

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - UO3 UFFICIO PROGETTI URBANI

PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO - ART.11 Legge 493 / 93

Direttore Arch. Giampiero Coletti

AMBITO DI LABARO-PRIMA PORTA

Responsabile dell'Ambito: Arch. Lucio Contardi

Documentazione modificata dalle risultanze della Conferenza dei Servizi del 19 maggio 2004

Regione Lazio

Il Presidente della Conferenza dei Servizi

Arch. Antonino Bianco

Cortina di Roma

Il Dirigente

Arch. Giampiero Coletti

PROPOSTA PRIVATA NR 05

PROPONENTE

ITALTECNO COSTRUZIONI S.R.L.

Via V. Spurianna, 105 ROMA

Amministratore Unico: Sig. Enzo Buomvino

COORDINAMENTO GENERALE DELLE PROGETTAZIONI

STUDIO BELLINI INTERNATIONAL

Viale G. Cesare, 27 - 00193 Roma - Tel. 06/3700633 - Fax 06/3751269

ARCH. PIERO SALVAGNI

PROGETTAZIONE URBANISTICA

STUDIO BELLINI INTERNATIONAL

ARCH. LUCIANO BALDI

ARCH. PAOLA MARGHERITI

PROGETTAZIONE STRUTTURALE

S.T.A. Studio Tecnico Associato - ROMA

CONSULENZA GEOLOGICA

DOTT. MASSIMO MANTOVANI

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

STUDIO BELLINI INTERNATIONAL

ARCH. PIERO SALVAGNI

PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA

S.T.A. Studio Tecnico Associato - ROMA

COLLABORATORI

ARCH. ALESSANDRA FIORUCCI

ARCH. SERGIO MELCHIORRI

ARCH. KATIA TORDIGLIONE

ARCH. ALESSANDRA BRUNO

PROPONENTE

ITALTECNO COSTRUZIONI S.R.L.

Il RESPONSABILE DEL PROGETTO

ARCH. PIERO SALVAGNI

DATA

DESCRIZIONE

FILE

VISTO

DATA

REV

DESCRIZIONE

FILE

SETT. 2004

ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE

6 Bis

Foglio 78 All. 1100 - Foglio 79

1:1.000

27 SET. 2004

Prot. n. 18578

ARCHITETTO PIERO SALVAGNI

N. 9903



| TABELLA DATI GENERALI DI PROGETTO                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |              |             |        |                                  |           |                             |        |                                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|-------------|--------|----------------------------------|-----------|-----------------------------|--------|-----------------------------------------|--|
| COMPENSORIO "A"<br>NUOVA EDIFICAZIONE ( NE )                                                                                                                                                                                                                                                          |                                        |              |             |        |                                  |           |                             |        |                                         |  |
| Destinazione urbanistica                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |              |             |        |                                  | sigla     | M2                          |        |                                         |  |
| Superficie territoriale                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |              |             |        |                                  | ha        | 0,2988                      |        |                                         |  |
| Densità territoriale                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |              |             |        |                                  | mc/mq     | 2                           |        |                                         |  |
| Superficie utile lorda prevista                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |              |             |        |                                  | mq        | 1.867                       |        |                                         |  |
| Volume non residenziale                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |              |             |        |                                  | mc        | 5.976                       |        |                                         |  |
| TABELLA RIASSUNTIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        |              |             |        |                                  |           | SUPERFICIE                  | mq     |                                         |  |
| Area fondiaria                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |              |             |        |                                  |           | 1.388                       |        |                                         |  |
| Area pubblica - standard                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |              |             |        |                                  |           | 1.600                       |        |                                         |  |
| Viabilità pubblica e verde di arredo stradale                                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |              |             |        |                                  |           | 0                           |        |                                         |  |
| TOTALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        |              |             |        |                                  |           | 2.988                       |        |                                         |  |
| AREA FONDIARIA                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |              |             |        |                                  |           |                             |        |                                         |  |
| Comparto                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fondario                               | Commerciale  |             |        | Terziario                        |           |                             | Totale | Indice fond.                            |  |
| n.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | superficie                             | s.u.l.       | s.v.        | volume | s.u.l.                           | volume    | volume                      | s.u.l. |                                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | mq                                     | mq           | mq          | mc     | mq                               | mc        | mc                          | mq     | mc/mq                                   |  |
| A - NE                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.388                                  | 0            | 0           | 0      | 1.867                            | 5.976     | 5.976                       | 1.867  | 4                                       |  |
| AREE PUBBLICHE                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |              |             |        |                                  |           |                             |        |                                         |  |
| NON<br>RESIDENZIALE                                                                                                                                                                                                                                                                                   | N.T.A. P.R.G.                          |              |             |        | PROGETTO                         |           |                             |        |                                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dotazione di norma<br>per mq di s.u.l. |              |             |        | Superficie minima<br>richiesta * |           | Superficie di<br>progetto * |        | Dotazione effettiva<br>per mq di s.u.l. |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Verde                                  | mq           | 0. - 0.2    |        | 0 - 373                          |           | 480                         |        | 0.3                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Parcheggi                              | mq           | 0.8 - 0.6   |        | 1.493 - 1.120                    |           | 1.120                       |        | 0.6                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | TOTALE                                 | mq           | 0.8         |        | 1.493                            |           | 1.600                       |        | 0.9                                     |  |
| * i parcheggi pertinenziali nella misura di 1mq/10mc, sono ricavati all'interno del singolo comparto edificatorio                                                                                                                                                                                     |                                        |              |             |        |                                  |           |                             |        |                                         |  |
| COMPENSORIO "B"<br>NUOVA EDIFICAZIONE ( NE ) E CONSERVAZIONE ( CO )                                                                                                                                                                                                                                   |                                        |              |             |        |                                  |           |                             |        |                                         |  |
| Destinazione urbanistica                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |              |             |        |                                  | sigla     | F1                          |        |                                         |  |
| Superficie territoriale                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |              |             |        |                                  | ha        | 1,0986                      |        |                                         |  |
| Densità territoriale                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |              |             |        |                                  | ab/ha     | 125                         |        |                                         |  |
| Abitanti previsti                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |              |             |        |                                  | n.        | 138                         |        |                                         |  |
| Volume residenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        |              |             |        |                                  | mc        | 10.380                      |        |                                         |  |
| Volume non residenziale                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |              |             |        |                                  | mc        | 2.203                       |        |                                         |  |
| TABELLA RIASSUNTIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        |              |             |        |                                  |           | SUPERFICIE                  | mq     |                                         |  |
| Area fondiaria                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |              |             |        |                                  |           | 8.595                       |        |                                         |  |
| Area pubblica - standard                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |              |             |        |                                  |           | 2.120                       |        |                                         |  |
| Viabilità pubblica e verde di arredo stradale                                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |              |             |        |                                  |           | 271                         |        |                                         |  |
| TOTALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        |              |             |        |                                  |           | 10.986                      |        |                                         |  |
| AREA FONDIARIA                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |              |             |        |                                  |           |                             |        |                                         |  |
| Comparto                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fondario                               | Residenziale | Commerciale |        |                                  | Terziario |                             | Totale | Indice fond.                            |  |
| n.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | superficie                             | volume       | s.u.l.      | s.v.   | volume                           | s.u.l.    | volume                      | volume |                                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | mq                                     | mc           | mq          | mq     | mc                               | mq        | mc                          | mc     | mq/mq                                   |  |
| B1 - NE                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5.100                                  | 10.194       | 0           | 0      | 0                                | 0         | 0                           | 10.194 | 2                                       |  |
| B2 - CO                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2.920                                  | 0            | 750         |        | 2.203                            | 0         | 0                           | 2.203  | 0,75                                    |  |
| B3 - CO                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 575                                    | 786          | 0           | 0      | 0                                | 0         | 0                           | 786    | 1,44                                    |  |
| B4 - CO                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |              |             |        |                                  |           |                             |        |                                         |  |
| AREE PUBBLICHE                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |              |             |        |                                  |           |                             |        |                                         |  |
| RESIDENZIALE                                                                                                                                                                                                                                                                                          | N.T.A. P.R.G.                          |              |             |        | PROGETTO                         |           |                             |        |                                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dotazione di norma<br>per abitanti     |              |             |        | Superficie minima<br>richiesta   |           | Superficie di<br>progetto   |        | Dotazione effettiva<br>per mq di s.u.l. |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Servizi                                | mq           | 6,5         |        | 897                              |           | 0                           |        | 0                                       |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Verde pubblico                         | mq           | 9           |        | 1.242                            |           | 2.120                       |        | 15,3                                    |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Parcheggi                              | mq           | 2,5         |        | 345                              |           | 650                         |        | 4,7                                     |  |
| TOTALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                | mq                                     | 18           |             | 2.484  |                                  | 2.770     |                             | 20     |                                         |  |
| NON RESIDENZIALE<br><small>tra il 20% della cub. residenziale *</small>                                                                                                                                                                                                                               | Dotazione di norma<br>per mq di s.u.l. |              |             |        | Superficie minima<br>richiesta * |           | Superficie di<br>progetto * |        | Dotazione effettiva<br>per mq di s.u.l. |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Parcheggi                              | mq           | 0.40        |        | 300                              |           | 350                         |        | 0.47                                    |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | TOTALE                                 | mq           | 0.40        |        | 300                              |           | 350                         |        | 0.47                                    |  |
| * la cubatura non residenziale ( 2.203 mc ) è superiore al 20% della cubatura residenziale di 7 mc, che corrispondono a meno di 2 mq di standard calcolato con lo 0,8 della S.U.L. Tale differenza è abbondantemente compensata dalla eccedenza della superficie effettivamente destinata a standard. |                                        |              |             |        |                                  |           |                             |        |                                         |  |

| TABELLA ANALITICA DELLE AREE PUBBLICHE |                            |    |  |       |
|----------------------------------------|----------------------------|----|--|-------|
| DESTINAZIONE                           |                            |    |  | MQ    |
| VERDE PUBBLICO                         | Parco Pubblico             | V2 |  | 2.120 |
|                                        | Parco Pubblico             | V4 |  | 480   |
|                                        | TOTALE VERDE PUBBLICO      |    |  | 2.600 |
| PARCHeggi PUBBLICI                     | Parcheggi pubblici         | P1 |  | 1.000 |
|                                        | Parcheggi pubblici         | P2 |  | 1.120 |
|                                        | TOTALE PARCHeggi PUBBLICI  |    |  | 2.120 |
| VIABILITA' PUBBLICA                    | Viabilità                  |    |  | 576   |
|                                        | TOTALE VIABILITA' PUBBLICA |    |  | 576   |
| TOTALE GENERALE AREE PUBBLICHE         |                            |    |  | 5.296 |

| AREA IN CESSIONE ONEROSA |         |        |  |
|--------------------------|---------|--------|--|
| Inserimento nel P.R.U.   | O.P. n. | 22     |  |
| Parco Urbano - V1        | mq      | 32.532 |  |
| Verde sportivo - V3      | mq      | 1.381  |  |
| SUPERFICIE TOT           | mq      | 33.913 |  |