

claudio.doc

COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO VI - P.O. 10  
UFFICIO GESTIONE PIANO REGOLATORE

11 GIU 1998

RELAZIONE TECNICA

PROT. N° 1181

COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO VI  
POLITICHE DEL TERRITORIO

- 4 10 1998

PE: 319

Oggetto: D.P.R. n. 383/94 (ex art. 81) Art. 3 - Comune di Roma - Richiesta di cambio di destinazione d'uso immobile sito in Piazza S. Claudio n. 166 - Via del Tritone n. 17 di proprietà Soc. Milano 90 S.r.l. per collocazione uffici della Camera dei Deputati. Convocazione Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 2 comma 14 della legge 537/93 e dell'art. 14/Ter commi 1 e 2 della Legge 241/90 così come integrata dall'art. 17 della Legge 127/97.

L'intervento oggetto della Conferenza dei Servizi riguarda l'immobile ubicato in Piazza S. Claudio n. 166 - Via del Tritone n. 17 per il quale la Camera dei Deputati ha richiesto al Provveditorato OO.PP. per il Lazio il cambio della destinazione d'uso al fine di poter utilizzare l'immobile stesso per lo svolgimento di attività istituzionali della Camera dei Deputati.

Il complesso immobiliare di cui trattasi è costituito da quattro corpi di fabbrica in aderenza tra loro, insistenti nell'isolato compreso tra Via del Tritone, Piazza San Claudio, Via del Pozzetto e Via Poli, del quale l'insieme dei quattro fabbricati occupa la porzione verso Piazza San Claudio.

Tale complesso può essere individuato anche come segue:

- ex Hotel Marini con accesso su Via del Tritone 17;
- fabbricato con accesso su Piazza San Claudio 166;
- fabbricati con accessi su Via del Pozzetto 155 e 160.

Il progetto prevede la ristrutturazione del suddetto complesso dalle attuali destinazioni d'uso (alberghiera, commerciale, uffici e abitazioni) in locali per uffici e 3 alloggi di rappresentanza per la Camera dei Deputati.

Per una più funzionale utilizzazione dell'immobile da parte della Camera dei Deputati è prevista la realizzazione di una sala riunioni e conferenze anche con un accesso indipendente su Via del Pozzetto.

Il complesso immobiliare attualmente presenta le seguenti destinazioni d'uso in base alle categorie indicate nell'art.3, par.2 delle N.T.A. di P.R.G., per le quali è stata rilasciata Concessione in sanatoria in virtù della legge n° 47 del 28/02/1985:

DELIBERAZIONE C. C.  
n. 85 del 7 MAG. 1998

- abitazioni (cat. a).....	mq	700
- uffici (cat. d).....	mq	582
- commerciale (cat. e).....	mq	1.763
- alberghiera (cat. h).....	mq	7.248
- autorimessa (cat. z).....	mq	39
- locali vari di servizio, cantine e disimpegni.....	mq	389
- terrazzi, balconi e ballatoi.....	mq	1.502
		<hr/>
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>12.223</b>

mentre la cubatura totale fuori terra del complesso immobiliare è attualmente di mc 36.492.

Il progetto di ristrutturazione e restauro prevede, attraverso un insieme sistematico di interventi di rifunzionalizzazione e riqualificazione del complesso, nuove destinazioni d'uso ai vari piani dell'edificio come specificato negli elaborati grafici di progetto e analiticamente indicato nella relazione allegata al progetto stesso, secondo le quantità complessive di seguito riportate:

- uffici.....	mq	7.449
- sala conferenze, atrio, guardaroba, spogliatoi, servizi igienici, cabine traduzione simultanea, scale e disimpegni.....	mq	1.375
- alloggi.....	mq	587
- archivi disimpegni e cantine e autorimessa.....	mq	901
- locali per impianti tecnologici e relativi disimpegni.....	mq	434
- terrazzi e balconi e ballatoi stampati.....	mq	1476
		<hr/>
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>12.222</b>

L'intervento, secondo quanto indicato nelle tabelle riassuntive riportate nella relazione di progetto, prevede una sostanziale coincidenza rispetto allo stato di fatto delle superfici lorde complessive e una modesta diminuzione della cubatura complessiva che risulta essere dopo l'intervento di mc 36.211 con un decremento di mc 281 dovuto alla eliminazione di alcune superfetazioni.

Le superfici lorde "vive" ai fini del computo degli standard urbanistici passano da mq 10.332 a mq 10.312.

La superficie lorda destinata ad abitazione passa da mq 700 a mq 587 .

L'immobile ricade in zona A di P.R.G. .

In tale zona le N.T.A. del P.R.G. non consentono, in assenza di Piano Particolareggiato, le trasformazioni delle destinazioni d'uso previste dal progetto.

L'immobile non è dotato di parcheggi e l'intervento di ristrutturazione non ne prevede la realizzazione.

Le variazioni di destinazione d'uso introdotte dall'intervento comportano un incremento della dotazione di parcheggi pubblici, con un saldo negativo di mq 44,5, dovuto alla trasformazione ad uso non residenziale di parte delle superfici lorde già destinate ad abitazione (mq 113); ciò pur tenendo conto della riduzione (mq 20) delle superfici lorde complessive dell'intero immobile.

L'intervento richiesto dalla Camera dei Deputati risulta in deroga alle N.T.A. del vigente P.R.G. per quanto riguarda la variazione delle destinazioni d'uso non consentita dall'art. 4 e per quanto riguarda la previsione di parcheggi pubblici di cui all'art. 2 , par. 2 delle norme medesime.

In considerazione dell'interesse pubblico evidenziato dalla Camera dei Deputati, l'intervento si ritiene ammissibile a condizione che vengano mantenute le superfici lorde destinate ad alloggi nella quantità esistente allo stato attuale anche al fine di non alterare il "peso urbanistico" relativo agli standard di cui al D.I. 1444/68.

Inoltre considerato che l'intervento di trasformazione viene realizzato dalla proprietà Soc. Milano 90 S.r.l. per la successiva locazione alla Camera dei Deputati, dovranno essere corrisposti gli oneri concessori di cui alla Legge n. 10/1977.

ARCHITETTO DIRIGENTE  
Dott. Arch. CAMILLO CALIPEDATI



IL DIRIGENTE TECNICO  
Dott. Ing. FRANKO CHIOCCHINI



IL DIRETTORE  
Michele Figura

