



Assessorato
all'Urbanistica
Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica

Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50) per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E. Talamo, nel Municipio Roma II.

ROMA

Agosto 2021



Trasformazione degli spazi abbandonati in nuovi luoghi di aggregazione e di crescita sociale e culturale tramite l'apposizione di una nuova destinazione urbanistica e un mix funzionale coerente con le aspettative e i bisogni della cittadinanza.

Gli obiettivi attesi sono:

- riorganizzazione fisica e funzionale dell'area;
- valorizzazione dell'identità culturale del luogo, il miglioramento della sicurezza urbana;
- implementazione della dotazione di servizi accessibili ai cittadini;
- limitazione del consumo di suolo;
- raggiungimento di elevati standard di qualità ambientale.

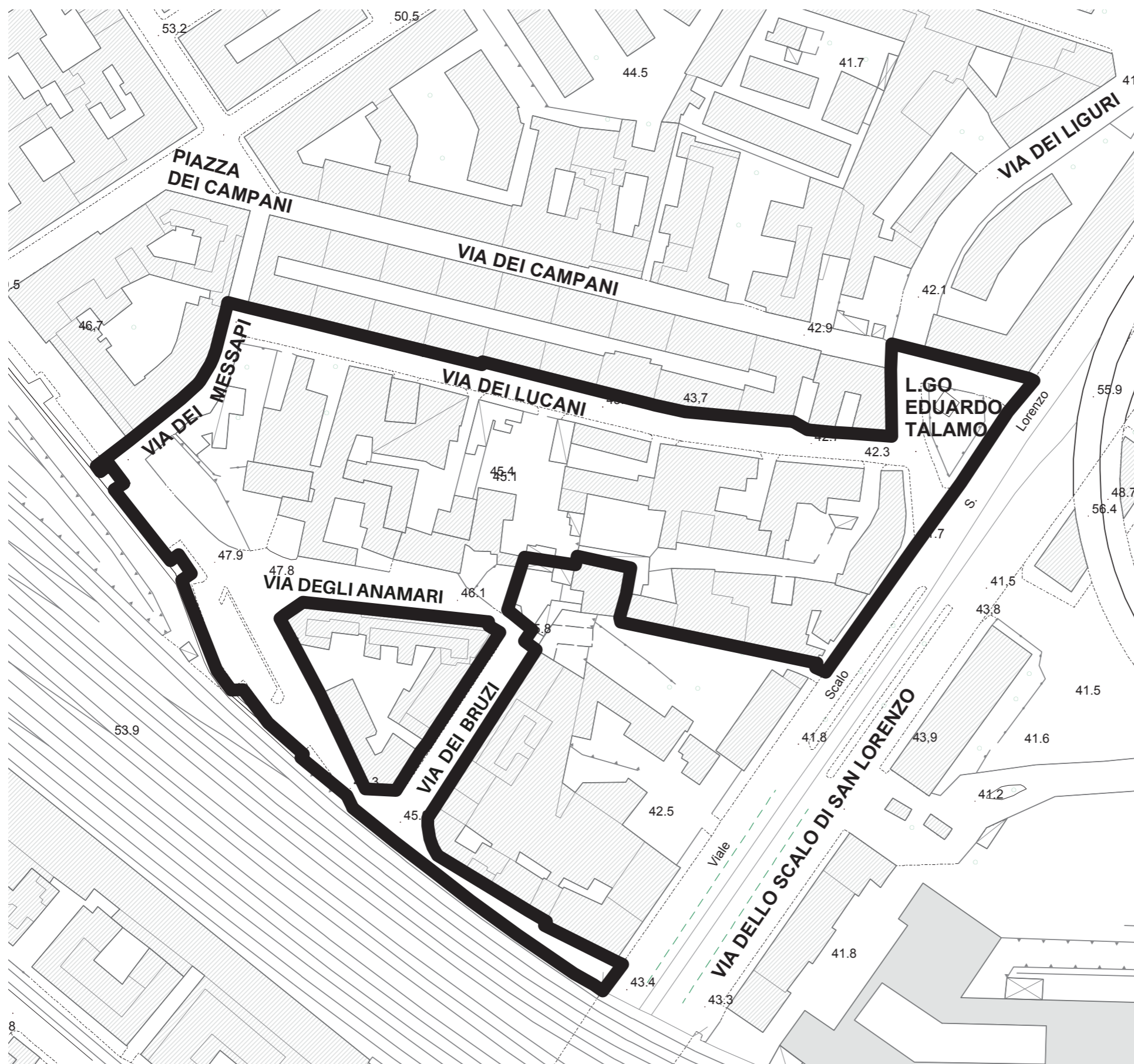
Gli esiti del percorso partecipativo che hanno guidato la progettazione sono stati:

- realizzazione di aree verdi quale priorità per il quartiere;
- realizzazione di attrezzature sportive e, in particolare, la realizzazione di una piscina;
- sicurezza del quartiere declinata attraverso un intelligente uso degli spazi di relazione e il rinsaldamento dei legami sociali;
- realizzazione di spazi polifunzionali dedicati al ricollocamento delle attività artigianali già presenti, ad attività ludiche e culturali quali luoghi di aggregazione;
- razionalizzazione della viabilità e del sistema della sosta e la riqualificazione delle Mura.



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50) per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E. Talamo, nel Municipio Roma II

Assessorato
all'Urbanistica
Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica



Inquadramento Urbano

Area di intervento di circa 2 ettari, si estende al margine meridionale del quartiere San Lorenzo ed è delimitata da viale dello Scalo San Lorenzo a est, da via dei Lucani e via dei Messapi a nord, da via degli Anamari a sud e si conclude a ovest sulla cinta muraria delle Mura Aureliane. Dalla parte opposta, lungo l'alberato viale dello Scalo San Lorenzo, si trova il cosiddetto sepolcro di largo Talamo, rinvenuto nel 1935 lungo l'antico tracciato della via Collatina, e successivamente ricostruito nella collocazione attuale. Si trova in un quartiere densamente popolato e servito dai principali nodi del trasporto pubblico (Stazione Termini, Porta Maggiore) e privato (svincolo di largo Passamonti - Tangenziale est) che la pongono in posizione strategica nel settore centro-orientale della città.



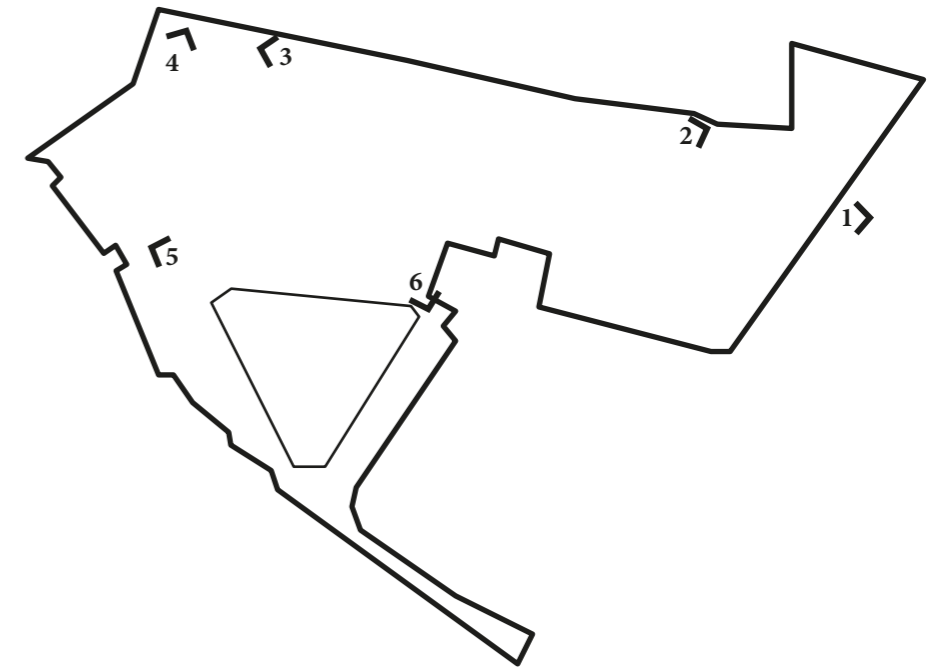
Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Inquadramento Urbano





Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II



1



2



3



4



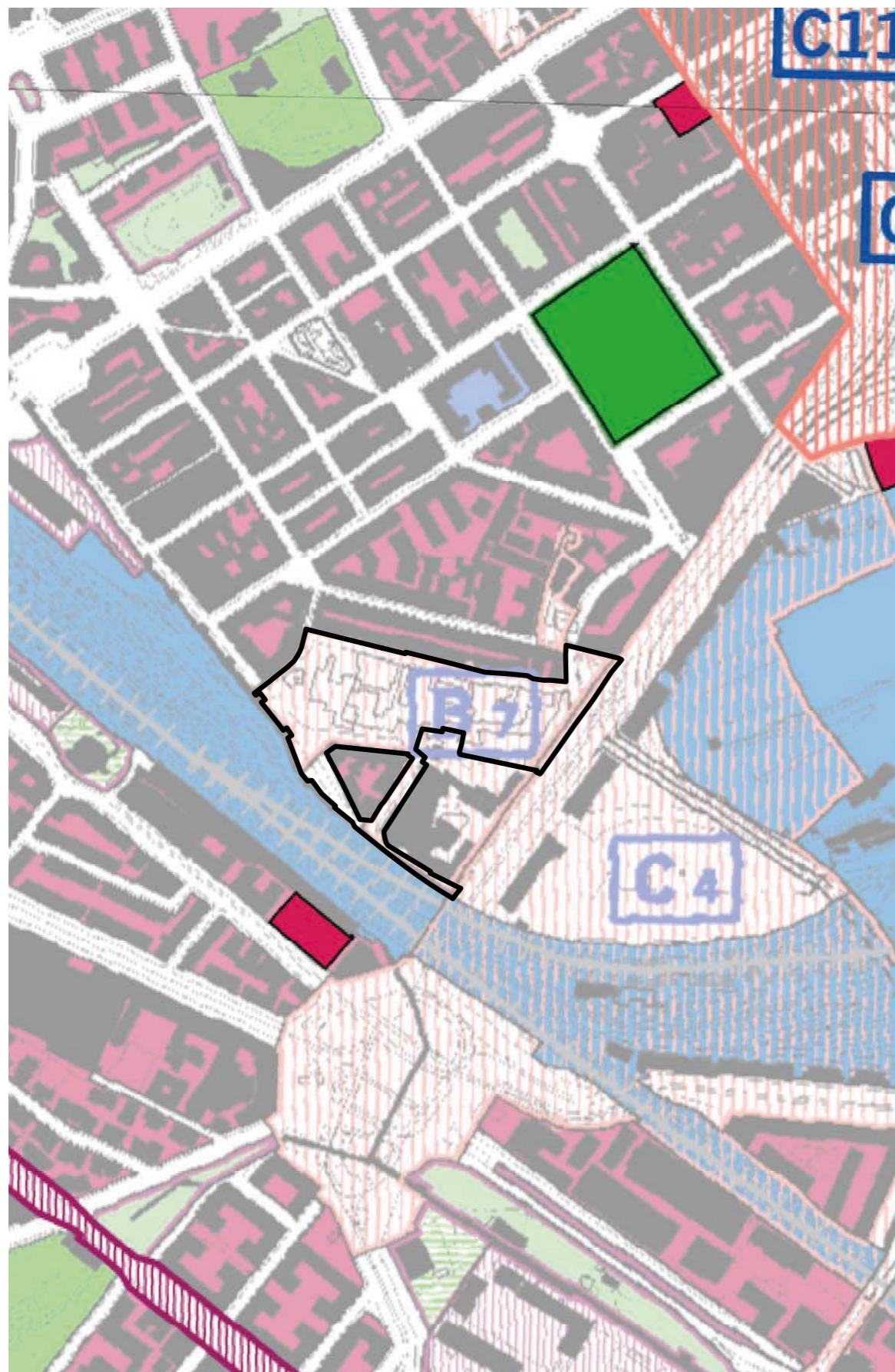
5



6



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50) per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E. Talamo, nel Municipio Roma II



Elaborato Prescrittivo P3 - Sistemi e Regole
3a*4 - All. sub. B

Sistemi e Regole

Sistema insediativo	CITTA' DA RISTRUTTURARE	Sistema ambientale
CITTA' STORICA	Tessuti	ACQUE
Tessuti con via 1100	Prevalentemente residenziali	Fiumi e laghi
Espansione sovvenzionata a lotizzazione edilizia puntiforme	Prevalentemente per attività	PARCHI
Espansione sovvenzionata a lotizzazione edilizia puntiforme a fini ospitali	Programmi integrati	Parchi urbani e tessuti di Castel Porzianno
Espansione sovvenzionata a lotizzazione edilizia puntiforme	codice identificativo	AGRO RICCHIARI
Espansione sovvenzionata a lotizzazione edilizia puntiforme a fini moderni e unitari	Spazi pubblici da riqualificare	Aree agricole
Spazi storici isolati	Progetti programati di recupero urbano ex 11.1.1000	Sistema dei servizi e delle infrastrutture
Edifici e complessi speciali	Individuazione dei nuclei di edilizia ex obblighi da recuperare	SERVIZI
Centro archeologico monumentale	CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE	Vende pubbliche e servizi pubblici di livello locale
Capitoli architettonici e urbani	Ambiti di trasformazione ordinaria	Servizi pubblici di livello urbano
Ville storiche	Ambiti di trasformazione ordinaria	acquisti
Grandi attrezzature e impianti post-unitari	prevalentemente residenziali	acquisti
Edifici speciali isolati di interesse storico architettonico e monumentale	integrati	Vende private attrezzate
Spazi aperti ex via 1100	Ambiti a pianificazione particolareggiata definita	Servizi privati
Spazi verdi privati di valore storico ambientale	PROGETTI STRUTTURANTI	Campesini
Ambiti di valorizzazione	Centrality urbana e metropolitana	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'
Spazi aperti di valore ambientale	a pianificazione definita	Ferrovie nazionali, metropolitana e in concessione, aree di rispetto
Tessuti, edifici e spazi aperti	da pianificare	Metropolitane
Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali	Centrality locali	Stazioni
Spazi aperti	Spazi pubblici da riqualificare	Stade
CITTA' CONSOLIDATA	AMBITI DI RISERVA	Noti di scambio
Tessuti di espansione sovvenzionata a tipologia edilizia definita e a medio densità insediativa - T1	Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata	Porti
Tessuti di espansione sovvenzionata a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2		Porti commerciali
Tessuti di espansione sovvenzionata a tipologia edilizia libera - T3		Porti turistici
Vende private		INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
Programmi integrati		Infrastrutture tecnologiche
codice identificativo		Confini comunale

PRG - Sistemi e Regole

L'area di intervento ricade nel perimetro dell'Ambito di Valorizzazione della Città storica B7. Scalo S. Lorenzo - via dei Lucani - via di Porta Labicana (art. 43 comma 1 NTA).

Gli Ambiti di valorizzazione della Città storica riguardano luoghi della Città che nel tempo non hanno raggiunto o hanno smarrito i caratteri di identità o sono caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale.

Ambiti di valorizzazione di tipo B (da B1 a B18)

Grandezze urbanistiche

- SUL realizzabile: SUv dell'edilizia esistente

Mix funzionale

- Abitative: minimo 50% SUL
- Commerciali, Servizi e Turistico-Ricettive: minimo 20% SUL
- Produttive: massimo 10% SUL
- Quota flessibile: 20% SUL

Destinazioni escluse "grandi strutture di vendita"; "attrezzature collettive" a CU/a; "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie", "commercio all'ingrosso", "depositi e magazzini".

Categorie d'intervento ammesse

MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione straordinaria), RC (Restauro e risanamento conservativo), RE (Ristrutturazione edilizia), DR (Demolizione e ricostruzione), RU (Ristrutturazione urbanistica).

L'area di progetto non è interessata dalle componenti dell'elaborato prescrittivo 4. Rete Ecologica né dalle indicazioni dell'elaborato gestionale G8 Standard Urbanistici.

È consentito, con un intervento indiretto, il recupero della SUL esistente con possibilità di incremento fino al valore della Superficie Utile virtuale (SUv).

Appendice 1 alle NTA vigenti

Obiettivi

- Sistemazione e valorizzazione di largo Talamo.
- Riconfigurazione del tessuto urbano con demolizione degli edifici tra via dei Lucani, via dei Messapi e via di Porta Labicana e prolungamento di via degli Anamari fino a viale dello Scalo San Lorenzo.
- Riqualificazione degli spazi aperti lungo via di Porta Labicana con individuazione di un'area verde di connessione tra largo Talamo e via dei Messapi.
- Definizione dell'angolo tra via dei Liguri e via dei Campani a completamento del tessuto edilizio.
- Completamento dell'isolato tra via dello Scalo San Lorenzo, via degli Anamari, via dei Bruzi e via di Porta Labicana.

Agosto 2021



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

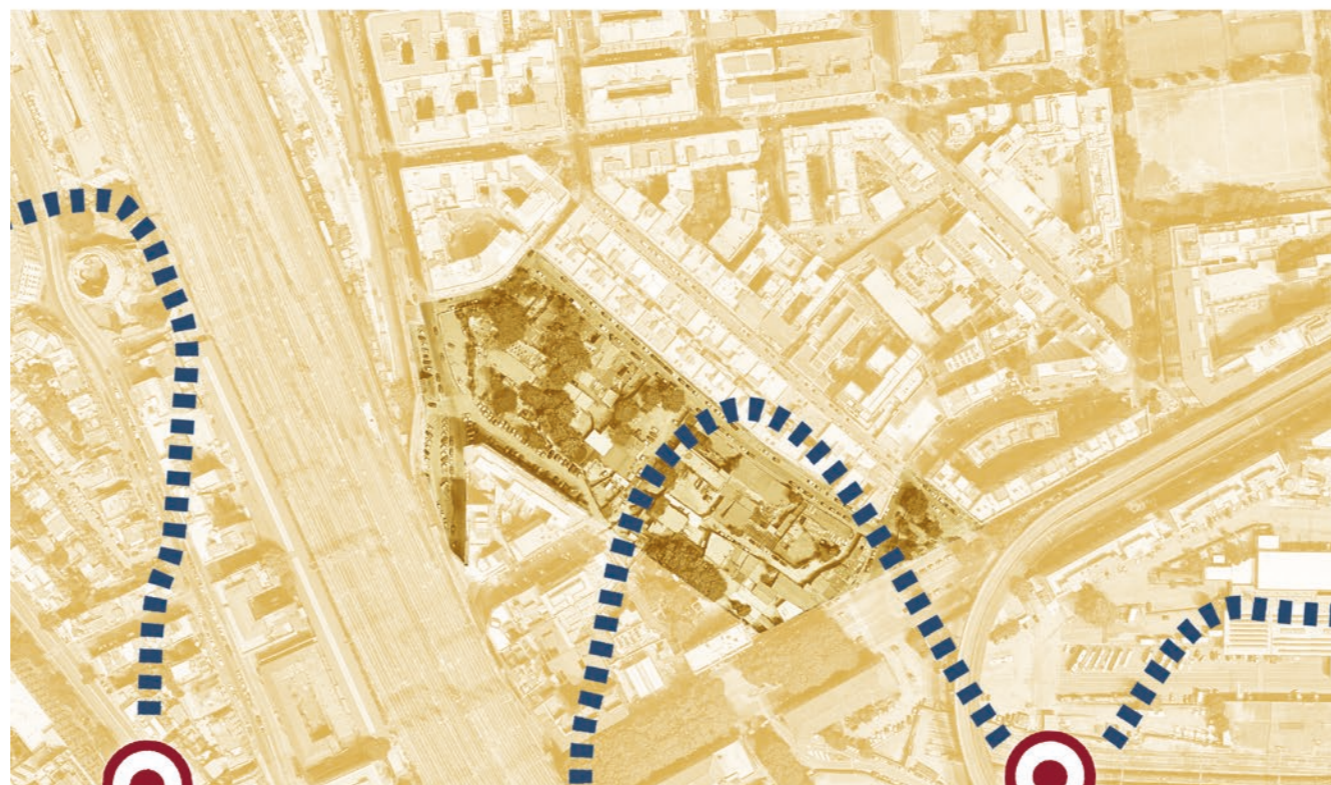
Percorso di partecipazione_Ottobre 2020

ROMA 

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Municipio II

ReinvenTIAMO Roma: Programma di Rigenerazione Urbana
San Lorenzo- via dei Lucani

PERCORSO DI PARTECIPAZIONE



Presentazione
Venerdì 9 Ottobre
Ex Vetreria Sciarra
ore 18.00

Primo workshop
15 e 16 Ottobre
Piattaforma online
dalle ore 10.00

Secondo workshop
28 e 29 Ottobre
Piattaforma online
dalle ore 10.00



Per maggiori info

ROMA

Agosto 2021



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Obiettivi ed esiti della partecipazione



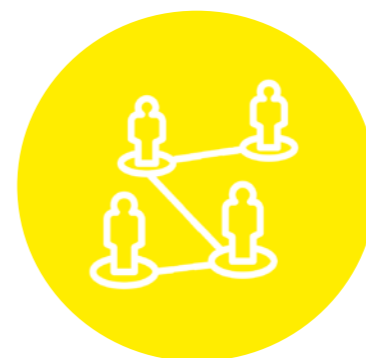
Distretto
multifunzionale



Spazio
culturale e creativo



Sinergie
urbane



Relazioni
sociali



Tempo
libero



Attività sportive
e ludiche



Sostenibilità
ambientale



Gestione
integrata

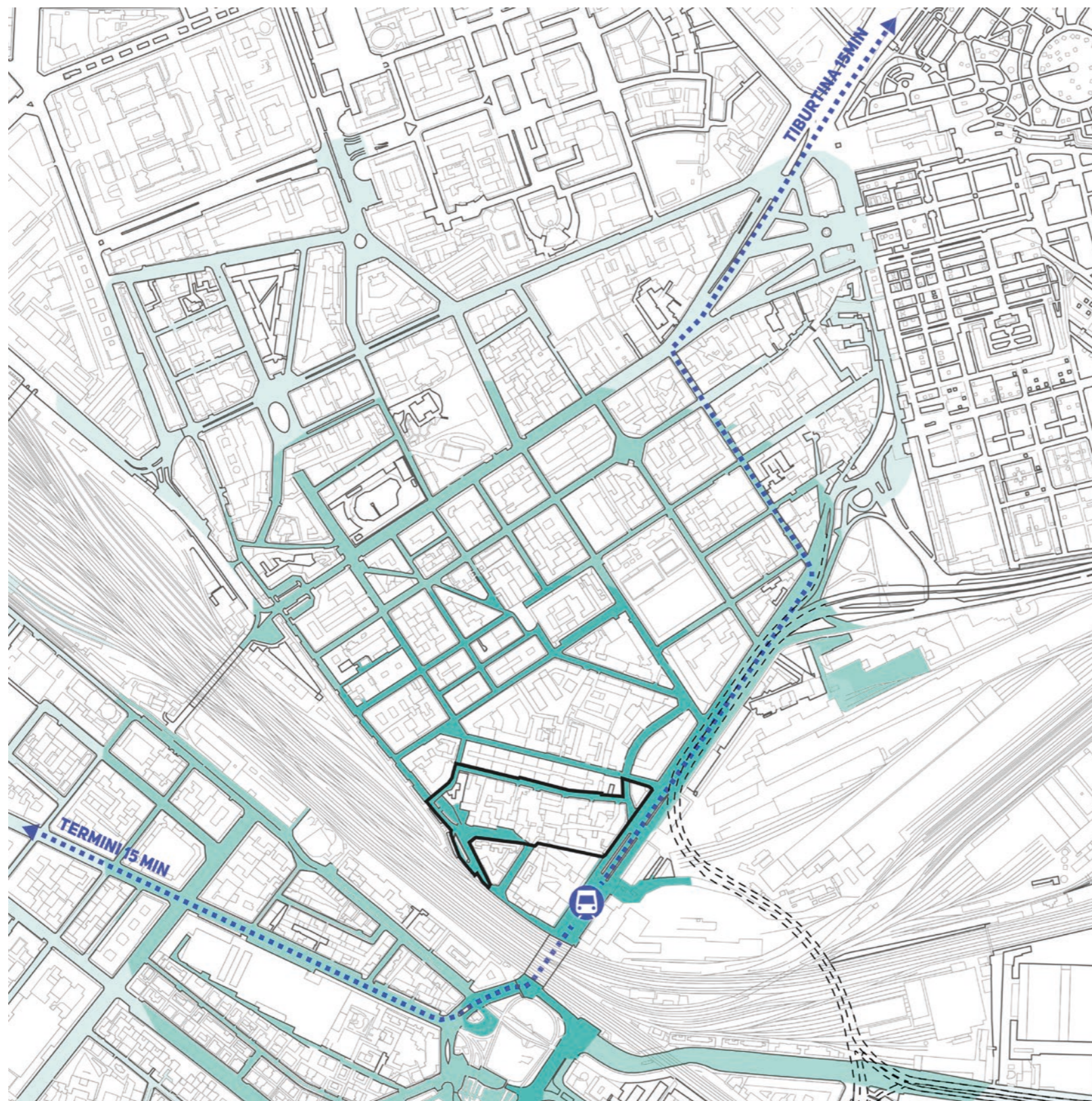





Aree e percorsi
pedonali



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Analisi di partenza_La città dei 15 minuti



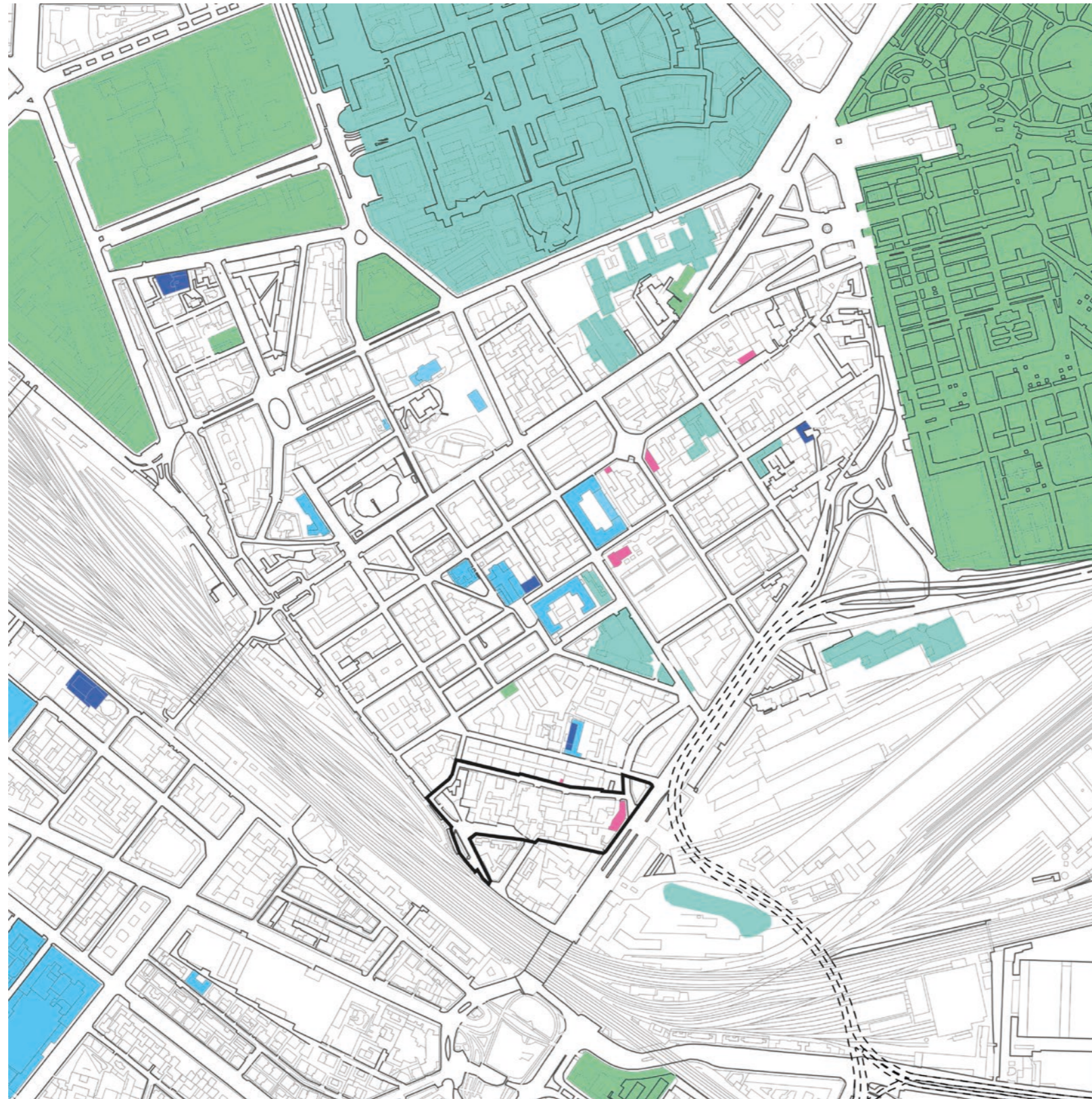
-  Percorrenza 5 minuti
-  Percorrenza 10 minuti
-  Percorrenza 15 minuti



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Analisi di partenza_La città dei servizi

Assessorato
all'Urbanistica
Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica



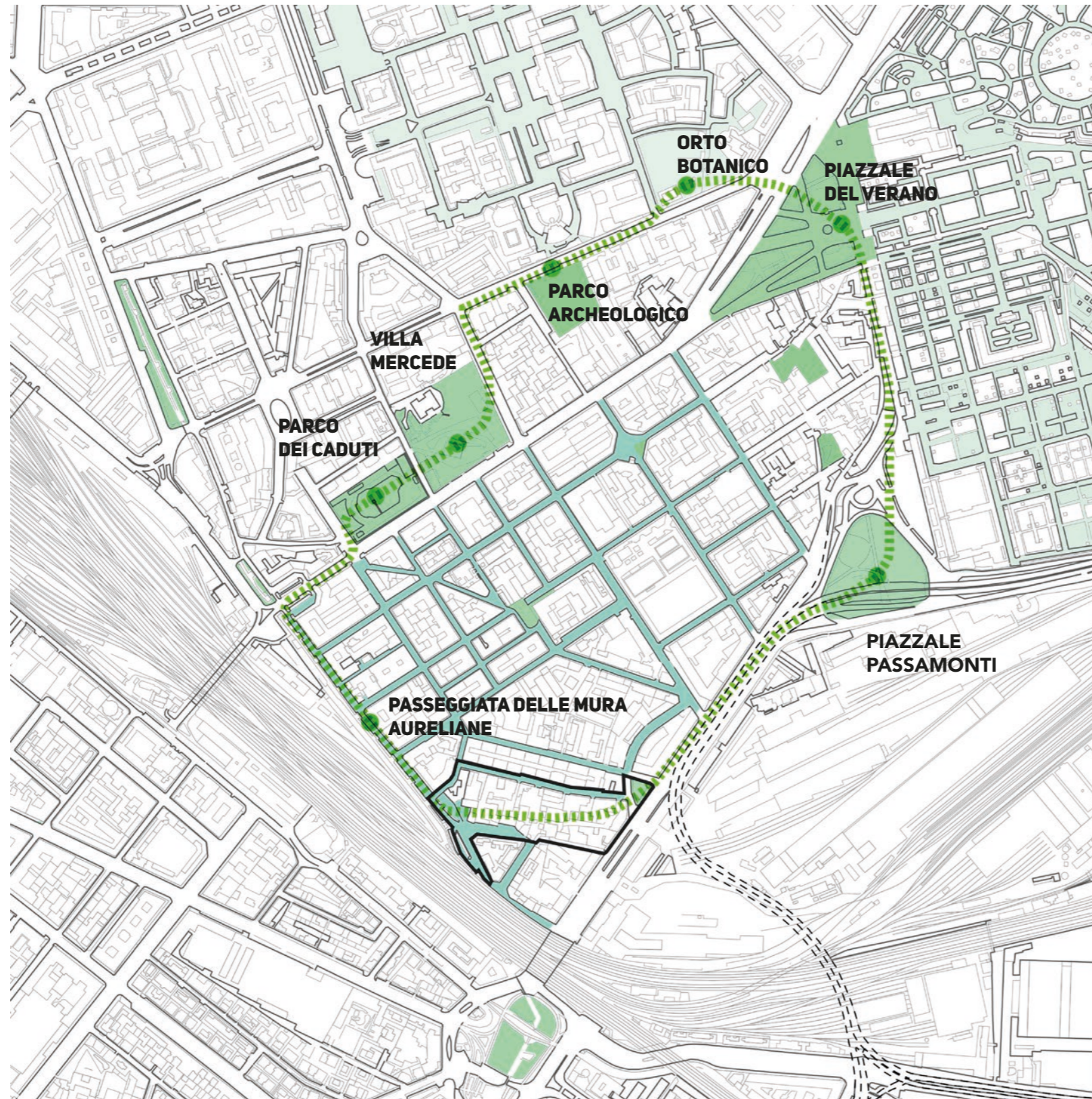
- Università
- Servizi pubblici di ambito territoriale
- Servizi pubblici di quartiere
- Servizi
- Associazioni di quartiere



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Analisi di partenza_La città del verde

Assessorato
all'Urbanistica
Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica



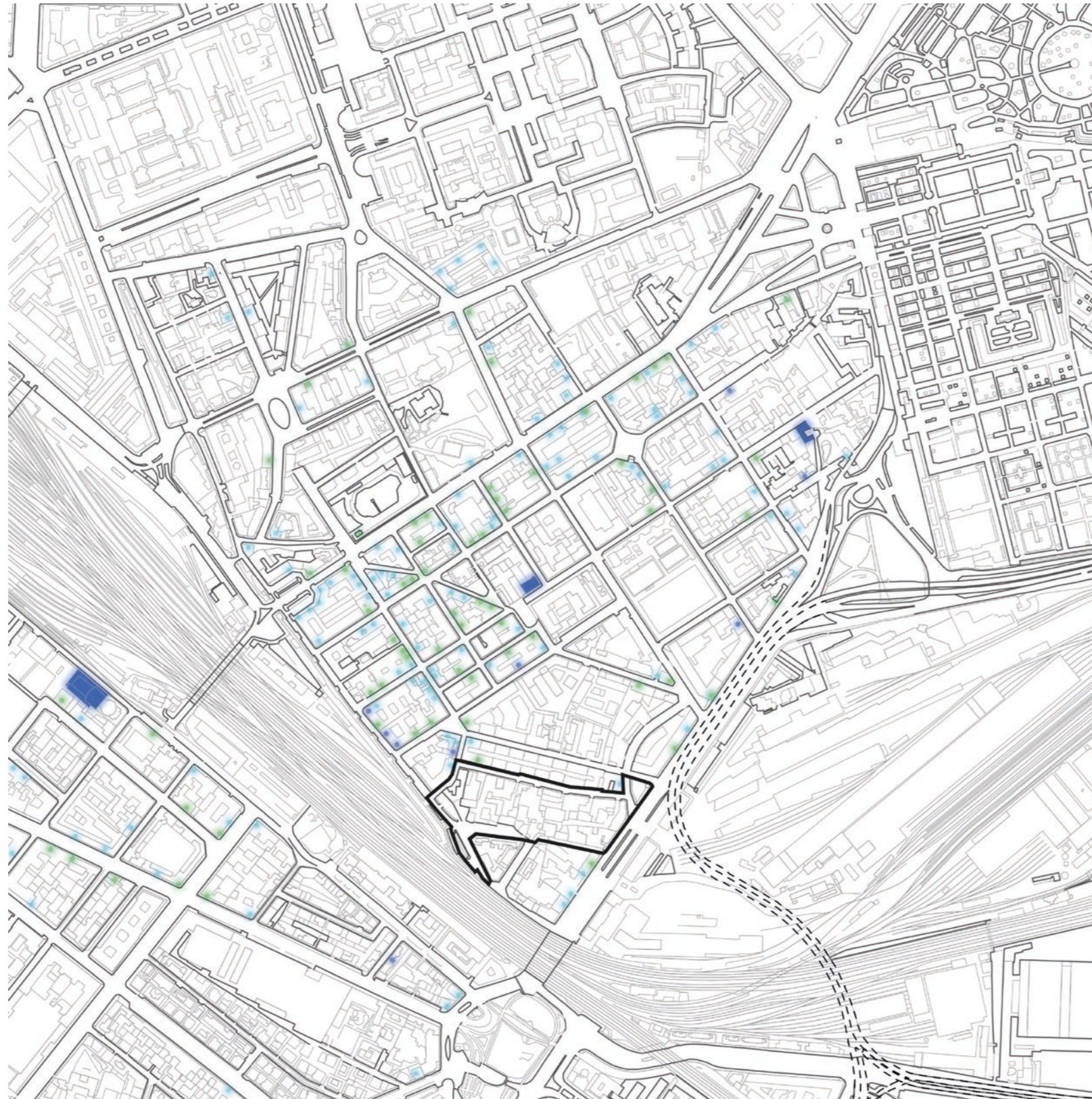
- Area ZTL
- Verde Pubblico
- Aree pedonali aperte in orario diurno






Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Analisi di partenza_La città dello svago

Assessorato
all'Urbanistica
Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica



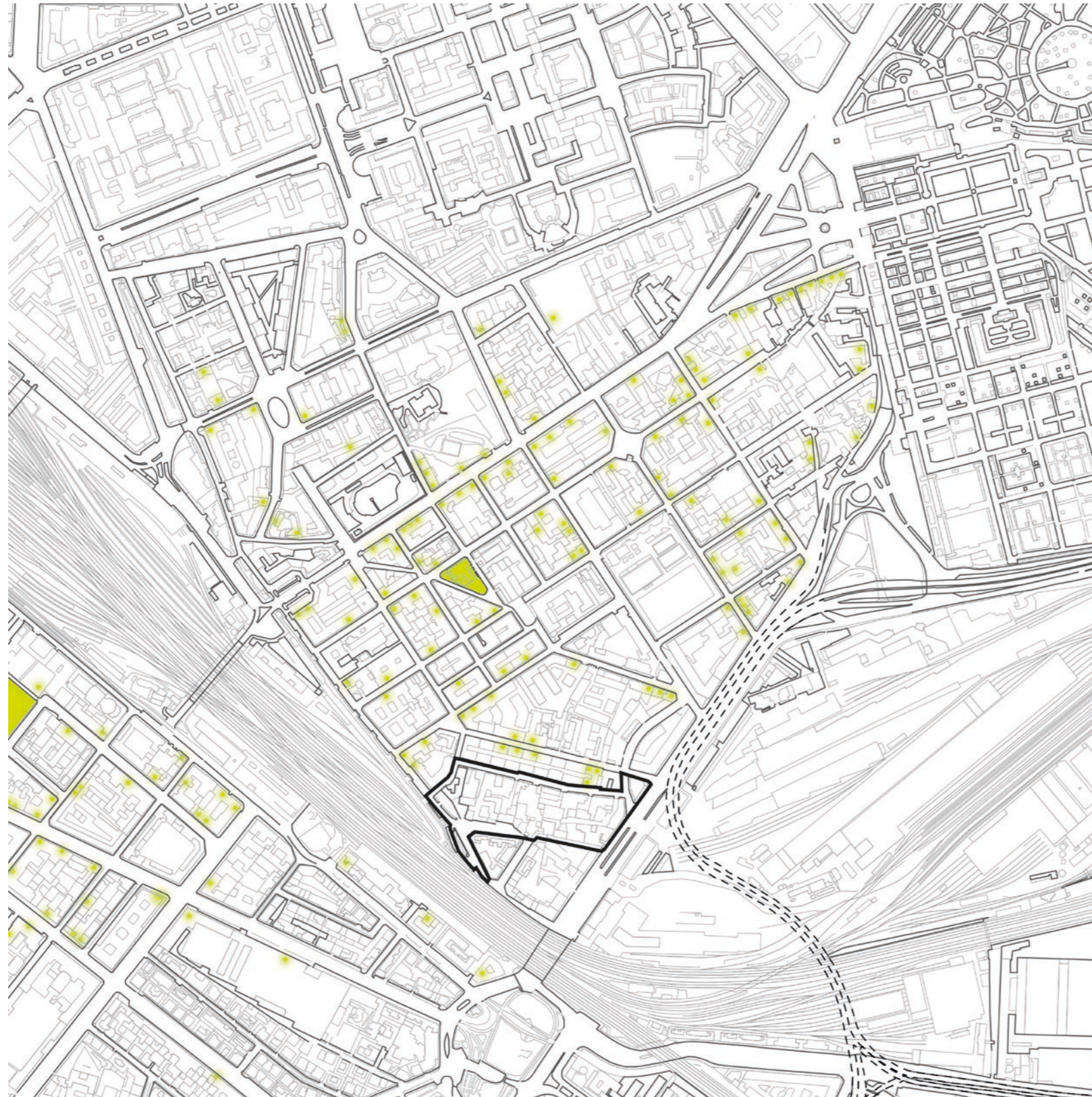
-  Ristorazione e take away
-  Locali notturni
-  Bar, pubs
-  Cinema e teatri

FONTE: ATECO 2019



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Analisi di partenza_La città del commercio



 Attività commerciali

FONTE: ATECO 2019



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Analisi di partenza_La città creativa

Assessorato
all'Urbanistica
Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica



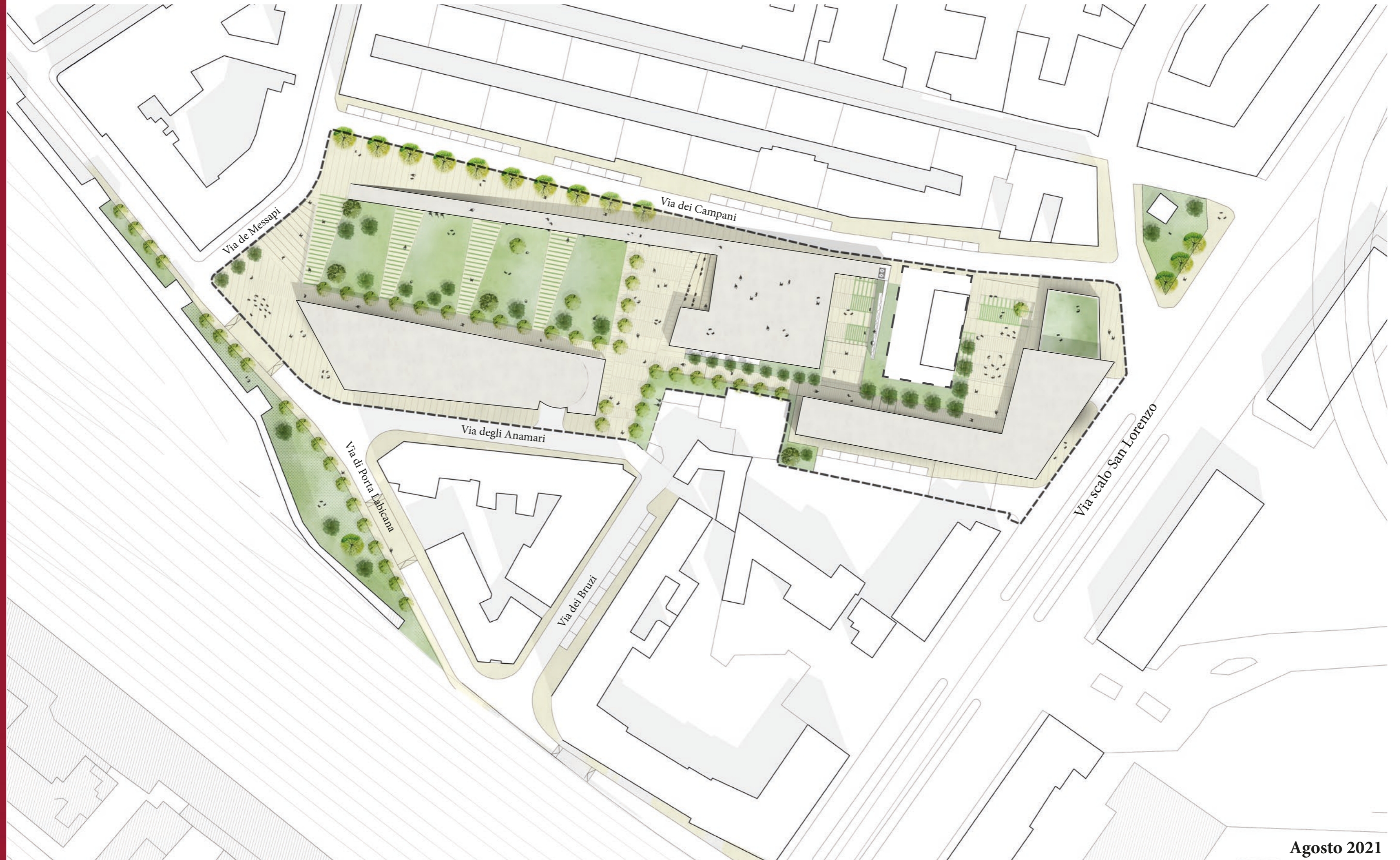
● Lavoratori del comparto creativo
(architetti, designer, filmmaker, artisti,
manifattura creativa, ecc.)

FONTE: ATECO 2019



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Progetto urbano_Planivolumetrico



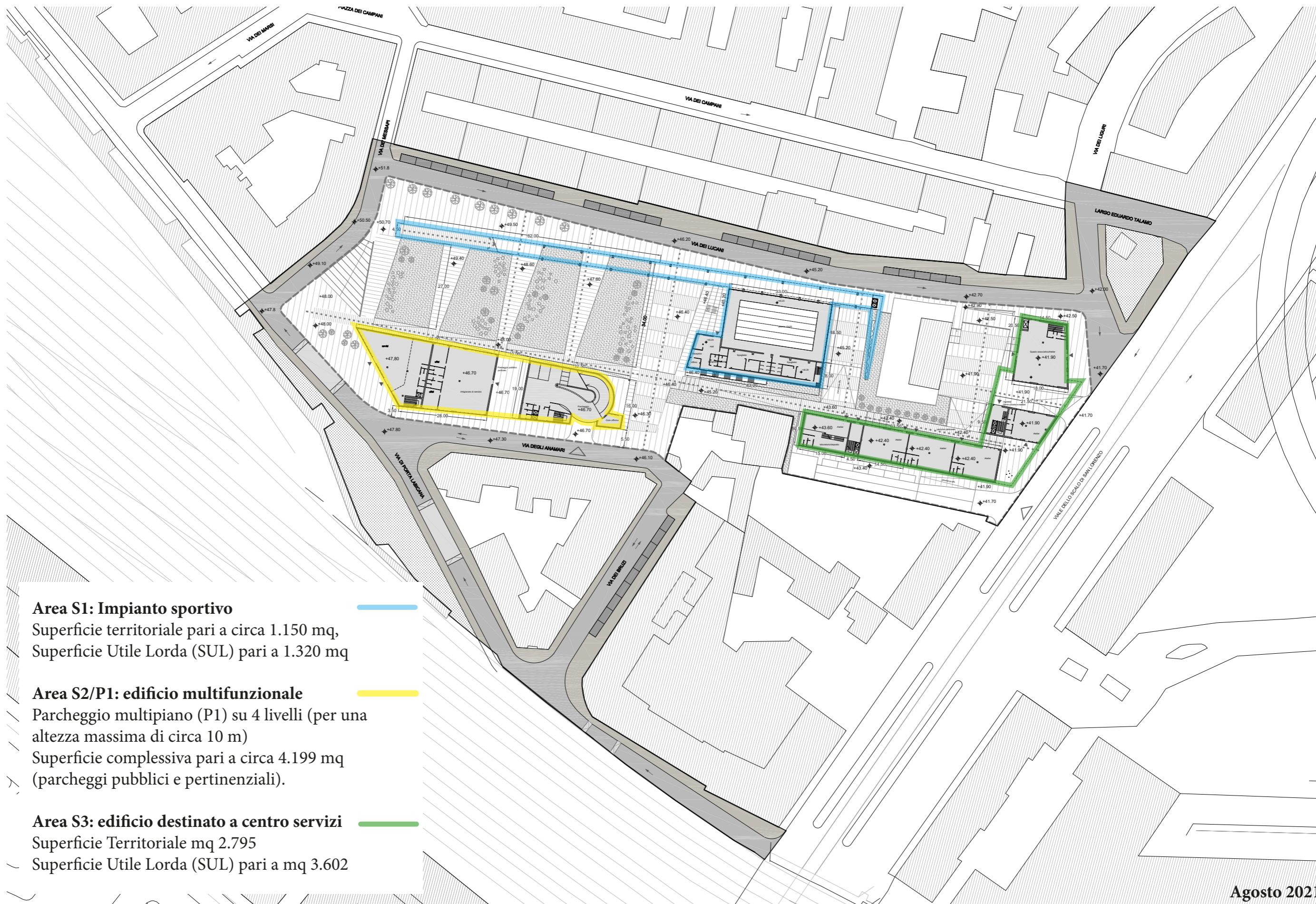
Assessorato
all'Urbanistica
Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica

ROMA



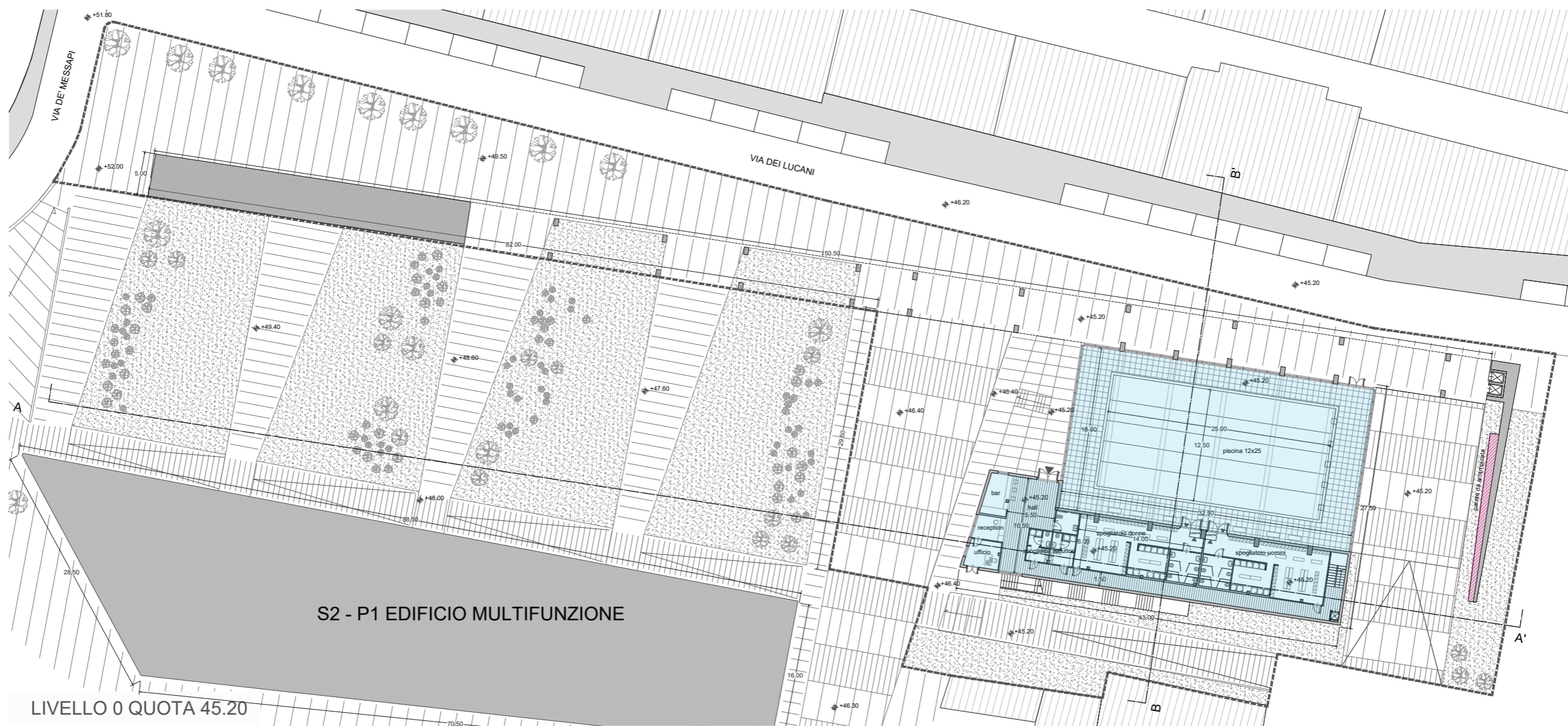
Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Attacco a terra





Area S1: Impianto sportivo



Superficie territoriale pari a circa 1.150 mq, Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 1.320 mq articolata su due livelli (per una altezza massima di circa 7 m).
Primo livello ospita una piscina (12x25 mt con profondità massima di 1.50 mt) a doppia altezza (superficie in SUL pari a 960 mq) con annessi spogliatoi ed ambienti accessori, mentre il secondo ospita spazi attrezzati per l'attività fisica ed il riscaldamento.
La copertura dell'edificio è praticabile, attrezzata come playground ed è accessibile tramite una passerella che, sfruttando l'andamento degradante del terreno, la collega in piano alla quota dell'accesso su via de Messapi.

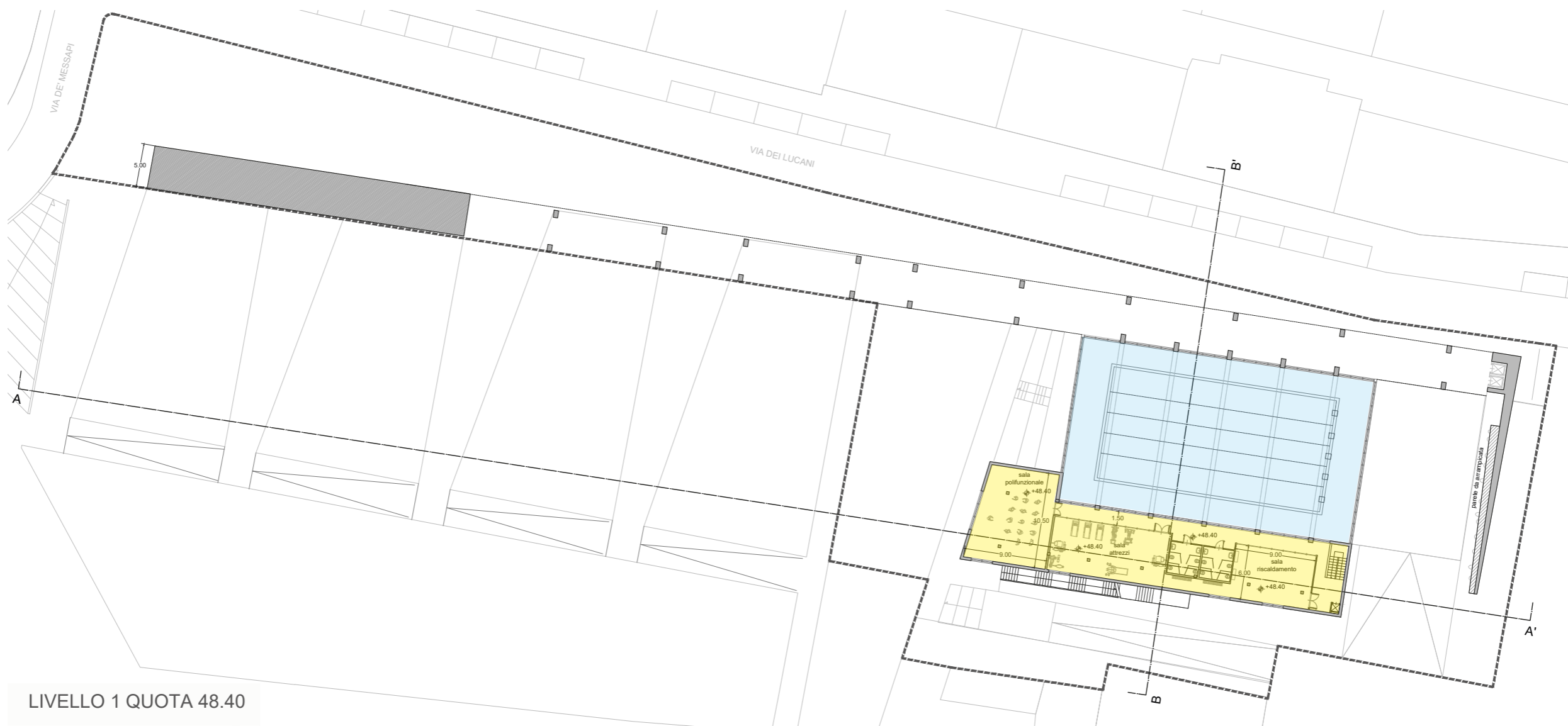
- Piscina e spogliatoi
- Spazi attrezzati per attività fisica
- Playground
- Palestra di arrampicata









Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50) per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E. Talamo, nel Municipio Roma II

Area S1: Impianto sportivo



LIVELLO 1 QUOTA 48.40

Superficie territoriale pari a circa 1.150 mq, Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 1.320 mq articolata su due livelli (per una altezza massima di circa 7 m).
Primo livello ospita una piscina (12x25 mt con profondità massima di 1.50 mt) a doppia altezza (superficie in SUL pari a 960 mq) con annessi spogliatoi ed ambienti accessori, mentre il secondo ospita spazi attrezzati per l'attività fisica ed il riscaldamento.
La copertura dell'edificio è praticabile, attrezzata come playground ed è accessibile tramite una passerella che, sfruttando l'andamento degradante del terreno, la collega in piano alla quota dell'accesso su via de Messapi.

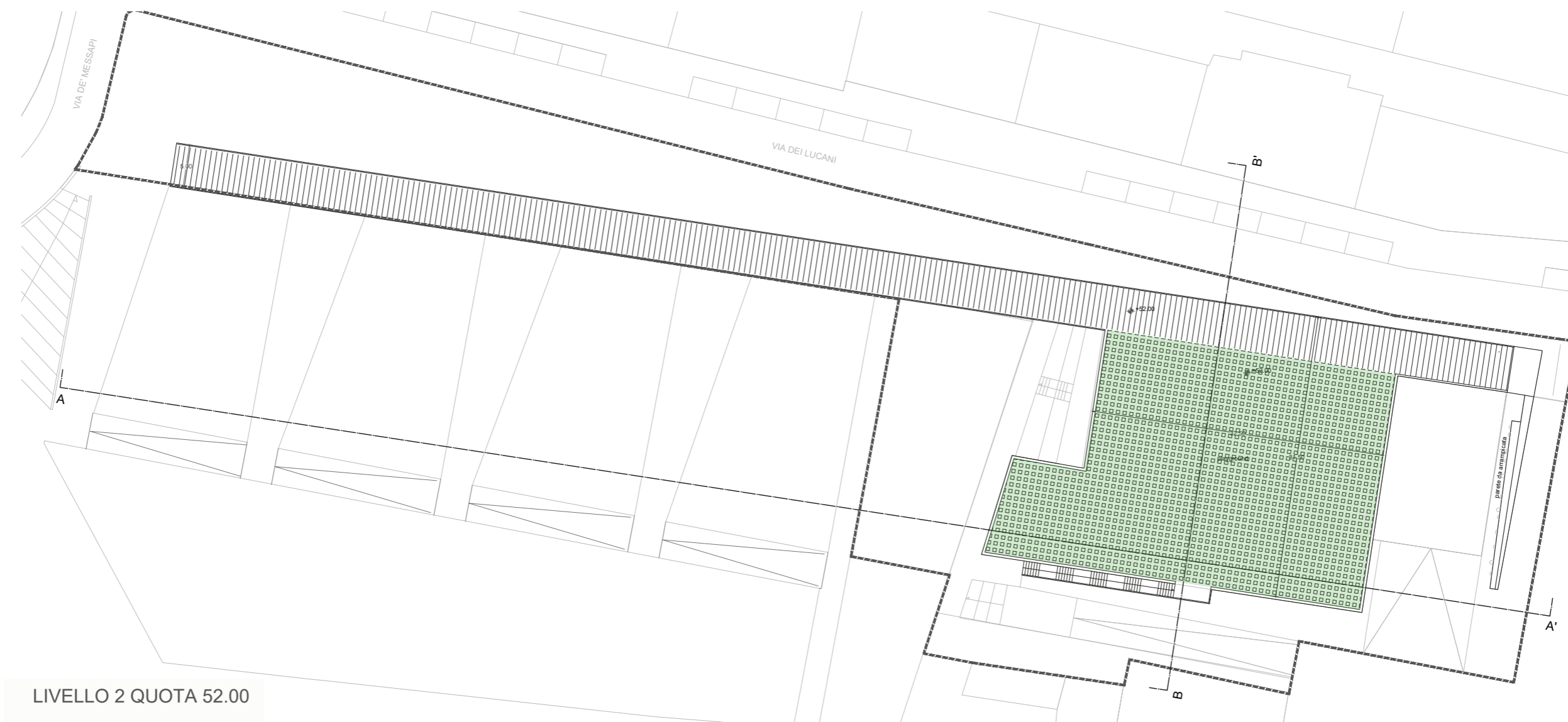
-  Piscina e spogliatoi
-  Spazi attrezzati per attività fisica
-  Playground
-  Palestra di arrampicata









Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Area S1: Impianto sportivo



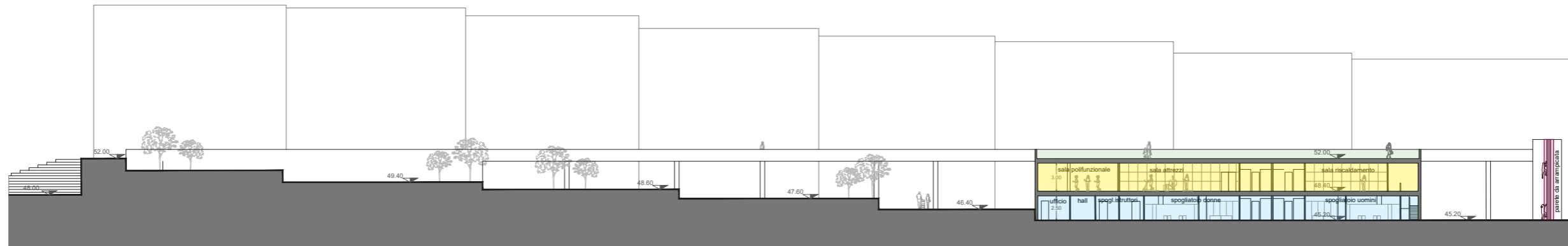
Superficie territoriale pari a circa 1.150 mq, Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 1.320 mq articolata su due livelli (per una altezza massima di circa 7 m).
Primo livello ospita una piscina (12x25 mt con profondità massima di 1.50 mt) a doppia altezza (superficie in SUL pari a 960 mq) con annessi spogliatoi ed ambienti accessori, mentre il secondo ospita spazi attrezzati per l'attività fisica ed il riscaldamento.
La copertura dell'edificio è praticabile, attrezzata come playground ed è accessibile tramite una passerella che, sfruttando l'andamento degradante del terreno, la collega in piano alla quota dell'accesso su via de Messapi.

-  Piscina e spogliatoi
-  Spazi attrezzati per attività fisica
-  Playground
-  Palestra di arrampicata

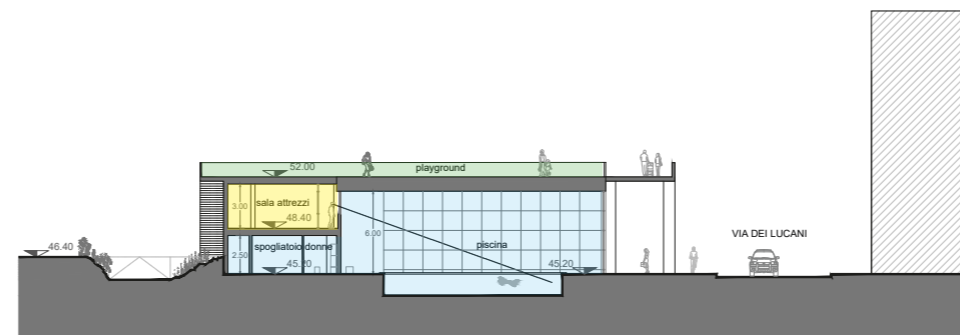




Area S1: Impianto sportivo



SEZIONE AA'



SEZIONE BB'

Superficie territoriale pari a circa 1.150 mq, Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 1.320 mq articolata su due livelli (per una altezza massima di circa 7 m).

Primo livello ospita una piscina (12x25 mt con profondità massima di 1.50 mt) a doppia altezza (superficie in SUL pari a 960 mq) con annessi spogliatoi ed ambienti accessori, mentre il secondo ospita spazi attrezzati per l'attività fisica ed il riscaldamento.

La copertura dell'edificio è praticabile, attrezzata come playground ed è accessibile tramite una passerella che, sfruttando l'andamento degradante del terreno, la collega in piano alla quota dell'accesso su via de Messapi.

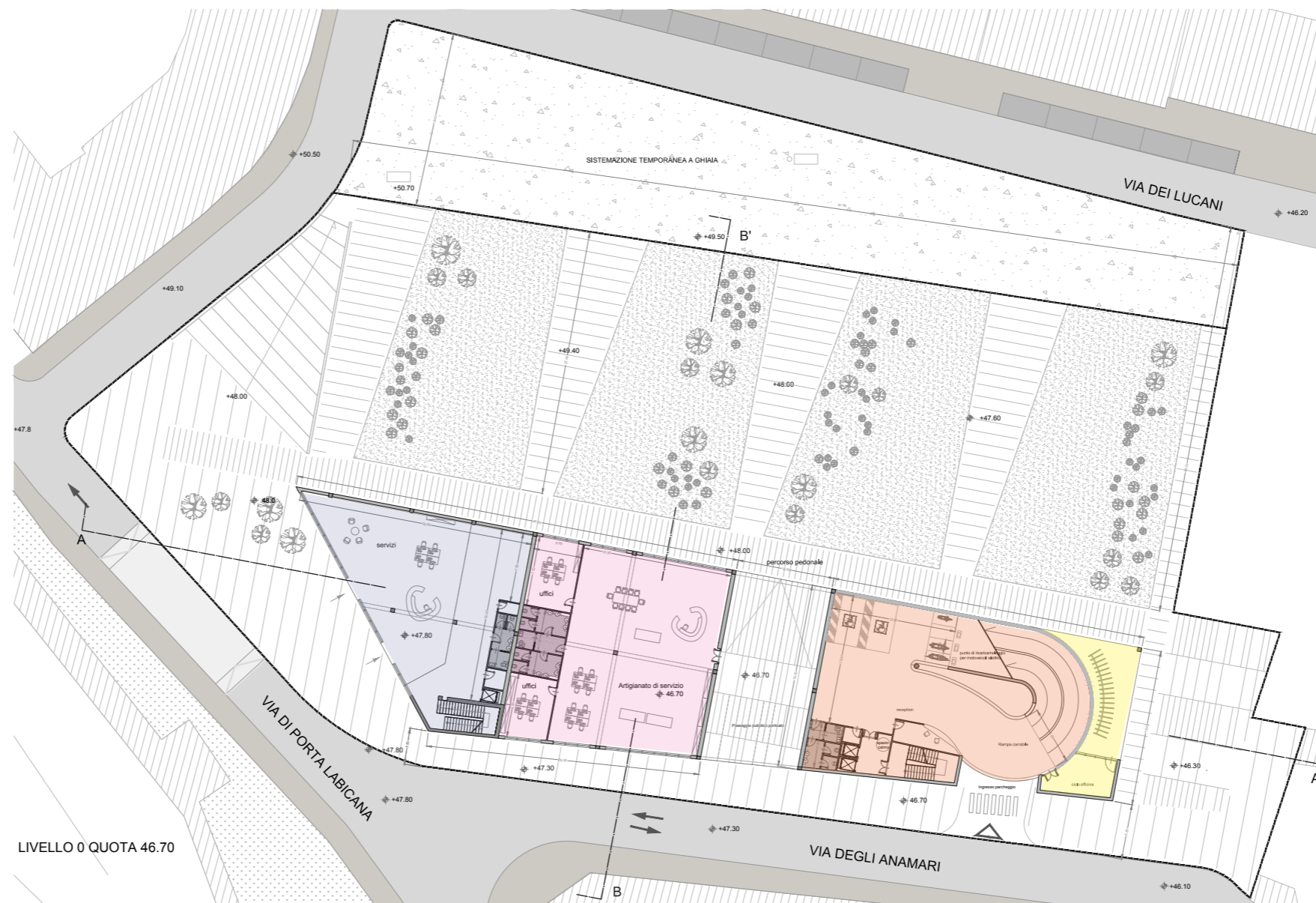
- Piscina e spogliatoi
- Spazi attrezzati per attività fisica
- Playground
- Palestra di arrampicata





Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Area S2/P1: edificio multifunzionale



Parcheggio multipiano (P1) in elevazione su 4 livelli (per una altezza massima di circa 10 m) - superficie complessiva pari a circa 4.199 mq (parcheggi pubblici e pertinenziali). Al livello 0 zona di artigianato di servizio. All'interno del parcheggio è prevista la realizzazione di attrezzature destinate alla mobilità ciclabile (bike parking e ciclo-officina) ed elettrica (colonnine di ricarica).

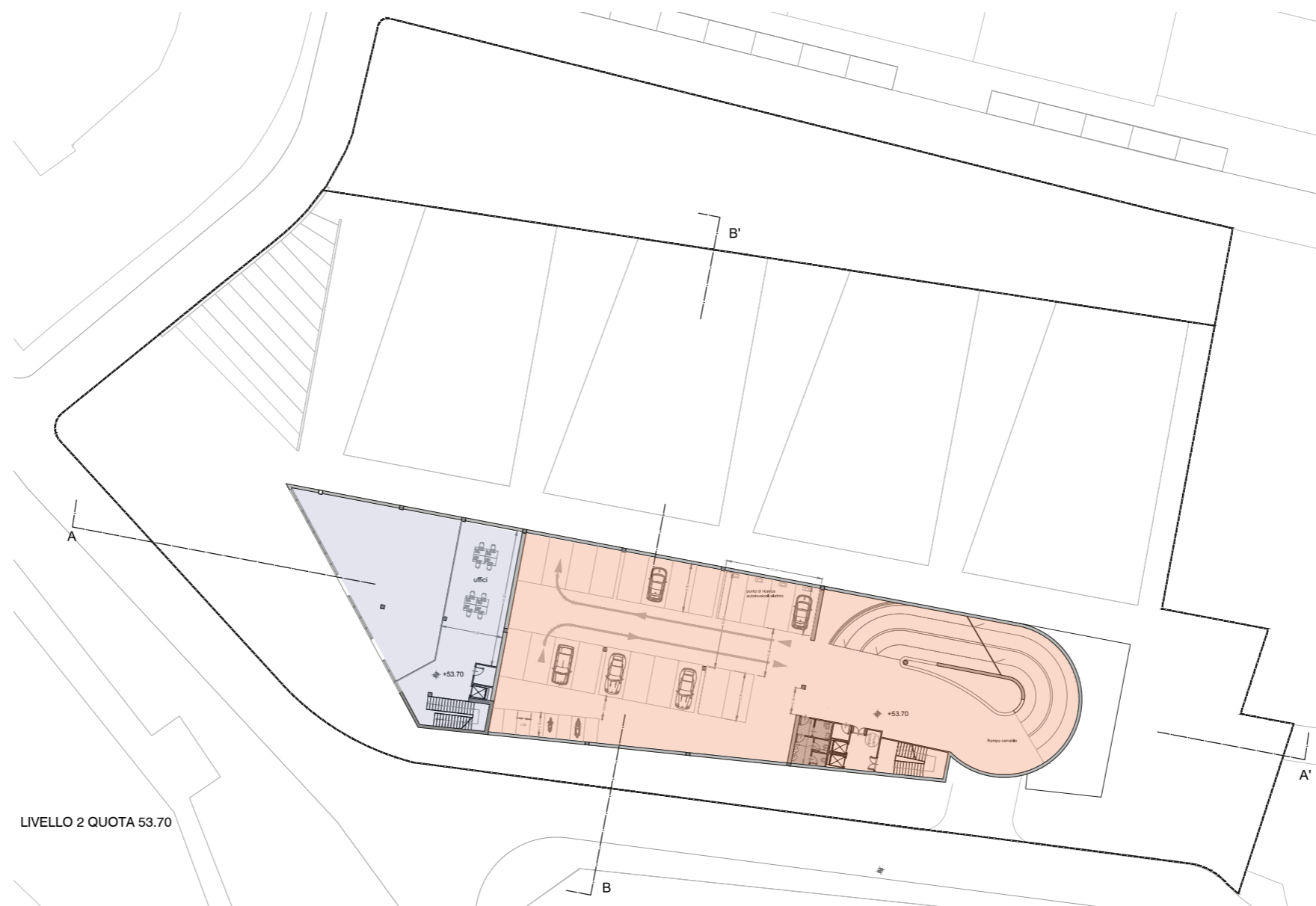
Nello stesso edificio è prevista la realizzazione di ambienti destinati ad ospitare attrezzature di servizio alle persone per un totale di circa 890 mq.

- Parcheggio multipiano
- Artigianato di servizio
- Servizi
- Ciclo-officina / Bike parking









Area S2/P1: edificio multifunzionale



Parcheggio multipiano (P1) in elevazione su 4 livelli (per una altezza massima di circa 10 m) - superficie complessiva pari a circa 4.199 mq (parcheggi pubblici e pertinenziali). Al livello 0 zona di artigianato di servizio. All'interno del parcheggio è prevista la realizzazione di attrezzature destinate alla mobilità ciclabile (bike parking e ciclo-officina) ed elettrica (colonnine di ricarica).

Nello stesso edificio è prevista la realizzazione di ambienti destinati ad ospitare attrezzature di servizio alle persone per un totale di circa 890 mq.

-  Parcheggio multipiano
-  Artigianato di servizio
-  Servizi
-  Ciclo-officina / Bike parking



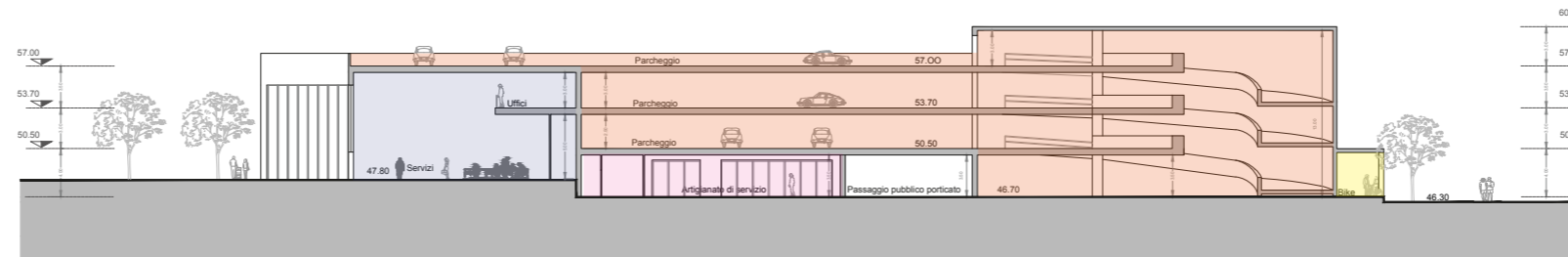


Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50) per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E. Talamo, nel Municipio Roma II

Area S2/P1: edificio multifunzionale







SEZIONE BB'



SEZIONE AA'

Parcheggio multipiano (P1) in elevazione su 4 livelli (per una altezza massima di circa 10 m) - superficie complessiva pari a circa 4.199 mq (parcheggi pubblici e pertinenziali). Al livello 0 zona di artigianato di servizio. All'interno del parcheggio è prevista la realizzazione di attrezzature destinate alla mobilità ciclabile (bike parking e ciclo-officina) ed elettrica (colonnine di ricarica).

Nello stesso edificio è prevista la realizzazione di ambienti destinati ad ospitare attrezzature di servizio alle persone per un totale di circa 890 mq.

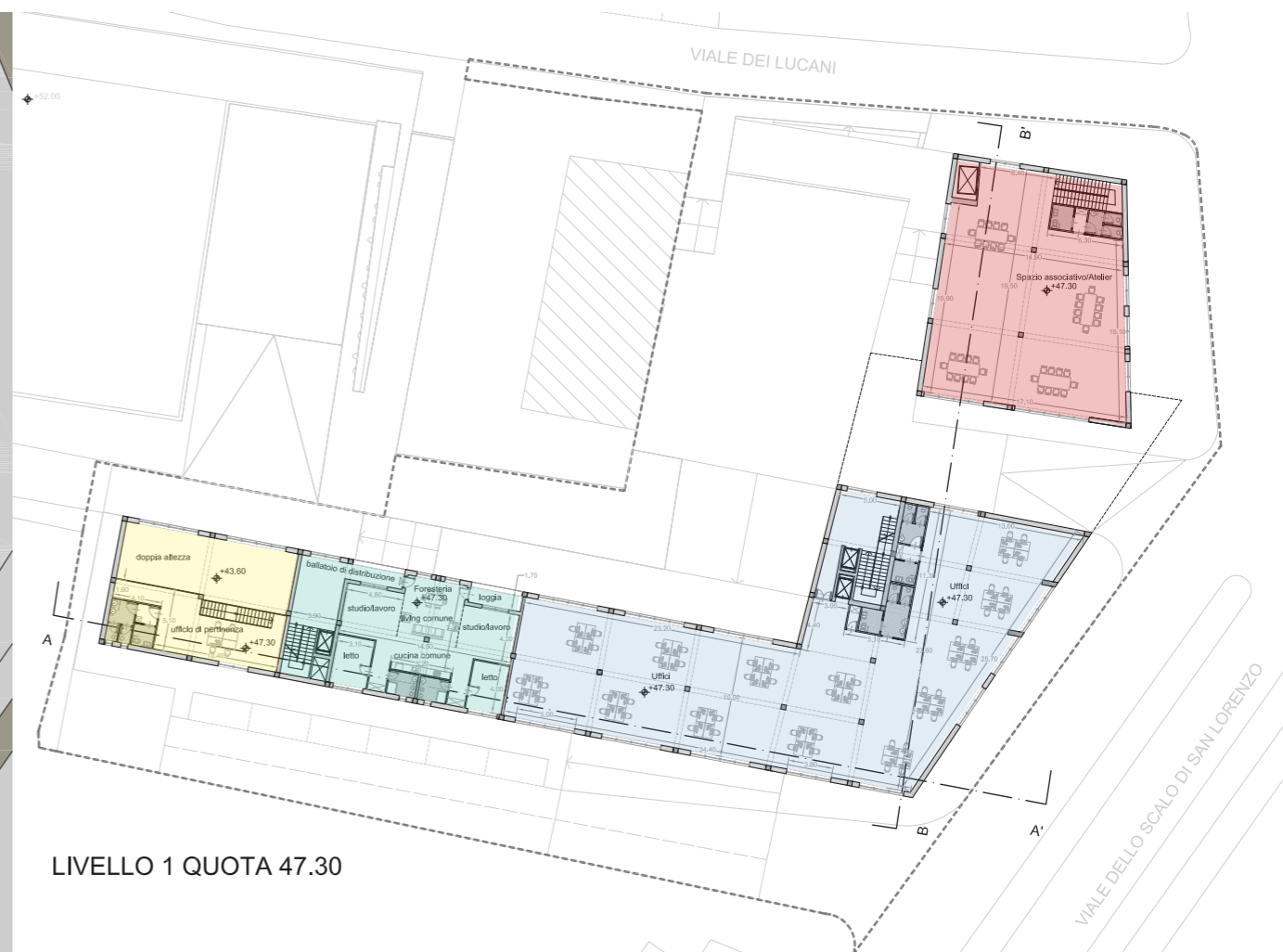
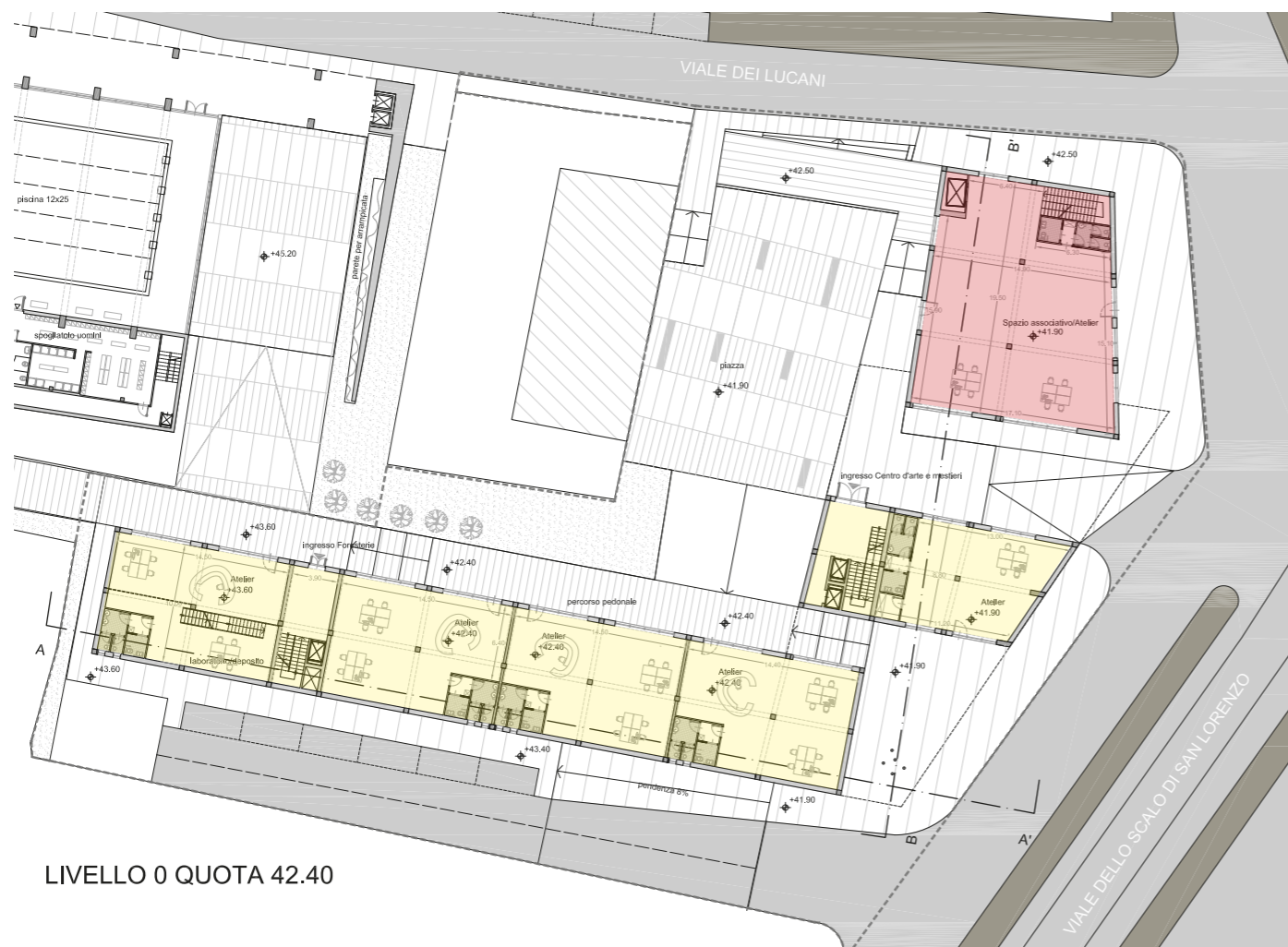
-  Parking multipiano
-  Artigianato di servizio
-  Servizi
-  Ciclo-officina / Bike parking





Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Area S3: edificio destinato a centro servizi



Superficie Territoriale mq 2.795 - Superficie Utile Lorda (SUL) pari a mq 3.602 su 5 livelli.
È prevista la realizzazione di ambienti destinati ad ospitare artigianato di servizio e studi
d'artista, spazi associativi/culturali con relative pertinenze (art.6 comma 1 lett. c delle NTA
vigenti) e alloggi/ostello (art.6 comma 1 lett.d) quali attività di ospitalità per le funzioni
ammesse.

- Ateliers
- Foresteria
- Centro d'arte e mestieri
- Uffici
- Spazio associativo / Atelier





Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Area S3: edificio destinato a centro servizi



Superficie Territoriale mq 2.795 - Superficie Utile Lorda (SUL) pari a mq 3.602 su 5 livelli.
È prevista la realizzazione di ambienti destinati ad ospitare artigianato di servizio e studi
d'artista, spazi associativi/culturali con relative pertinenze (art.6 comma 1 lett. c delle NTA
vigenti) e alloggi/ostello (art.6 comma 1 lett.d) quali attività di ospitalità per le funzioni
ammesse.

- Ateliers
- Foresteria
- Centro d'arte e mestieri
- Uffici
- Spazio associativo / Atelier



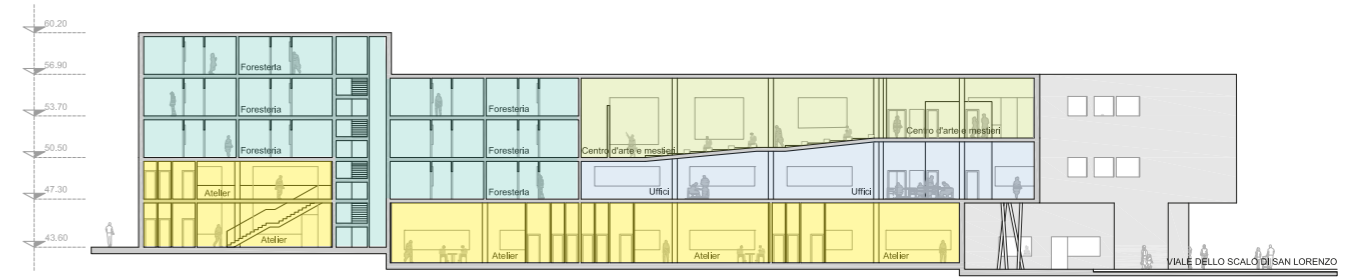


Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

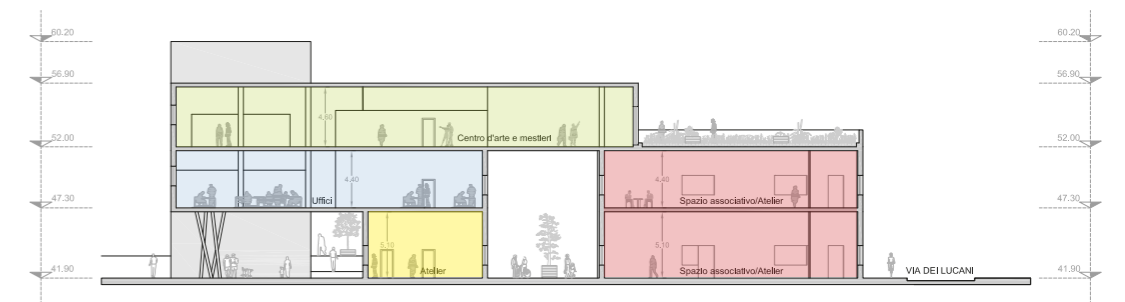
Area S3: edificio destinato a centro servizi



LIVELLO 4 QUOTA 56.90



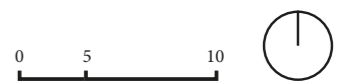
SEZIONE A-A'



SEZIONE B-B'

Superficie Territoriale mq 2.795 - Superficie Utile Lorda (SUL) pari a mq 3.602 su 5 livelli.
È prevista la realizzazione di ambienti destinati ad ospitare artigianato di servizio e studi
d'artista, spazi associativi/culturali con relative pertinenze (art.6 comma 1 lett. c delle NTA
vigenti) e alloggi/ostello (art.6 comma 1 lett.d) quali attività di ospitalità per le funzioni
ammesse.

- Ateliers
- Foresteria
- Centro d'arte e mestieri
- Uffici
- Spazio associativo / Atelier





Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Superfici e Standard Urbanistici

SUPERFICI VIA DEI LUCANI

S.U.L. esistente (stima da aerofotogrammetrico CTRN)	mq	9.360
Superficie esistente al 1939 e legittimata da Concessioni in sanatoria	mq	6.447
S.U.L. totale di progetto	mq	5.812

DATI DI PROGETTO

	SUPERFICIE mq	SUL LIVELLI mq	SUL TOTALE mq
A. PARTI EDIFICATE			
S1 - IMPIANTO SPORTIVO	1.150	0 1	960 360
S2 - SERVIZI ALLE PERSONE	1.875	0 1	737 153
S3 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO E STUDI D'ARTISTA - Ostello	2.795	0 1 2 3 4	996 1.068 1.106 288 144
TOTALE PARTI EDIFICATE	5.820		5.812

B. Standard di progetto

	SUPERFICI PER LIVELLO mq	SUB-TOTALE mq	TOTALE mq
P1 - PARCHEGGI	0	529	4.199
	1	1.110	
	2	1.110	
	3	1.450	
S3 - PARCHEGGI	0	298	298

	SUPERFICI PER AREA mq	TOTALE mq
Verde pubblico e spazi aperti	V1	2.528
	V2	127
	V3	146
	V4	128
	V5	216
	SP1	863
	SP2	730
	SP3	380
	SP4	950
	SP5	175
	SP6	472
	SP7	747
SP8	1.124	
TOTALE aree standard progetto		13.083

CALCOLO DEL FABBISOGNO

S1 - IMPIANTO SPORTIVO

Fabbisogno parcheggi pubblici per impianto sportivo (art. 87 NTA)		mq
<i>Parametri di calcolo</i>		
Superficie specchio d'acqua (Piscina)		313
Unità capienza praticanti (1 persona/20 mq specchio d'acqua)		16
1 posto auto pari a 20 mq ogni 2,5 unità di capienza	TOTALE Piscina	125
Superficie palestra		360
Unità capienza praticanti (1 persona/15 mq)		24
1 posto auto pari a 20 mq ogni 2,5 unità di capienza	TOTALE Palestra	192
Fabbisogno parcheggi pubblici	TOTALE complessivo	317

Fabbisogno parcheggi privati per impianto sportivo (art. 87 NTA)		mq
<i>Parametri di calcolo</i>		
SUL Impianto sportivo		1.320
Fabbisogno parcheggi privati (3 mq/10 mq SUL)		396

Fabbisogno verde pubblico (art.8 delle NTA)		mq
<i>Parametri di calcolo</i>		
SUL Impianto sportivo		1.320
Fabbisogno verde (4 mq/10 mq SUL)		528

S2 - SERVIZI ALLE PERSONE (Cu/m)

Fabbisogno parcheggi pubblici (art. 7 NTA)			
Tipologia	Fabbisogno PRG mq/mq SUL	SUL mq	Standard mq
Parcheggi funzioni non residenziali (Servizi Cu/m)	0,60	890	534
TOTALE Parcheggi			534

Fabbisogno aree per parcheggi privati (art. 7 NTA)			
Tipologia	Fabbisogno PRG mq/mq SUL	SUL mq	Standard mq
Parcheggi funzioni non residenziali (Servizi Cu/m)	0,40	890	356
Fabbisogno parcheggi privati			356

Fabbisogno verde pubblico (art.8 delle NTA)		mq
<i>Parametri di calcolo</i>		
Servizi alle persone		890
Fabbisogno verde (4 mq/10 mq SUL)		356

S3 - SERVIZI: ARTIGIANATO DI SERVIZIO E STUDI D'ARTISTA (Cu/b) e OSTELLO (Cu/b)

Fabbisogno parcheggi pubblici (art. 7 NTA)			
Tipologia	Fabbisogno PRG mq/mq SUL	SUL mq	Standard mq
Parcheggi funzioni non residenziali (Servizi Cu/b)	0,40	3.602	1.441
TOTALE Parcheggi			1.441

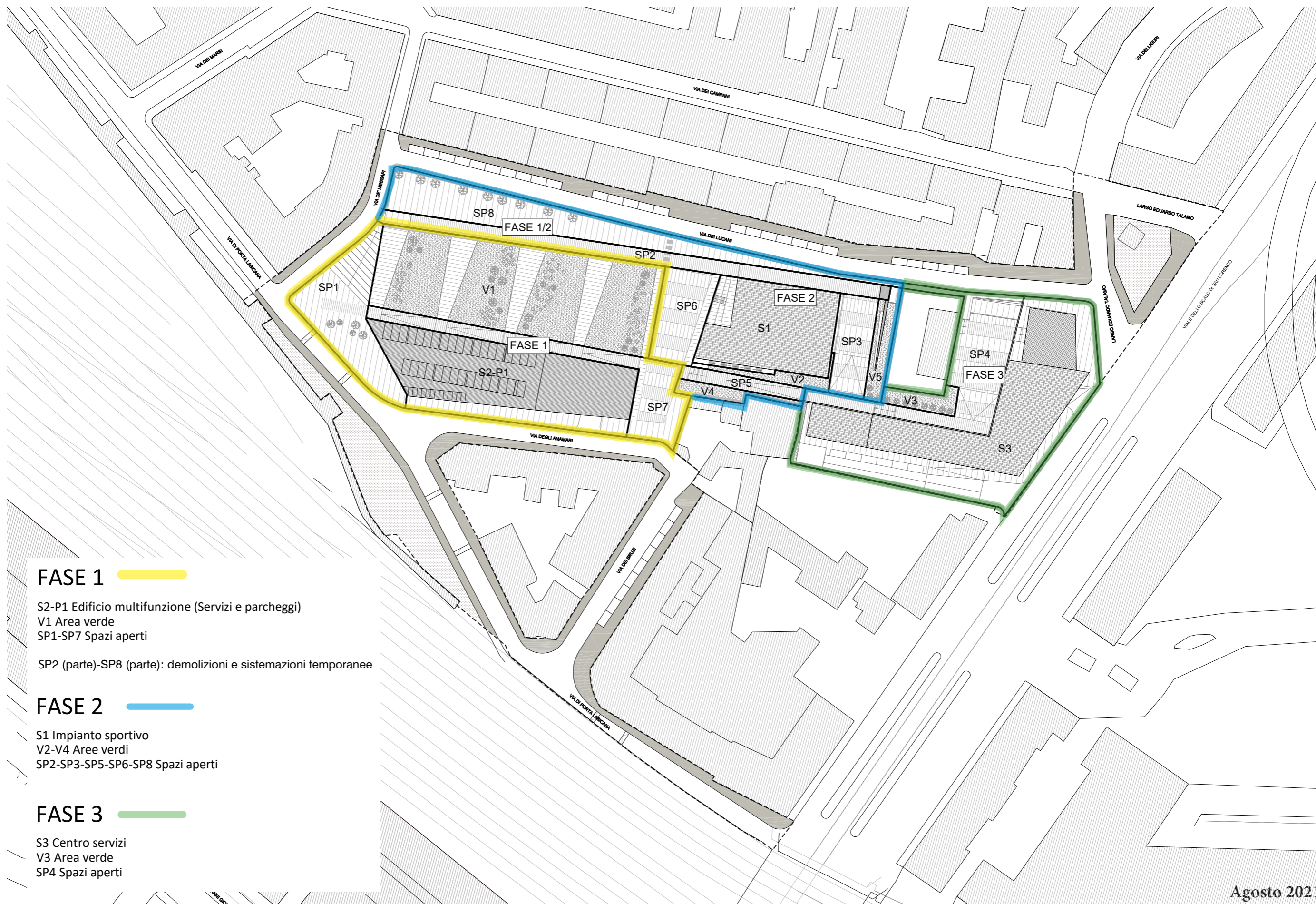
Fabbisogno aree per parcheggi privati(art. 7 NTA)			
Tipologia	Fabbisogno PRG mq/mq SUL	SUL mq	Standard mq
Parcheggi funzioni non residenziali (Servizi Cu/b)	0,40	3.602	1.441
Fabbisogno parcheggi privati			1.441

Fabbisogno verde pubblico (art.8 delle NTA)		mq
<i>Parametri di calcolo</i>		
Servizi e ostello		3.602
Fabbisogno verde (4 mq/10 mq SUL)		1.441

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Fabbisogno Totale			
	Parcheggi pubblici mq	Parcheggi privati mq	Verde Pubblico mq
S1 - Impianto Sportivo	317	396	528
S2 - Servizi alle persone (Cu/m)	534	356	356
S3- Servizi: Artigianato di servizio e studi di artista (Cu/b) e Ostello (Cu/b)	1.441	1.441	1.441
Totale	2.292	2.193	2.325

Bilancio aree per standard			
	da progetto mq	fabbisogno mq	differenza mq
Parcheggi pubblici e privati	4.497	4.485	12
Verde pubblico	8.586	2.325	6.261



FASE 1

- S2-P1 Edificio multifunzione (Servizi e parcheggi)
- V1 Area verde
- SP1-SP7 Spazi aperti
- SP2 (parte)-SP8 (parte): demolizioni e sistemazioni temporanee

FASE 2

- S1 Impianto sportivo
- V2-V4 Aree verdi
- SP2-SP3-SP5-SP6-SP8 Spazi aperti

FASE 3

- S3 Centro servizi
- V3 Area verde
- SP4 Spazi aperti



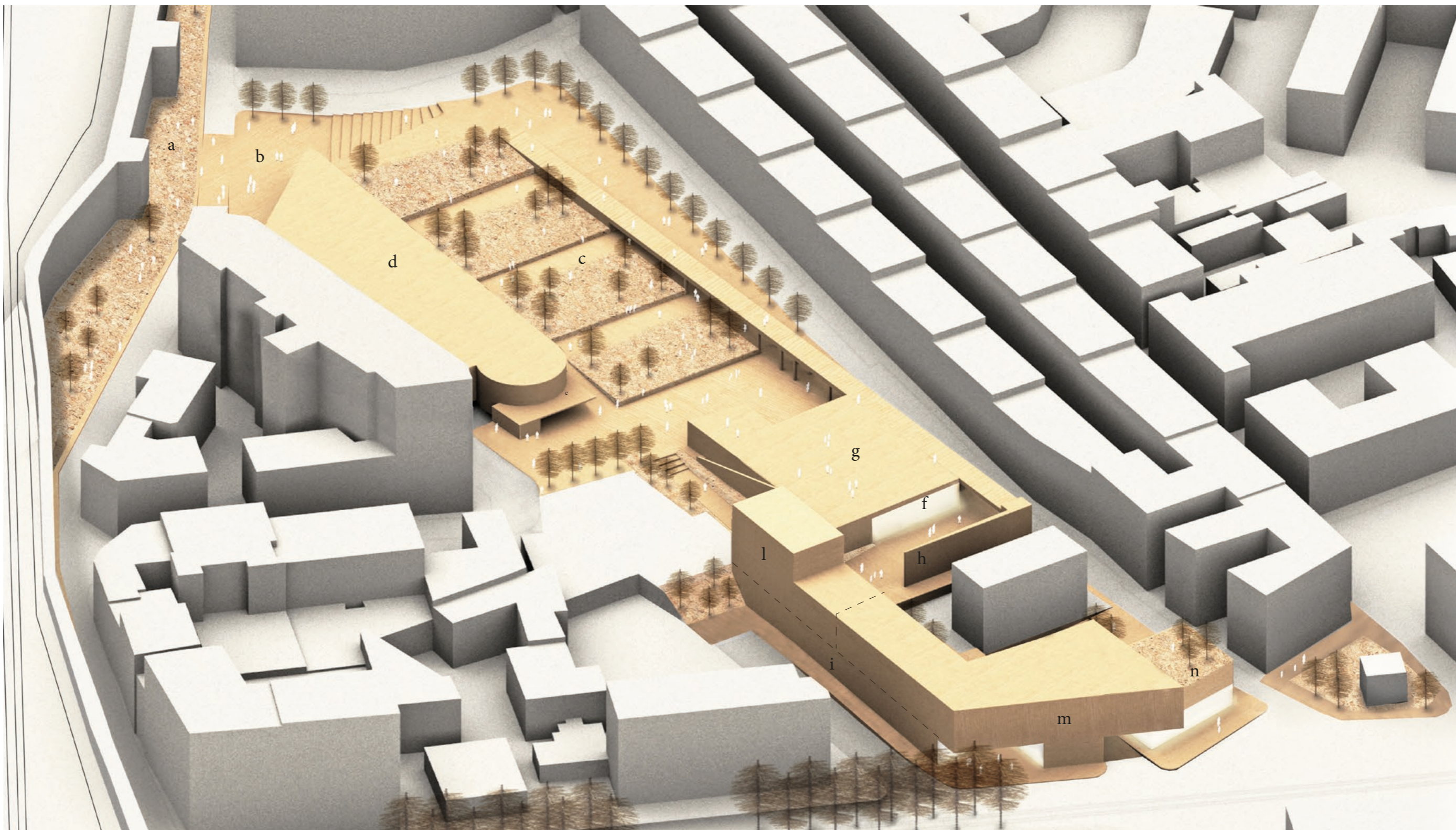
Quadro Tecnico Economico

	Descrizione	Importo Lavori €	% i.v.a	Importo i.v.a. €	Importo Totale €
	Lavori a corpo o misura a base d'asta	13.399.205,00	10	1.399.920,50	14.739.125,50
	Oneri della Sicurezza non soggetti al ribasso d'asta	669.960,25	10	66.996,03	736.956,28
A	Totale	14.069.165,25	10	1.406.916,53	15.476.081,80
	Somme a Disposizione della Stazione Appaltante				
	Imprevisti	602.964,22	10	60.296,42	663.260,64
	Rilievi, Accertamenti, Indagini, Spese per lavori di mitigazione e compensazione impatto ambientale	120.592,84	22	26.530,42	147.123,26
	Allaccio ai Pubblici Servizi	241.185,69	22	53.060,85	294.246,54
	Acquisizione Aree-Espropri	3.000.000,00			3.000.000,00
	Spese per Collegio Tecnico Consultivo	18.000,00			18.000,00
	Bonifica Ordigni Bellici	160.790,45	22	35.373,91	196.164,36
	Contributo A.N.A.C. (Calcolato come somma di 3 fasi di attuazione)	2.200,00			2.200,00
	Art. 113 DLgs 50/2016 Incentivi per funzioni tecniche	267.984,41			267.984,41
B	Totale	1.413.517,30		175.261,60	1.588.778,90
	Spese Tecniche per I.P.E.	1.205.928,45	22	265.304,26	1.471.232,71
C	Totale	1.205.928,45	22	265.304,26	1.471.232,71
	TOTALE A+B+C	19.688.811,00		1.847.482,39	21.536.293,40



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Vista assonometrica



a - Parco delle mura
b - Servizio pubblico
c - Parco dei Lucani

d - Parcheggio multipiano
e - Ciclofficina - bike hub
f - Piscina

g - Playground
h - Parete attrezzata
i - Ateliers

l - Residenze d'artista
m - Uffici/centro d'arte
n - Spazi associativi



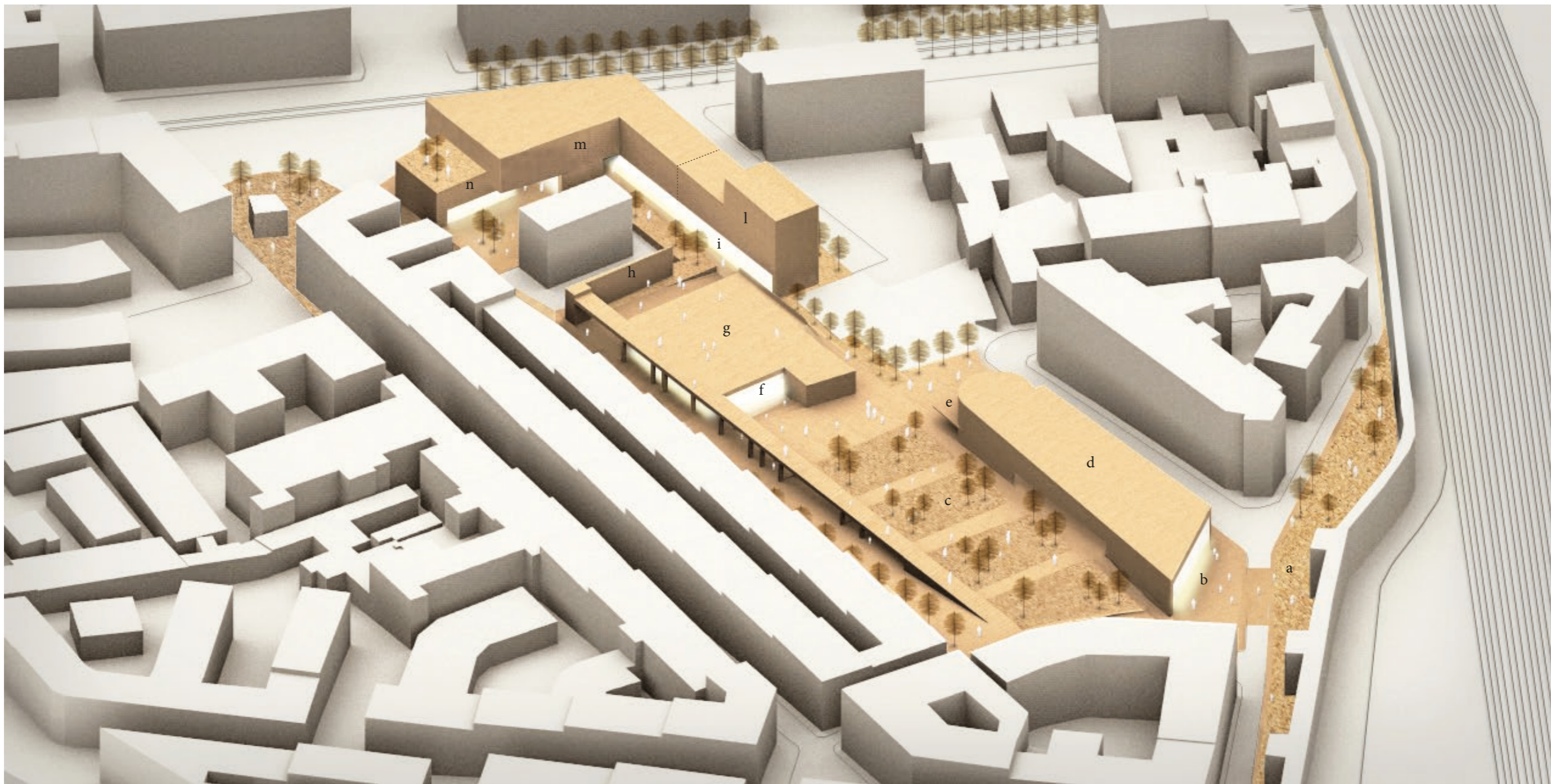
Agosto 2021



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Vista assonometrica

Assessorato
all'Urbanistica
Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica



a - Parco delle mura
b - Servizio pubblico
c - Parco dei Lucani

d - Parcheggio multipiano
e - Ciclofficina - bike hub
f - Piscina

g - Playground
h - Parete attrezzata
i - Ateliers

l - Residenze d'artista
m - Uffici/centro d'arte
n - Spazi associativi



Agosto 2021



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Vista sul Parco dei Lucani

Assessorato
all'Urbanistica
Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica

Playground

Uffici / Centro d'arte

Residenze artistiche

Parcheggio



ROMA

Agosto 2021



Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50)
per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei
Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E.
Talamo, nel Municipio Roma II

Vista dal Playground

Assessorato
all'Urbanistica
Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica

Tempio di Minerva Medica

Mura Aureliane

Playground

Parcheggio

Centro Civico



ROMA



Assessorato
all'Urbanistica
Dipartimento
Programmazione
e Attuazione
Urbanistica

Progetto di Fattibilità tecnico-economica (ex art.23 commi 5 e 5bis del D.Lgs. 18.04.2016, n.50) per la realizzazione di Servizi e Spazi Pubblici nell'area compresa tra Via dei Lucani, Via dei Messapi, Via di Porta Labicana, Via degli Anamari, Viale dello Scalo di San Lorenzo e Largo E. Talamo, nel Municipio Roma II.

ROMA

Agosto 2021