMPLESSI

MUNICIPIO XV ARVALIA PORTUENSE

**PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO art. 11 L. 493/93
"CORVIALE"**

PROPOSTA PRIVATA : 8

Milea Carmelo

Via delle Vigne

SERIE BIS

REGIONE LAZIO
Il Presidente della Conferenza di Servizi
(Arch. Antonino Bianco)

PROT. N. 14305

25 OTT. 2004

Progetto:

dott. arch. Vincenzo Giorgi

studio: via Enrico Albanese n° 63 - 00149 Roma

tel/fax : 06 55270685

collaboratori:

dott. arch. Anna Cornaro

dott. arch. Valerio de Divitiis

RELAZIONE TECNICA

Roma, 21 ottobre 2004



COMUNE DI ROMA
Dipartimento VI - U.O.N. 2
S.C. Programmi Complessi
COPIA CONFORME
all'originale depositato
agli atti d'ufficio
IL DIRIGENTE
Arch. Giampiero Coletti

(Handwritten signature)

RELAZIONE TECNICA

Stato di fatto

L'area di intervento, distinta dalle particelle catastali n. 835, 836, 838, del foglio catastale n°770, è situata in zona Corviale e accessibile da via delle Vigne.

Nell'area sono stati realizzati due edifici commerciali regolarmente condonati: l'edificio A1 di mq 349,60 ha una cubatura di mc 1328,48; l'edificio A2 ha una superficie di mq 188,04 ed una cubatura di mc 714; la cubatura complessiva è di **mc 2.043,41**.

Allo stato attuale nell'area non sono presenti preesistenze arboree di rilievo, né percorsi carrabili. Il lotto è circondato a nord e ad ovest da edificazioni in parte spontanee.

Il terreno attualmente ricade in zona G3.

La superficie complessiva del lotto è di **mq 6251**.

Progetto

La proposta progettuale prevede il cambio di destinazione del **lotto da zona G3 a zona M2**, con una cubatura afferente di **mc 5.812**, che significa un aumento della cubatura attuale di mc 3.779, con una densità territoriale di **mc 0,93** per ogni metro quadrato di superficie del lotto.

La proposta progettuale prevede **l'ampliamento dell'edificio A1** con una superficie commerciale aggiunta di mq 962,60, tutta distribuita su un solo livello. Sovrasta l'edificio un grande pensilina, che protegge l'edificio stesso e l'ingresso, oltre a conferire una nuova immagine al complesso.

I parcheggi pertinenziali previsti dalle normative vigenti ammontano a mq 1622,20, quelli realizzati in progetto raggiungono la superficie di **mq 2495**, e vengono disposti nel piano interrato, in copertura e nelle aree esterne.

Al piano interrato è prevista la realizzazione di un magazzino di mq 383 circa.

Verde e gioco (mq 383,5), parcheggi pubblici e strade di standard (mq 1014) vengono proposti su via delle Vigne e ceduti al Comune; una parte dei parcheggi pubblici di mq 304 sono inseriti all'interno della proprietà ad uso pubblico.

Gli edifici sono disposti a cospicua distanza dai confini e prospettano su spazi e percorsi alberati.

La copertura di ciascun corpo di fabbrica ospita gli impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua per uso igienico sanitario.

Il numero delle piantumazioni da realizzarsi è notevolmente superiore a quello derivante dal calcolo.

Le alberature, di varia essenza, sono disposte sia in filari lungo le aree di parcheggio, sia per punti.

Uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico e il recupero delle acque.

Il progetto prevede, come richiesto nel bando di “introdurre tecnologie innovative nel campo del risparmio energetico ed ambientale per migliorare le qualità igieniche, tecniche, illuminotecniche ed acustiche del manufatto”.

La costruzione di un vasto serbatoio di acque recuperabili eviterà la realizzazione di pozzi artesiani e consentirà di accumulare l'acqua piovana.

Aree di sosta e giardini verranno realizzati adottando tecniche di pavimentazioni permeabili con applicazione di manti di graniglie stabilizzate con fasce di colori diversificati.

Scomputo degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario

Per il calcolo degli oneri previsti dal Bando di Recupero Urbano si vedano i relativi quadri tecnici allegati. Si precisa che:

gli oneri per le urbanizzazioni ammontano ad € 224.142,20 (£ 434.000.000)

il contributo straordinario ammonta ad € 151.321,87 (£ 293.000.000)

Come previsto dal Bando il proponente è disposto a realizzare opere pubbliche, interne ed esterne al lotto di proprietà, in accordo con l'Amministrazione Comunale

Roma 21 ottobre 2004.

Dott. Arch. Vincenzo Giorgi

