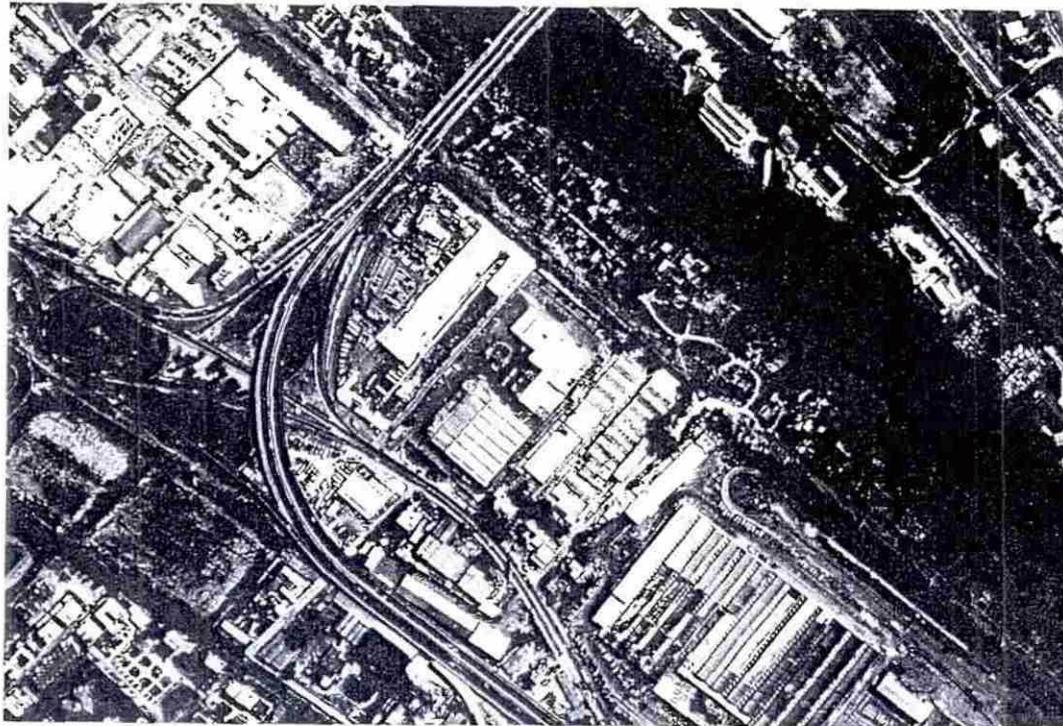


COMUNE DI ROMA
 DIPARTIMENTO VI - U.O. 3 UFFICIO PROGETTI URBANI
 PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO - Art. 11, L. 493/93
 MAGLIANA

COMUNE DI ROMA
 Dipartimento VI
 S.S. 3
 U.O. 3
 all'arch.
 Arch. Campino Coletti

BANDO DI CONFRONTO CONCORRENZIALE
 (Del. C.C. N°41 del 24/2/95)



PROPOSTA PRIVATA N°15
 AMPLIAMENTO STABILIMENTO TIPOGRAFICO PER LE LAVORAZIONI
 DI STAMPA DI QUOTIDIANI IN VIA DELLA MAGLIANA 331

VERSIONE DEFINITIVA

DATA: 28-10-2004	RELAZIONE TECNICA BIS	COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale 04 NOV. 2004 PROT. N. 15027	SCALA:
	REGIONE LAZIO Il Presidente della Conferenza di Servizi (Arch. Antonino Bianco)		TAVOLA:

SOGGETTO PROPONENTE E PROPRIETARIO:
 INDIPENDENZA S.R.L. - ROMA
 VIA DEI MILLE N°1 - ROMA

INDIPENDENZA srl

PROGETTISTI:
 Arch. ANTONIO CESARENI - Arch. LODOVICO MARSAGLIA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA
 ARCHITETTO ANTONIO CESARENI
 N° 5868

RELAZIONE TECNICA

Premessa

La proposta di intervento che viene presentata in questa sede riguarda la possibilità di ampliare lo stabilimento tipografico situato in Via della Magliana 331, di proprietà della Società Indipendenza e gestito industrialmente dalla Società STEC.

In questo stabilimento vengono stampati i quotidiani La Repubblica e Corriere dello Sport e sono occupati attualmente 110 addetti.

Nello stato attuale il complesso ospita quattro rotative e gli spazi funzionali necessari alla loro operatività, quali magazzino carta, sala spedizioni, spogliatoi, servizi, locali tecnici, officine per riparazioni, mensa, sala lastre, uffici.

Lo sviluppo della attività industriale e la necessità di introduzione di nuove tecnologie di produzione rendono ora necessario e urgente completare la struttura per migliorarne l'efficienza operativa e la qualità ambientale.

Sono necessari un ampliamento della sala spedizioni del fabbricato B, un ampliamento dello spazio per il deposito delle bobine di carta e la possibilità di impiantare una quinta rotativa.

Tutto questo é possibile con un intervento edilizio di entità contenuta e inscritto nella sagoma attuale di ingombro dell'edificio, quindi in ottemperanza delle norme vigenti di attuazione del PRG.

Stato dei luoghi

La zona di PRG in cui ricade la proprietà é Zona L1 Industrie grandi e medie.

Non é vigente nessun Piano Particolareggiato in quanto il PP.19L adottato dal Comune di Roma con Del. del C.C. 420 del 14/3/75 è stato respinto dalla Regione con Del.G.R. N°7571 del 1/12/87 per la sua inattuabilità rispetto allo stato di compromissione dell'area.

Le previsioni del Piano Particolareggiato prevedevano per la parte destinata ad industrie, una dotazione di aree per servizi e verde pari al 10%.

Il Lotto in oggetto era classificato come zona per medie industrie con le seguenti prescrizioni:

Lotto minimo 5,000 mq

Lotto massimo 25,000 mq

Altezza massima 15 ml

Distacchi pari all'altezza del fabbricato. Minimo 6 ml

Il P.P. prevedeva inoltre una strada di servizio che costeggiava l'argine del Tevere.

Questa strada non é stata realizzata ed il P.P. é stato attuato solo in parte.

La zona attualmente é completamente edificata ed urbanizzata.

Il complesso industriale é stato realizzato in diverse fasi che lo hanno progressivamente portato alla consistenza attuale:

- a) Concessione N° 992/C del 29/05/79 - Prot. 14330/75
- b) Concessione N° 318/C del 01/03/84
- c) Concessione N° 641/C del 09/05/85
- d) Concessione N° 1247/C del 26/11/86
- e) Concessione N° 1078/C del 06/08/87

E' stata presentata domanda di condono Prot.51255 del 1/3/95 relativo ad un aumento di cubatura di circa 2000mc per innalzamento degli ambienti destinati ad ospitare le rotative nel corpo A e per alcuni locali accessori.

Descrizione morfologica

Il lotto rettangolare della dimensione di 19,394 mq é completamente pianeggiante situato alla estremità nord della zona L1 di PRG ed é racchiuso tra Via della Magliana e l'argine del Tevere, confina a Nord-ovest e a Sud-est con altri due lotti a destinazione d'uso industriale.

La configurazione attuale del lotto sul fronte di Via della Magliana deriva dall'esproprio effettuato nel 1991 per la realizzazione della rampa di collegamento tra Via Newton ed il ponte della Magliana.

Dopo i lavori l'accesso allo stabilimento avviene da una piccola strada di servizio parallela alla Via della Magliana attraverso due passi carrabili.

Il complesso edilizio é costituito da 3 fabbricati principali connessi tra di loro: il Corpo C di forma quadrata della superficie di 3,685 mq occupato da 2 rotative e relativi spazi di servizio, il corpo B della superficie di 780 mq destinato a deposito bobine, magazzino e locali tecnici, il corpo A infine della superficie di 2077 mq che ospita altre 2 rotative ed i relativi spazi di servizio.

Una pensilina metallica con chiusure scorrevoli collega il corpo B con il corpo C mentre altre 2 grosse pensiline poste sul fronte Nordest dei corpi C e A proteggono le attività connesse alla spedizione dei quotidiani.

I Fabbricati sono costruiti con struttura prefabbricata, coperta da cupolini in c.a. appoggiati su travi ad Y. Perimetralmente la tamponatura é eseguita con pannelli in c.a. con nervature esterne.

Le uniche parti a due piani sono quelle corrispondenti alla sala spedizioni del corpo A e del corpo C, dove al piano superiore sono collocati tutti gli spazi di servizio quali, spogliatoi, laboratori, uffici ecc.

Altri piccoli manufatti accessori sono distribuiti sul lotto.

L'allaccio alle forniture di energia elettrica ed acqua avviene mediante due cabine poste nell'angolo Nord del lotto.

Lo smaltimento delle acque di scarico avviene mediante un impianto di depurazione é posto in posizione baricentrica rispetto ai tre fabbricati.

Le acque reflue opportunamente trattate vengono poi immesse nel Tevere.

Il progetto

Come anticipato nella premessa le necessità dell'Azienda sono quelle di migliorare la quantità e la qualità di spazio a disposizione della attività industriale e questo risulta possibile con un intervento di basso impatto ambientale e di corretto inserimento architettonico.

Infatti rimanendo all'interno del perimetro di inviluppo dell'attuale complesso si realizza il completamento dei corpi di fabbrica A e B fino a renderne la quantità edilizia sostanzialmente equivalente a quella del Corpo C.

Si vengono così a realizzare due volumi equivalenti e giustapposti

Lo spazio tra i due corpi di fabbrica viene lasciato libero per le necessità impiantistiche e di sicurezza.

In questo modo viene anche ridisegnato il fronte Nord est con il completamento della pensilina di servizio.

Il nuovo volume sarà realizzato in struttura prefabbricata con travi in c.a., copertura in elementi prefabbricati piani, e tamponatura esterna in pannelli di cls identici a quelli esistenti.

Ospiterà uno spazio destinato al deposito delle bobine di carta, uno spazio destinato ad ospitare una nuova rotativa e sul fronte Nord est un corpo a due piani contenente la sala spedizione e degli ambienti a servizio del personale e della rotativa.

Conseguenza importante di questo ampliamento é la necessit  di realizzare un nuovo depuratore in una posizione differente dall'attuale. Il depuratore conforme a tutte le normative vigenti scaricher  i reflui in tabella A direttamente nel Tevere come avviene attualmente.

Riferimenti normativi

In riferimento alla normativa vigente questo intervento si colloca in un ambito di non univoca interpretazione.

Mentre da una parte si   abituati a ritenere che, in assenza di piano particolareggiato, l'edificazione debba limitarsi all'indice di 3mc/mq secondo quanto prescritto dalla L.765/67, a nostro avviso il fatto che il P.P. sia decaduto, che l'area sia completamente urbanizzata ed edificata (uno dei motivi per cui il P.P.19L   stato respinto dalla Regione), che l'intervento previsto sia un'ampliamento di un edificio esistente, rendono possibile una interpretazione che consenta di costruire secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per quanto riguarda le zone L.

Lotto minimo: 2000mq per media industria

Lotto minimo: 15.000 mq per grande industria

Distacchi: non inferiori all'altezza dell'edificio. Minimo 6 ml

Altezza massima: Rif. regolamento Edilizio 1934 per zone esterne

Questa interpretazione   avvalorata dalla Circolare del Min. LL.PP.N 1501 del 14/4/69 che precisa alcune esclusioni all'applicazione della norma che prevede la limitazione a 3mc/mq in particolare nei casi di edifici da realizzare su singoli lotti interclusi e nel caso di sopraelevazioni di edifici esistenti.

La proposta economica presentata in questa sede prevede comunque l'interpretazione pi  restrittiva e calcola come cubatura eccedente al PRG quella superiore ai 3mc/mq.

Per quanto riguarda gli standards urbanistici, si   provveduto a verificare l'esistenza delle superfici per parcheggi ad uso pubblico e per i parcheggi pertinenziali privati relativi alla cubatura di progetto in aggiunta a quelli

già determinati e vincolati con relativo atto d'obbligo collegato all'ultima concessione.

Il tutto come meglio illustrato nella tabella allegata.

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI METRICI

SUPERFICIE FONDIARIA

Superficie recintata	18.443,76
Superficie su strada privata	950,30
TOTALE Sup. Fondiaria	19.394,06

STATO DI FATTO

FABBRICATI PRINCIPALI	CUBATURA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE UTILE
Edificio A (variante)	17.180,10	2.069,89	2.492,29	2.139,41
Edificio B (deposito bobine)	5.689,92	779,48	975,58	826,56
Edificio C (lavorazioni-stampa)	29.647,10	3.675,39	4.595,75	3.974,08
Corpo di collegamento Fabbricati B-C	369,22	75,35	75,35	75,35
TOTALE	52.886,34	6.600,11	8.138,97	7.015,40
FABBRICATI ACCESSORI				
TOTALE	526,34	141,44	174,61	157,15
TOTALE COMPLESSIVO STATO DI FATTO	53.412,68	6.741,55	8.313,58	7.172,55

PROGETTO

	CUBATURA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE UTILE
Ampliamento corpo B	12.408,00	1.235,33	1.883,33	1.695,00
TOTALE AMPLIAMENTO	12.408,00	1.235,33	1.883,33	1.695,00
STATO FINALE COMPLESSIVO	65.820,68	7.976,88	10.196,91	8.867,54
indice di fabbricazione	3,39			

DETERMINAZIONE CUBATURA AMMISSIBILE

Superficie fondiaria mq	19.394,06
Indice ammissibile in assenza PP	3,00
Cubatura ammissibile	58.182,18
Cubatura Stato finale complessivo	65.820,68
Cubatura in eccedenza di progetto	7.638,50

**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI DA DESTINARE
A PARCHEGGIO**

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA	mq	10.197,00
Altezza virtuale per determinazione cubatura ai fini del calcolo dei parcheggi	ml	3,20
CUBATURA PER CALCOLO PARCHEGGI	mc	32.630,40
Parcheggio ad uso pubblico 1/15 mq/mc	mq	2.175,36
Parcheggio privato industriale 1/10 mq/mc	mq	3.263,04
TOTALE PARCHEGGI PROGETTO	mq	5.438,40
TOTALE PARCHEGGI AD USO PUBBLICO	mq	2.175,36
TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALIPRIVATI	mq	3.263,04
TOTALE PARCHEGGI	mq	5.438,40

**DISPONIBILITA' DI AREE
PER PARCHEGGIO**

Piazzale interno al lotto	mc	5.500,00
Parcheggio su strada privata	mq	387,00
TOTALE PARCHEGGI DISPONIBILI	mq	5.887,00
Parcheggio pubblico sotto la rampa	mq	361,00