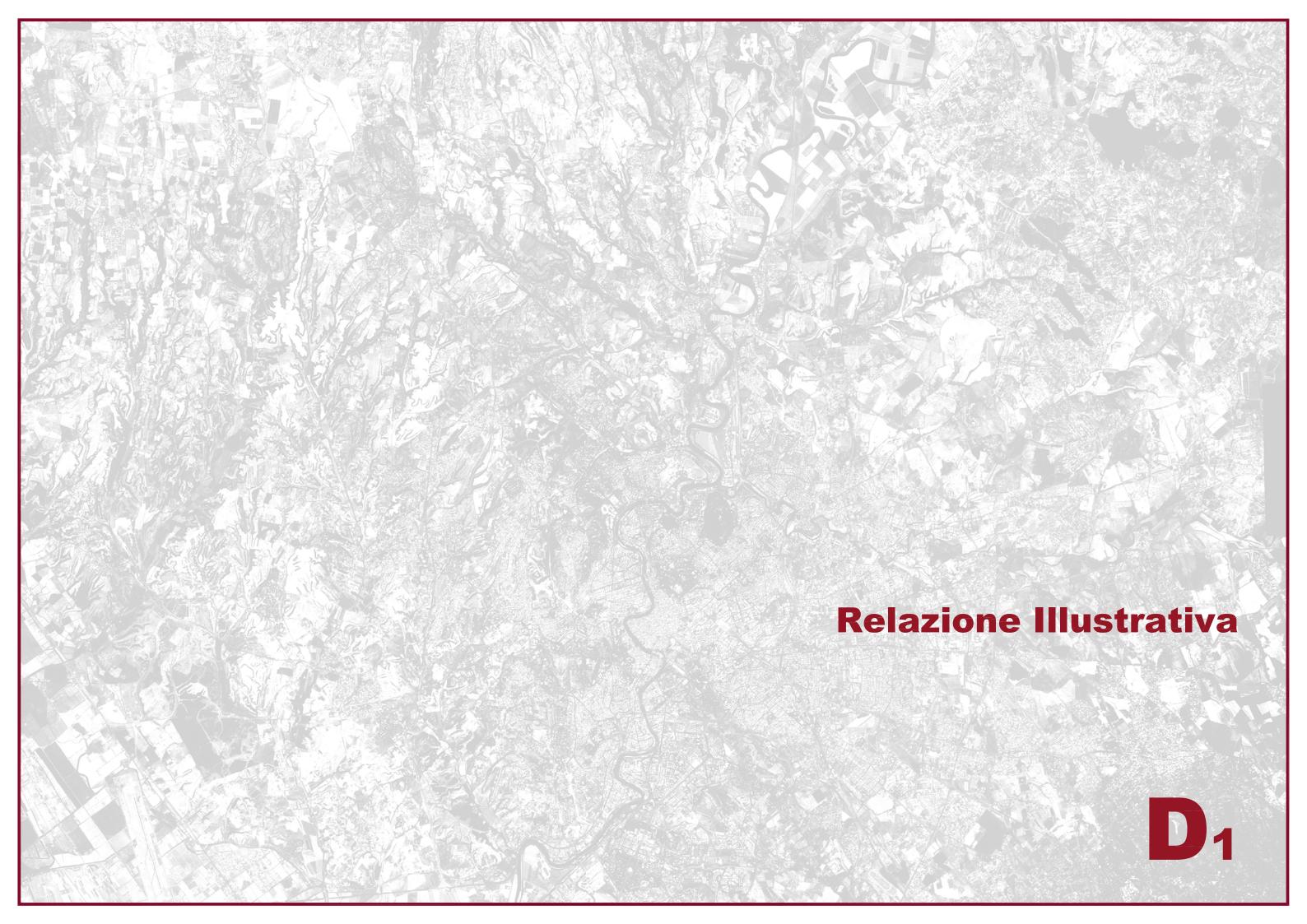
"Programma unitario di valorizzazione territoriale"

(Ai sensi art. 3 ter D.L. 25/9/2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla L. 23/11/2001 n. 410, introdotto dall'art. 27 del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito dalla L. 22/12/2011 n.214)

Area Acilia

Progetto Urbanistico Esecutivo







Indice

ntroduzione	2
Analisi Urbanistica	2
Inquadramento territoriale	3
Pianificazione Generale	4
Tutele e Vincoli	4
Ambiti di programmazione strategica	5
Quadro degli interventi programmati o di recente realizzazione	5
Stato di Fatto	7
Programma unitario di valorizzazione territoriale	7
Approfondimenti tematici	7
Pareri prescrittivi	8
Il progetto	8
Criteri di redazione dell'Intervento e dati generali	8
Morfologia delle componenti edificate e degli spazi aperti	9
Prescrizioni per l'edificazione	10
Caratteristiche architettoniche generali del progetto	11
Standard urbanistici	12



Introduzione

Roma Capitale ha definito le strategie di valorizzazione del patrimonio immobiliare non più strumentale al TPL della società ATAC Patrimonio S.r.l. nell'ambito di un quadro programmatico generale che consente la trasformazione di alcuni impianti dismessi e/o in dismissione, in coerenza con i principi e gli indirizzi della pianificazione generale.

I programmi di valorizzazione saranno oggetto di puntuali interventi da attuarsi anche in variante urbanistica, in cui sono fissati i contenuti della trasformazione, i benefici e le opere pubbliche correlate, i tempi e le modalità di attuazione, gli impegni dei soggetti contraenti. Attraverso l'utilizzo efficace di tale patrimonio, si intende procedere alla riqualificazione di aree strategiche della città, razionalizzando l'offerta di servizi e di attrezzature per la collettività e reperendo risorse economiche aggiuntive per sostenere il trasporto pubblico locale. Obiettivo primario è promuovere un'alta qualità nella trasformazione urbana, concorrendo alla definizione di strumenti efficienti per una risposta coerente con gli obiettivi

La conversione della natura delle attività legate allo spazio urbano ha spostato l'attenzione dalla crescita del nuovo verso la trasformazione di parti di città esistenti. Il cambiamento della struttura produttiva e delle attività legate allo spazio urbano porta alla necessità di reinterpretare gli spazi le infrastrutture, gli edifici e i servizi esistenti.

descritti da parte degli investitori privati, disciplinando il procedimento, i requisiti ammessi, i

criteri per la selezione delle proposte progettuali.

Il progetto riguarda la trasformazione urbanistica dell'area adiacente alla rimessa autobus ATAC denominata "Acilia".

Lo scopo di tale progetto è quello di creare un disegno del suolo dedicato prevalentemente ad accogliere tutte le attività che possano rendere il complesso fruibile in modo unitario e percepibile come luogo focale di completamento e arricchimento del tessuto e della vita di relazione, senza risultare elemento marginale e compresso dal nuovo edificato.

L'Amministrazione Capitolina il 24/25 giugno 2011, con la deliberazione n. 39, ha approvato il "Programma generale per la riconversione funzionale degli immobili non strumentali al Trasporto Pubblico Locale previsti dal Piano Pluriennale 2009-2020 di ATAC Patrimonio S.r.l. ai sensi dell'art. 84 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del

vigente PRG", fissando le linee guida e i parametri generali per la trasformazione dei complessi immobiliari.

Nell'ambito di questo programma è stato affrontato lo studio dell'area secondo vari aspetti, dapprima mediante un'analisi urbanistica ad ampio raggio e poi con uno studio più dettagliato dell'area direttamente interessata dall'intervento. In seguito è stato redatto il programma unitario di valorizzazione territoriale che ha il duplice scopo:

- di integrarsi con la realtà del quartiere attraverso un mix funzionale che miri a completare il tessuto esistente;
- di essere la base per una successiva progettazione architettonica di dettaglio.

Gli elaborati del Programma unitario di valorizzazione territoriale dunque sono organizzati secondo il seguente schema:

Sezione A - Analisi Urbanistica

Sezione B - Stato di fatto

Sezione C – Variante Urbanistica

Sezione D – Progetto Urbanistico esecutivo

Analisi Urbanistica

L'analisi urbanistica ha come fine l'individuazione delle caratteristiche e delle potenzialità dell'area. Tale analisi è stata effettuata partendo da un inquadramento generale che ha permesso di individuare le interazioni e le interferenze dell'area stessa con il contesto circostante proseguendo con lo studio delle indicazioni fornite dal Piano Regolatore Generale, degli Ambiti di Programmazione Strategica, delle Tutele e dei vincoli presenti.



Vista dall'alto dell'area "Acilia"

Inquadramento territoriale

L'area di progetto - esterna al Grande Raccordo Anulare - è localizzata nel quadrante sud ovest della città - ricade nel Municipio Roma X ed è inserita inserita fra il nucleo storico di Acilia, Dragona e Ostia Antica e poco oltre, dalla zona delle lottizzazioni convenzionate di Casal Palocco e dell'AXA.

Il comparto ha subito una graduale e progressiva trasformazione del carattere agricolo originario del territorio. I processi edificatori più consistenti sono avvenuti a partire dagli anni venti con la borgata di Acilia, con l'iniziativa pubblica INA-CASA e GESCAL e con quella privata dell'immobiliare Casal Palocco sul finire degli anni cinquanta, con le lottizzazioni private, come l'AXA, e in forma abusiva nelle più immediate vicinanze dell'area, negli anni successivi fino agli anni ottanta, novanta.

L'urbanizzazione si è diffusa sul terreno di bonifica che, con i suoi canali di drenaggio delle acque, ha condizionato lo sviluppo urbanistico dell'area. Tuttavia, in questo ambito le caratteristiche geo-morfologiche originarie si sono completamente perse, infatti, a causa dell'edificazione dei terreni, i canali di bonifica sono stati spesso intubati o lasciati in uno stato di abbandono.

Il lotto è delimitato a nord ovest dall'asse della Via del mare – via Ostiense e dall'asse ferroviario della Roma Lido; a est dall'area della rimessa destinata al trasporto pubblico locale ATAC di Acilia; a sud da viale Enrico Ortolani; a ovest dal viadotto Nuttal di scavalco della via del Mare e della via Ostiense e della ferrovia. Alle infrastrutture viarie di interesse metropolitano – via Ostiense via del Mare e, più ad est, via Cristoforo Colombo - si innestano perpendicolarmente tre strade principali con carattere di viabilità locale: via di Macchia Saponara, via di Acilia e via del Fosso di Dragoncello.



Il quartiere, negli ultimi decenni ha subito un notevole incremento, purtroppo senza una adeguata pianificazione urbanistica. Sono evidenti tre fattori principali di criticità: la disomogeneità edilizia, l'incompletezza delle rete stradale e delle aree verdi attrezzate.



L'elevata disomogeneità dei caratteri edilizi è generata prevalentemente da uno sviluppo urbano non regolamentato, cresciuto intorno a nuclei di città pianificata. Ciò ha determinato un contesto privo di disegno urbano unitario. Questa parte della periferia ha una configurazione morfologica piuttosto disorganica: il contesto edilizio si modifica continuamente. Si alternano costantemente zone di edilizia pubblica, villette abusive e interventi di edilizia minuta realizzati autonomamente.

L'impianto dei quartieri pubblici è organizzato in isolati rettangolari o quadrati rispetto a cui sono disposti le varie tipologie di edifici presenti: in linea, a schiera e a corte. Questi blocchi residenziali e misti sono interrotti da grandi aree verdi difficilmente fruibili e l'habitat che ne risulta appare molto dispersivo.

Rispetto all'edilizia pianificata, lo sviluppo delle villette abusive ha prodotto spazi socialmente vivibili ma privi di riferimenti architettonici significativi. Le case unifamiliari a due piani con giardino, edificate all'interno di lottizzazioni abusive, disegnano spazi che ricordano i piccoli centri abitati ma, essendo inserite in un tessuto urbano frammentato e casuale, generano un senso di disorientamento dove è assente qualsiasi riferimento urbano.

Altro fattore di criticità è causato dall'incompletezza della rete stradale; il territorio è costituito da ambiti autonomi e separati tra loro in cui sono assenti le connessioni tra singole parti di città. L'assetto stradale è organizzato con uno schema a scacchiera costituito da assi di collegamento metropolitano che attraversano l'area longitudinalmente e assi di interesse locale che la attraversano trasversalmente. Il tessuto urbano è diviso a metà da un fascio di assi viari: l'Ostiense e la Via del Mare a cui si accostano parallelamente le strade destinate al traffico locale e la ferrovia Roma-Lido.

Per ultimo si evidenzia la frammentazione e la discontinuità delle aree destinate a verde e l'abbandono dei canali di bonifica presenti nella zona.

Il territorio è disseminato di aree, localizzate prevalentemente all'interno dei piani di zona, destinate a verde di quartiere che però non sono attrezzate..

I canali di bonifica hanno un rilevante interesse ambientale e idrogeologico per l'assetto morfologico della zona; percorrono l'ambito da nord a sud, in particolare il Canale Palocco raccoglie le acque meteoriche fino a condurle al mare Tirreno, nella spiaggia della Tenuta di Castel Porziano.

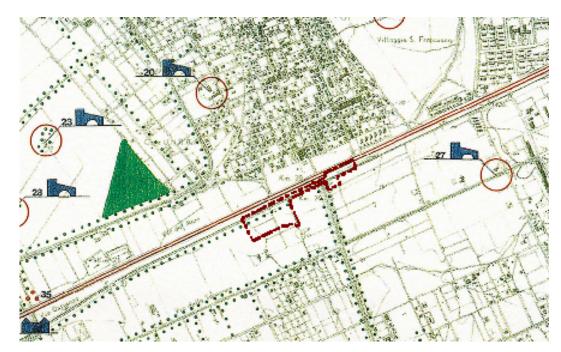
Pianificazione Generale

Dall'analisi del PRG vigente l'area ricade all'interno della "Città consolidata – Ambiti ripianificati della città consolidata" ed è individuata con il n. 13 – "Pip Acilia" di cui all'art.50 delle NTA.

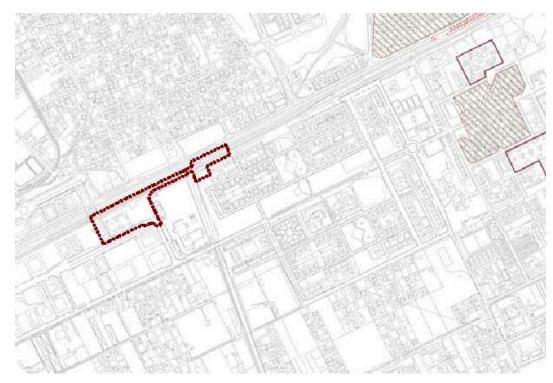


Tutele e Vincoli

Dall'analisi delle tutele e dei vincoli presenti nell'area in oggetto si evince che l'area "Acilia" non risulta essere interessata da nessun vincolo sia rispetto alla "Carta dell'Agro che rispetto alla "Carta della Qualità" (elaborato G1).



Stralcio Carta dell'agro



Stralcio Carta della qualità - Elaborato G1

Per quanto riguarda il "Piano Territoriale Paesistico Regionale" la zona risulta così classificata:

tavola A Paesaggio degli insediamenti Urbani - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti.

E' presente una "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua" in corrispondenza del Canale di Bonifica Casal Palocco (L.R. 24/98).

tavola B Aree urbanizzate del PTPR

E' presente una fascia "Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relative fascia di rispetto di 100m" individuate dal codice "tl 0343" relativa all'asse della via del Mare / via Ostiense.

tavola C Tessuto urbano.

E' presente una fascia "Beni lineari (fascia di rispetto 100m)".

tavola D Aree Urbanizzate - Osservazioni preliminari proposte dai comuni

Ambiti di programmazione strategica

L'area oggetto dell'intervento non è compresa in nessuno degli Ambiti di programmazione strategica.

Quadro degli interventi programmati o di recente realizzazione

Il Programma di Recupero Urbano Acilia Dragona di cui all'art. 11 L. 493/93 prevede la realizzazione nella zona le seguenti opere:

- O.P. 20a nuova stazione di "Acilia sud" sulla ferrovia Roma lido (in corso di realizzazione)
- O.P. 20b ponte pedonale di scavalco della ferrovia e della via del mare ostiense (a carico del "Programma unitario di valorizzazione territoriale – Area Acilia")
- O.P. 20c parcheggio a servizio della nuova stazione (a carico del "Programma unitario di valorizzazione territoriale – Area Acilia")



O.P. 21 edificio pubblico con annessa piazza

L'Amministrazione Comunale ha indetto, nell'area adiacente il parcheggio a servizio della stazione, un Bando Concorso di progettazione a procedura aperta in due gradi ai sensi degli art. 99 e 109 del D.Lgs. n° 163/2006 per la realizzazione del nuovo Auditorium di Acilia



Stato di Fatto

L'area oggetto di intervento è localizzata nel quadrante sud ovest della città nel quartiere di Acilia.

L'area è delimitata a nord ovest dall'asse della Via del mare – via Ostiense e dall'asse ferroviario della Roma Lido; a est dall'area della rimessa destinata al trasporto pubblico locale ATAC di Acilia; a sud da viale Ortolani; a ovest dal viadotto Nuttal di scavalco della via del mare e della ferrovia.

La zona circostante l'area di intervento si presenta come una zona disomogenea sviluppatasi senza una precisa struttura urbanistica. A ovest dell'area di intervento si è sviluppata un'area di tipo industriale (Zona Artigianale Acilia Dragona) mentre a sud della stessa si trovano prevalentemente aree a destinazione residenziale con una notevole varietà di tipologie edilizie, piccole palazzine private a carattere familiare, villette singole, grandi edifici residenziali con e senza base commerciale.

A livello catastale la parte urbana di proprietà di Atac Patrimonio S.r.l. dell'area "Acilia" è distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 1074 All. B part. 1924, 1926, 1927, 1929.

L'ambito di intervento del progetto includerà, oltre l'ambito di proprietà, ulteriori aree, (sedi stradali, marciapiedi, spazi verdi), in particolare:

- foglio 1074
 - part. 1928,1930,1925 (cabina elettrica),
 - part. 1555, 1556, 17, 18, 1, 2 (per verde e percorsi pedonali)
 - part. 1923 (per viabilità marciapiedi e parcheggi)
- foglio 1075 part. 3268, 8 (area stazione)

come meglio specificato negli elaborati grafici D3b D3d

Tali spazi sono inclusi nell'ambito dell'intervento come spazi perimetrali destinati alla risistemazione per un migliore inserimento del costruito con il tessuto circostante.

Ad oggi l'area si presenta come una zona incolta ed inutilizzata; parzialmente occupata da un campo nomadi e in parte utilizzata come parcheggio aggiuntivo a supporto della rimessa ATAC adiacente.



Programma unitario di valorizzazione territoriale

Il programma unitario di valorizzazione territoriale rappresenta lo strumento urbanistico esecutivo di riferimento per le successive fasi progettuali. Individua, a partire dalle decisioni assunte in seno alla Delibera A.C. n 39/2011, obiettivi, criteri, prescrizioni e definisce le destinazioni da inserire nel tessuto urbano per la redazione del progetto di dettaglio.

Approfondimenti tematici

In occasione della stesura del Programma di riqualificazione urbana sono stati elaborati una serie di studi specialistici riguardanti l'area della città interessata a corredo dello stato di fatto e al fine di fornire una serie di dati per una più corretta, puntuale e mirata trasformazione urbanistica dell'area.

Gli approfondimenti sono di seguito elencati:

uno studio trasportistico

Sono stati inoltre effettuati come approfondimenti tematici più specifici:

- un'analisi dei sottoservizi presenti nell'ambito di riferimento
- una relazione geologica



Pareri prescrittivi

Poiché l'intervento risulta relativo ad opere edilizie ed infrastrutturali di categoria NC, ricadente anche in parte entro i 100 metri di distanza dal tracciato della via Ostiense, tutelato per legge, lo stesso rimane subordinato al parere favorevole delle competenti Soprintendenze statali.

E' propedeutico alla attività edificatoria (permesso di costruire, etc.) il parere preventivo del Consorzio di Bonifica Tevere Agro Romano. Al fine di ottenere tale parere sarà necessario presentare uno studio idraulico eseguito da professionista abilitato, atto a dimostrare che:

- l'intervento proposto sia compatibile con i livelli di piena attesi per un tempo di ritorno di 200 anni;
- l'intervento proposto e le eventuali opere di messa in sicurezza delle aree, anche con riferimento ai volumi sottratti alla naturale espansione della piena, con tempo di ritorno di 200 anni, non aumentino le attuali condizioni di pericolo delle aree limitrofe.

L'attuazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, finalizzati alla realizzazione degli edifici, sia pubblici che privati, indipendentemente dalla relativa destinazione d'uso, dovranno prevedere vasche di laminazione per la raccolta delle acque meteoriche e il successivo graduale sversamento nella rete dei canali esistenti tarato nel limite massimo di 10 l/sec per ettaro.

Durante le successive fasi di progettazione dovrà essere acquisito il parere delle competenti strutture di ATAC SpA e dell'Esercizio Ferroviario.

Per le prescrizioni in materia di risparmio energetico, e per l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia e risparmio delle risorse idriche si rinvia al Regolamento Edilizio del Comune di Roma, come modificato dalla Deliberazione C.C. n. 48 del 20 Febbraio 2006 e s.m.i., e alle sovraordinate legislazioni della Regione Lazio e dello Stato.

Il progetto

Come detto, l'area di Acilia presenta, nel vigente PRG, il perimetro di "Città consolidata – Ambiti ripianificati della città consolidata" ed è individuata con il n. 13 – "Pip Acilia".

Nell'ambito della trasformazione, viene fissata una SUL massima realizzabile di 12.600 mg.

Gli obiettivi preposti al progetto coniugano gli interessi pubblici e privati dei soggetti coinvolti dall'intervento: la proprietà Atac Patrimonio Srl, il soggetto attuatore, la municipalità e i cittadini del quartiere che vedono restituita una parte di città ad oggi inaccessibile ed inutilizzata.

Criteri di redazione dell'Intervento e dati generali

Gli obiettivi dell'intervento, nel complesso, possono essere così sintetizzati:

- la realizzazione di una nuova edificazione con un mix funzionale che risponda anche alle esigenze del tessuto urbano circostante, con una particolare attenzione a creare un polo di servizi riconoscibile, architettonicamente caratterizzato e fruibile da tutto l'intorno.
- la realizzazione di una connessione ciclo pedonale del nuovo complesso con la costruenda stazione di "Acilia sud" in fase di realizzazione
- la risistemazione della viabilità perimetrale e riqualificazione delle aree marginali oggi in abbandono

Sono stati fissati criteri in grado di interpretare le scelte essenziali e le qualità architettoniche fondamentali in un sistema di regole urbanistiche efficienti.

Sono quindi diventate prescrizioni per la successiva progettazione architettonica di dettaglio, come specificato negli elaborati grafici di Programma, i seguenti elementi del progetto:

- la SUL massima realizzabile con relativo mix funzionale
- sagome di massimo ingombro degli edifici

- ts_{PQR}
 - altezze e allineamenti degli edifici sui fronti stradali, aggetti e arretramenti, relazioni con gli spazi pubblici aperti;
 - varchi di accesso agli spazi pubblici, anche quando si trovano all'interno delle componenti private, imponendo in questo caso una verifica precisa delle quote e l'uso pubblico delle superfici in continuità con lo spazio pubblico, curando al massimo la qualità architettonica degli stessi;
 - organizzazione razionale dei parcheggi e definizione di alcuni punti di accesso pedonale
 - alta qualità architettonica dei prospetti.

I dati generali dell'intervento sono riportati nella tabella seguente:

DATI DI PROGETTO		
Superficie complessiva del Programma unitario di valorizzazione territoriale	mq	39.877
Superficie ambito di proprietà (Superficie territoriale ST)	mq	15.608
Capacità insediativa CI = SUL / 37,5 mq	n.	-
Superficie lorda abitativa	mq	-
Superficie utile lorda commerciale (CU/m)	mq	7.300
Superficie utile lorda turistico-ricettivo (CU/m)	mq	5.300
Totale superficie utile lorda	mq	12.600
Indice di edificabilità territoriale ET = SUL TOT / ST	mq/mq	0,81

Nel progetto l'ambito di intervento viene suddiviso in otto comparti,

Comparto C1: (misto)

Completamente interno all'ambito di proprietà. E' prevista la realizzazione di tutta l'aliquota commerciale del mix funzionale con la relativa dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali previsti da standard su parcheggio a raso e multipiano.

Comparto C2: (misto)

Parzialmente interno all'ambito di proprietà. E' prevista la realizzazione di tutta l'aliquota turistico ricettiva del mix funzionale con la relativa dotazione di parcheggi pertinenziali previsti da standard.

Comparto VP1 – Verde Pubblico (pubblico)

Completamente interno all'ambito di proprietà. Il comparto è destinato alla realizzazione delle aree a verde pubblico con percorsi pedonali e ciclabili.

Comparto VP2 – Verde Pubblico (pubblico)

Completamente esterno all'ambito di proprietà. Il comparto è destinato alla realizzazione delle aree a verde e marciapiedi. Le superfici non entrano nel computo delle dotazioni per lo standard.

Comparto AP – Area parcheggio (pubblico)

Completamente esterno all'ambito di proprietà. Il comparto è destinato alla sistemazione dell'area sottostante al viadotto "Nuttal" da attrezzare a viabilità, parcheggio ed aree verdi.

Comparto SV – Sistema viario (pubblico)

Completamente esterno all'ambito di proprietà. Il comparto è destinato alla sistemazione della viabilità esistente e alla sistemazione dell'area sottostante le rampe di salita al viadotto "Nuttal" da attrezzare a viabilità, parcheggio ed aree verdi.

Comparto SCP - Sistema ciclo pedonale (pubblico)

Completamente esterno all'ambito di proprietà. Il comparto è destinato alla realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile di connessione con la nuova stazione.

Comparto SF- Stazione Ferroviaria (pubblico)

Completamente esterno all'ambito di proprietà. Il comparto è destinato alla realizzazione, attualmente già in corso a cura di ATAC Spa, della stazione di Acilia sud

Morfologia delle componenti edificate e degli spazi aperti



Il progetto regola i suoi rapporti con l'intorno urbano secondo una modalità semplice. Nell'area in cui è prevista la nuova edificazione si è scelto di realizzare le due nuove strutture nella parte centrale in allineamento con gli edifici limitrofi e di creare nelle fasce laterali, adiacenti alle sedi stradali, zone a verde e varchi di accesso pedonale e carrabile. Le aree verdi verso viale Ortolani sono realizzate a livello stradale quelle nella parte posteriore del lotto sono realizzate ad una quota più alta, al livello del fascio binari. Le due zone sono raccordate da piani inclinati verdi pedonali.

Nell'ambito della progettazione vengono definiti alcuni aspetti riguardo a due temi fondamentali:

- il sistema degli spazi aperti;
- l'accessibilità pedonale;

Gli spazi aperti si articolano in aree verdi e aree pavimentate, percorsi e spazi che garantiscano la continuità tra la zona circostante, l'area di un nuova edificazione e l'area della nuova stazione ferroviaria.

All'interno dell'area di progetto il collegamento tra i due edifici avviene attraverso varchi all'edificato e percorsi in adiacenza agli stessi.

La nuova area sarà, inoltre, collegata direttamente alla nuova stazione "Acilia Sud" attraverso un percorso pedonale attrezzato affiancato da una pista ciclabile che si svilupperà parallelamente alla linea ferroviaria RM – Lido alla rimessa ATAC esistente.

Prescrizioni per l'edificazione

Per quanto riguarda la nuova edificazione, vengono prescritte la sagoma di massimo ingombro planimetrico e i distacchi. Sono previsti due distini edifici:

 un edificio a pianta rettangolare a destinazione turistico ricettivo localizzato nel lotto verso il viadotto Nuttal di altezza non superiore a 30 m in allineamento con gli edifici limitrofi. L'edificio sarà organizzato con parte del piano terra e il primo piano destinati a parcheggio pertinenziale della struttura • un edificio a pianta trapezioidale a destinazione commerciale con annesso parcheggio multipiano localizzato nel lotto verso la nuova stazione di altezza non superiore a 20 m.

Come già esplicitato il fronte su viale Enrico Ortolani dovrà essere interrotto da passaggi pedonali che consentano di raggiungere gli spazi interni, spazi verdi o edifici, da passi carrabili che consentano l'accesso al parcheggio a raso e alle rampe di accesso ai parcheggi multipiano di entrambi gli edifici.

Il progetto mira, nell'ambito del nuovo isolato, a coniugare le esigenze dell'uso privato con quello pubblico. L'assetto funzionale, dunque, diviene uno degli elementi più importanti e articolati del Programma.

Le funzioni previste, da localizzare nei comparti come specificati nelle NTA, sono le seguenti:

- funzione commerciale
- funzione turistico ricettiva

I parcheggi pubblici saranno localizzati al livello 0 e nel parcheggio multipiano del comparto C1.

I parcheggi privati saranno invece collocati al livello 0 del comparto C1 e ai livelli 0 e 1 del comparto C2.

L'accesso a tutti i parcheggi avviene, da viale Enrico Ortolani; in fase di ulteriore approfondimento progettuale potranno eventualmente essere studiati ulteriori accessi.

In sintesi sono consentite le seguenti funzioni (per la nomenclatura degli edifici vedi elaborati grafici)

I livelli sono da intendersi rispetto al livello 0, Viale Enrico Ortolani.

Comparto C1

Edificio E1



Ai livelli 0

Parcheggio

Ai livelli 1, 2

Commerciale

Ai livelli 1, 2, 3, 4, 5

Parcheggio

Comparto C2

Edificio E2

Al livello 0

- Parcheggio
- Ricettivo

Al livello 1,

Parcheggio

Ai livelli 2, 3, 4, 5, 6, 7

Ricettivo

Tabella riassuntiva

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE						
Comparto Edificio SUL tot (mq) Destinazioni ammesse						
C1	E1	7.300	Commerciale Parcheggio			
C2	E2	5.300	Turistico - ricettivo Parcheggio			

TOTALE SUL privata (mq)	12.600
1017122002 piirtutu (iiiq)	

VP1	-	-	Verde pubblico
VP2	-	-	Verde pubblico
AP		-	Verde pubblico/parcheggio area sottostante viadotto
SV	-	-	Viabilità Verde pubblico/parcheggio area sottostante rampa di accesso viadotto
SCP	-	-	Percorso ciclo-pedonale / Verde pubblico

Caratteristiche architettoniche generali del progetto

Il progetto è organizzato secondo un preciso disegno del suolo che cerca di coniugare ed equilibrare vuoti e pieni in un complesso organico, funzionale e ben riconoscibile.

L'idea principale è quella di avere uno spazio centrale edificato con una piccola piazza di raccordo tra le due costruzioni e un percorso perimetrale di ricucitura.

Il percorso perimetrale ha la funzione di ricucire lo spazio del progetto con lo spazio esterno all'area d'intervento, rendendo il primo la naturale prosecuzione del secondo e garantendone la completa fruibilità e accessibilità, nonché appetibilità dal punto di vista delle nuove attività che si andranno ad insediare.



Standard urbanistici

Sulla base della proposta progettuale sono state calcolate le dotazioni di standard previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per verificare la reale fattibilità urbanistica dell'intervento.

In particolare sono stati considerati i fabbisogni di Parcheggi Pubblici (art.7 del NPRG), Parcheggi Pertinenziali (art.7 del PRG), Verde Pubblico (art.8 del PRG).

L'intervento prevede la realizzazione delle seguenti destinazioni d'uso:

Turistico ricettivo SUL 5.300 mq
Commerciale SUL 7.300 mq

Il fabbisogno di parcheggi pubblici e pertinenziali è stato calcolato sulla base dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

VERIFICA STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI						
Comparto	Destinazione d'uso	SUL	Indice	STANDARD Parcheggi		
C1	Commerciale (CU/m)	7.300	10mq/10mq	7.300		
CI			Totale	7.300		
C2	Ricettivo (CU/m)	5.300	6mq/10mq	3.180		
CZ			Totale	3.180		

TOTALE FABBISOGNO DA STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI

TOTALE DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI

10.480

VERIFICA STANDARD PARCHEGGI PRIVATI						
Comparto	Destinazione d'uso	SUL	Indice	STANDARD Parcheggi		
C1	Commerciale (CU/b)	7.300	3mq/10mq	2.190		
CI	Totale 2.					
C2	Ricettivo (CU/m)	5.300	4mq/10mq	2.120		
CZ			Totale	2.120		

TOTALE FABBISOGNO DA STANDARD PARCHEGGI PRIVATI

TOTALE DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI

6.464

Il fabbisogno complessivo fra parcheggi pertinenziali e pubblici risulta essere di 14.790 mg.

La dotazione di parcheggi prevista, tra pertinenziali e pubblici è di 17.164 mq.

La dotazione pertinenziale del ricettivo è reperita in parcheggio a raso e primo livello fuori terra interno al comparto C2, mentre quella del commerciale sarà realizzata in parcheggio a raso e nel multipiano nel comparto C1.

La dotazione pubblica è reperita nel parcheggio multipiano del comparto C1.

Il fabbisogno di verde pubblico ai sensi degli standard urbanistici è stato reperito interamente all'interno del perimetro di proprietà nel comparto VP, in aggiunta sono state attrezzate a verde aree VP2 per circa 631 mq.

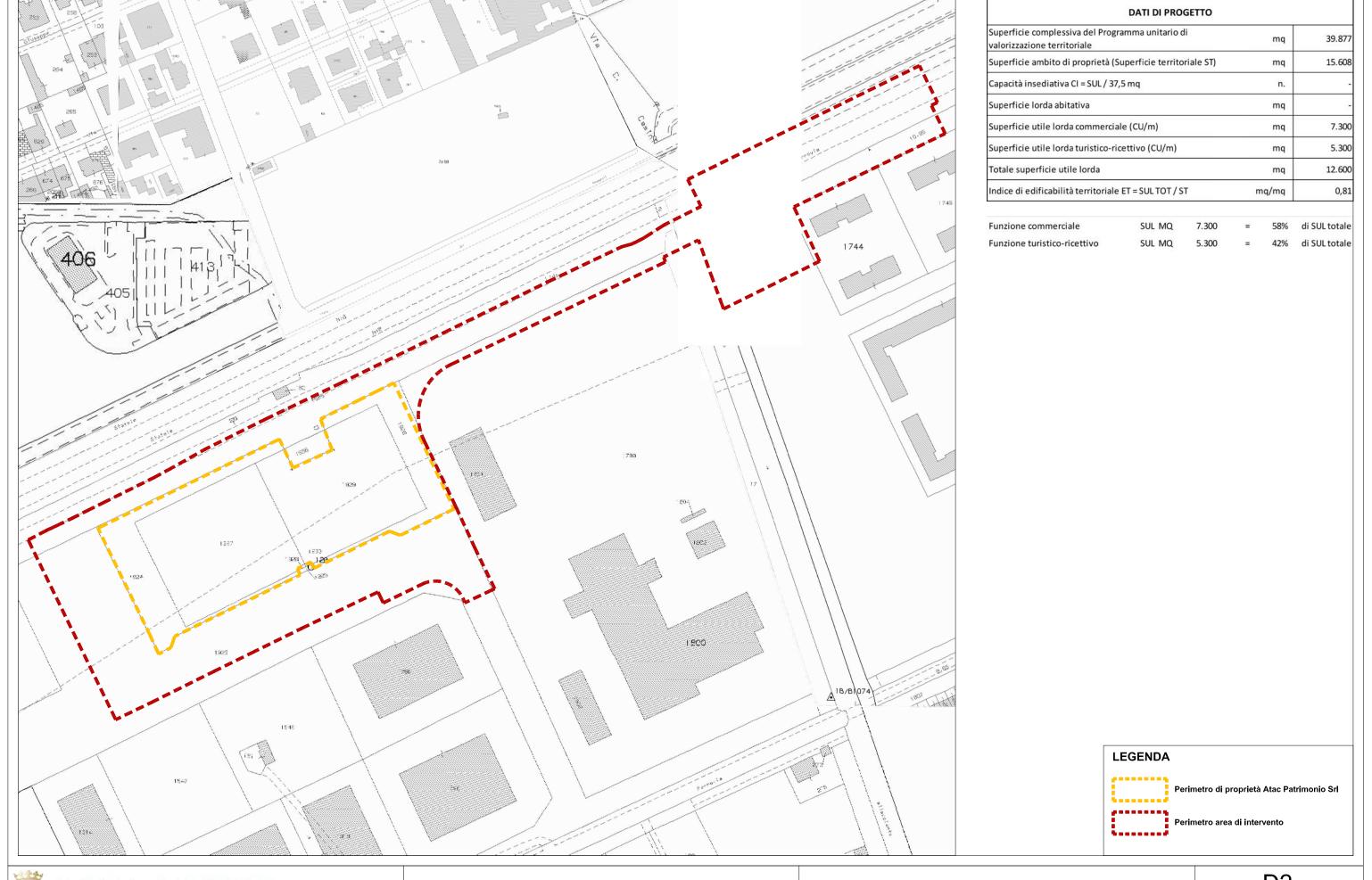
	VERIFICA STANDARD VERDE PUBBLICO						
Comparto	Destinazione d'uso	SUL/abitanti	Indice	STANDARD Verde			
C1	Commerciale (CU/m)	7.300	4mq/10mq	2.920			
CI			Totale	2.920			
C2	Ricettivo (CU/m)	5.300	4mq/10mq	2.120			
CZ			Totale	2.120			

TOTALE FABBISOGNO DA STANDARD VERDE PUBBLICO 5.040

TOTALE DOTAZIONE VERDE PUBBLICO 5.607

La dotazione di verde pubblico è totalmente reperita all'interno del Comparto VP.

Le destinazioni previste non prevedono il fabbisogno relativo di servizi pubblici.

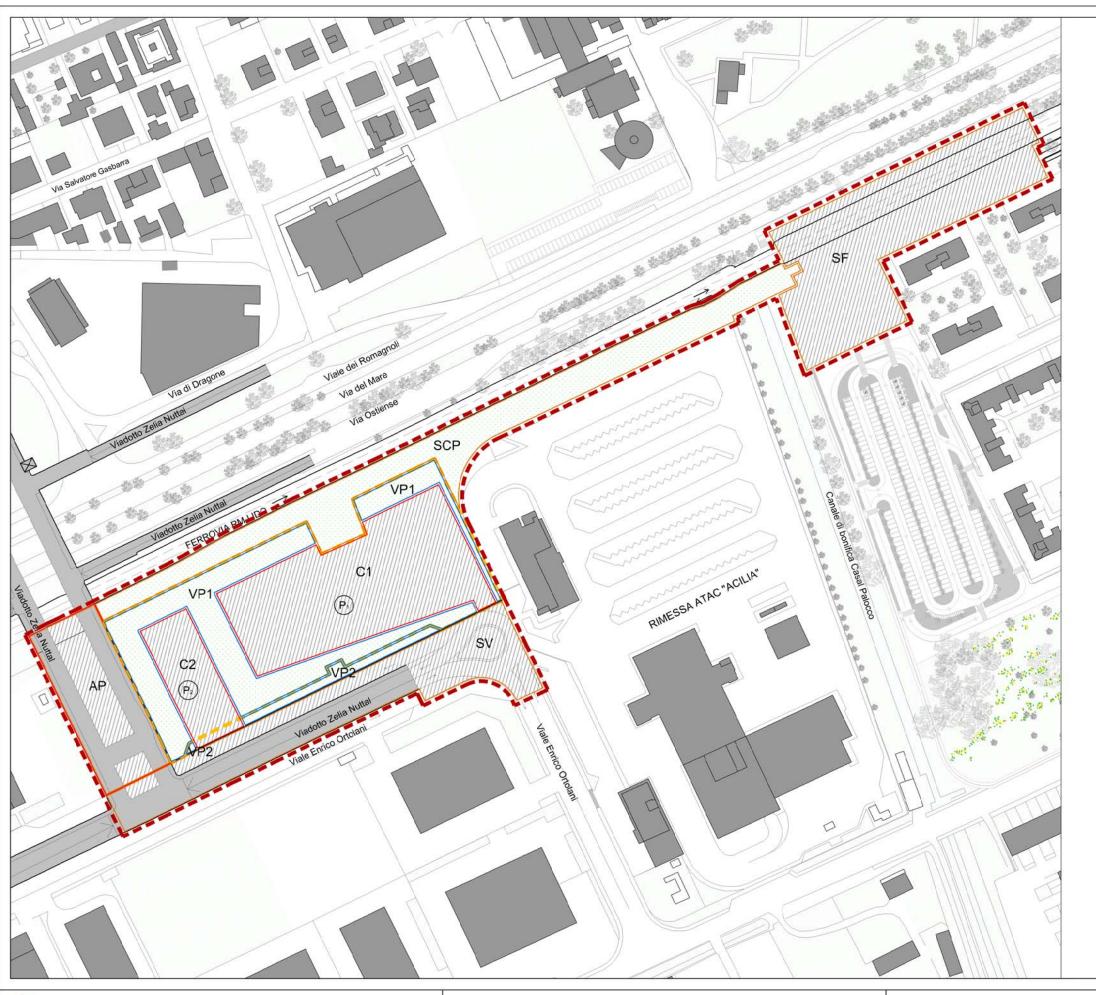




Assessorato all'Urbanistica Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Atac Patrimonio s.r.l. Programma unitario di valorizzazione territoriale

AREA ACILIA Planimetria di intervento su base catastale D2

Scala 1:2.000 Data Luglio 2014



	DESTINA	ZIONI D'USO ((SUL mq)		
COMPARTO	Superficie Fondiaria (Sup mq)	Commerciale	Turistico - ricettivo	Totale	Altezza massima (m)
COMPARTO C1 (misto)	7.452	7.300	0	7.300	20
COMPARTO C2 (misto)	1.962	0	5.300	5.300	30
COMPARTO VP1	5.607	0	0	0	
COMPARTO VP2	631	0	0	0	
COMPARTO AP	3.627	0	0	0	
COMPARTO SV	6.130	0	0	0	
COMPARTO SCP	6.463	0	0	0	
COMPARTO SF	8.005	0	0	0	
TOTALI		7.300	5.300		lf
	39.877	12.600		12.600	

	DOTA	ZIONE PARC	HEGGI PUBE	BLICI E PRIVA	TI (Sup mq)		
PARCHEGGIO	Livello 0	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Livello 4	Livello 5	Totale
PARCHEGGIO P1	7.168	1.575	1.575	1.575	1.575	1.575	15.043
PARCHEGGIO P2	1.268	853	0	0	0	0	2.121

DOTAZIONE VERDE E SEI	RVIZI DA STANDARD (Su	p mq)
COMPARTO	Superficie Fondiaria	TOTALE
COMPARTO VP1	5.607	6 220
COMPARTO VP2*	631	6.238

^{*} Verde Pubblico esterno all'area di proprietà non computato ai fini degli Standard

Dotazione parcheggi pubblici

Dotazione parcheggi pubblici mq 3.200 = 6,0 mq/mq ≥ 6,0 mq/mq di SUL





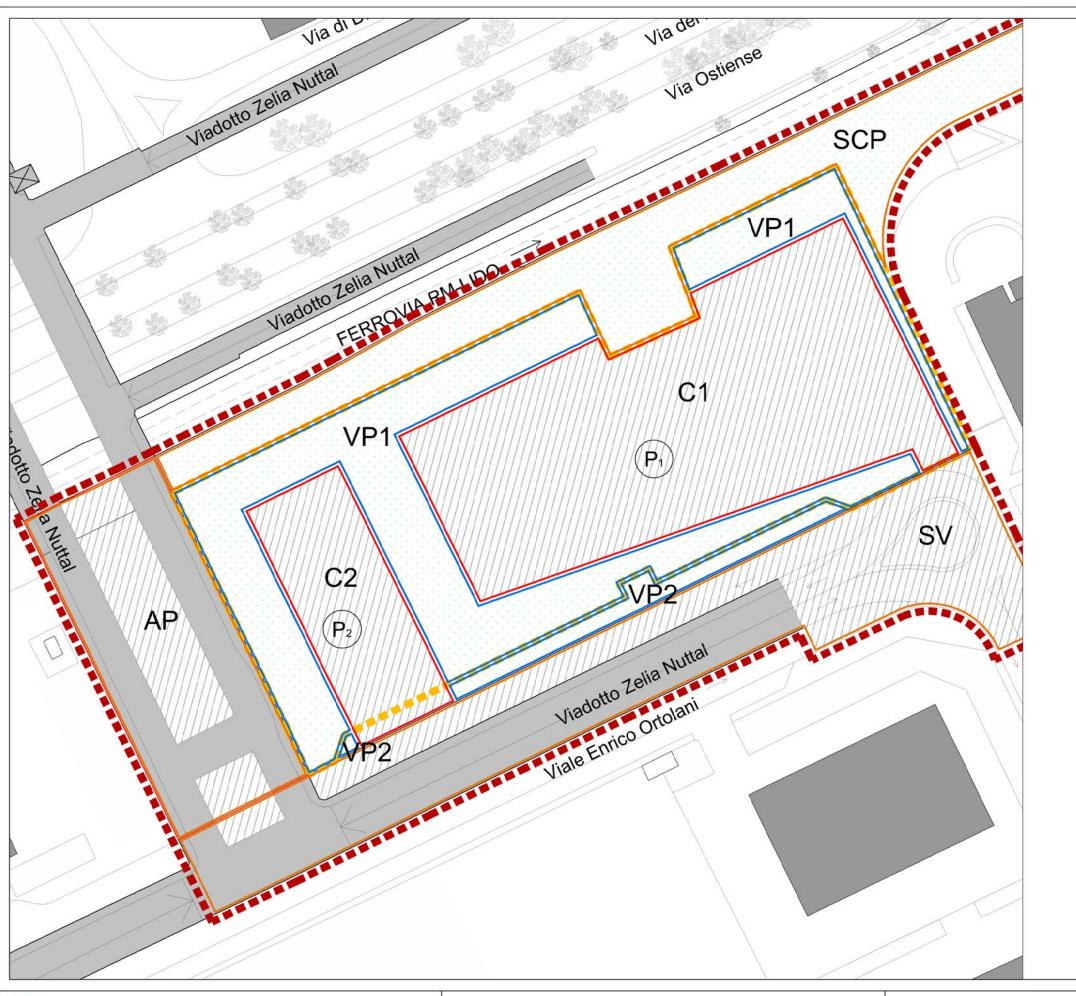
Assessorato all'Urbanistica Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Atac Patrimonio s.r.l.

Programma unitario di valorizzazione territoriale

AREA ACILIA Zonizzazione su base aerofotogrammetrica D3a

Scala 1:2.000

Parcheggi pubblici e privati



	DESTINA	ZIONI D'USO (SUL mq)		
COMPARTO	Superficie Fondiaria (Sup mq)	Commerciale	Turistico - ricettivo	Totale	Altezza massima (m)
COMPARTO C1 (misto)	7.452	7.300	0	7.300	20
COMPARTO C2 (misto)	1.962	0	5.300	5.300	30
COMPARTO VP1	5.607	0	0	0	
COMPARTO VP2	631	0	0	0	
COMPARTO AP	3.627	0	0	0	
COMPARTO SV	6.130	0	0	0	
COMPARTO SCP	6.463	0	0	0	
COMPARTO SF	8.005	0	0	0	
TOTALI	20.077	7.300	5.300	42.500	
	39.877	12.600		12.600	

DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI (Sup mq)							
PARCHEGGIO	Livello 0	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Livello 4	Livello 5	Totale
PARCHEGGIO P1	7.168	1.575	1.575	1.575	1.575	1.575	15.043
PARCHEGGIO P2	1.268	853	0	0	0	0	2.121

DOTAZIONE VERDE E SEI	RVIZI DA STANDARD (Su	p mq)
COMPARTO	Superficie Fondiaria	TOTALE
COMPARTO VP1	5.607	6 220
COMPARTO VP2*	631	6.238

^{*} Verde Pubblico esterno all'area di proprietà non computato ai fini degli Standaro

VERIFICA STANDARD

Destinazione commerciale (CU/m

Dotazione verde pubblico mq 3.200 = 4,4 mq/mq ≥ 4,0 mg/mq di SUI

Dotazione parcheggi pubblici mg 7.500 = 10.3 mg/mg ≥ 10.0 mg/mg di SUI

Destinazione turistico-ricettivo (CU/m)

Dotazione verde pubblico mq 2.407 = 4,5 mq/mq ≥ 4,0 mq/mq di Sl Dotazione parcheggi pubblici mq 3.200 = 6,0 mq/mq ≥ 6,0 mq/mq di Sl





Assessorato all'Urbanistica Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Atac Patrimonio s.r.l. Programma unitario di valorizzazione territoriale

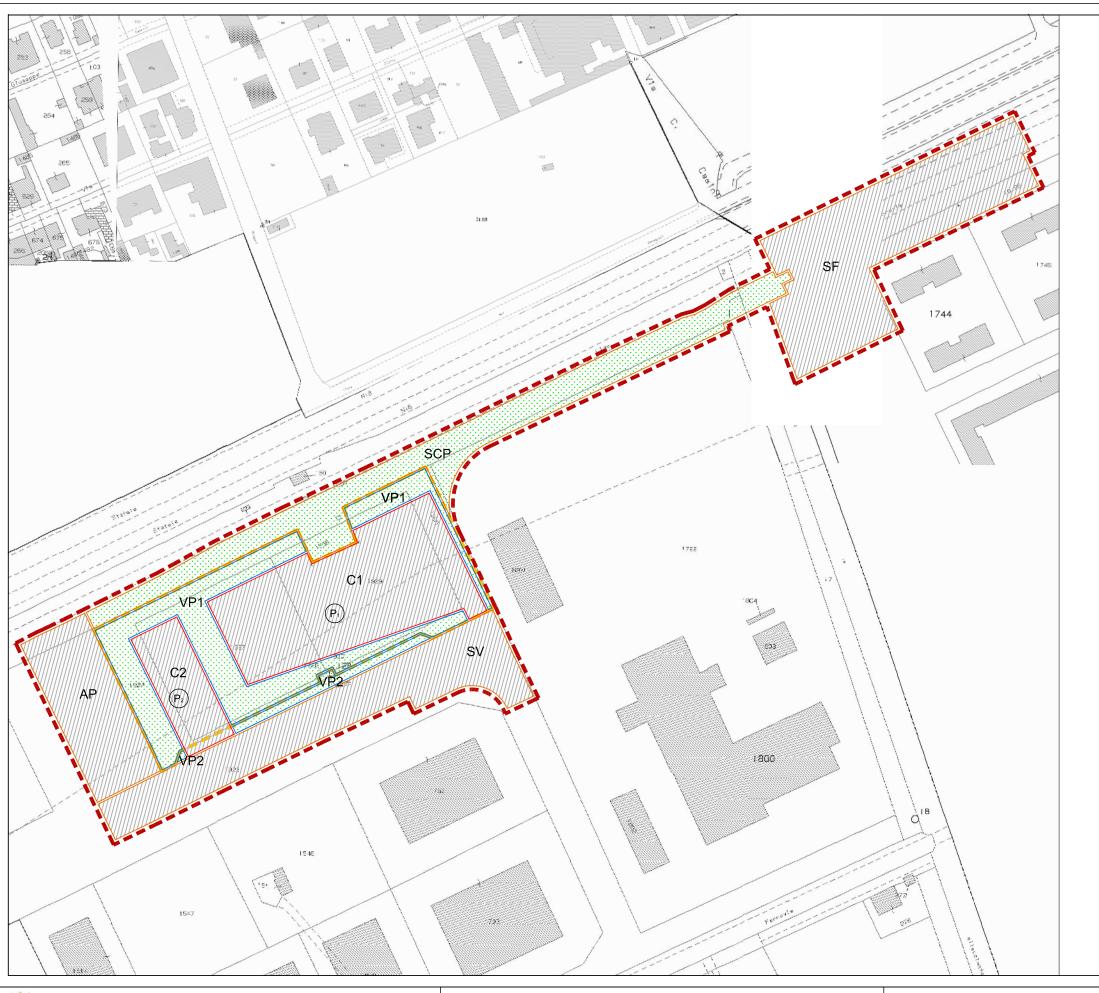
AREA ACILIA
Zonizzazione su base aerofotogrammetrica

D3b

Scala 1:1.000 Data Luglio 2014

Parcheggi pubblici e privati

Pn



	DESTINA	ZIONI D'USO	(SUL mq)		
COMPARTO	Superficie Fondiaria (Sup mq)	Commerciale	Turistico - ricettivo	Totale	Altezza massima (m)
COMPARTO C1 (misto)	7.452	7.300	0	7.300	20
COMPARTO C2 (misto)	1.962	0	5.300	5.300	30
COMPARTO VP1	5.607	0	0	0	
COMPARTO VP2	631	0	0	0	
COMPARTO AP	3.627	0	0	0	
COMPARTO SV	6.130	0	0	0	
COMPARTO SCP	6.463	0	0	0	
COMPARTO SF	8.005	0	0	0	
TOTALI	20.077	7.300	5.300	12 500	
	39.877	12.6	500	12.600	

DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI (Sup mq)							
PARCHEGGIO	Livello 0	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Livello 4	Livello 5	Totale
PARCHEGGIO P1	7.168	1.575	1.575	1.575	1.575	1.575	15.043
PARCHEGGIO P2	1.268	853	0	0	0	0	2.121

DOTAZIONE VERDE E SEI	RVIZI DA STANDARD (Su	p mq)
COMPARTO	Superficie Fondiaria	TOTALE
COMPARTO VP1	5.607	6.238
COMPARTO VP2*	631	6.238

* Verde Pubblico esterno all'area di proprietà non computato ai fini degli Standaro

Dotazione parcheggi pubblici

Dotazione parcheggi pubblici mq 3.200 = 6,0 mq/mq ≥ 6,0 mq/mq di SUL



Comparto pubblico

Perimetro area di Intervento

Area parcheggio

sv

Sistema viario

SCP

Sistema ciclo-pedonale

SF

Stazione ferroviaria

Parcheggi pubblici e privati

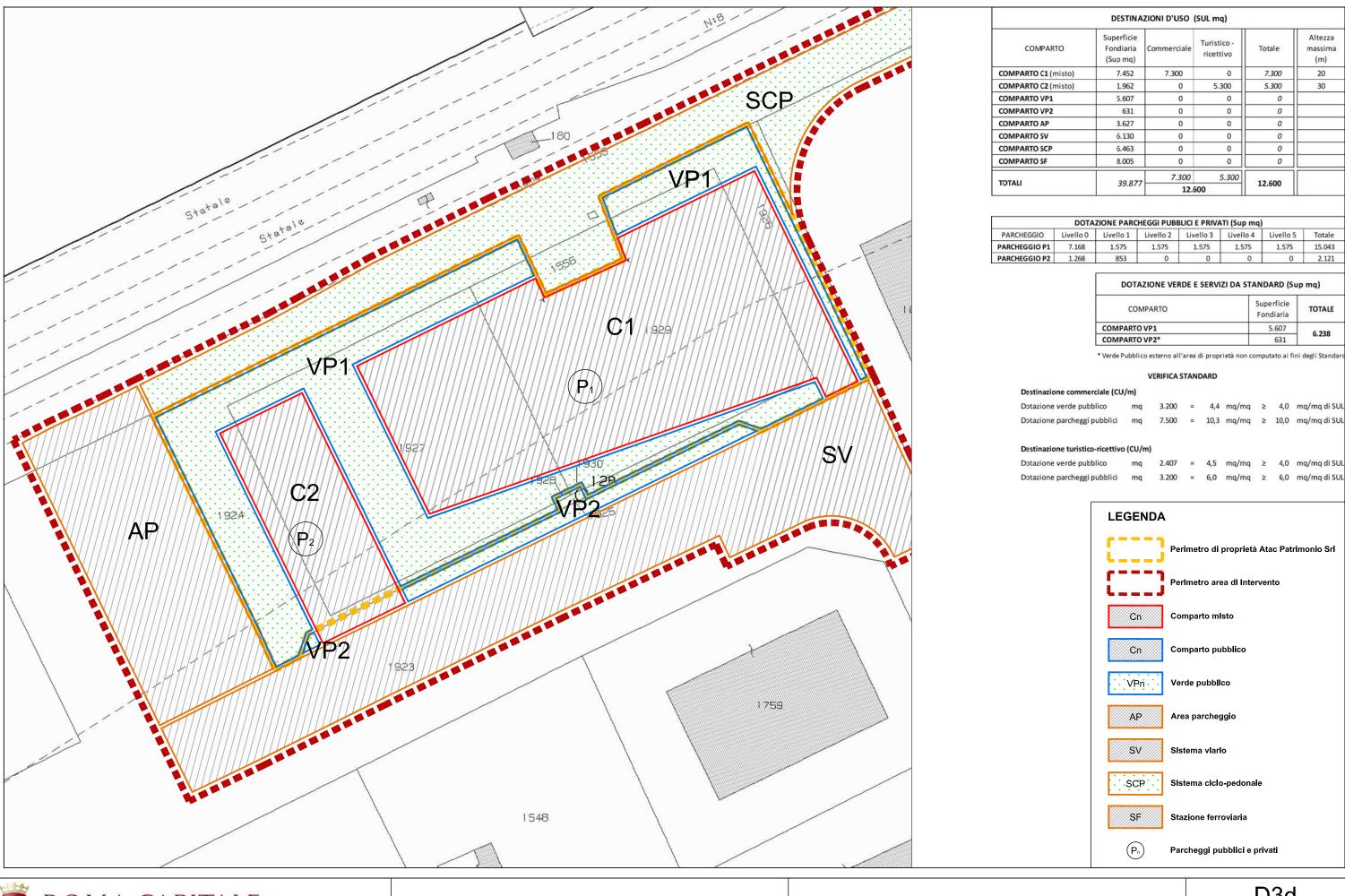


Assessorato all'Urbanistica Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Atac Patrimonio s.r.l.

Programma unitario di valorizzazione territoriale

AREA ACILIA Zonizzazione su base catastale D3c

Scala 1:2.000



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Atac Patrimonio s.r.l.

Programma unitario di valorizzazione territoriale

AREA ACILIA Zonizzazione su base catastale D3d

massima

(m)

20

30

7.300

5.300

0

0

0

0

0

1.575

Superficie

Fondiaria

5.607

6.238

12.600

5.300

5.300

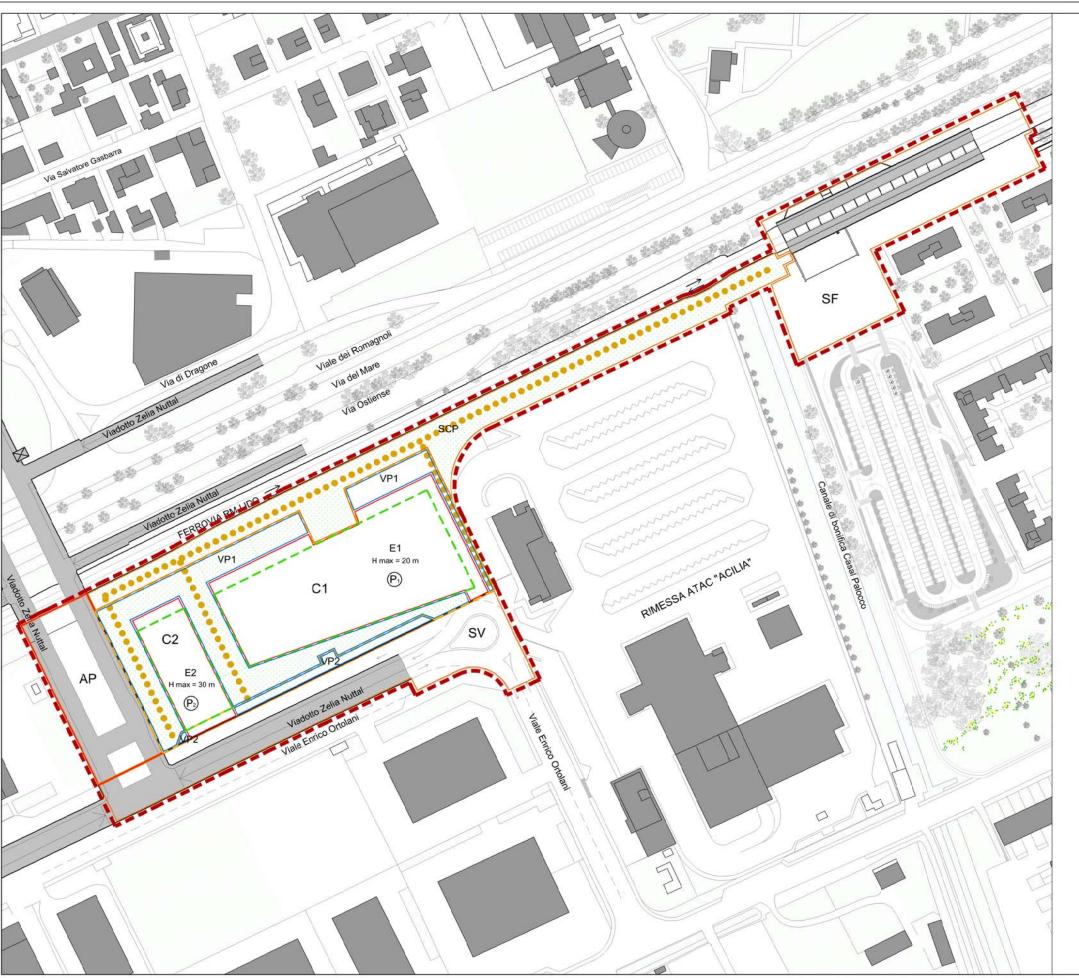
1.575

12.600

1.575

Scala 1:1.000

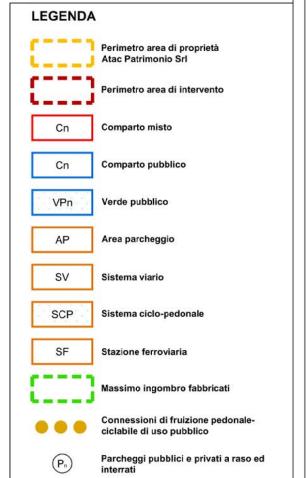
Perimetro area di Intervento



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE					
Comparto	Edificio	SUL tot (mq)	Destinazioni ammesse		
C1	E1	7.300	Commerciale Parcheggio		
C2	E2	5.300	Turistico - ricettivo Parcheggio		

TOTALE SUL privata (mq)	12.600
-------------------------	--------

VP1	2	-	Verde pubblico
VP2	-	2	Verde pubblico
AP		-	Verde pubblico/parcheggio area sottostante viadotto
sv	٤	-	Viabilità Verde pubblico/parcheggio area sottostante rampa di accesso viadotto
SCP	-	-	Percorso ciclo-pedonale / Verde pubblico
SF	-	-	Stazione "Acilia Sud" (in corso di realizzazione). Progetto approvato con Conf. Serv. Determinazione Reg. Lazio - Dir. Reg. Trasporti B0021 del 12/01/2010





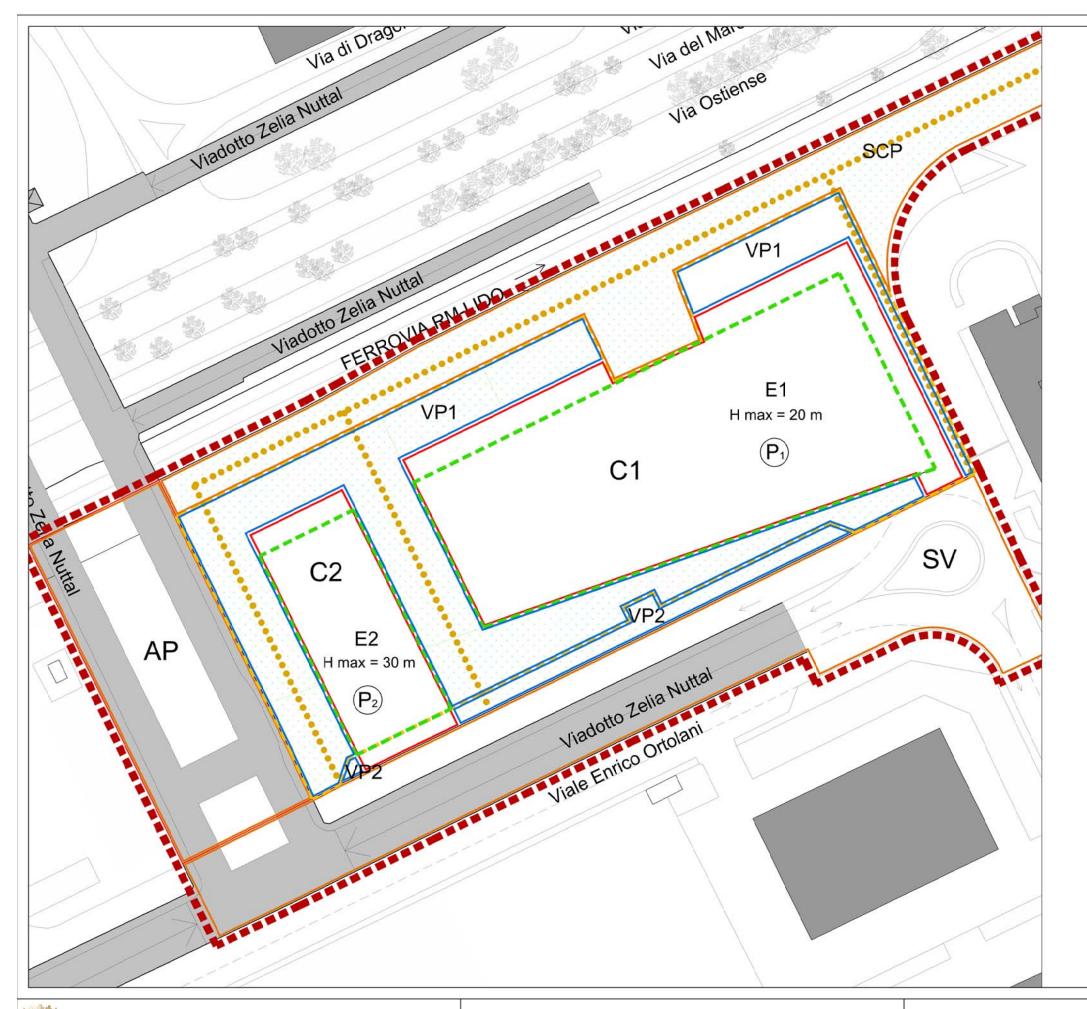
Assessorato all'Urbanistica Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Atac Patrimonio s.r.l. Programma unitario di valorizzazione territoriale

AREA ACILIA
Zonizzazione generale
Planovolumetrico prescrittivo

D4a

Scala 1:2.000

Le altezze massime e i livelli hanno come riferimento la quota stradale di Viale Enrico Ortolani (0.00 m)



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE					
Comparto	Edificio	SUL tot (mq)	Destinazioni ammesse		
C1	E1	7.300	Commerciale Parcheggio		
C2	E2	5.300	Turistico - ricettivo Parcheggio		

TOTALE SUL privata (mq) 12.600

VP1	5	-	Verde pubblico
VP2	٩	-	Verde pubblico
AP		-	Verde pubblico/parcheggio area sottostante viadotto
sv	E	=	Viabilità Verde pubblico/parcheggio area sottostante rampa di accesso viadotto
SCP	-	-	Percorso ciclo-pedonale / Verde pubblico
SF		-	Stazione "Acilia Sud" (in corso di realizzazione). Progetto approvato con Conf. Serv. Determinazione Reg. Lazio - Dir. Reg. Trasporti B0021 del 12/01/2010





Assessorato all'Urbanistica Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Atac Patrimonio s.r.l. Programma unitario di valorizzazione territoriale

AREA ACILIA
Zonizzazione generale
Planovolumetrico prescrittivo

D4b

Scala 1:1.000

VERIFICA STANDARD VERDE PUBBLICO							
Comparto	Destinazione d'uso	SUL/abitanti	Indice	STANDARD Verde			
C1	Commerciale (CU/m)	7.300	4mq/10mq	2.920			
CI			Totale	2.920			
C2	Ricettivo (CU/m)	5.300	4mq/10mq	2.120			
CZ			Totale	2.120			

TOTALE FABBISOGNO DA STANDARD VERDE PUBBLICO

5.040

TOTALE DOTAZIONE VERDE PUBBLICO 5.607

VERIFICA STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI						
Comparto	Destinazione d'uso	SUL	Indice	STANDARD Parcheggi		
C1	Commerciale (CU/m)	7.300	10mq/10mq	7.300		
CI			Totale	7.300		
C2	Ricettivo (CU/m)	5.300	6mq/10mq	3.180		
CZ			Totale	3.180		

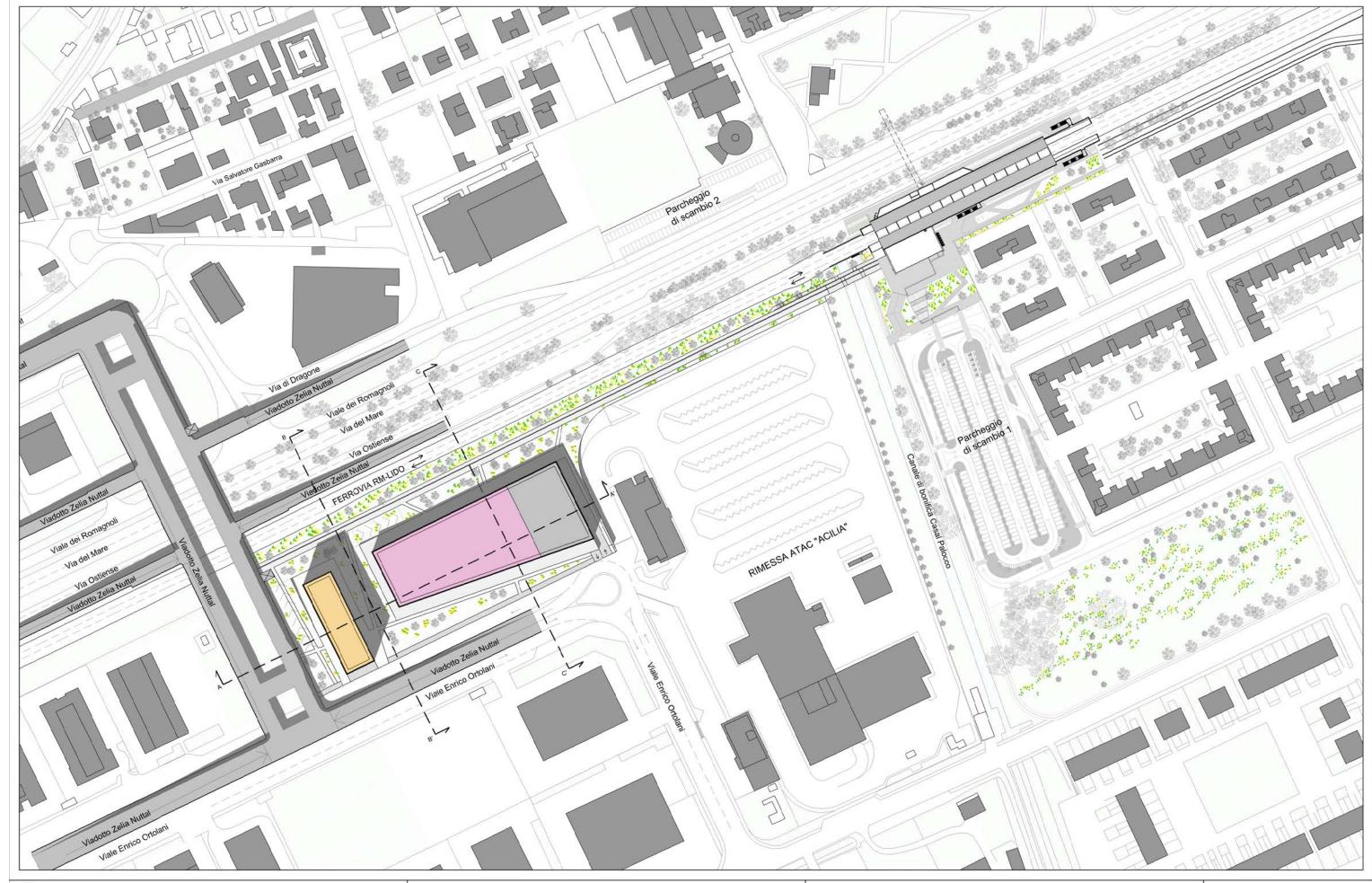
TOTALE FABBISOGNO DA STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI

10.480

TOTALE DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI

10.700





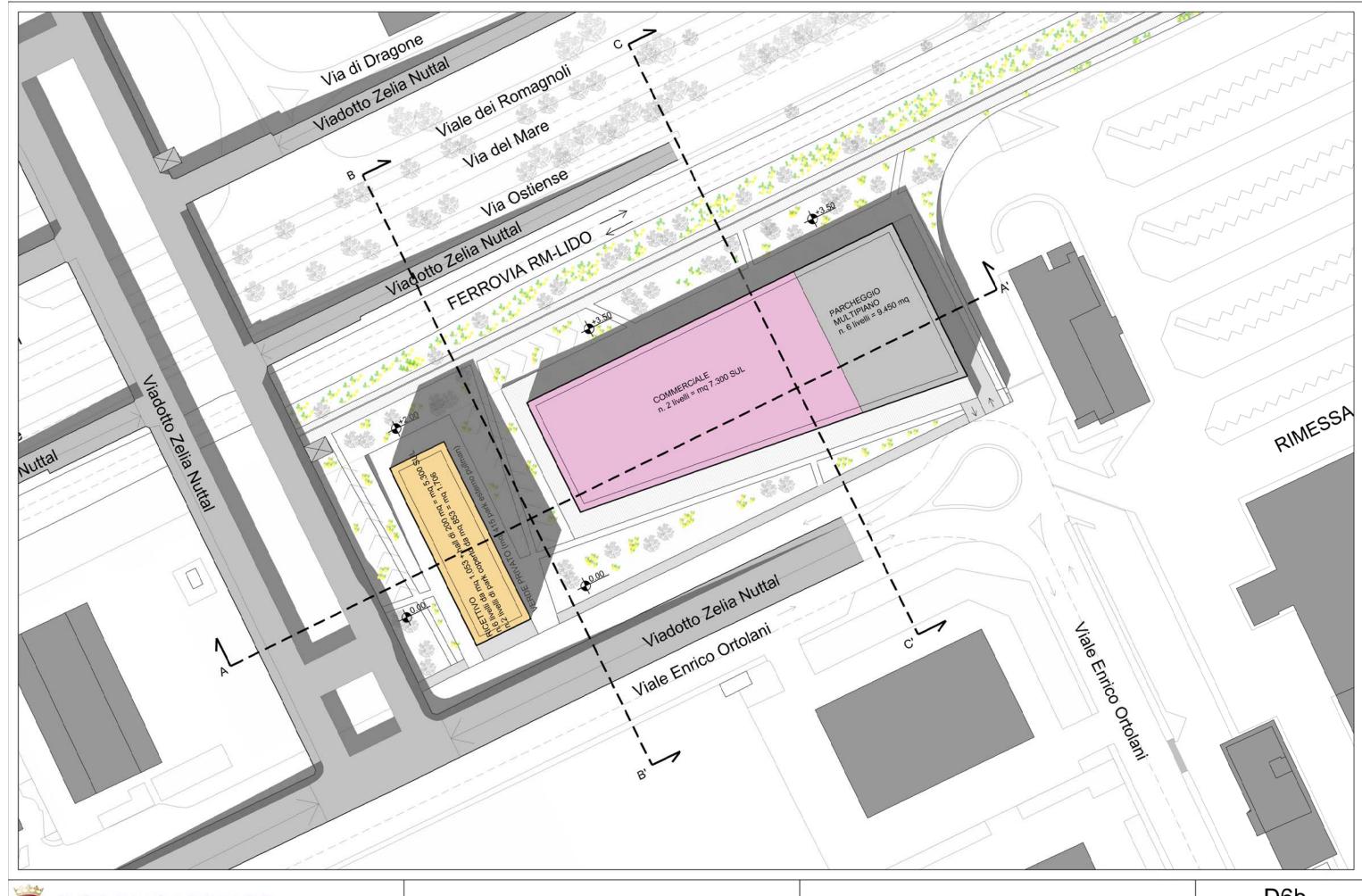


Assessorato all'Urbanistica Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Atac Patrimonio s.r.l. Programma unitario di valorizzazione territoriale

AREA ACILIA
Planimetria generale progetto
Schema esemplificativo

D6a

Scala 1:2.000 Data Luglio 2014



ROMA CAPITALE

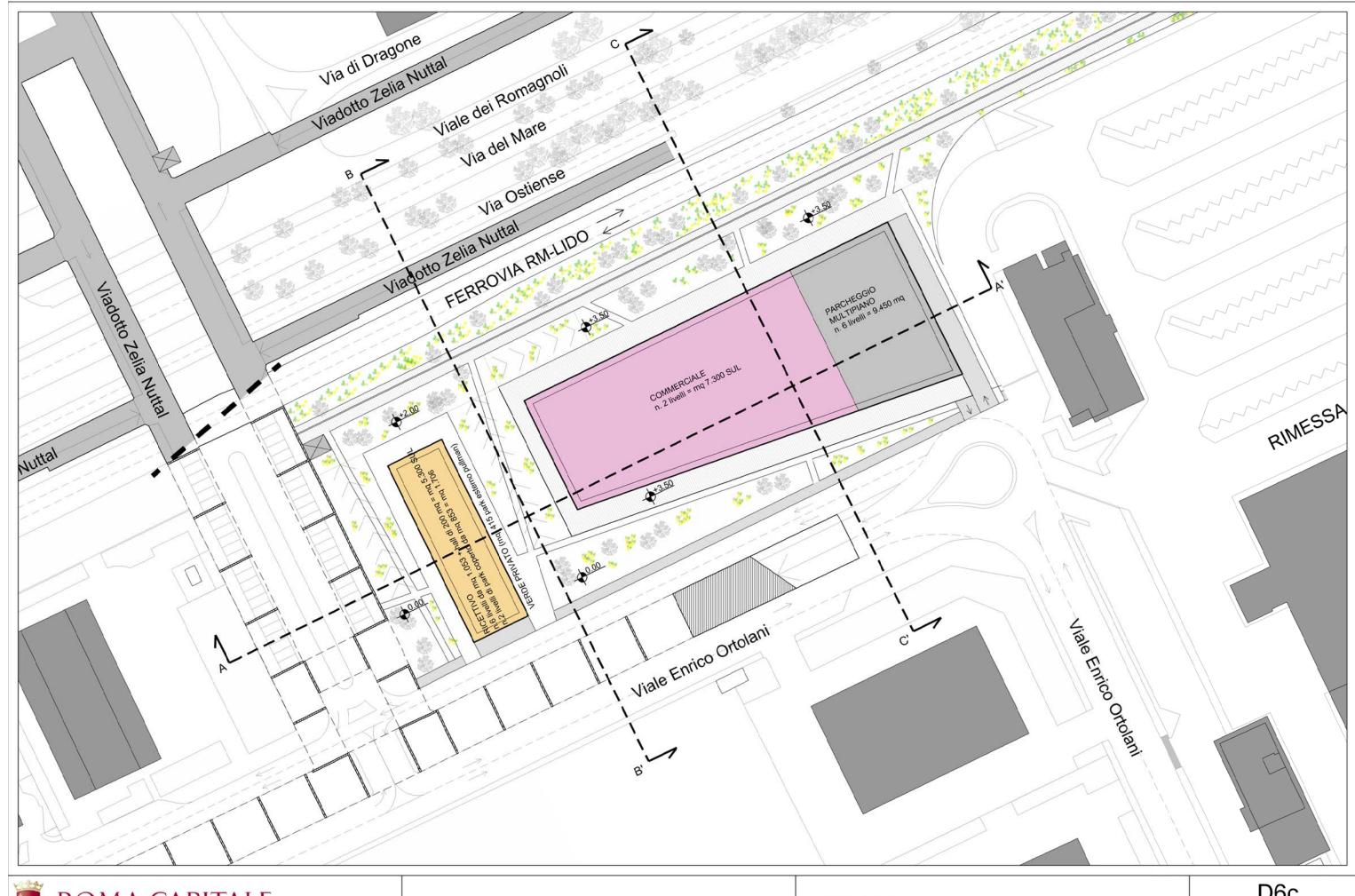
Assessorato all'Urbanistica Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Atac Patrimonio s.r.l.

Programma unitario di valorizzazione territoriale

AREA ACILIA Planimetria generale progetto Schema esemplificativo

D6b

Scala 1:1.000 Data Luglio 2014





Assessorato all'Urbanistica Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Atac Patrimonio s.r.l.

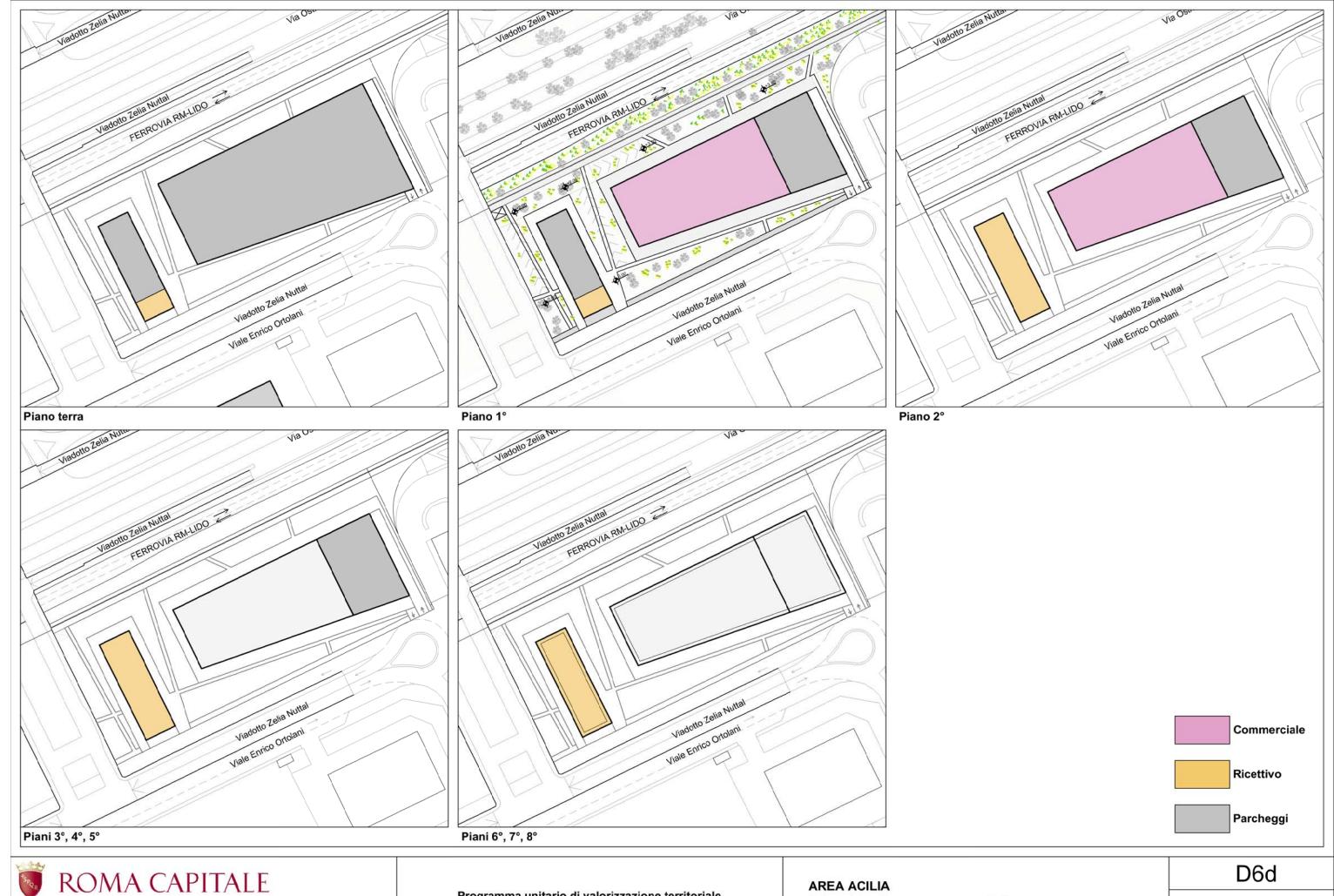
Programma unitario di valorizzazione territoriale

AREA ACILIA

Planimetria generale progetto - Rete viaria e parcheggi Schema esemplificativo

D6c

Scala 1:1.000 Data Luglio 2014



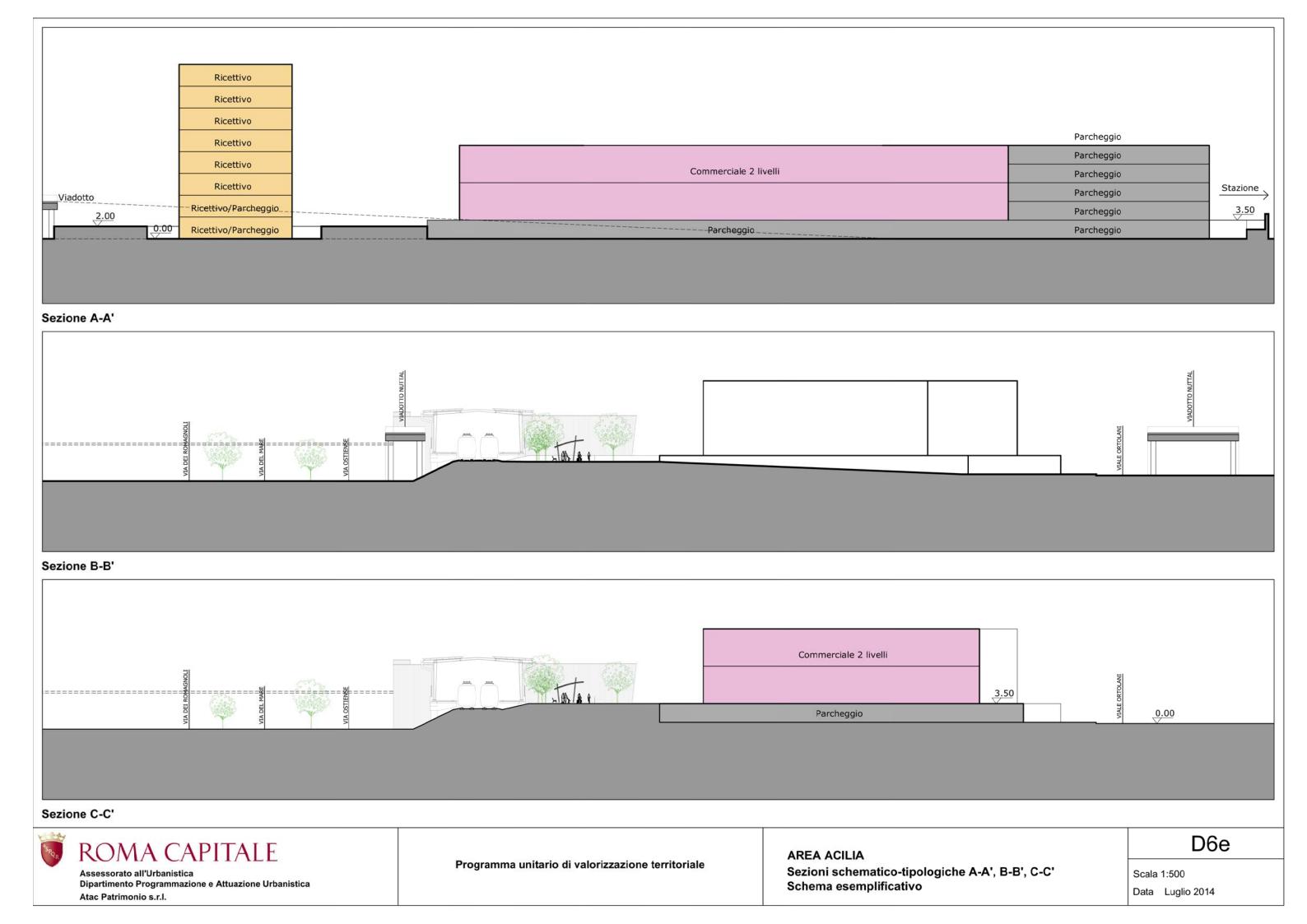


Atac Patrimonio s.r.l.

Programma unitario di valorizzazione territoriale

AREA ACILIA Schemi funzionali esemplificativi

Scala

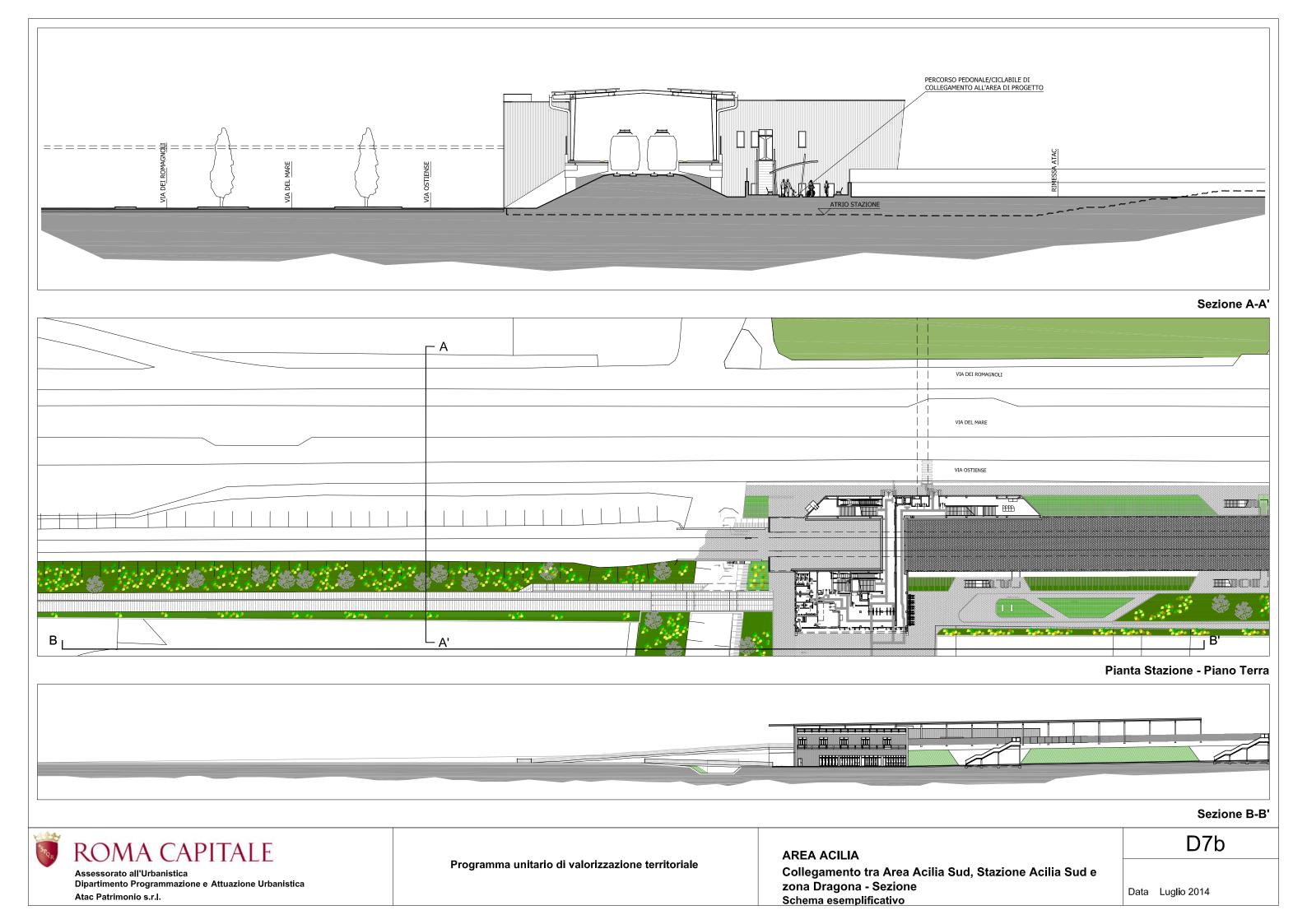


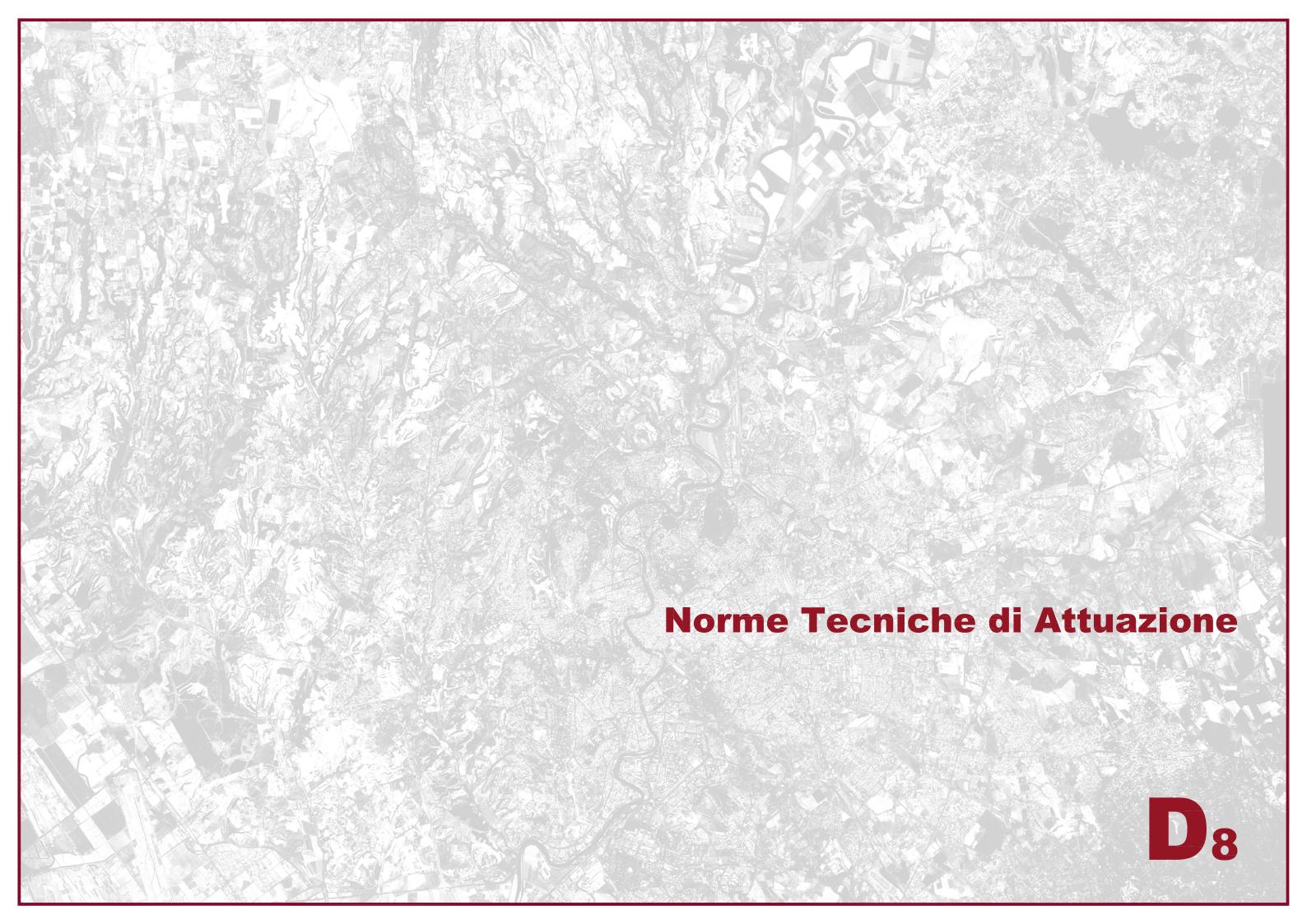




Assessorato all'Urbanistica Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Atac Patrimonio s.r.l. Programma unitario di valorizzazione territoriale

AREA ACILIA Collegamento tra Area Acilia Sud, Stazione Acilia Sud e zona Dragona - Planimetria Schema esemplificativo D7a







Sommario

Art. 1 – Campo di applicazione delle Norme	2
Art. 2 – Elenco elaborati del Programma Unitario di valorizzazione to	erritorial
	2
Art. 3 – Valore normativo degli elaborati	2
Art. 4 – Modalità d'uso delle aree	2
Art. 5 – Regolamento per l'edificazione	3
Art. 6 – Linee guida e prescrizioni per la progettazione edilizia	4
Art. 7 – Dati generali	4
Art. 8 – Modalità di attuazione	



Art. 1 – Campo di applicazione delle Norme

Le presenti Norme Tecniche regolano la progettazione e l'attuazione del Programma unitario di valorizzazione territoriale dell' area "Acilia".

Per quanto non specificato nelle presenti Norme valgono le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delib. C.C. n.18 del 12 Febbraio 2008.

Limiti dell'intervento

L'intervento è individuato dai seguenti limiti:

Ambito di proprietà

Identifica la parte urbana di proprietà di Atac Patrimonio S.r.l. denominata "Area Acilia", distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 1074 Part.: 1924, 1926, 1927, 1929 nella quale sono previsti gli interventi edilizi.

Ambito di intervento

Comprende l'area di proprietà, la striscia di area che costeggia la ferrovia e che arriva fino alla nuova stazione di Acilia, la parte sottostante il viadotto Nuttal posta ad est dell'area di proprietà e parte della viabilità perimetrale al lotto.

Art. 2 – Elenco elaborati del Programma Unitario di valorizzazione territoriale

L'elenco degli elaborati è contenuto in apposito documento.

Nei casi in cui si riscontri la non corrispondenza fra i vari elaborati dell'intervento, le prescrizioni del presente elaborato prevalgono sulle prescrizioni grafiche.

Art. 3 – Valore normativo degli elaborati

Hanno valore normativo le tavole D2 – D3 –D4.

Art. 4 – Modalità d'uso delle aree

I comparti costituiscono delle suddivisioni dell'area dell'intervento e sono funzionali ad una più efficace individuazione delle regole della trasformazione.

Il Programma prevede e disciplina in maniera distinta:

- Comparti misti, ovvero aree con interventi a destinazione pubblica e privata
- Comparti pubblici, ovvero aree con interventi a destinazione pubblica

L'area dell'ambito di intervento è suddivisa in otto comparti, che a loro volta possono comprendere aree pubbliche e aree private; tali aree sono definite nelle dimensioni e nel funzionamento nelle tavole D2 – D3 –D4.

Comparto C1

Comparto misto facente parte dell'ambito di proprietà, ad esclusione di una limitata parte nella quale non è consentita edificazione, destinato ad accogliere una SUL di progetto pari a 7.300 mq con un'altezza massima di 20 m rispetto al livello stradale di viale Enrico Ortolani.

Saranno presenti al suo interno:

- un'area che si identifica con l'edificio E1, di nuova edificazione, destinato alla funzione commerciale ai livelli superiori per una SUL totale di 7.300 mq e alla dotazione di parcheggi pubblici e privati (P1) inseriti al livello inferiore e in una struttura multipiano per una superficie totale di 15.043 mg;
- un'area destinata alla viabilità privata di cui una parte ha lo scopo di garantire l'ingresso e l'uscita dai parcheggi, mentre l'altra di garantire la movimentazione a servizio della parte commerciale.

Comparto C2

Comparto misto facente parte dell'ambito di proprietà e di una porzione di marciapiede fronte viale Enrico Ortolani (area pubblica) e destinato ad accogliere una SUL di progetto pari a 5.300 mq con un'altezza massima di 30 m rispetto al livello stradale di viale Enrico Ortolani.



Al suo interno è presente un'area che si identifica con l'edificio E2, di nuova edificazione, destinato alla funzione turistico-ricettiva per una SUL totale di 5.300 mq e alla dotazione di parcheggi privati (P2) inseriti ai livelli inferiori del fabbricato e sulle aree private di servizio e di manovra per una superficie totale di circa 2.121 mq. Lo standard dei parcheggi pubblici è invece localizzato all'interno del comparto C1.

Comparto VP1 - (Verde Pubblico)

Comparto pubblico, interno all'ambito di proprietà, composto esclusivamente da aree destinate alla dotazione di verde pubblico per un totale di 5.607 mg.

Comparto VP2 - (Verde Pubblico)

Comparto pubblico, esterno all'ambito di proprietà, composto esclusivamente da aree destinate a verde pubblico per un totale di 631 mg.

Comparto AP - (Area Parcheggio)

Comparto pubblico totalmente esterno all'ambito di proprietà localizzato al di sotto del viadotto e destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici extra standard.

Comparto SV - (Sistema Viario)

Comparto pubblico totalmente esterno all'ambito di proprietà localizzato su viale Enrico Ortolani nella quale è prevista la sistemazione della viabilità per la circolazione veicolare e pedonale con relativi accessi carrabili e pedonali alle diverse funzioni previste dall'intervento e alla rimessa di ATAC S.p.A.

Comparto SCP - (Sistema ciclo-pedonale)

Comparto pubblico esterno all'ambito di proprietà, con superficie di 6.463 mq. L'area segue l'andamento della linea ferroviaria ed è destinata alla realizzazione di un percorso ciclopedonale che colleghi le funzioni da insediare alla nuova stazione di Acilia.

Comparto SF - (Stazione Ferroviaria)

Comparto pubblico esterno all'ambito di proprietà finalizzato alla riqualificazione dell'area

destinata alla nuova stazione di Acilia.

Art. 5 – Regolamento per l'edificazione

Caratteri edilizi della morfologia urbana:

La S.U.L. (Superficie Utile Lorda) massima realizzabile per ciascun Comparto, suddivisa per le varie destinazioni d'uso ammesse, è quella riportata nella tabella delle tavole D3.

Sagome di massimo ingombro dei fabbricati:

Sono riportate nelle tavole D4.

Indicano le superfici all'interno delle quali debbono essere contenuti i fabbricati, ivi compresi gli eventuali aggetti dei fabbricati stessi.

Altezza massima dei fabbricati:

Sono riportate nelle tavole D4.

Edificio E1: altezza massima 20 m.

Edificio E2: altezza massima 30 m.

Le altezze massime degli edifici sono comprensive anche della loro parte basamentale e sono misurate a partire dalla quota di via Enrico Ortolani.

Pareri prescrittivi:

Poiché l'intervento risulta relativo ad opere edilizie ed infrastrutturali di categoria NC, ricadente anche in parte entro i 100 metri di distanza dal tracciato della via Ostiense, tutelato per legge, lo stesso rimane subordinato al parere favorevole delle competenti Soprintendenze statali

Nelle successive fasi di approfondimento progettuale dovranno essere acquisite e soddisfatte tutte le indicazioni e prescrizioni dei competenti Uffici e Sovrintendenze comunali e sovraordinate.



E' propedeutico alla attività edificatoria anche il parere preventivo del Consorzio di Bonifica Tevere Agro Romano.

Al fine di ottenere tale parere sarà necessario presentare uno studio idraulico eseguito da professionista abilitato, atto a dimostrare che:

- l'intervento proposto sia compatibile con i livelli di piena attesi per un tempo di ritorno di 200 anni;
- l'intervento proposto e le eventuali opere di messa in sicurezza delle aree, anche con riferimento ai volumi sottratti alla naturale espansione della piena, con tempo di ritorno di 200 anni, non aumentino le attuali condizioni di pericolo delle aree limitrofe.

L'attuazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, finalizzati alla realizzazione degli edifici, sia pubblici che privati, indipendentemente dalla relativa destinazione d'uso, dovranno prevedere vasche di laminazione per la raccolta delle acque meteoriche e il successivo graduale sversamento nella rete dei canali esistenti tarato nel limite massimo di 10 l/sec per ettaro.

Durante le successive fasi di progettazione dovrà essere acquisito il parere delle competenti strutture di ATAC SpA e dell'Esercizio Ferroviario.

Art. 6 – Linee guida e prescrizioni per la progettazione edilizia

Il piano prevede la valorizzazione dell'area "Acilia" mediante la realizzazione di due edifici di cui uno a destinazione commerciale e l'altro a destinazione turistico-ricettivo con al loro interno la relativa dotazione degli standard dei parcheggi privati e pubblici.

Comparto C1

La nuova edificazione E1 prevede la realizzazione di un edificio su più livelli fuori terra, rispettando i limiti di altezza consentiti, avente destinazione commerciale con medie strutture di vendita (CU/m - superficie fino a 2.500mq) con localizzazione al suo interno degli standard dei parcheggi pubblici e privati, anche con struttura multipiano.

Comparto C2

La nuova edificazione E2 prevede la realizzazione di un edificio costituito da più livelli fuori terra, rispettando i limiti di altezza consentiti con destinazione a turistico-ricettivo e con localizzazione al suo interno degli standard dei parcheggi privati.

Art. 7 – Dati generali

Le destinazioni d'uso e le grandezze urbanistiche dell'intervento costituiscono una precisazione di quelle indicative contenute nella *Relazione Generale Illustrativa* allegata alla Delib. n. 39 del 24/25 Giugno 2011 dell'Assemblea Capitolina.

DATI GENERALI DELL'INTERVENTO

DATI DI PROGETTO					
Superficie complessiva del Programma unitario di valorizzazione territoriale	mq	39.877			
Superficie ambito di proprietà (Superficie territoriale ST)	mq	15.608			
Capacità insediativa CI = SUL / 37,5 mq	n.	-			
Superficie lorda abitativa	mq	-			
Superficie utile lorda commerciale (CU/m)	mq	7.300			
Superficie utile lorda turistico-ricettivo (CU/m)	mq	5.300			
Totale superficie utile lorda	mq	12.600			
Indice di edificabilità territoriale ET = SUL TOT / ST	mq/mq	0,81			



INSEDIAMENTI MASSIMI REALIZZABILI

DESTINAZIONI D'USO (SUL mq)							
COMPARTO	Superficie Fondiaria (Sup mq)	Commerciale	Turistico - ricettivo	Totale	Altezza massima (m)		
COMPARTO C1 (misto)	7.452	7.300	0	7.300	20		
COMPARTO C2 (misto)	1.962	0	5.300	5.300	30		
COMPARTO VP1	5.607	0	0	0			
COMPARTO VP2	631	0	0	0			
COMPARTO AP	3.627	0	0	0			
COMPARTO SV	6.130	0	0	0			
COMPARTO SCP	6.463	0	0	0			
COMPARTO SF	8.005	0	0	0			
TOTALI	39.877	7.300 12.	5.300 600	12.600			

DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI (Sup mq)							
PARCHEGGIO Livello 0 Livello 1 Livello 2 Livello 3 Livello 4 Livello 5 Totale						Totale	
PARCHEGGIO P1	7.168	1.575	1.575	1.575	1.575	1.575	15.043
PARCHEGGIO P2	1.268	853	0	0	0	0	2.121

DOTAZIONE VERDE E SERVIZI DA STANDARD (Sup mq)				
COMPARTO Superficie Fondiaria TOTALE				
COMPARTO VP1	5.607	6.238		
COMPARTO VP2*	631	0.238		

^{*} Verde Pubblico esterno all'area di proprietà non computato ai fini degli Standard

STANDARD URBANISTICI

VERIFICA STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI					
Comparto	Comparto Destinazione d'uso SUL Indice		Indice	STANDARD Parcheggi	
C1	Commerciale (CU/m)	7.300	10mq/10mq	7.300	
Cı			Totale	7.300	
C2	Ricettivo (CU/m)	5.300	6mq/10mq	3.180	
			Totale	3.180	

TOTALE FABBISOGNO DA STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI	10.480
TOTALE DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI	10.700

VERIFICA STANDARD PARCHEGGI PRIVATI					
Comparto	Destinazione d'uso	SUL	Indice	STANDARD Parcheggi	
C1	Commerciale (CU/b)	7.300	3mq/10mq	2.190	
			Totale	2.190	
C2	Ricettivo (CU/m)	5.300	4mq/10mq	2.120	
CZ			Totale	2.120	

TOTALE FABBISOGNO DA STANDARD PARCHEGGI PRIVATI 4.310

TOTALE DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI 6.464

Il fabbisogno dei parcheggi pubblici e privati derivanti dalla SUL del comparto C1 è soddisfatto da superfici inserite all'interno del comparto stesso (P1) nel sedime di proprietà a raso e in struttura nell'edificio E1.

Lo standard dei parcheggi privati derivanti dalla SUL del comparto C2 è soddisfatto da superfici inserite all'interno del comparto stesso (P2) nel sedime di proprietà a raso e in struttura nell'edificio E2, mentre la parte di parcheggi pubblici è localizzata nel comparto C1 nell'area P1.



VERIFICA STANDARD VERDE PUBBLICO					
Comparto	Destinazione d'uso	SUL/abitanti	Indice	STANDARD Verde	
C1	Commerciale (CU/m)	7.300	4mq/10mq	2.920	
CI			Totale	2.920	
C2	Ricettivo (CU/m)	5.300	4mq/10mq	2.120	
CZ			Totale	2.120	

TOTALE FABBISOGNO DA STANDARD VERDE PUBBLICO 5.040

TOTALE DOTAZIONE VERDE PUBBLICO 5.607

Il fabbisogno del verde pubblico è soddisfatto dalla superficie del comparto VP1. L'area del comparto VP2 è invece extra standard ed è al di fuori dell'area di proprietà.

VERIFICA STANDARD

Destinazione commerciale (CU/m)

Dotazione verde pubblico mq 3.200 = 4,4 mq/mq \geq 4,0 mq/mq di SUL Dotazione parcheggi pubblici mq 7.500 = 10,3 mq/mq \geq 10,0 mq/mq di SUL

Destinazione turistico-ricettivo (CU/m)

Dotazione verde pubblico mq 2.407 = 4,5 mq/mq \geq 4,0 mq/mq di SUL Dotazione parcheggi pubblici mq 3.200 = 6,0 mq/mq \geq 6,0 mq/mq di SUL

Art. 8 - Modalità di attuazione

L'attuazione è unitaria per tutti i comparti.