

COMUNE DI ROMA

MUNICIPIO I

INTERVENTO DI RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'EX CINEMA METROPOLITAN IN SPAZIO COMMERCIALE DI MEDIA DISTRIBUZIONE E PER ATTIVITÀ CULTURALI

Via del Corso n.7 - ROMA

Richiedente :

DM Europa S.r.l. - Via del Corso n. 160, 00186 - ROMA

DM EUROPA SRL
Via del Corso, 160
00186 Roma

Progettista :

Arch. Massimo Famiglioni - ord. arch. Roma 4583
Via Portuense, 953 - 00148 Roma

Consulente Specialistico :

Arch. Katia Palisi - ord. arch. Latina n. 703
Via Bolzano, 16 Roma



RELAZIONE PER LA VERIFICA DELL'APPLICABILITÀ
DEI CRITERI O CONDIZIONI AI SENSI DEL D.M. 52/2015.
ESCLUSIONE DELLA SUSSISTENZA DI EFFETTI
SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

Disegni -- Drawings	Misure espresse in: m □ cm □ Mésures ar. expressed in:	Scala di disegno - Drawing scale	Scala di stampa 1:1 Plot scale	File RELAZIONE ESCLUSIONE VIA File	Formato A4 Size	Data 20/12/2019 Date
---------------------------	--------------------------------------------------------------	----------------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------------	-----------------------	----------------------------

Elaborazione grafica:

SPACEPLANNERS

roma: via Portuense 953, 00148 - tel. (+39) 066556096 - 0665670266, fax 0665090027
spaceroma@spaceplanners.it - www.spaceplanners.it

cap.soc. € 40.000,00 reg. trib. RM 8184/84 p.lva 01597411006 c.c.l.a.a. 540658 - tutti i disegni sono di proprietà spaceplanners

**RELAZIONE PER LA VERIFICA DELL'APPLICABILITÀ
DEI CRITERI O CONDIZIONI AI SENSI DEL D.M.
52/2015.**

**ESCLUSIONE DELLA SUSSISTENZA DI EFFETTI
SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE**

Deliberazione di Assemblea Capitolina n° 56 del 23.07.2019 di Indirizzi al Sindaco, ex art. 24 dello Statuto Comunale, ai fini della sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., per l'approvazione in variante al PRG vigente, dell'intervento di riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan in spazio commerciale di media distribuzione e per attività culturali

PREMESSA

CENNI STORICI E CRONOLOGIA DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

L'ex Cinema Metropolitan è sito in Roma, via del Corso n 7, nel rione Campo Marzio ed è da tempo dismesso a seguito della totale cessazione dell'attività cinematografica; la sua chiusura funzionale e manutentiva costituisce un rilevante fattore di degrado urbano della tratta iniziale di via del Corso, a ridosso di piazza del Popolo.

La struttura fu costruita nel 1906 come grande magazzino, adattata nel 1911 come cinema teatro Americano per poi, attraverso una complessiva ristrutturazione avvenuta nel 1948, assumere la definitiva denominazione di "Metropolitan"; costituita originariamente da un'unica sala da 1.600 posti con platea e due gallerie, nel 2000 è stata totalmente riconfigurata con la completa demolizione della sala e trasformata in un multisala.

In data 20 ottobre 2011 - prot. QFH n.22826 - la Società DM Immobiliare S.r.l. (ora DM Europa S.r.l.) in piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare ha presentato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, un progetto di riconversione funzionale dell'ex Cinema Metropolitan da cinema a spazio per attività commerciale, media struttura di vendita, con annessa sala cinematografica e ripristino della facciata originale, rimuovendo le superfetazioni presenti.

In data 29 febbraio 2012 presso il Dipartimento Attività Economico-Produttive, Formazione-Lavoro di Roma Capitale, su istanza della Società DM Immobiliare S.r.l. volta alla disamina del "progetto di apertura di Media Struttura di Vendita (superficie di vendita mq 1.301,92 settore non alimentare), si è tenuta la Conferenza di Servizi Preliminare ai sensi degli artt.14 e ss. della L. 241/1990 e s.m.i. (verbale CdS trasmesso con nota prot. QH/37545 del 9 luglio 2012 ed acquisito dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio con nota prot.QF/14635/2012 in pari data).

In data 23 luglio 2012 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio/U.O. Città Storica, si è tenuta la Conferenza di Servizi ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. per l'esame del progetto complesso immobiliare sito in Roma, via del Corso 7 - Ex Cinema Metropolitan" (convocata con nota prot. QFH/13418 del 22 giugno 2012) conclusasi con parere favorevole con prescrizioni indicate nei singoli pareri come da verbale agli atti con prot. QFH/19140 del 24 settembre 2012.

Ai fini del processo partecipativo ai sensi dell'art. 7 del Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006, in data 15 maggio 2013 si è svolto l'incontro pubblico aperto alla cittadinanza (art. 13, comma 9, delle NTA di PRG).

In data 28 giugno 2017, con nota protocollo n. Q1114378, l'Assessore all'Urbanistica, **in continuità con la proposta precedente e senza variante progettuale alcuna rispetto a quanto approvato nella conferenza dei servizi del 2012**, ha chiesto di riattivare l'istruttoria per la conclusione dell'iter procedurale della riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan.

In data 23 luglio 2019 con **deliberazione di Assemblea Capitolina n°56** sono stati dati gli indirizzi al Sindaco, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Capitolino, per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 con la Regione Lazio, avente ad oggetto l'intervento di "ristrutturazione edilizia

e la riconversione funzionale dell'ex cinema Metropolitan," in variante alle NTA di PRG vigente, mantenendo la componente del Sistema insediativo di Città Storica (Tessuto di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2).

ANALISI DELLE VARIANTI PROPOSTE DALLA DELIBERA DI ASSEMBLEA CAPITOLINA 56/2019

VARIANTI ALLE NTA DEL VIGENTE PRG DI ROMA CAPITALE

La proposta progettuale è in **variante alle NTA di PRG vigente**, mantenendo la componente del Sistema insediativo di Città Storica (Tessuto di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2) ai seguenti articoli:

- art. 27, comma 2, e all'art. 16, in quanto trattasi di intervento di categoria RE2 (Ristrutturazione edilizia) non consentito dalle NTA e inserito nell'elaborato gestionale "Carta per la qualità";
- art. 27, comma 3, in quanto l'intervento prevede il frazionamento e modifiche alle scale e ai solai;
- art. 27, comma 4, lett. a) in quanto la destinazione commerciale di "medie strutture di vendita" non è consentita dalle NTA;
- art. 25, comma 16, in quanto l'intervento prevede la completa riconversione funzionale del cinema senza il ricorso alla procedura di programma integrato ex art. 14 delle NTA.

VARIANTI AL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER IL COMMERCIO REGIONALE E COMUNALE DELLA CITTA' STORICA

La proposta progettuale è **in deroga all'art. 10 del documento programmatico per il commercio su aree private, di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/1999**, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 131/2002.

La proposta progettuale è **in deroga al regolamento per l'esercizio delle attività commerciali ed artigianali nella Città Storica** di cui alla deliberazione di Assemblea Capitolina n. 47 del 17 aprile 2018 che prevede, all'articolo 9, comma 1, il divieto di apertura di medie strutture di vendita nei Tessuti da "T1 a T5" della Città Storica ovunque localizzati e T6 ove localizzato, all'interno del perimetro del Sito UNESCO. A tale riguardo il Direttore della Direzione Sportelli Unici del Dipartimento Economico e Attività Produttive, ha espresso parere favorevole sulla deliberazione di indirizzi, *"a condizione che siano rispettate le prescrizioni previste dal Regolamento approvato con la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 47/2018 per l'area del Sito Unesco, che venga presentata una proposta commerciale caratterizzata da elevati standard qualitativi e che la stessa sia valutata nell'ambito delle normali procedure previste dall'art. 13 della citata deliberazione di Assemblea Capitolina n. 47/2018"*; **pertanto, in fase attuativa, il rilascio del titolo commerciale sarà subordinato alla presentazione di un progetto commerciale caratterizzato da elevati standard qualitativi** e che lo stesso sia valutato nell'ambito delle normali procedure previste dall'art. 13 della citata deliberazione di Assemblea Capitolina n. 47/2018.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E DIMENSIONALI

IL PROGETTO

L'intervento prevede la ristrutturazione edilizia e la riconversione funzionale delle porzioni immobiliari già destinate all'ex cinema Metropolitan, sito in Roma in via del Corso 6, 7, 8, 9 e distinte nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 469, particella 91, subalterno 511, graffato con la particella 94, subalterno sub. 3 e particella 256 subalterno 501, particella 91, subalterno 513.

L'immobile, allo stato attuale, presenta una SUL complessiva pari a mq 2.193,25, di cui mq 1.991,00 destinati a 4 sale cinematografiche e mq 202,25 ad uffici, cui si aggiungono superfici accessorie per mq 412,50 (androni, vani, scala, depositi, locali tecnici) che non concorrono al computo della SUL

La riconversione funzionale del cinema, mediante intervento di categoria edilizia RE2 senza aumento di SUL (interventi di ristrutturazione edilizia finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e all'adeguamento funzionale), comporta le seguenti nuove destinazioni per una SUL complessiva di progetto pari a 2.170,10 mq:

- spazio commerciale unitario non alimentare su tre livelli con superficie massima di 1.800,20 mq;
- 51,30 mq destinati ad uffici;
- sala cinematografica di superficie minima 318,60 mq;
- superficie esclusa dal calcolo della SUL di mq 552,50 (vani scala, ascensori, androni, locali tecnici, ecc)

GLI STANDARD

La proposta progettuale produce una dotazione teorica di standard urbanistici calcolati sul differenziale tra la SUL esistente e quella di progetto che nello specifico risulta così computata:

- per la **destinazione commerciale CU/m** :
 - parcheggi privati per mq 540,06
 - parcheggi pubblici per mq 1.563,74 calcolati ai sensi dell'art. 7, commi 1, 11 e 12 delle NTA del PRG vigente
 - verde pubblico pari a mq 720,08 calcolato ai sensi dell'art 8, comma 2, delle NTA del PRG vigente;
- per la **destinazione Uffici** risultando la SUL di progetto minore a quella esistente la quantità di parcheggi è soddisfatta;

Relativamente alla **dotazione teorica di parcheggi privati, pari a mq. 540,06**, si precisa che questa dovrà essere **reperita, prima della stipula della relativa convenzione urbanistica**, per intero nell'ambito della Città Storica (Municipio I) senza vincolo di distanza come consentito dall'art. 7, comma 4, delle NTA del PRG vigente il cui impegno risulta nell'atto d'obbligo redatto dal notaio Francesca Parenti Rep 1434 Racc. 789, registrato a Roma il 20 novembre 2017 al n. 36771 Serie 1T, acquisito al protocollo del Dipartimento PAU con n. Q1197363 del 22 novembre 2017.

Per ciò che riguarda invece **la dotazione di parcheggi pubblici di mq 1.563,74 e verde pubblico di mq 720,08 non viene reperita** per oggettiva impossibilità dovuta a ragioni strutturali, archeologiche, storiche, architettoniche, ambientali e di regime di traffico, come consentito rispettivamente ai sensi dell'art. 7, comma 13, lettera a) e dell'art. 8, comma 5, delle NTA del PRG vigente; pertanto tali superfici,

pari a complessivi mq 2.283,82, vengono **monetizzate** ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, comma 20 e seguenti, delle NTA del PRG vigente e della deliberazione comunale n. 73/2010 previa opportuna rivalutazione.

La proposta progettuale non prevede pertanto la realizzazione di nuovi parcheggi privati né di nuovi parcheggi pubblici.

CARATTERISTICHE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI PREVISTE DAL PROGETTO

VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLE CATEGORIE DI OPERE AFFERENTI GLI ALLEGATI DELLA PARTE II, DEL D.LGS. N° 152/06 E SS.MM.II.

- Rispetto alla legge regionale 22/2019 (ex L.R. 33/99) le caratteristiche commerciali dell'intervento sono le seguenti:
 - spazio commerciale unitario non alimentare su tre livelli con SUL di mq 1800,20 con caratteristica di media superficie di vendita non alimentare (art. 15, comma 1, lettera m, punto 2, L.R.22/19), così articolato:
 - mq 1.351,39 superficie di vendita - settore non alimentare;
 - mq 120,55 deposito;
 - mq 328,26 spazi complementari;
 - parcheggi pertinenziali per mq 540,06 (pari a circa 24 posti auto), reperiti all'interno del Municipio I, senza vincolo di distanza e prima della stipula della Convenzione urbanistica;
 - parcheggi pubblici per mq 1.563,74, tutti **monetizzati** (pari a circa 71 posti auto equivalenti).
- **Si può pertanto affermare che le caratteristiche commerciali di progetto sono sottosoglia sia per categoria sia per dimensione rispetto a quanto previsto dall' *ALLEGATO IV del d.Lgs. 152/06* - Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano, **comma 7** - Progetti di infrastrutture, **lettera b)** - progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59" (LA PROPOSTA PROGETTUALE PREVEDE INFATTI LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA NON ALIMENTARE E NON DI UN CENTRO COMMERCIALE); parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto (**LA PROPOSTA PROGETTUALE NON PREVEDE INFATTI LA REALIZZAZIONE DI NUOVI PARCHEGGI**).**

VERIFICA DELL'APPLICABILITÀ DEI CRITERI O CONDIZIONI AI SENSI DEL D.M. 52/2015. ESCLUSIONE DELLA SUSSISTENZA DI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

La verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale è la procedura finalizzata a valutare se un progetto può determinare impatti negativi significativi sull'ambiente e se, pertanto, debba essere sottoposto alla valutazione di impatto ambientale. In particolare, all'art. 5, comma 1, lettera m), del Decreto Legislativo 152/2006 è stabilita la definizione di verifica di assoggettabilità, ovvero la procedura «attivata allo scopo di valutare, ove previsto, se i progetti possono avere un impatto significativo e negativo sull'ambiente». Le linee guida allegate al D.M. 52/2015 integrano i criteri tecnico-dimensionali e localizzativi utilizzati per la fissazione delle soglie già stabilite nel suddetto decreto per le diverse categorie progettuali, individuando ulteriori criteri, ritenuti rilevanti e pertinenti ai fini dell'identificazione dei progetti da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VIA e comportando una ulteriore riduzione percentuale delle soglie dimensionali già fissate (fino al 50%), con conseguente estensione del campo di applicazione delle disposizioni in materia di VIA a progetti potenzialmente in grado di determinare effetti negativi significativi sull'ambiente.

Fatte salve le soglie già stabilite nell'allegato IV alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 e i criteri utilizzati per la loro fissazione (**è stato ampiamente dimostrato che l'intervento progettuale non riguarda le categorie di intervento di cui al comma 7 lettera b in quanto non è centro commerciale e non comporta la realizzazione di nuovi parcheggi**), è necessario provvedere all'integrazione di tali criteri con i seguenti ulteriori criteri contenuti nell'allegato III della direttiva VIA e nell'allegato V alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006, al fine di individuare i progetti da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità a VIA.

ULTERIORI CRITERI PER LA FISSAZIONE DELLE SOGLIE

➤ **Caratteristiche dei progetti:**

- a) cumulo con altri progetti (**LA PROPOSTA PROGETTUALE HA CARICO URBANISTICO MINORE RISPETTO ALLA PRECEDENTE DESTINAZIONE URBANISTICA**);
- b) rischio di incidenti, per quanto riguarda, in particolare, le sostanze o le tecnologie utilizzate (**NON PERTINENTE**).

Queste caratteristiche vengono esplicitate specificamente in riferimento al quadro ambientale, e considerate in fase di valutazione degli impatti potenziali. Rileva evidenziare a tal riguardo che l'intervento in oggetto, comportante la trasformazione di una struttura in totale stato di abbandono in attività commerciale comporta solamente impatti di tipo positivo.

Nello specifico particolare valenza assume l'analisi della variazione del carico urbanistico conseguente l'attuazione del progetto.

La trasformazione da sala cinematografica (carico urbanistico alto) in esercizio commerciale non alimentare di tipo media struttura di vendita (carico urbanistico medio) non comporta infatti variazione del carico urbanistico, ma riduce piuttosto il fabbisogno potenziale di parcheggi. Positiva risulta essere la riduzione del fabbisogno di parcheggi anche in relazione all'ubicazione dell'immobile, interna all'area pedonale del tridente mediceo, in area pedonalizzata e ben servita sia dal trasporto pubblico su gomma che su ferro (Metropolitana A, FFSS regionale Roma-Civitavecchia-Viterbo)

Nell'attuale momento di crisi economica è importante analizzare l'impatto sull'occupazione che la proposta comporterebbe con una previsione occupazionale di circa n. 60 nuovi addetti ai quali vanno aggiunti, quelli relativi l'attività cinematografica (i n. 6 addetti dell'ex cinema Metropolitan sono stati invece ricollocati all'interno delle strutture della ex gestore del cinema - Soc. Circuito Cinema S.r.l.).

➤ **Localizzazione dei progetti**

Deve essere considerata la sensibilità ambientale delle aree geografiche che possono risentire dell'impatto dei progetti, tenendo conto, in particolare della capacità di carico dell'ambiente naturale, con particolare attenzione alle seguenti zone:

- a) zone umide (**LA PROPOSTA PROGETTUALE NON RICADE IN ZONE UMIDE**);
- b) zone costiere (**LA PROPOSTA PROGETTUALE NON RICADE IN ZONE COSTIERE**);
- c) zone montuose o forestali (**LA PROPOSTA PROGETTUALE NON RICADE IN ZONE MONTUOSE O FORESTALI**);
- d) riserve e parchi naturali (**LA PROPOSTA PROGETTUALE NON RICADE IN RISERVE E PARCHI NATURALI**);
- e) zone classificate o protette ai sensi della normativa nazionale; zone protette speciali designate in base alle direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE (**LA PROPOSTA PROGETTUALE NON RICADE IN ZONE PROTETTE SPECIALI IN BASE ALLE DIRETTIVE COMUNITARIE**);
- f) zone nelle quali gli standard di qualità ambientale fissati dalla normativa dell'Unione europea sono già stati superati (**LA PROPOSTA PROGETTUALE RICADE NELLE ZONE NELLE QUALI GLI STANDARD DI QUALITÀ AMBIENTALE FISSATI DALLA NORMATIVA DELL'UNIONE EUROPEA SONO GIÀ STATI SUPERATI, MA LA SOGLIA NON SI APPLICA AL COMMA 7 LETTERA b ALLEGATO IV del d.Lgs. 152/06**);
- g) zone a forte densità demografica (**LA PROPOSTA PROGETTUALE RICADE NELLE ZONE A FORTE DENSITA' DEMOGRAFICA, MA LA SOGLIA NON SI APPLICA AL COMMA 7 LETTERA b ALLEGATO IV del d.Lgs. 152/06**);
- h) zone di importanza storica, culturale o archeologica (**LA PROPOSTA**

PROGETTUALE NON RIGUARDA UN IMMOBILE DI IMPORTANZA STORICA, CULTURALE O ARCHEOLOGICA, DI CUI ALL'ART. 10 COMMA 3 LETTERA a) DEL D. Lgs 42/04).

Verificate le caratteristiche del progetto di riconversione funzionale dell'ex Cinema Metropolitan e la sua localizzazione rispetto alle zone sensibili individuate dal Decreto Ministeriale n°52 del 30-03-2015 - linee guida per la verifica di assoggettabilità a VIA, si può concludere che **la soglia dimensionale del comma 7 lettera b - allegato iv del d.lgs. 152/06 presa in considerazione, comunque non sarebbe soggetta a dimezzamento in quanto non ricorrono le condizioni del suddetto Decreto Ministeriale**

ALLEGATI

BROCCURE DI PROGETTO

- Inquadramento territoriale e analisi storica
- Stato di fatto
- Stato di progetto
- Categorie di intervento
- Analisi SUL
- Quadro economico

ELENCO ELABORATI

1. Inquadramento ed Analisi Storica

- 1.1 Aerofoto
- 1.2 Catastale
- 1.3 Urbanistico - PRG 2003
- 1.4 Urbanistico - Carta per la qualità - PRG 2003
- 1.5 Urbanistico - PTPR_Tav. A
- 1.6 Repertorio storico-fotografico
- 1.7 Progetto originario 1948
- 1.8 Progetto Millennium

2. Stato di fatto

- 2.1 Pianta quota -3.35
- 2.2 Pianta quota -0.84_+1.68
- 2.3 Pianta quota +4.49_+7.08
- 2.4 Sezione A-A'_B-B'

3. Stato di progetto

- 3.1 Pianta quota -3.35
- 3.2 Pianta quota +0.16
- 3.3 Pianta quota +4.49
- 3.4 Sezione A-A'
- 3.5 Sezione B-B'
- 3.6 Restauro facciata_RENDER

4. Categorie di intervento

- 4.1 Demolizioni quota -3.35
- 4.2 Demolizioni quota -0.84_+1.68
- 4.3 Demolizioni quota +4.49_+7.08
- 4.4 Ricostruzioni quota -3.35
- 4.5 Ricostruzioni quota +0.16
- 4.6 Ricostruzioni quota +4.49

5. Analisi SUL

- 5.1 Stato di fatto quota -3.35
- 5.2 Stato di fatto quota -0.84_+1.68
- 5.3 Stato di fatto quota +4.49_+7.08
- 5.4 Stato di progetto quota -3.35
- 5.5 Stato di progetto quota +0.16
- 5.6 Stato di progetto quota +4.49
- 5.7 Tabella riepilogativa
- 5.8 Superficie di Vendita - SUV
- 5.9 Determinazione del Volume

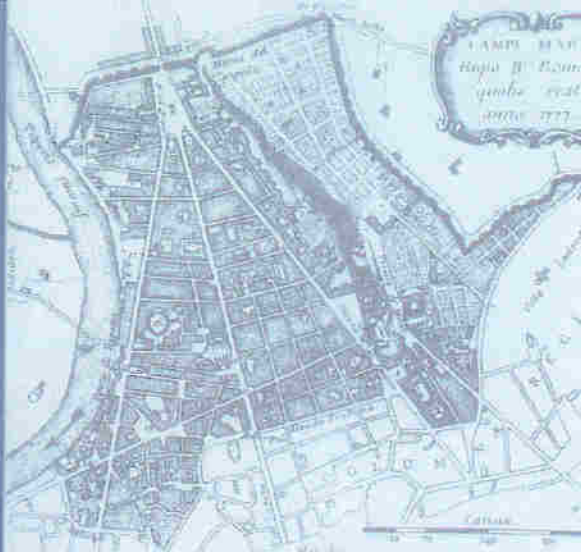
6. QUADRO ECONOMICO

- 6.1 Quadro economico_1/4
- 6.2 Quadro economico_2/4
- 6.3 Quadro economico_3/4
- 6.4 Quadro economico_4/4
- 6.5 Inquadramento area di intervento
- 6.6 Progetto Metropolitan 1948_Demolizioni
anno 2000_piante
- 6.7 Progetto Metropolitan 1948_Demolizioni
anno 2000_sezioni
- 6.8 Individuazione delle Categorie d'intervento

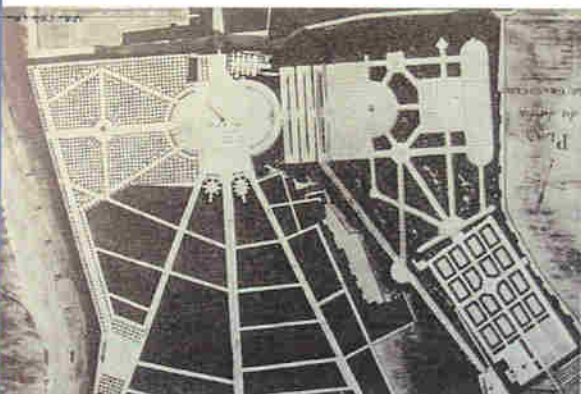
PROPOSTA DI INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO "EX CINEMA METROPOLITAN" Via del Corso n. 7 - ROMA

PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA

Proponente  EUROPA srl



Pianta del Rione Campo Marzio nel 1777



Pianta del giardino del grande Cesare



Foto aerea

L'immagine è parte del fotopiano del Centro Storico di Roma
Da questa immagine è visibile la copertura delle sale

DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'immobile sorgeva tra le maglie del tridente mediceo già nel seicento, alle spalle della chiesa di Santa Maria del Monte Santo e racchiuso tra Via del Corso, Via del Babuino e Via delle Fontanelle.

Dopo successive trasformazioni nel tempo arriva a noi come un cinema multisala.
L'attuale edificio è costituito da due corpi di fabbrica:

il primo con ingresso diretto ed affacci su Via del Corso, il secondo racchiuso all'interno dell'isolato su cui insiste il fabbricato, con ingressi su Via del Babuino e su Via della Fontanella.

PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

CINEMA METROPOLITAN - Aerofotogrammetria

ARCH. M. FAVIOLINI, ARCH. M. FANTON
ROMA - VIA RIFORME 953 - 00146 - WWW.SPACELANINERS.IT



Planimetria catastale
Individuazione particelle di proprietà
foglio 469, part. 91, sub. 511-512-513



PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

INQUADRAMENTO - Planimetria catastale

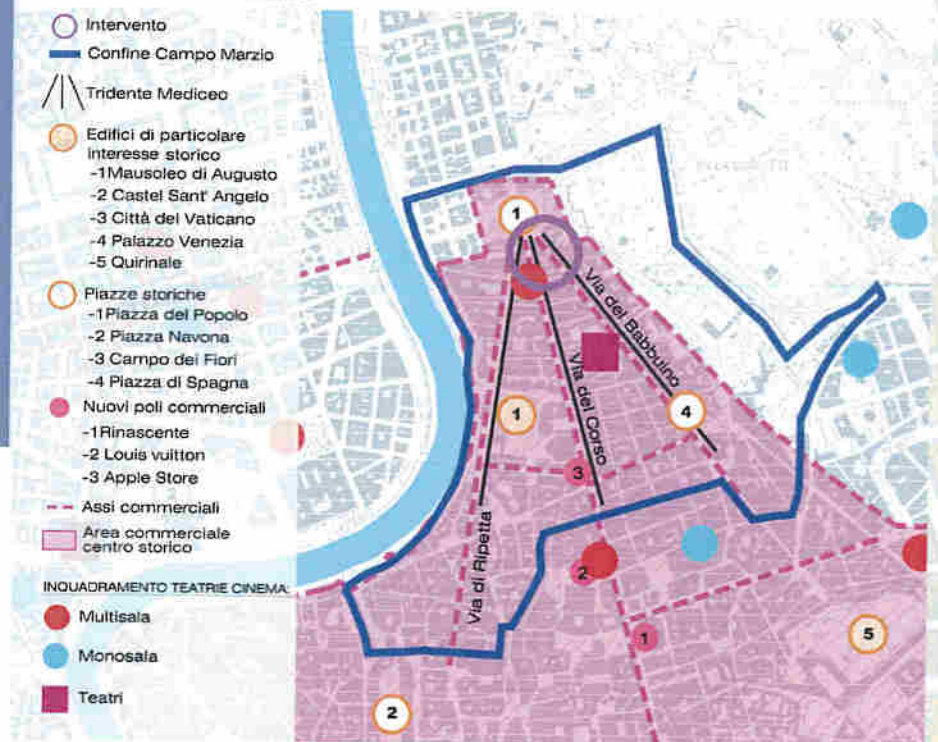
ARCH. M. FAVIOLINI, ARCH. M. FARRIONI
ROMA - VIA PORTUENSE 953 - COD. 00148 - WWW.BRACERPLANING.IT



Sistemi e regole

- Sistema insediativo**
- CITTA' STORICA**
- Tessuti
 - Tessuti di origine medievale - T1
 - Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
 - Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
 - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
 - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
 - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
 - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7
 - Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8
 - Edifici isolati - T9
- Edifici e complessi speciali**
- Centro archeologico monumentale
 - Capitali architettonici e urbani
 - Ville storiche
 - Grandi attrezzature e impianti post-unitari
 - Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale
- Spazi aperti**
- Giardini configurati
 - Spazi verdi configurati dal costruito
 - Verde di annesso
 - Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero
 - Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica
 - Spazi verdi privati di valore storico-morfologico e ambientale

Analisi dei sistemi - Viabilità



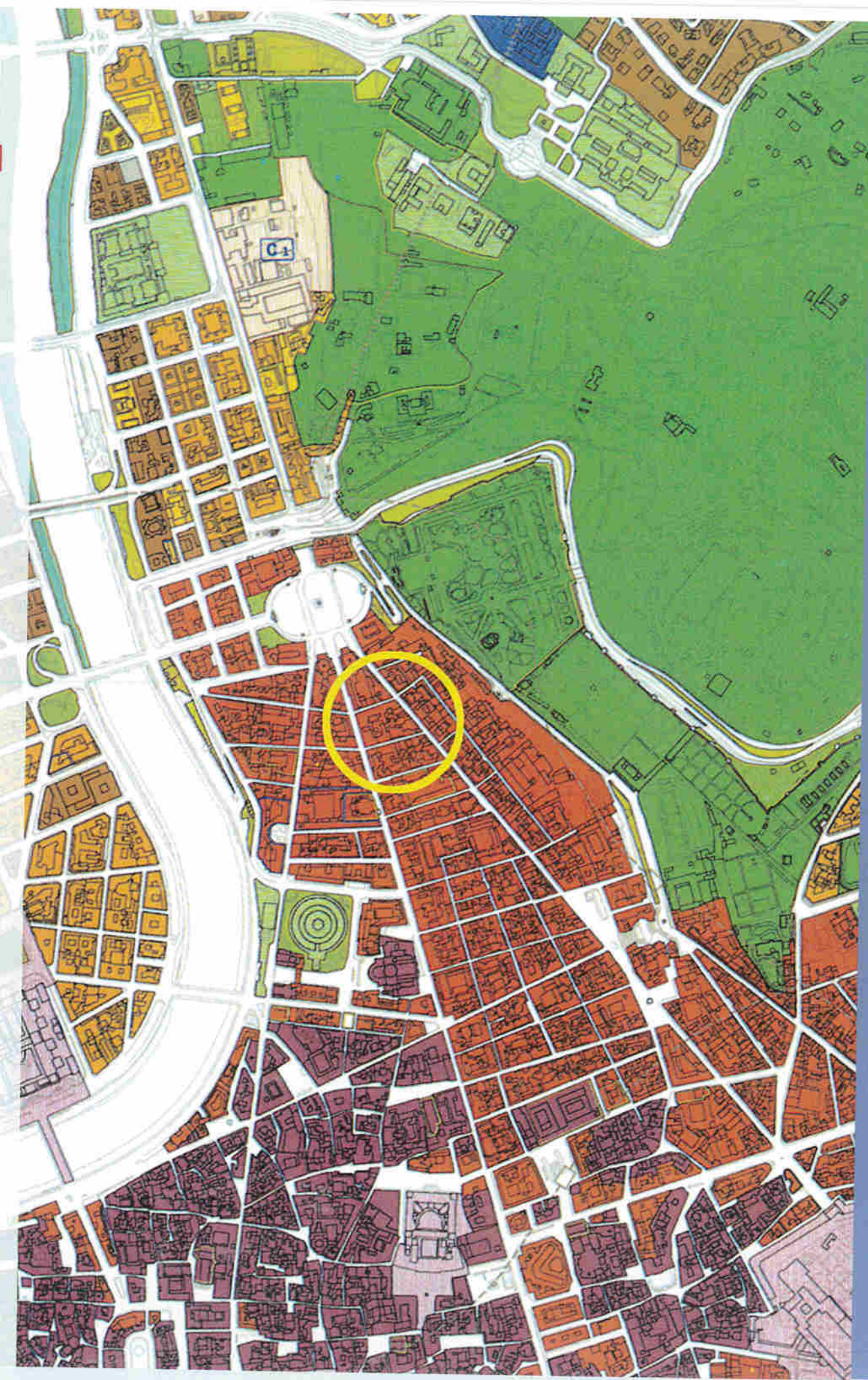
Analisi dei sistemi - Centralità

ANALISI URBANISTICA

L'edificio è classificato all'interno dei Sistemi e Regole di PRG in Zona T2 "Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria".

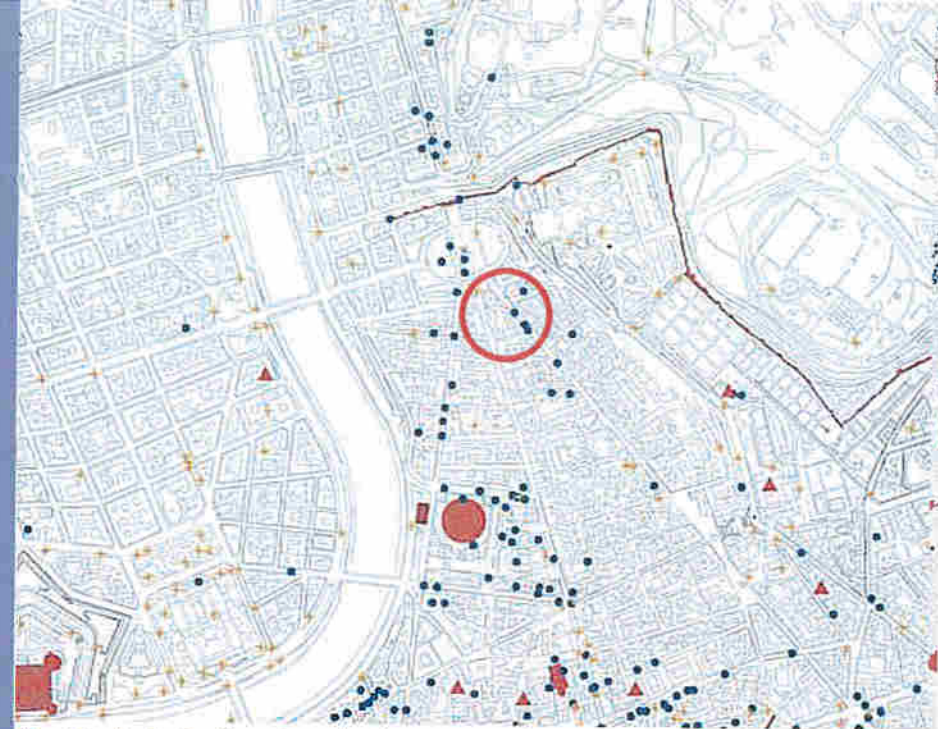
In Zona T2 sono identificati tutti quei tessuti o complessi di edifici costituiti originariamente da aggregazioni di case a schiera unifamiliari che hanno interessato l'espansione di Roma a partire dalla fine del XV° secolo.

Alcune categorie d'intervento oggetto della presente proposta, non sono ammesse in zona T2 di PRG; tuttavia lo strumento urbanistico di attuazione di tale proposta è il piano particolareggiato in deroga.

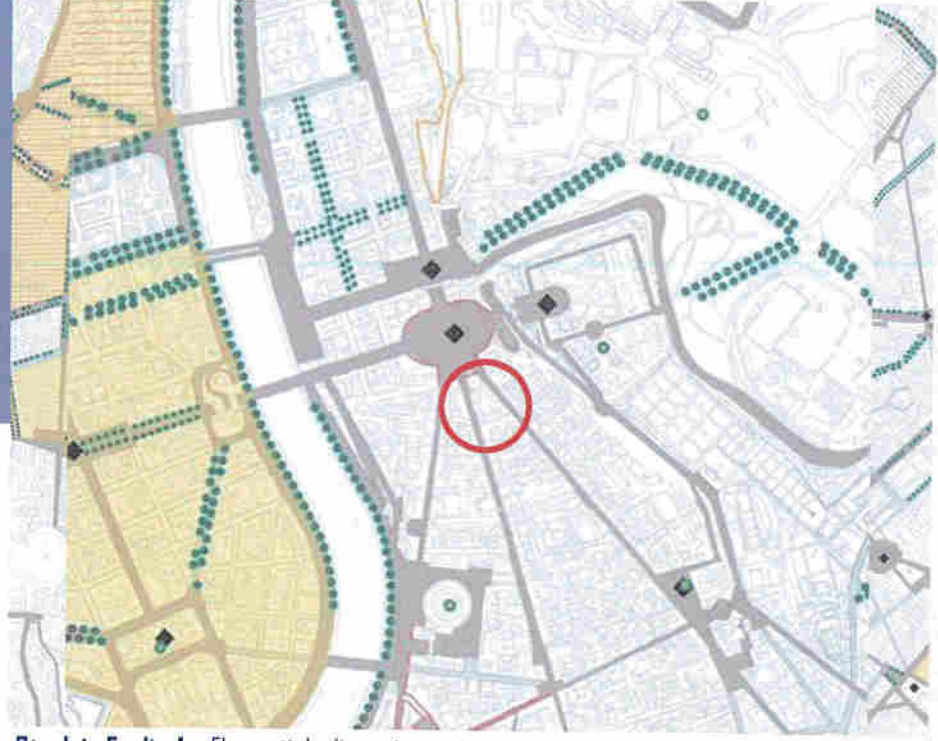


INQUADRAMENTO URBANISTICO - PRG 2003

ARCH. M. PIRELLI, ARCH. M. FARFON
ROMA - VIA PORTUENSE 9/53 - 00148 - WWW.SPACELINERS.IT



Stralcio Foglio C - Deposito archeologico e naturale nel sottosuolo



Stralcio Foglio A - Elementi degli spazi aperti

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

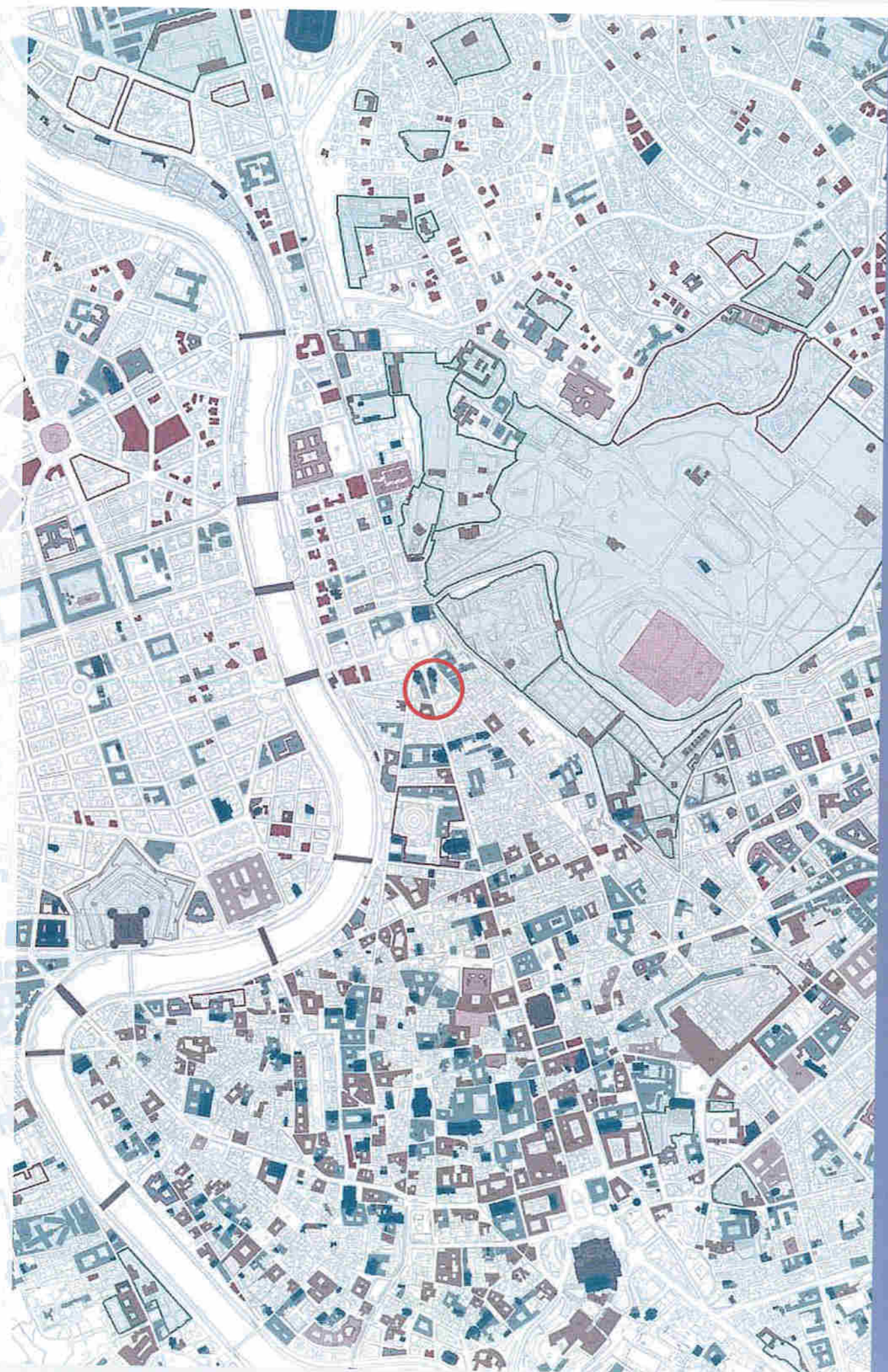
Ad impianto rodiale	15. Teatro
15. Edificio per culto	16. Palazzo
16. Edificio per servizi amministrativi	17. Spazio
17. Edificio per servizi e manutenzione	18. Spazio pubblico
18. Edificio per servizi	19. Spazio pubblico
19. Edificio per servizi	20. Spazio pubblico
20. Edificio per servizi	21. Spazio pubblico
21. Edificio per servizi	22. Spazio pubblico
22. Edificio per servizi	23. Spazio pubblico
23. Edificio per servizi	24. Spazio pubblico
24. Edificio per servizi	25. Spazio pubblico
25. Edificio per servizi	26. Spazio pubblico
26. Edificio per servizi	27. Spazio pubblico
27. Edificio per servizi	28. Spazio pubblico
28. Edificio per servizi	29. Spazio pubblico
29. Edificio per servizi	30. Spazio pubblico
30. Edificio per servizi	31. Spazio pubblico
31. Edificio per servizi	32. Spazio pubblico
32. Edificio per servizi	33. Spazio pubblico
33. Edificio per servizi	34. Spazio pubblico
34. Edificio per servizi	35. Spazio pubblico
35. Edificio per servizi	36. Spazio pubblico
36. Edificio per servizi	37. Spazio pubblico
37. Edificio per servizi	38. Spazio pubblico
38. Edificio per servizi	39. Spazio pubblico
39. Edificio per servizi	40. Spazio pubblico
40. Edificio per servizi	41. Spazio pubblico
41. Edificio per servizi	42. Spazio pubblico
42. Edificio per servizi	43. Spazio pubblico
43. Edificio per servizi	44. Spazio pubblico
44. Edificio per servizi	45. Spazio pubblico
45. Edificio per servizi	46. Spazio pubblico
46. Edificio per servizi	47. Spazio pubblico
47. Edificio per servizi	48. Spazio pubblico
48. Edificio per servizi	49. Spazio pubblico
49. Edificio per servizi	50. Spazio pubblico
50. Edificio per servizi	51. Spazio pubblico
51. Edificio per servizi	52. Spazio pubblico
52. Edificio per servizi	53. Spazio pubblico
53. Edificio per servizi	54. Spazio pubblico
54. Edificio per servizi	55. Spazio pubblico
55. Edificio per servizi	56. Spazio pubblico
56. Edificio per servizi	57. Spazio pubblico
57. Edificio per servizi	58. Spazio pubblico
58. Edificio per servizi	59. Spazio pubblico
59. Edificio per servizi	60. Spazio pubblico
60. Edificio per servizi	61. Spazio pubblico
61. Edificio per servizi	62. Spazio pubblico
62. Edificio per servizi	63. Spazio pubblico
63. Edificio per servizi	64. Spazio pubblico
64. Edificio per servizi	65. Spazio pubblico
65. Edificio per servizi	66. Spazio pubblico
66. Edificio per servizi	67. Spazio pubblico
67. Edificio per servizi	68. Spazio pubblico
68. Edificio per servizi	69. Spazio pubblico
69. Edificio per servizi	70. Spazio pubblico
70. Edificio per servizi	71. Spazio pubblico
71. Edificio per servizi	72. Spazio pubblico
72. Edificio per servizi	73. Spazio pubblico
73. Edificio per servizi	74. Spazio pubblico
74. Edificio per servizi	75. Spazio pubblico
75. Edificio per servizi	76. Spazio pubblico
76. Edificio per servizi	77. Spazio pubblico
77. Edificio per servizi	78. Spazio pubblico
78. Edificio per servizi	79. Spazio pubblico
79. Edificio per servizi	80. Spazio pubblico
80. Edificio per servizi	81. Spazio pubblico
81. Edificio per servizi	82. Spazio pubblico
82. Edificio per servizi	83. Spazio pubblico
83. Edificio per servizi	84. Spazio pubblico
84. Edificio per servizi	85. Spazio pubblico
85. Edificio per servizi	86. Spazio pubblico
86. Edificio per servizi	87. Spazio pubblico
87. Edificio per servizi	88. Spazio pubblico
88. Edificio per servizi	89. Spazio pubblico
89. Edificio per servizi	90. Spazio pubblico
90. Edificio per servizi	91. Spazio pubblico
91. Edificio per servizi	92. Spazio pubblico
92. Edificio per servizi	93. Spazio pubblico
93. Edificio per servizi	94. Spazio pubblico
94. Edificio per servizi	95. Spazio pubblico
95. Edificio per servizi	96. Spazio pubblico
96. Edificio per servizi	97. Spazio pubblico
97. Edificio per servizi	98. Spazio pubblico
98. Edificio per servizi	99. Spazio pubblico
99. Edificio per servizi	100. Spazio pubblico

Ad impianto seriale

01. Cinema	02. Cinema
03. Biblioteca	04. Cinema
05. Biblioteca	06. Cinema
07. Biblioteca	08. Cinema
09. Biblioteca	10. Cinema
11. Biblioteca	12. Cinema
13. Biblioteca	14. Cinema
15. Biblioteca	16. Cinema
17. Biblioteca	18. Cinema
19. Biblioteca	20. Cinema
21. Biblioteca	22. Cinema
23. Biblioteca	24. Cinema
25. Biblioteca	26. Cinema
27. Biblioteca	28. Cinema
29. Biblioteca	30. Cinema
31. Biblioteca	32. Cinema
33. Biblioteca	34. Cinema
35. Biblioteca	36. Cinema
37. Biblioteca	38. Cinema
39. Biblioteca	40. Cinema
41. Biblioteca	42. Cinema
43. Biblioteca	44. Cinema
45. Biblioteca	46. Cinema
47. Biblioteca	48. Cinema
49. Biblioteca	50. Cinema
51. Biblioteca	52. Cinema
53. Biblioteca	54. Cinema
55. Biblioteca	56. Cinema
57. Biblioteca	58. Cinema
59. Biblioteca	60. Cinema
61. Biblioteca	62. Cinema
63. Biblioteca	64. Cinema
65. Biblioteca	66. Cinema
67. Biblioteca	68. Cinema
69. Biblioteca	70. Cinema
71. Biblioteca	72. Cinema
73. Biblioteca	74. Cinema
75. Biblioteca	76. Cinema
77. Biblioteca	78. Cinema
79. Biblioteca	80. Cinema
81. Biblioteca	82. Cinema
83. Biblioteca	84. Cinema
85. Biblioteca	86. Cinema
87. Biblioteca	88. Cinema
89. Biblioteca	90. Cinema
91. Biblioteca	92. Cinema
93. Biblioteca	94. Cinema
95. Biblioteca	96. Cinema
97. Biblioteca	98. Cinema
99. Biblioteca	100. Cinema

Ad impianto singolo

10. Edificio	11. Edificio
12. Edificio	13. Edificio
14. Edificio	15. Edificio
16. Edificio	17. Edificio
18. Edificio	19. Edificio
20. Edificio	21. Edificio
22. Edificio	23. Edificio
24. Edificio	25. Edificio
26. Edificio	27. Edificio
28. Edificio	29. Edificio
30. Edificio	31. Edificio
32. Edificio	33. Edificio
34. Edificio	35. Edificio
36. Edificio	37. Edificio
38. Edificio	39. Edificio
40. Edificio	41. Edificio
42. Edificio	43. Edificio
44. Edificio	45. Edificio
46. Edificio	47. Edificio
48. Edificio	49. Edificio
50. Edificio	51. Edificio
52. Edificio	53. Edificio
54. Edificio	55. Edificio
56. Edificio	57. Edificio
58. Edificio	59. Edificio
60. Edificio	61. Edificio
62. Edificio	63. Edificio
64. Edificio	65. Edificio
66. Edificio	67. Edificio
68. Edificio	69. Edificio
70. Edificio	71. Edificio
72. Edificio	73. Edificio
74. Edificio	75. Edificio
76. Edificio	77. Edificio
78. Edificio	79. Edificio
80. Edificio	81. Edificio
82. Edificio	83. Edificio
84. Edificio	85. Edificio
86. Edificio	87. Edificio
88. Edificio	89. Edificio
90. Edificio	91. Edificio
92. Edificio	93. Edificio
94. Edificio	95. Edificio
96. Edificio	97. Edificio
98. Edificio	99. Edificio
100. Edificio	101. Edificio



ANALISI URBANISTICA

Parte dell'edificio è individuato nella Carta della Qualità - foglio B, come "edificio con tipologia edilizia ad impianto seriale".

Tuttavia l'edificio non ha vincolo diretto di salvaguardia dei beni architettonici.

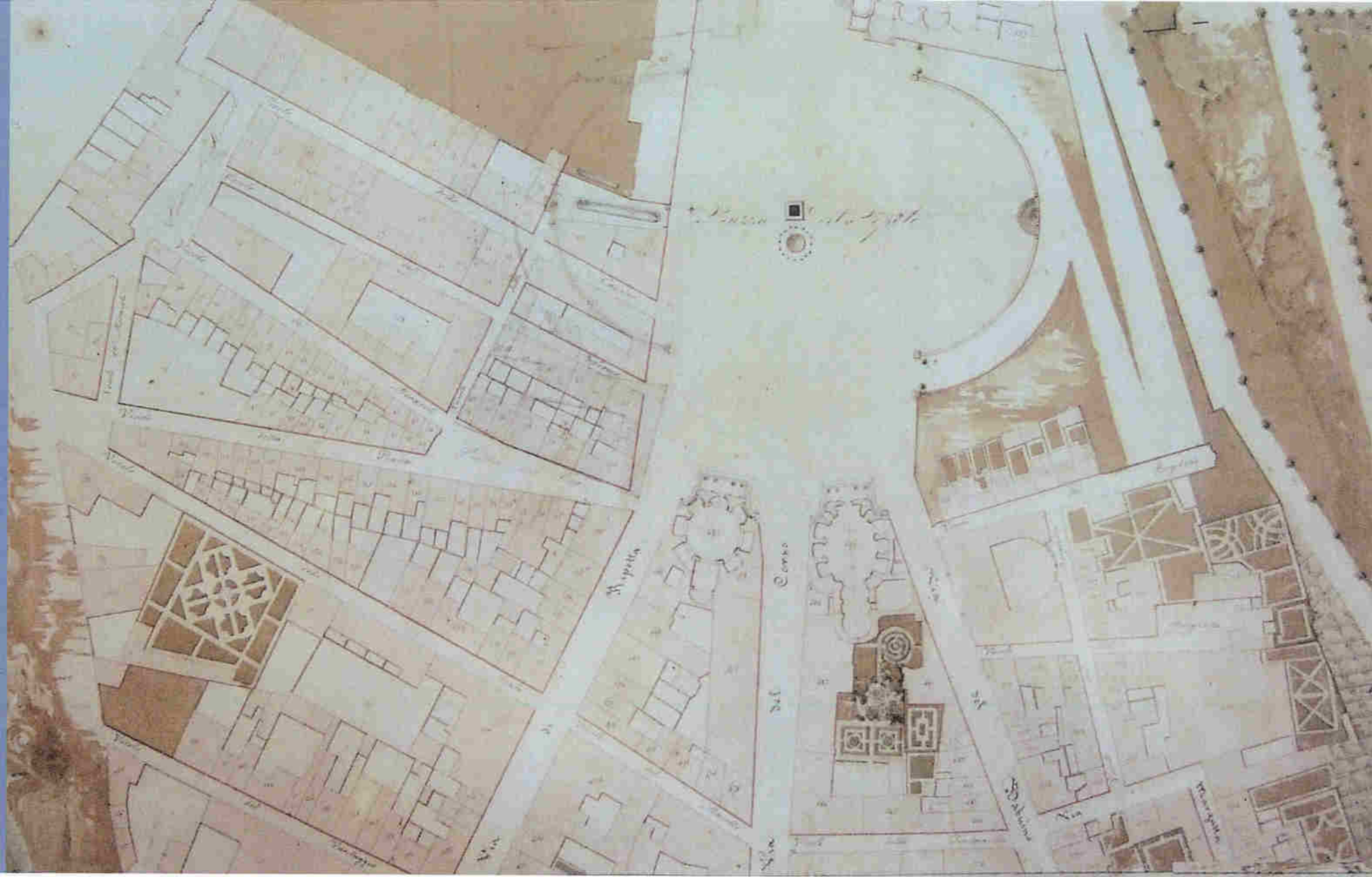
PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

Sistemi ed ambiti del paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua
Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi
	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali
	Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
	Limiti comunali

Piano territoriale Paesistico Regionale
Sistemi ed ambiti del paesaggio
Tav. A24, Foglio 374





Stralcio Catasto Gregoriano

Questa planimetria è ripresa dal Foglio I del Cessato Catasto Gregoriano, in vigore fino al 1819. Dall'immagine è chiaramente visibile il sistema dei giardini interni agli isolati urbani.

Rione Campo Marzo
Archivio di Stato di S. Ivo alla Sapienza - Roma

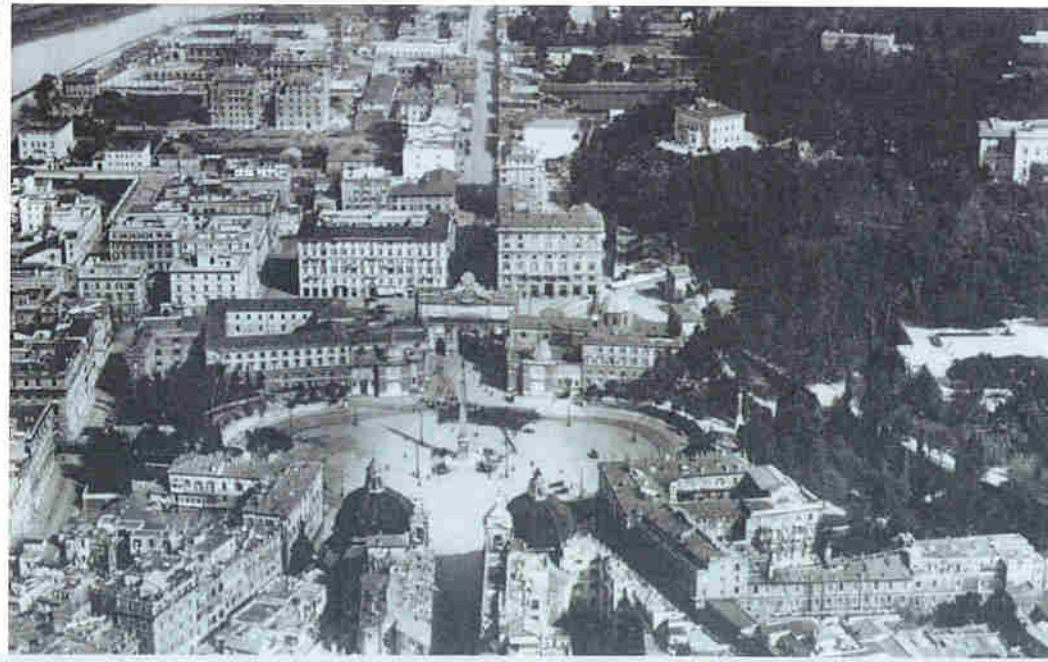
1. Veduta prospettica di P.zza del Popolo - 1920 ca. - Boemi Travaglini, "Roma dall'alto", Roma 2006

Dalla foto è evidente che la corte all'interno dell'isolato non era ancora occupata dalla sala cinematografica. Secondo alcune fonti però, presso l'immobile su Via del Corso, era già in attività il Cinematografo chiamato Cinema Teatro Americano.

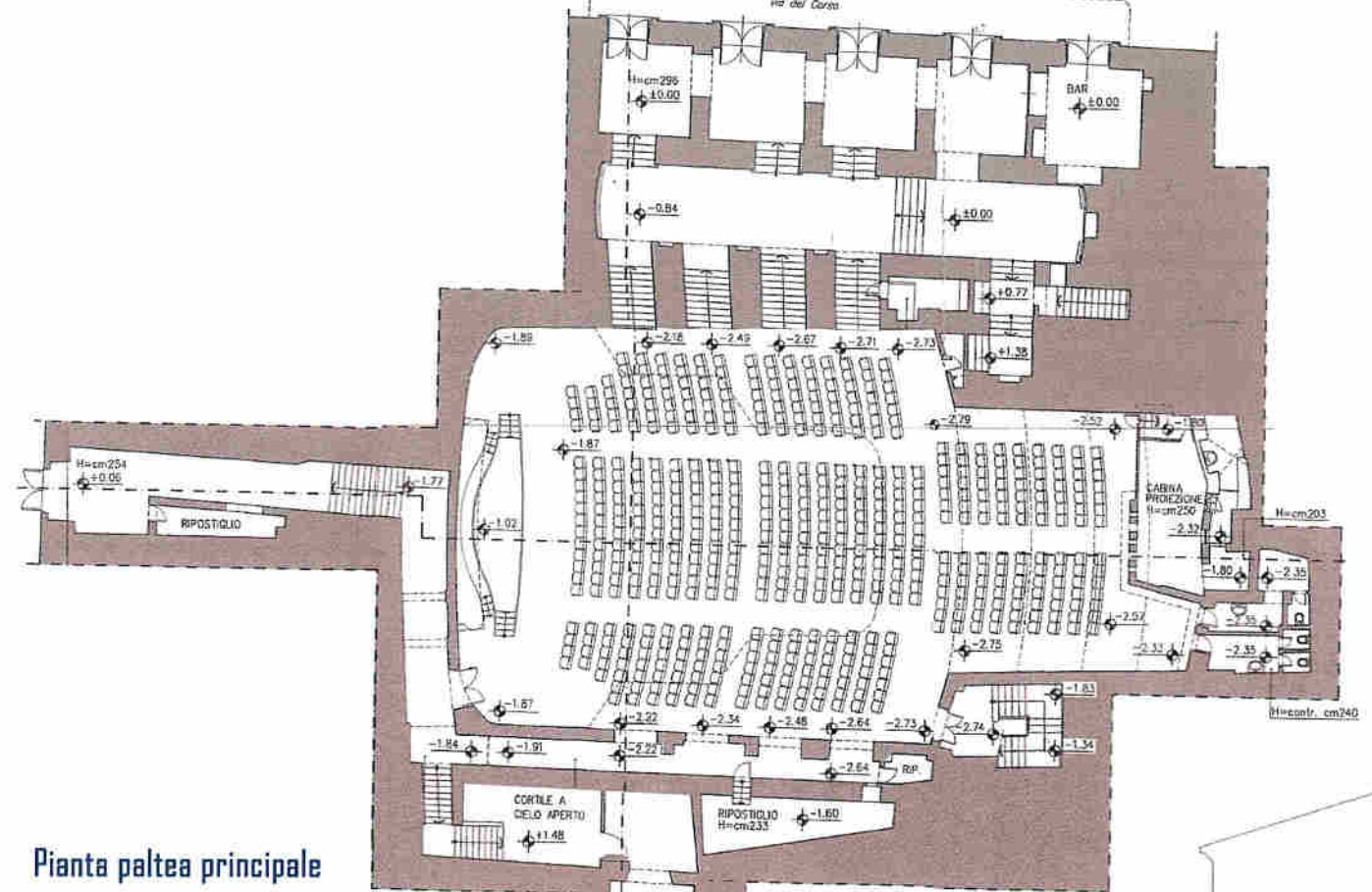
2. Veduta dall'alto del Tridente Mediceo - 1950/1960 - Benevolo, "Roma da ieri a domani", Roma 1971

Nel 1948 venne inaugurata la nuova Sala Cinematografica, chiamata Metropolitan. Nella foto è visibile la copertura.

3. Veduta prospettica di P.zza del Popolo - 1970 circa - Fonte web -



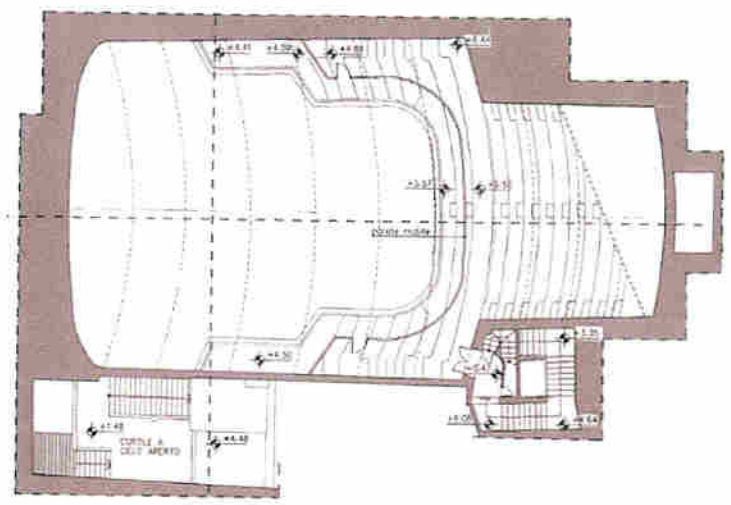
ARCH. M. PAMOLINI, ARCH. M. FABBIN
ROMA - VIA PORTUENSE 953 - 00148 - WWW.BRUCIPANINI.IT



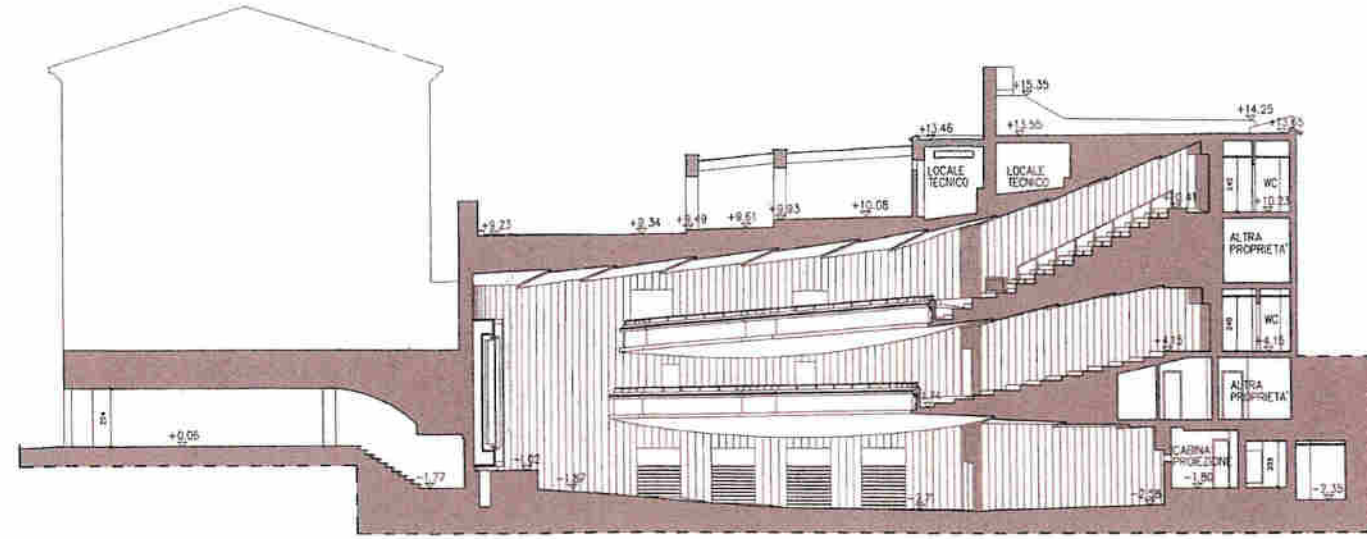
Pianta platea principale



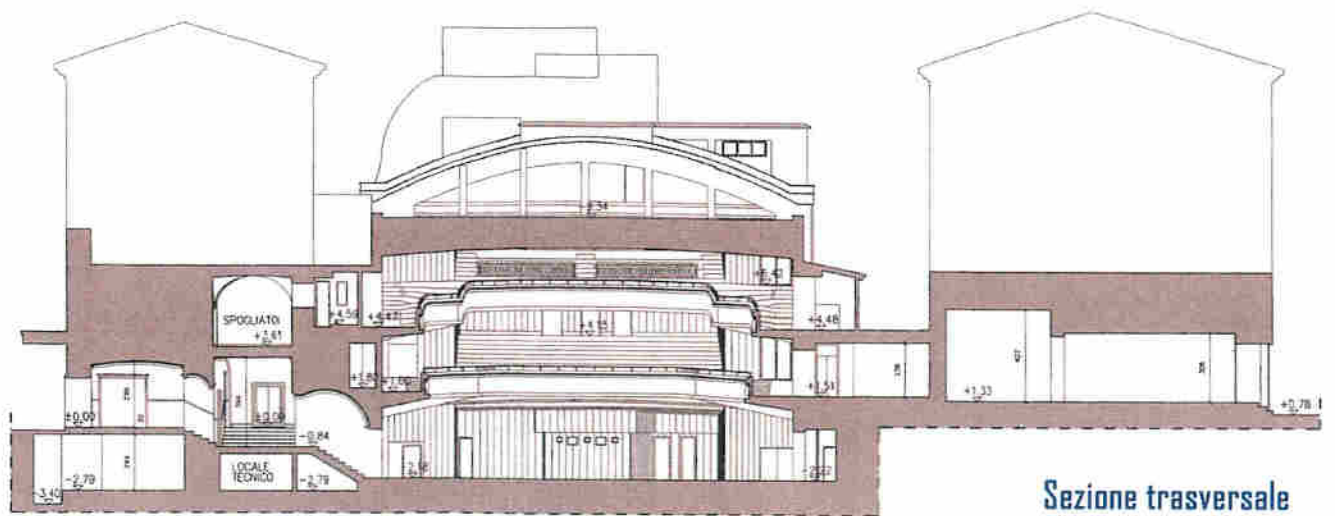
Vista interna della platea e delle due gallerie
anni '50 - Immagini di repertorio - fonte web



Pianta seconda galleria



Sezione longitudinale



Sezione trasversale

CENNI STORICI

Dalle cartografie del Catasto Gregoriano del 1816 si identificano le forme dell'edificio posto a ridosso della chiesa di Santa Maria in Montesanto, ed è possibile notare l'ampio cortile interno arredato con giardino.

Alcune fonti fanno risalire la realizzazione del primo cinema/teatro nell'anno 1911; originariamente il nome era "Cinema Teatro Americano".

Solo nel 1948 il cinema prese il nome "Metropolitan" con l'inaugurazione della nuova sala cinematografica che andava ad occupare interamente lo spazio del cortile interno.

La nuova struttura, con una capienza di circa 1600 posti con una grande platea e due gallerie, veniva realizzata all'avanguardia per l'epoca sia come architettura cinematografica sia come impianti ed arredi.

PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7. Roma

ARCH. M. TAMINI ILL. ARCH. M. FORTINOM ROMA - VIA PORTUENSE 953 - 00148 - WWW.SPACELANIERE.IT

ROMA CAPITALE

ISOLA AMBIENTALE "TRIDENTE"

Le due fasi di attuazione

- **FASE 1:** pedonalizzazione di via del Corso e della viabilità minore trasversale del Tridente mantenendo il transito su via del Babuino. Su via di Ripetta transito e mantenimento della sosta. Apertura parcheggio Piazza Cavour.
- **FASE 2:** al termine dei lavori di ampliamento del parcheggio di Villa Borghese e con la realizzazione di quello dell'Ara Pacis, la pedonalizzazione sarà estesa a piazza Augusto Imperatore, via di Ripetta e alle strade comprese tra quest'ultima e passeggiata di Ripetta.



mobilità ROMA

PROGETTO MILLENNIUM ROMA 2010-2011

COSTRUIAMO INSIEME LA NUOVA CAPITALE

ROMA CAPITALE

INTERVENTI DELLA FASE 1

- Attuali aree pedonali
- Nuove aree pedonali
- Sosta riservata residenti
- Aree semipedonali (sosta residenti e autorizzati)
- Sosta esclusiva ciclomotori e motocicli
- Sosta breve attività alberghiere
- Aree semipedonali (no sosta)
- Aree Taxi
- Carico e scarico merci per scambio con elettrico



ROMA CAPITALE


TECNOLOGIE A SERVIZIO DELL' ISOLA AMBIENTALE

Per il controllo degli accessi alle aree pedonali e semi-pedonali verranno installati:

- 4 nuovi varchi Tridente
- 3 telecamere
- 30 dissuasori mobili

con un investimento di 1 mln di euro.

L'accesso carrabile all'Isola Ambientale verrà controllato attraverso l'uso dei varchi elettronici sia in entrata che in uscita.



ROMA CAPITALE

PARCHEGGI A SERVIZIO DEL TRIDENTE



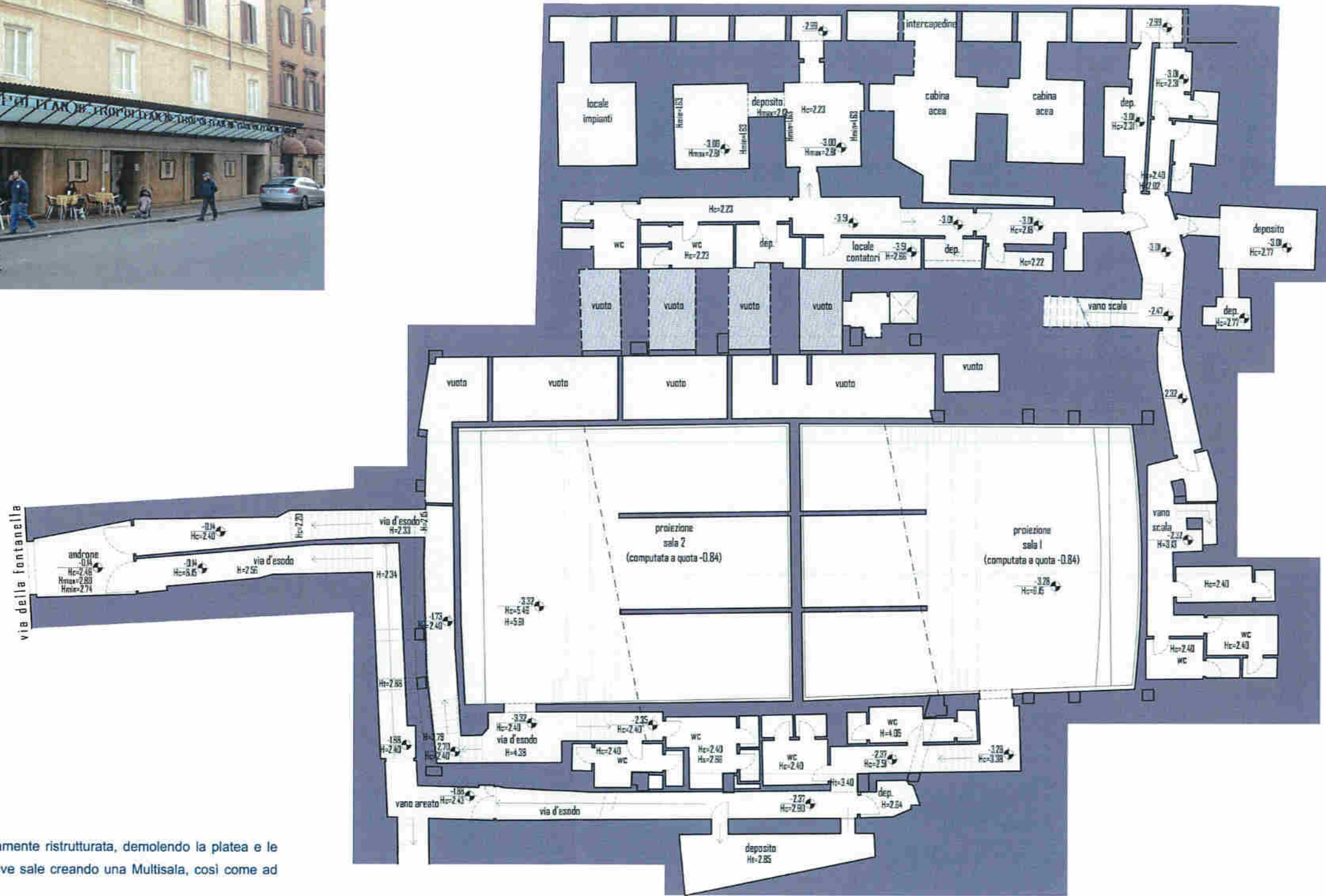
PROGETTO MILLENNIUM

Le tavole a lato sono tratte dalla documentazione del Comune di Roma, relativa alla presentazione del Progetto Millennium - Roma 2010/2011.

L'immobile di proprietà ricade nell'area interessata dagli interventi per la valorizzazione del Tridente Mediceo.

Il progetto prevede, l'ampliamento delle aree pedonali, la realizzazione di nuovi parcheggi e l'ampliamento degli esistenti. Inoltre è prevista la realizzazione di un impianto pneumatico per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

La proposta di trasformazione dell'ex Cinema Metropolitan in attività commerciale si pone l'obiettivo di "riempire" lo spazio vuoto che la cessazione dell'attività cinematografica lascia all'interno del tridente Mediceo.

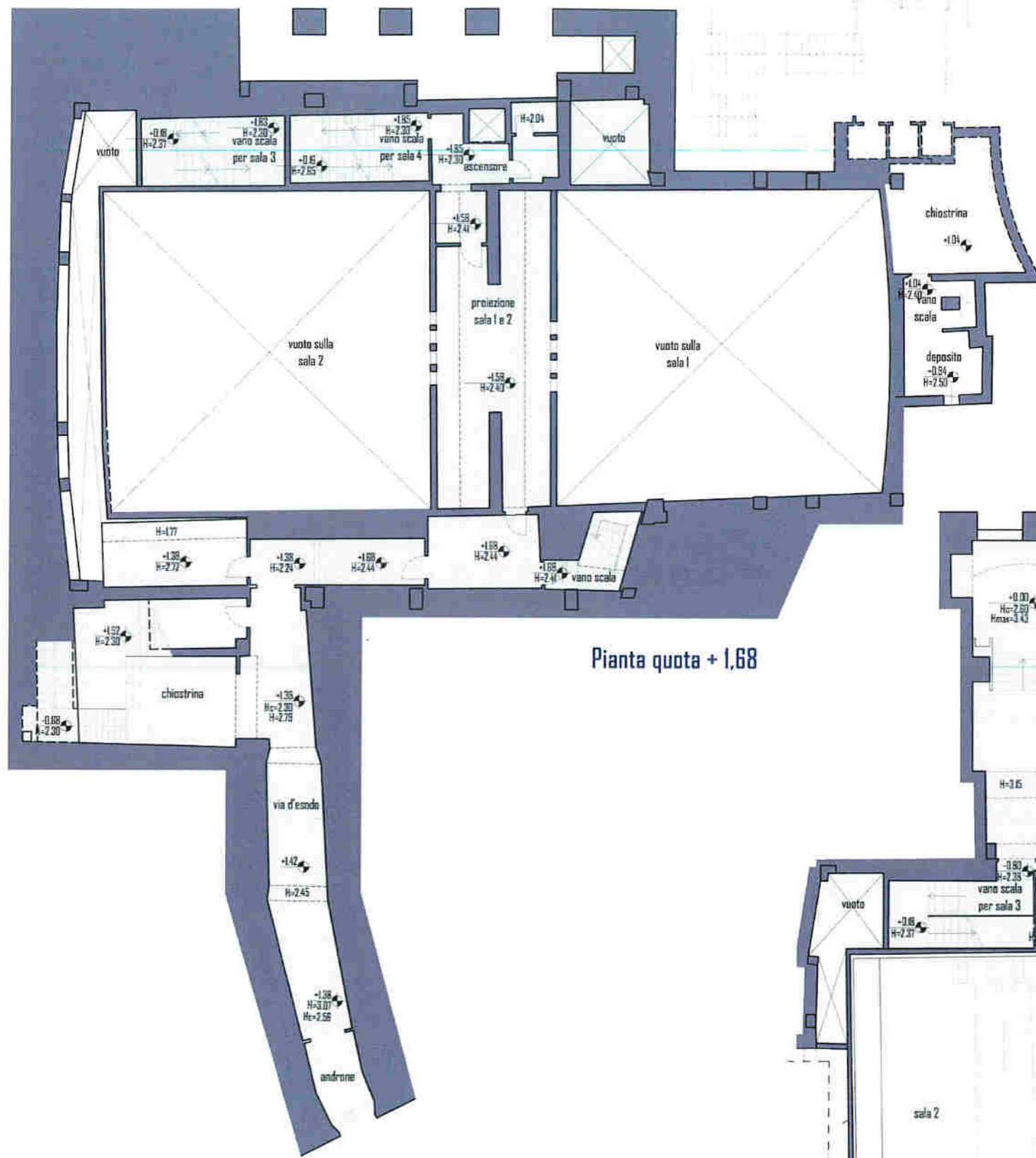


ANALISI DELLO STATO DI FATTO

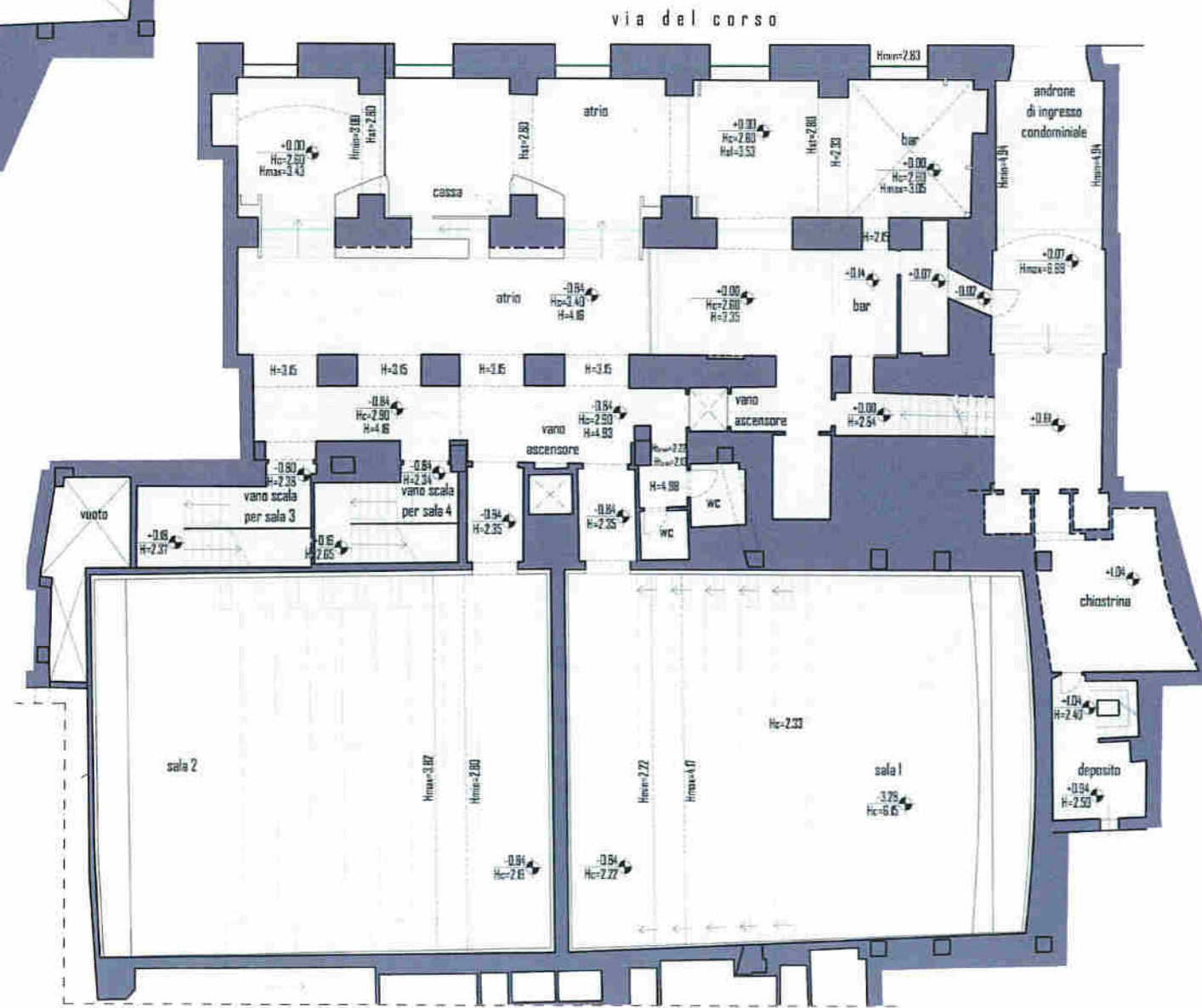
Nell'anno 2000 la sala venne completamente ristrutturata, demolendo la platea e le gallerie; vennero realizzate quattro nuove sale creando una Multisala, così come ad oggi risulta essere.

Della storica sala del primo Metropolitan, oggi, non rimane più alcun elemento di memoria.

Pianta quota -3,35

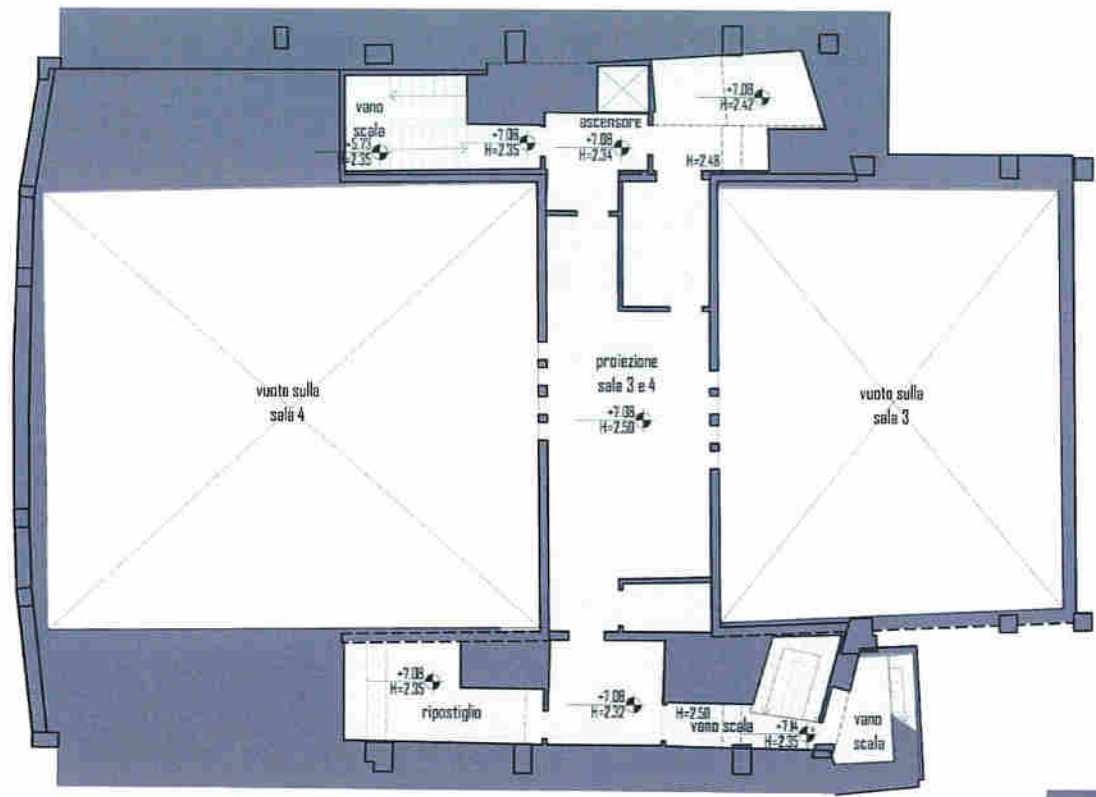


Pianta quota + 1,68

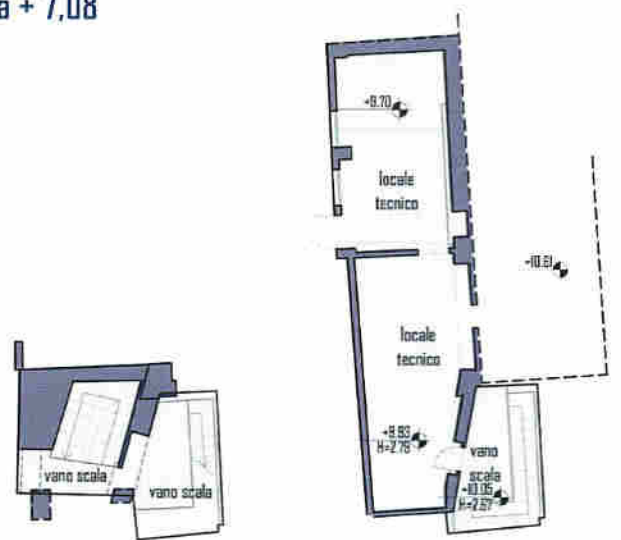


Pianta quota - 0,84

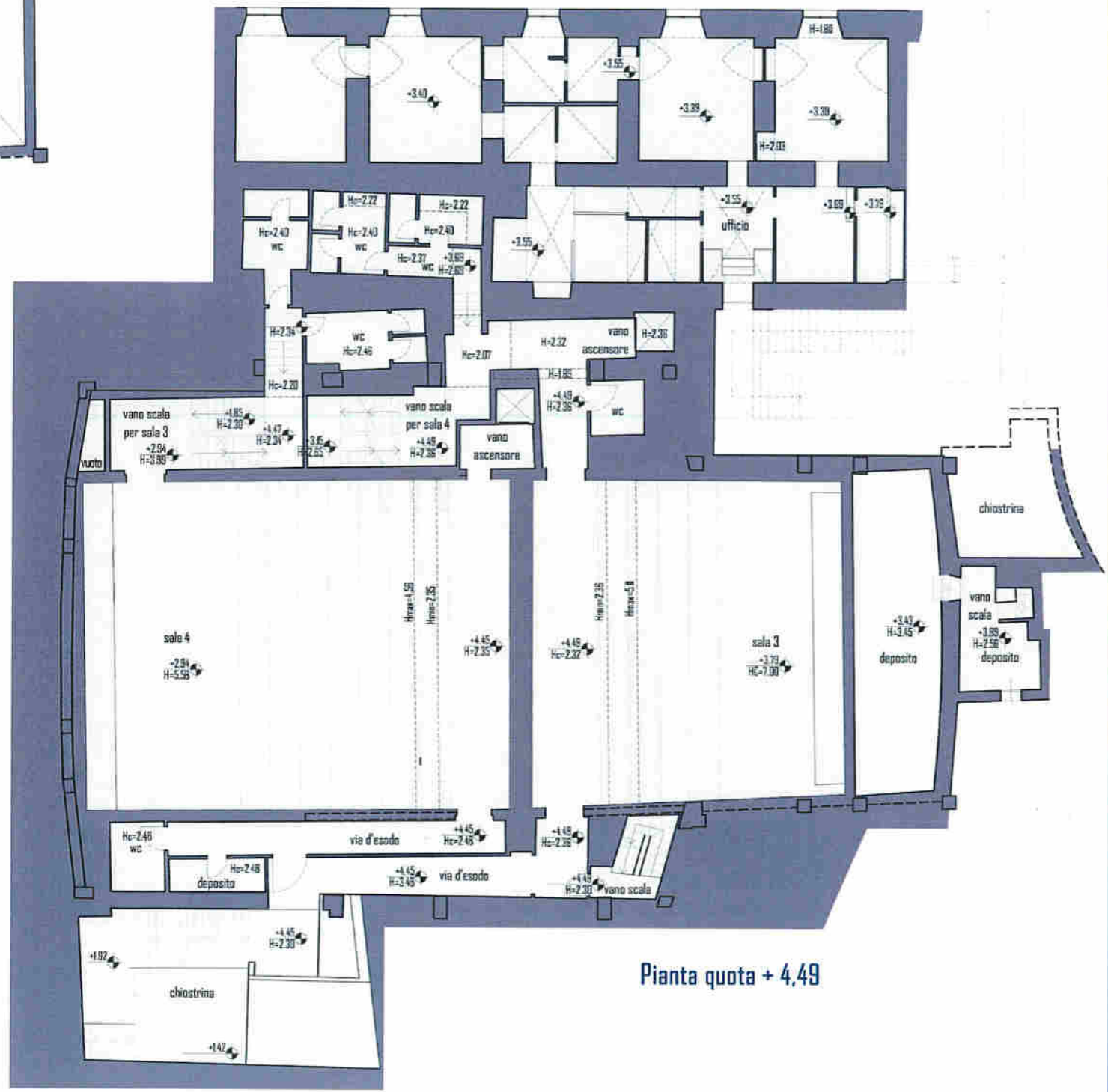




Pianta quota + 7,08



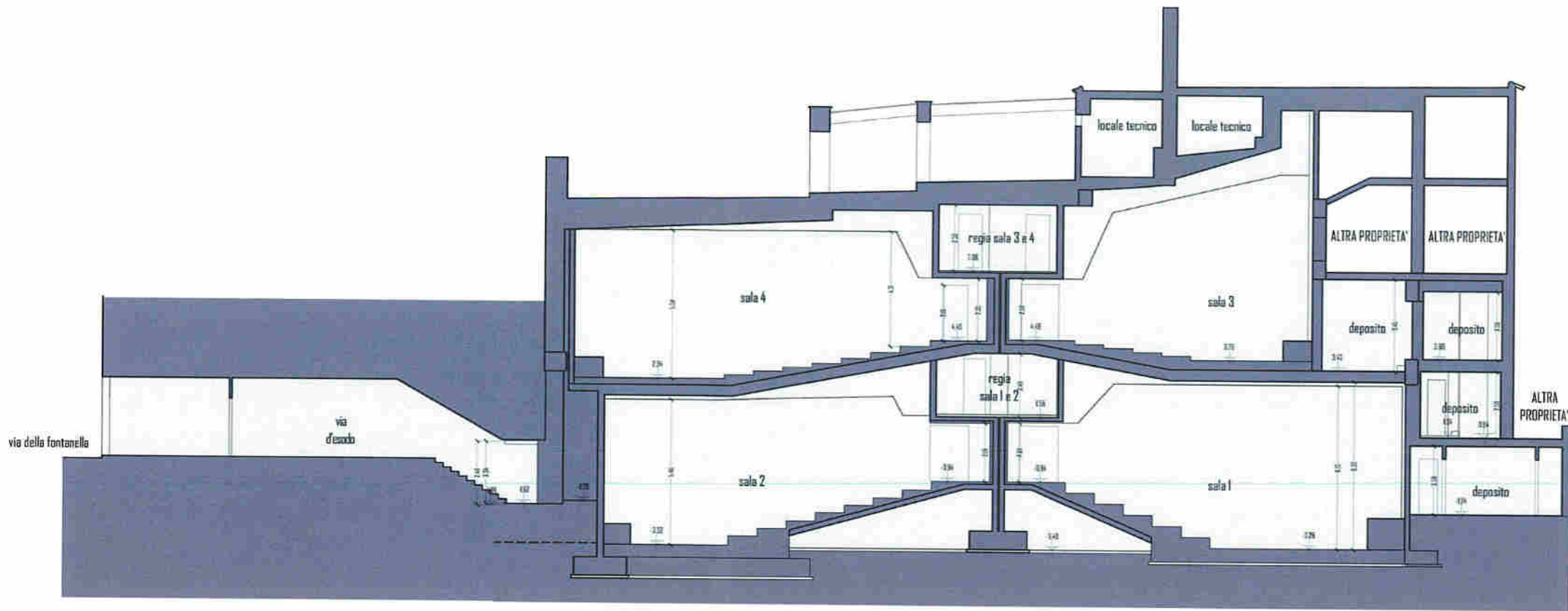
Pianta quota + 9,93



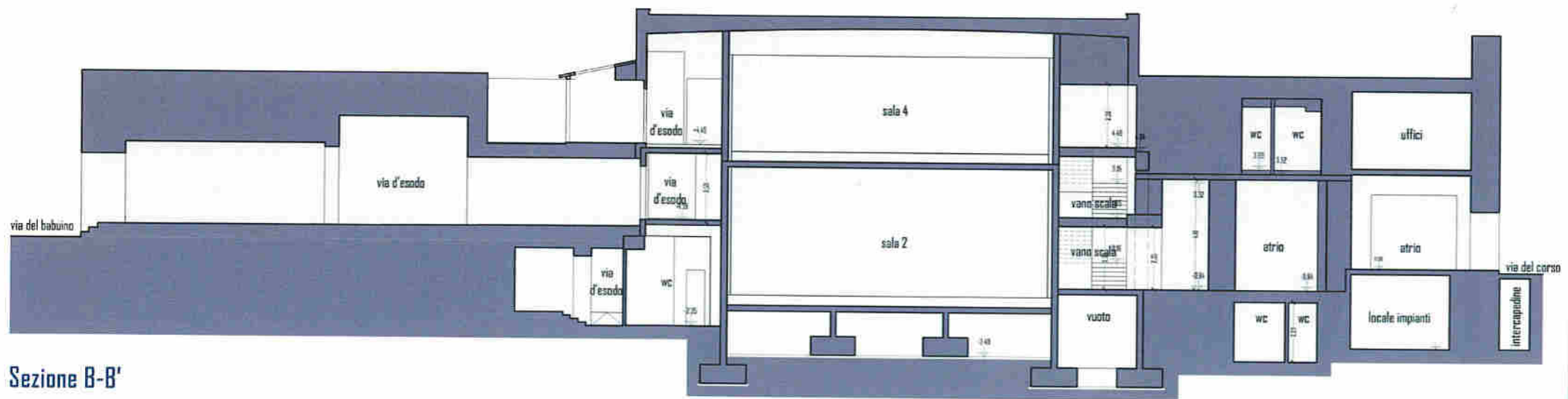
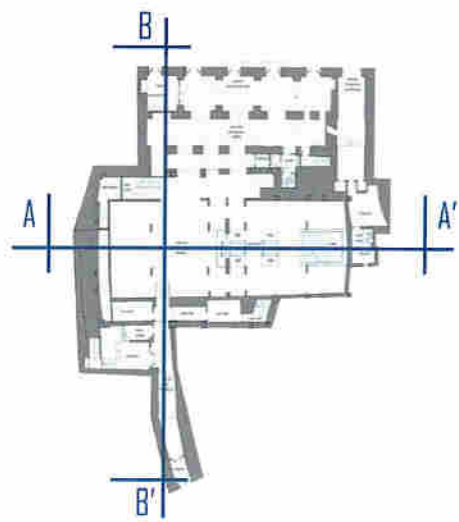
Pianta quota + 4,49



STATO DI FATTO _ quote +4,49 _ +7,08



Sezione A-A'



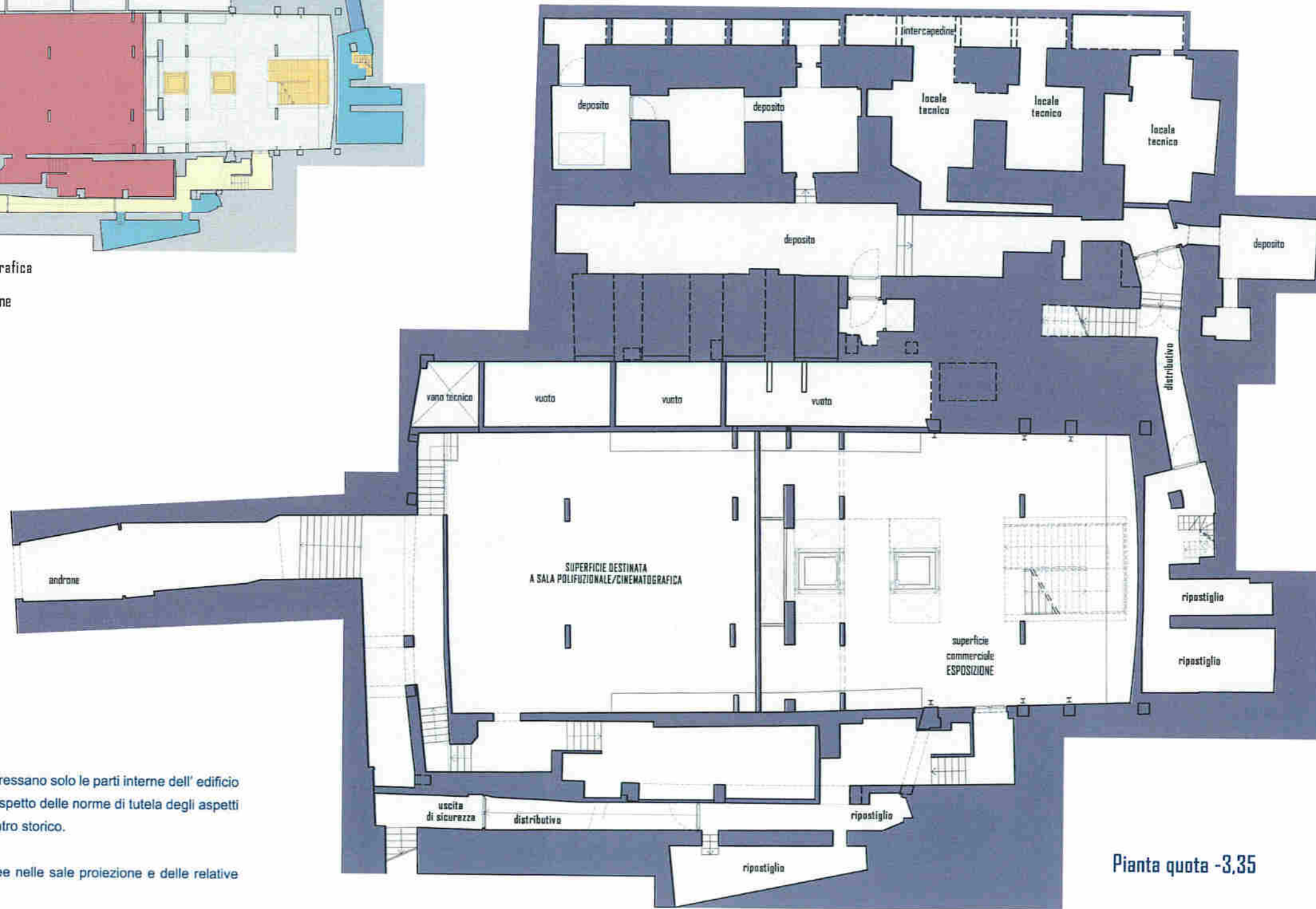
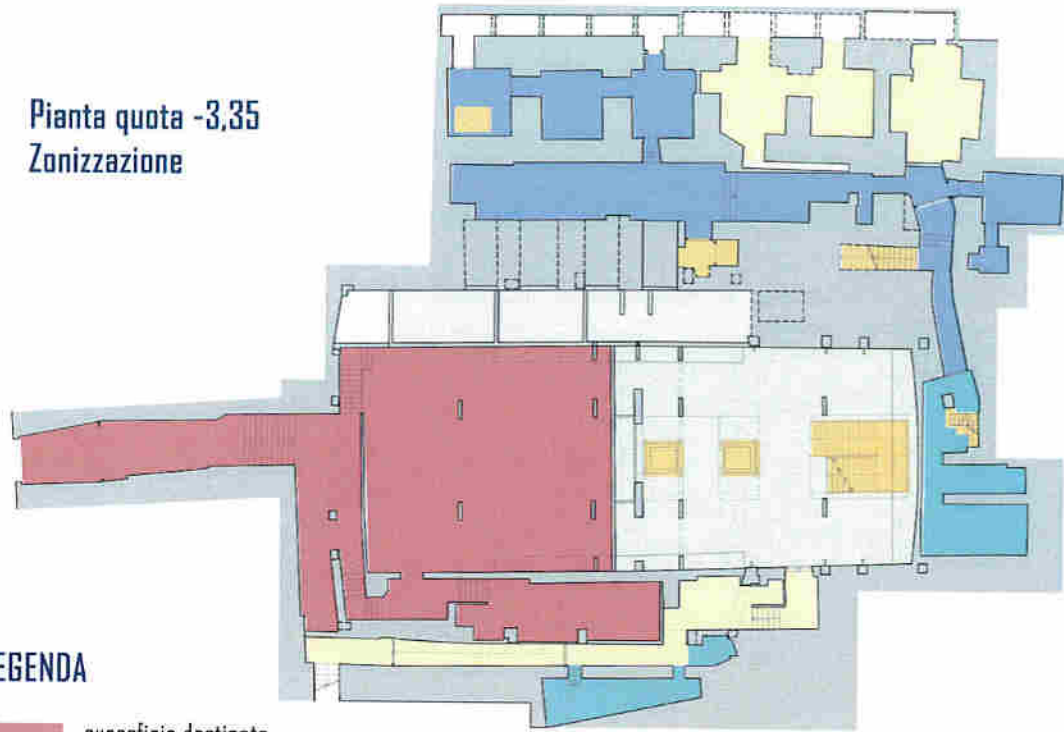
Sezione B-B'

STATO DI FATTO _ Sezioni A-A' _ B-B'

Pianta quota -3,35
Zonizzazione

LEGENDA

- superficie destinata a sala polifunzionale/cinematografica
- superficie commerciale - esposizione
- collegamenti verticali
- servizi e ripostigli
- depositi
- locali tecnici e vie d'esodo



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le opere edilizie ed impiantistiche previste interessano solo le parti interne dell' edificio non modificando la sagoma ed i prospetti nel rispetto delle norme di tutela degli aspetti architettonici e paesaggistici della zona del centro storico.
In particolare le principali opere consistono in:
Demolizione parziale delle strutture delle platee nelle sale proiezione e delle relative strutture tecniche;
Ricostruzione dei solai piani e degli elementi di comunicazione verticale;

Pianta quota -3,35

0 1 2 3 4 5 M

ARCH. M. DAMITTI/INA-ARCH. M. FANTUCCI/BOHA - VIA PORTUENSE 953 - 00148 - WWW.SPACELANINERS.IT

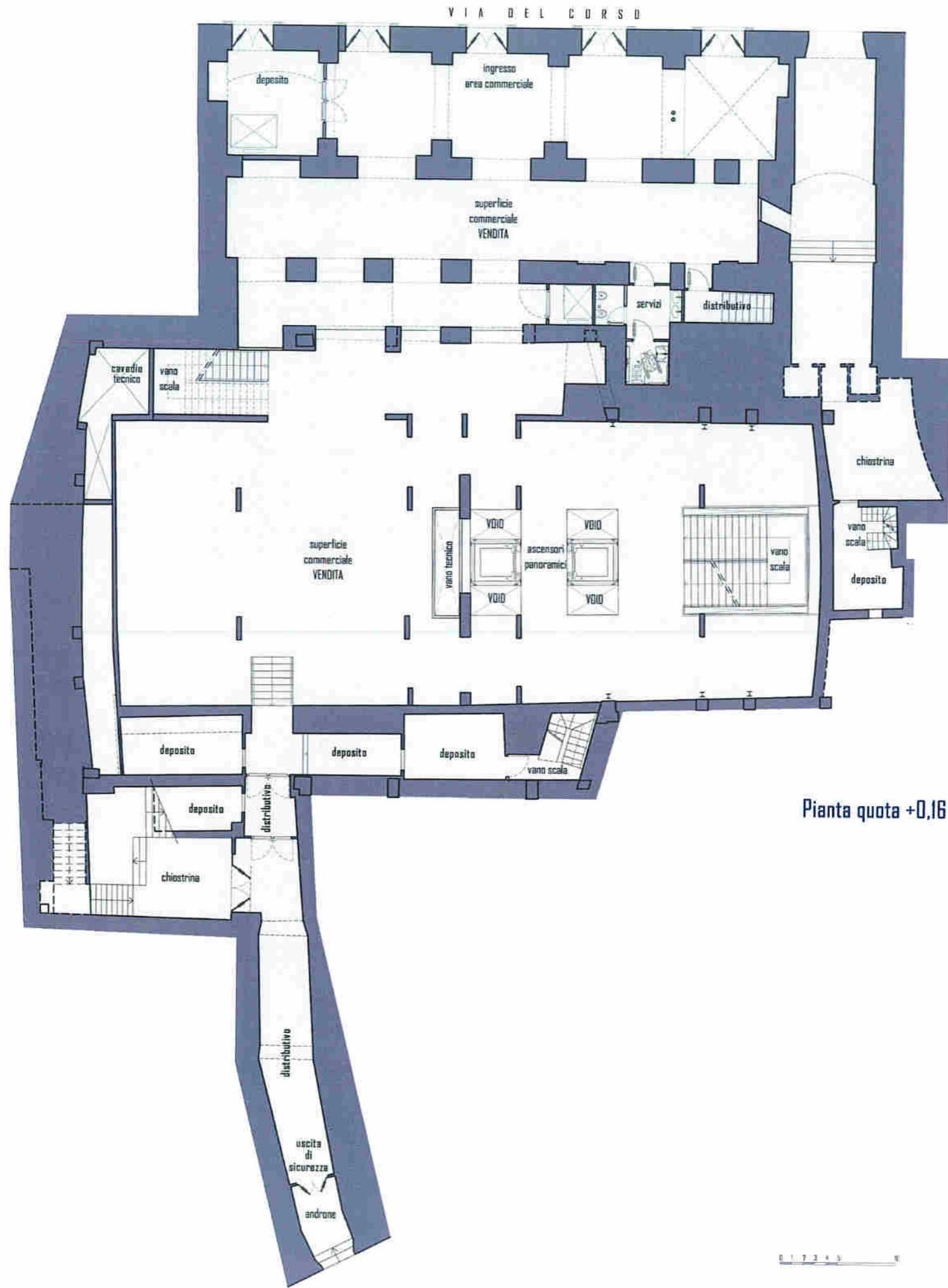




Pianta quota +0,16
Zonizzazione

LEGENDA

- superficie commerciale - vendita
- collegamenti verticali
- servizi
- depositi
- vie d'esodo e chiostroina



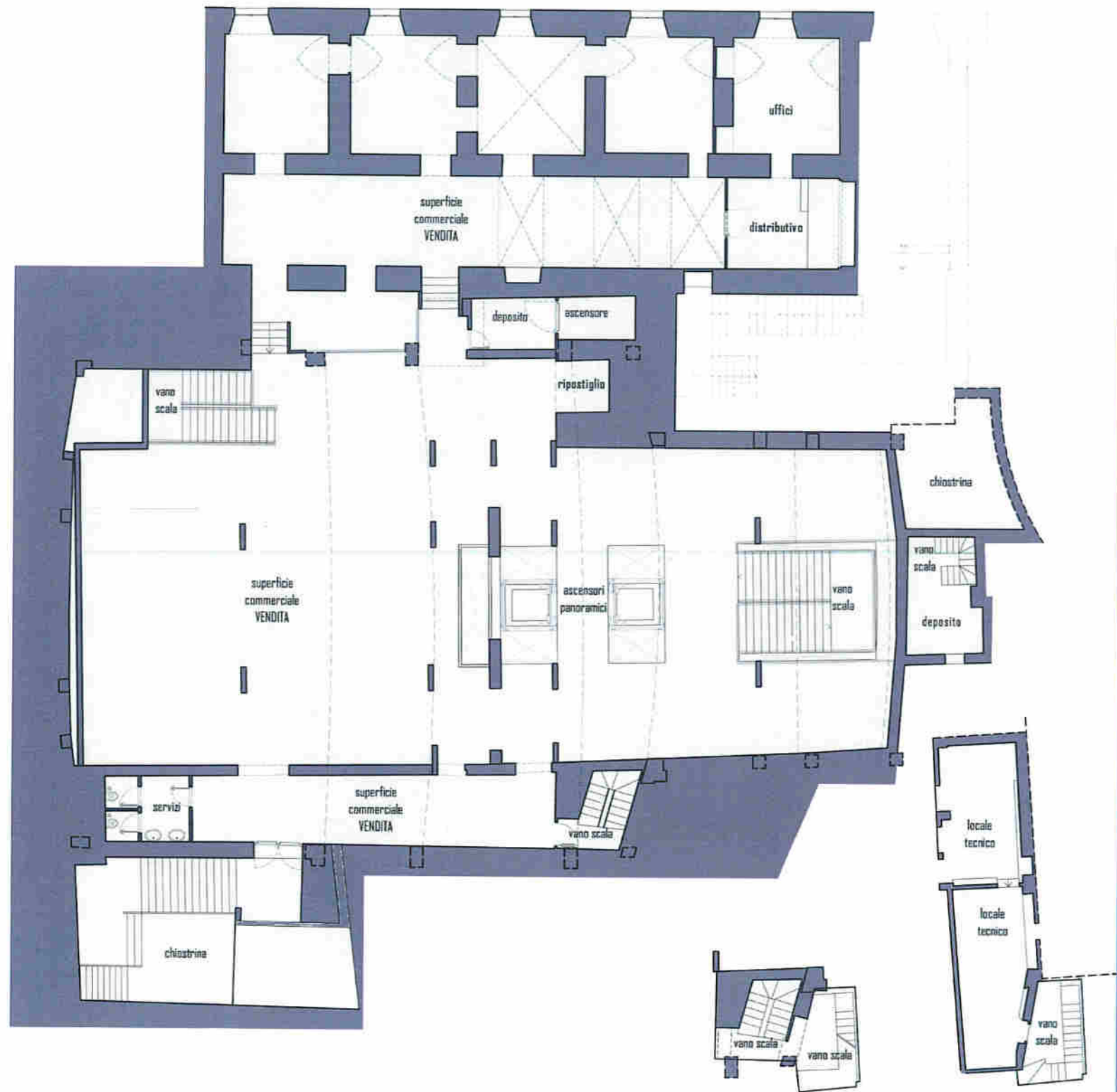
Pianta quota +0,16



Pianta quota +4,49
Zonizzazione

LEGENDA

- superficie commerciale - vendita
- uffici
- collegamenti verticali
- servizi
- vie d'esodo e chiostrina
- depositi

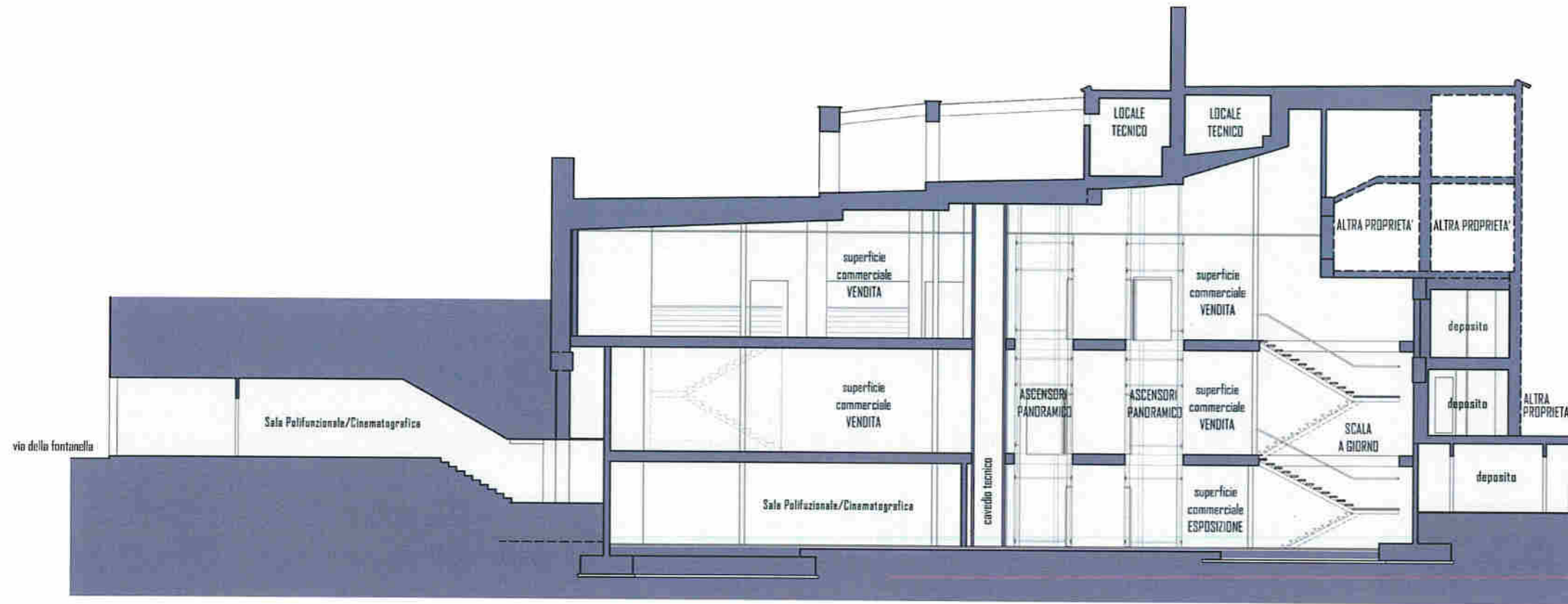


Pianta quota +4,49

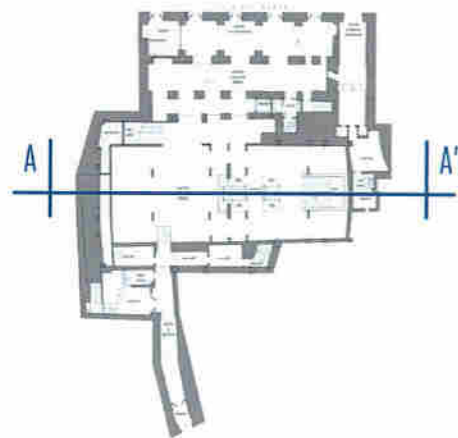
0 1 2 3 4 5 m

ARCH. M. PANGOLINI, ARCH. M. CARTON
ROMA - VIA PORTUENSE 95/3 - 00148 - WWW.SPICCOLIANNI.IT

SPICCOLIANNI

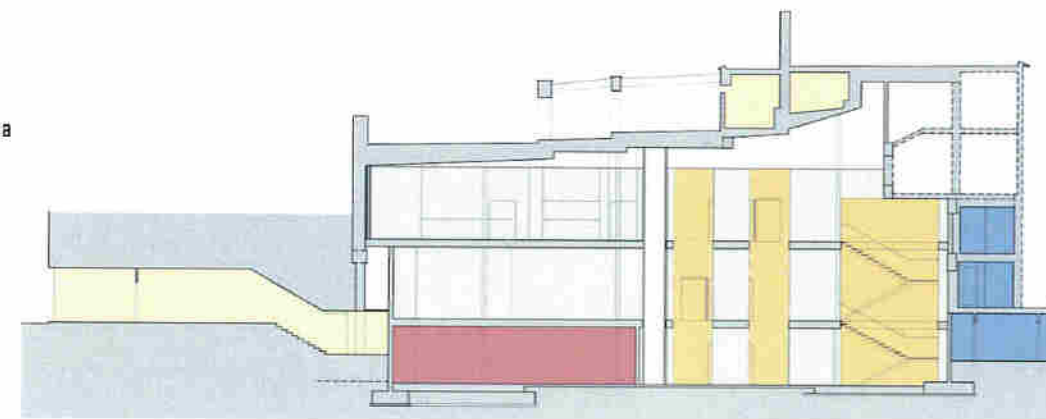


Sezione A-A'



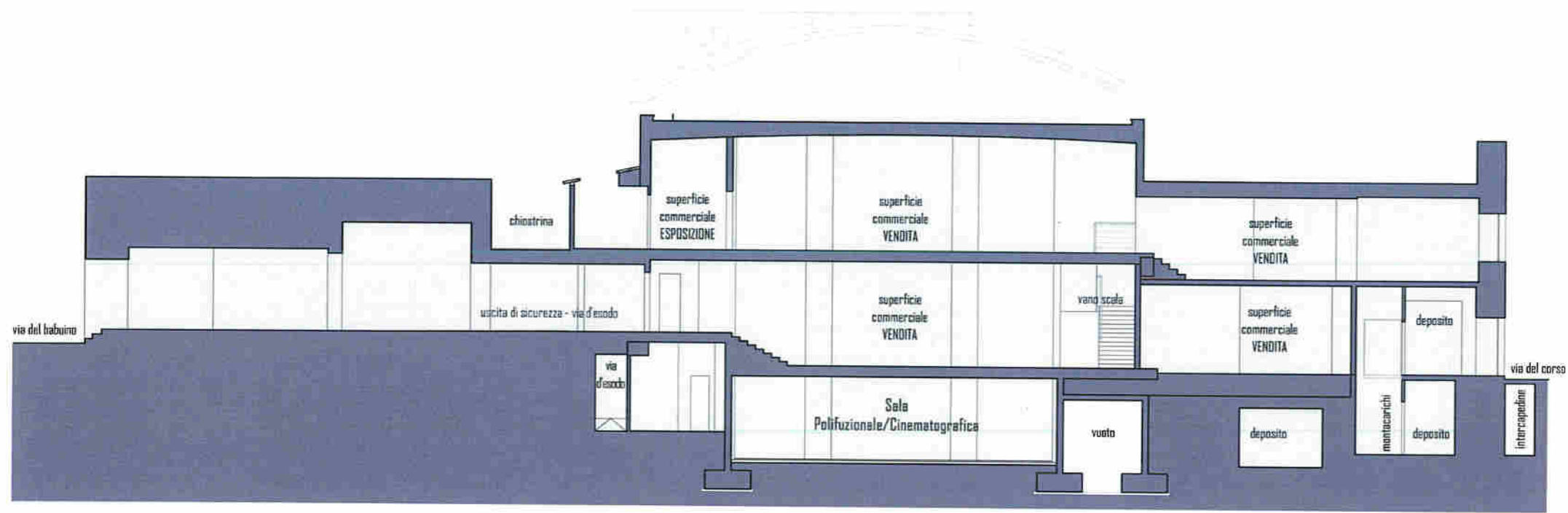
LEGENDA

- sala polifunzionale/cinematografica
- superficie commerciale esposizione e vendita
- collegamenti verticali
- depositi
- locali tecnici e vie d'esodo

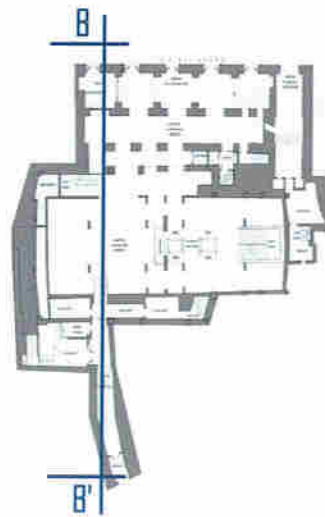


Sezione A-A' _ Zonizzazione

0 1 2 3 4 5 M

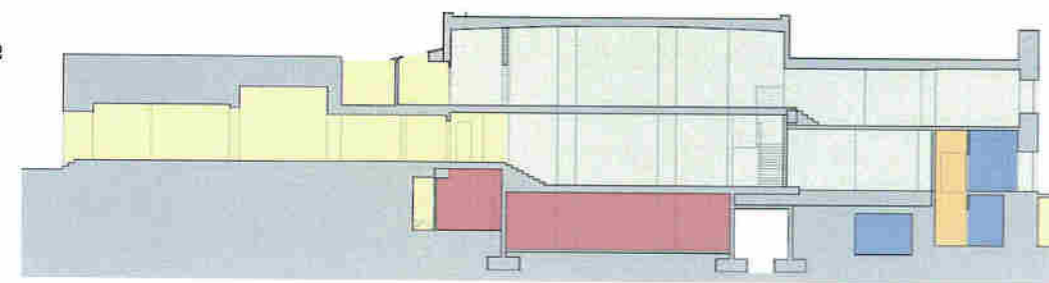


Sezione B-B'



LEGENDA

- sala polifunzionale/cinematografica
- superficie commerciale - esposizione
- collegamenti verticali
- servizi e area staff
- depositi
- locali tecnici e vie d'esodo



Sezione B-B' _ Zonizzazione

0 1 2 3 4 5

SPAZZOLPINNERS
ARCH. M. PAVOLINI, ARCH. M. PATRIGNI
ROMA - VIA PORTUENSE 953 - 00148 - WWW.BRACERLANNERS.IT



PROPOSTA PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA
ex Cinema Metropolitan - Via del Corso n. 7, Roma

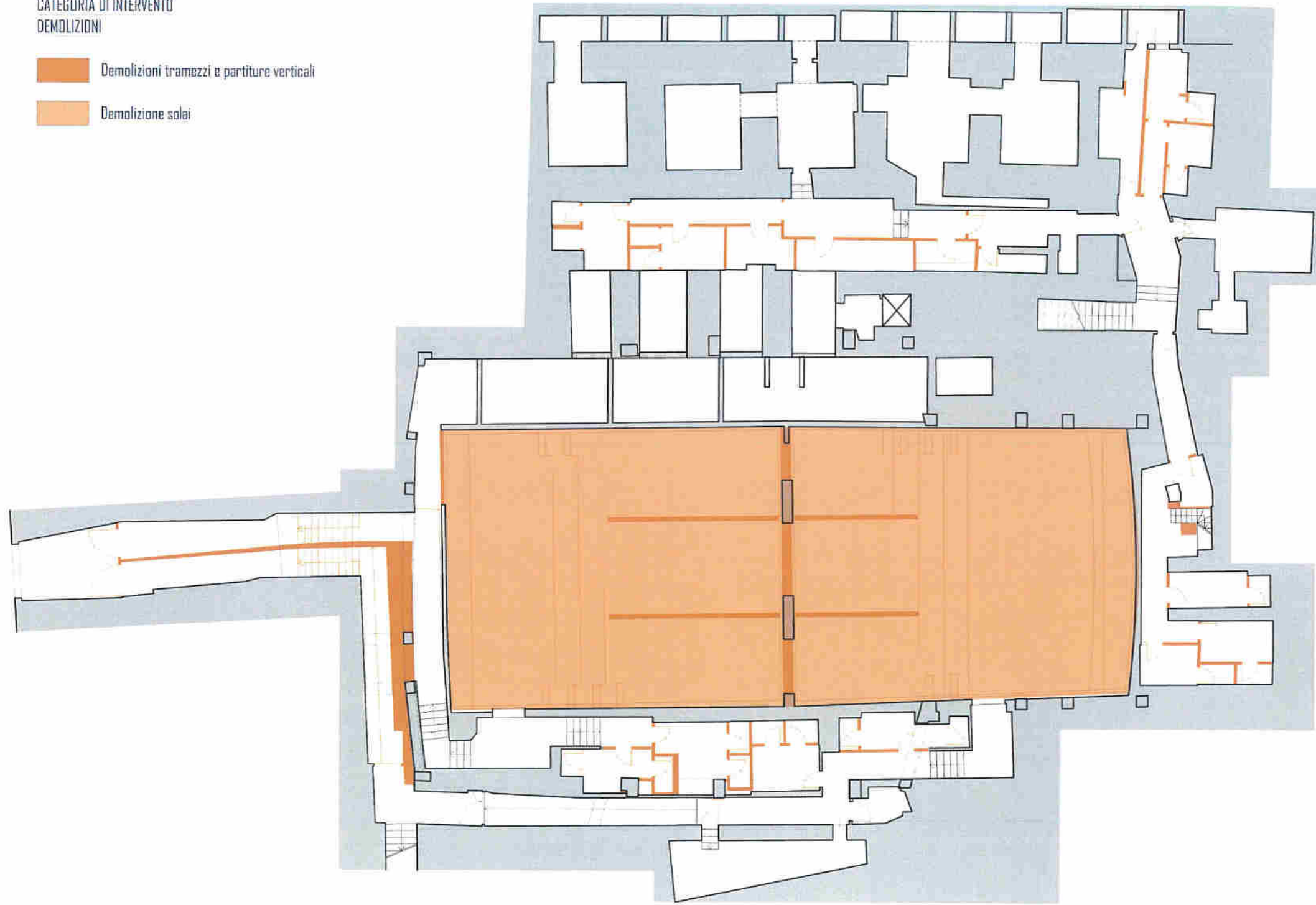
3.6

RESTAURO FACCIAIA - Render

DMT EUROPA srl

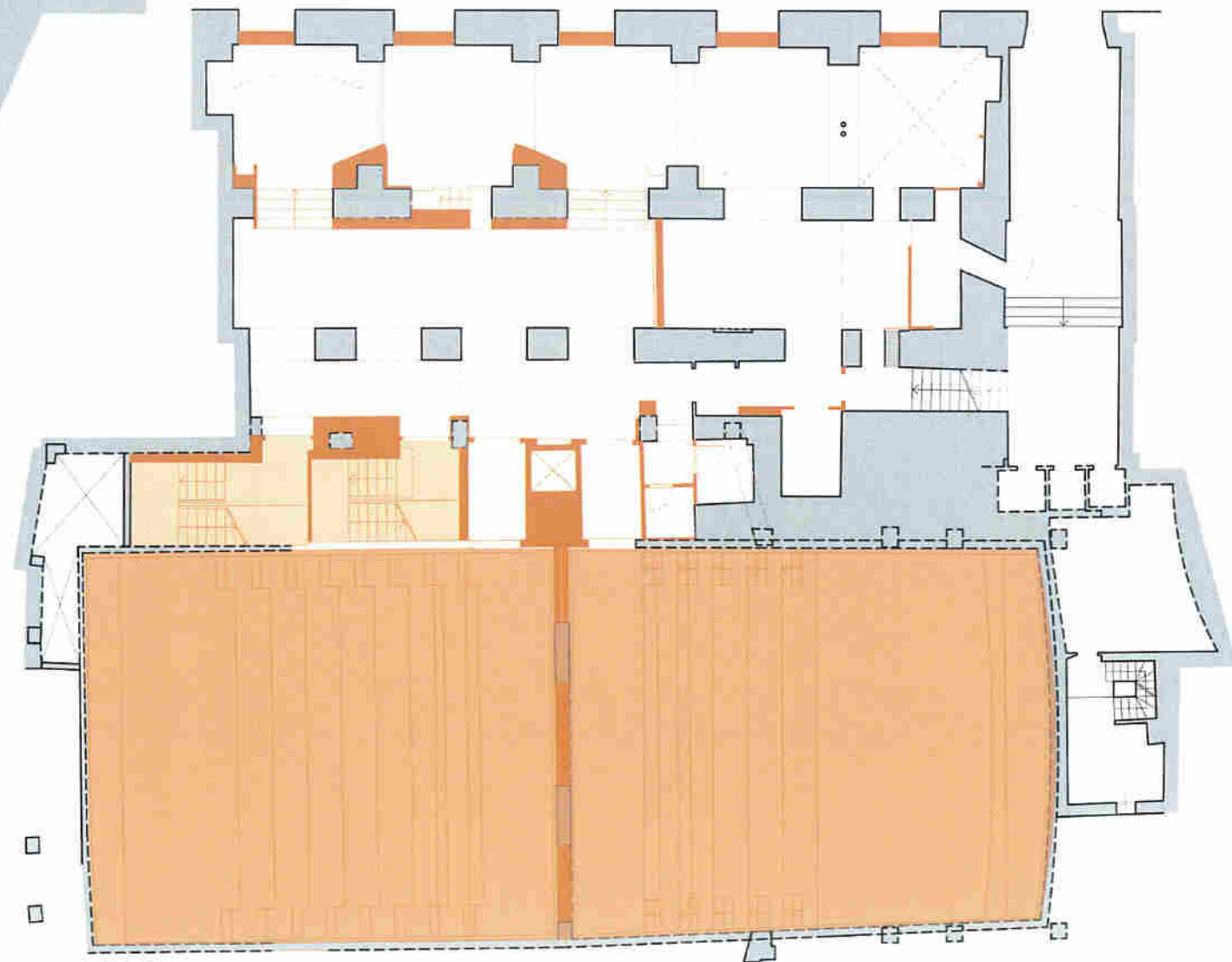
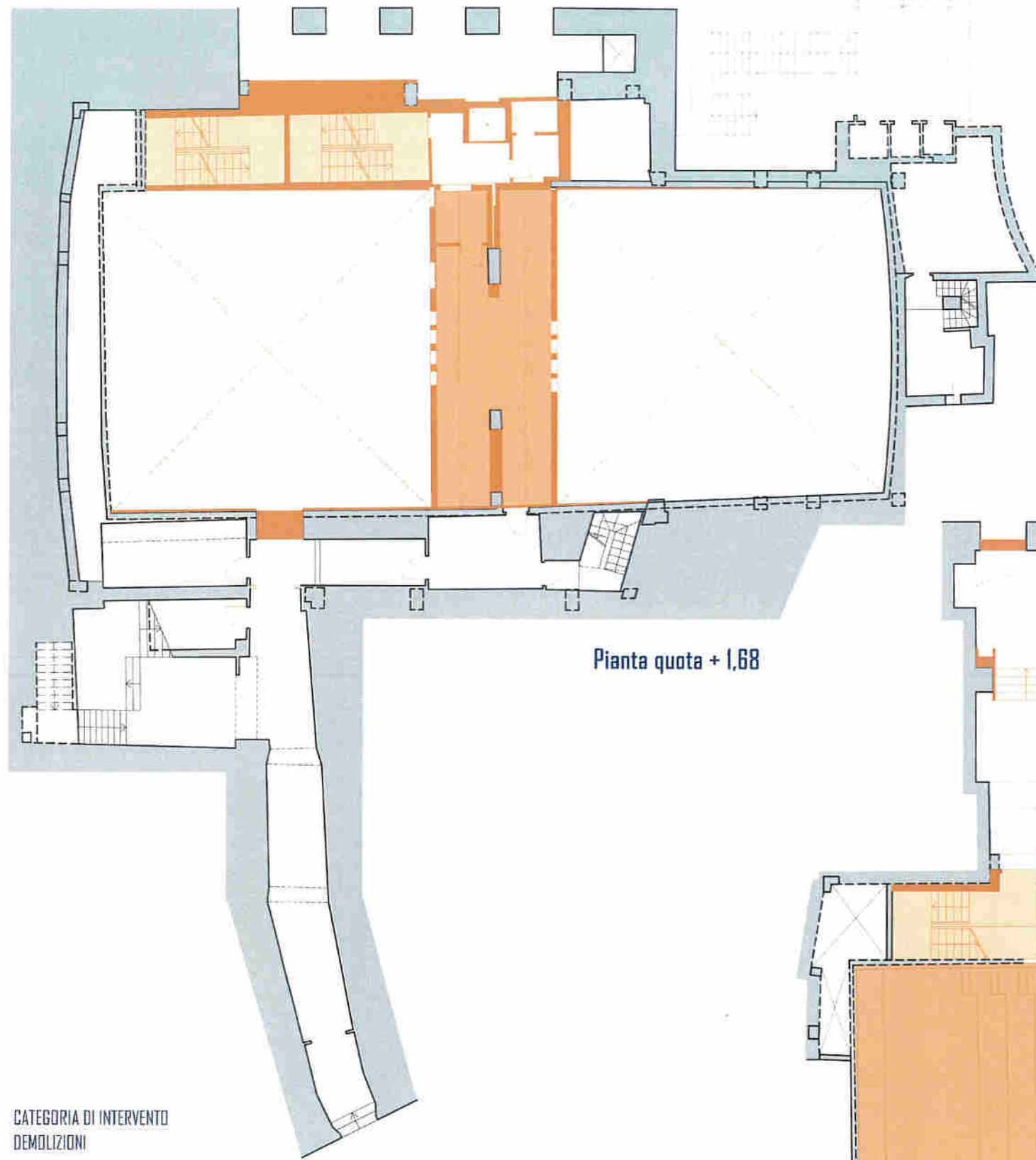
CATEGORIA DI INTERVENTO
DEMOLIZIONI

- Demolizioni tramezzi e partiture verticali
- Demolizione solai



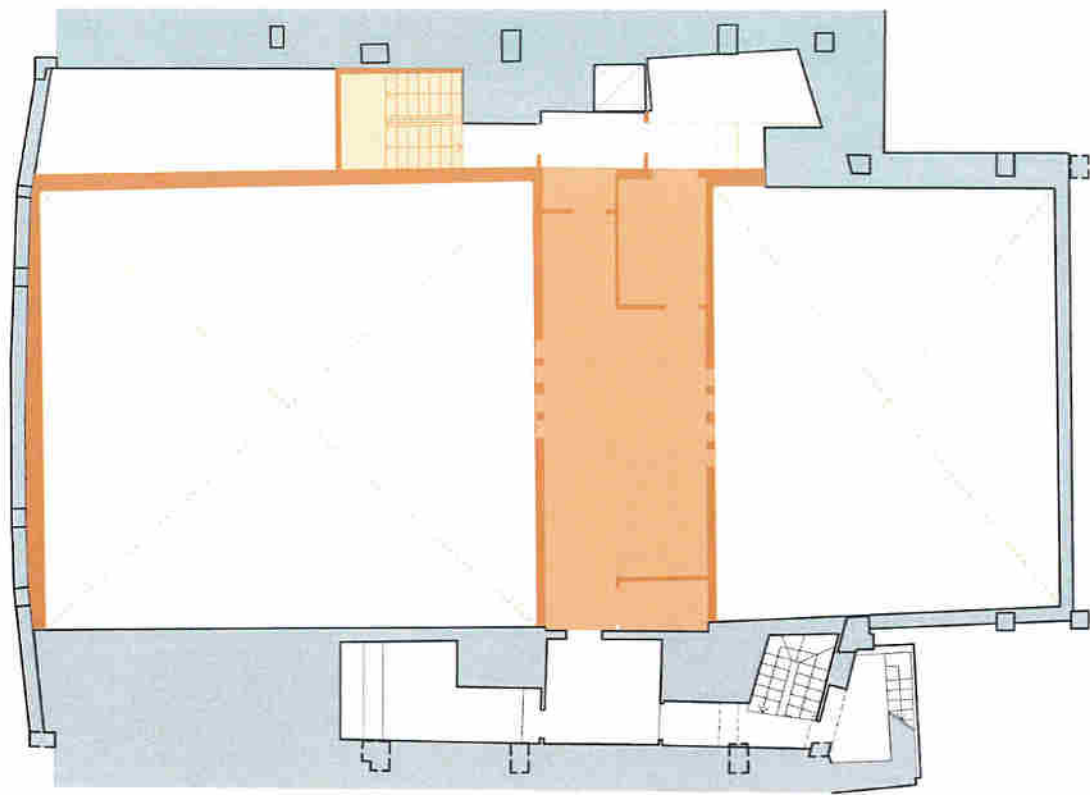
Pianta quota -3,35





Pianta quota - 0,84

0 1 2 3 4 5 m



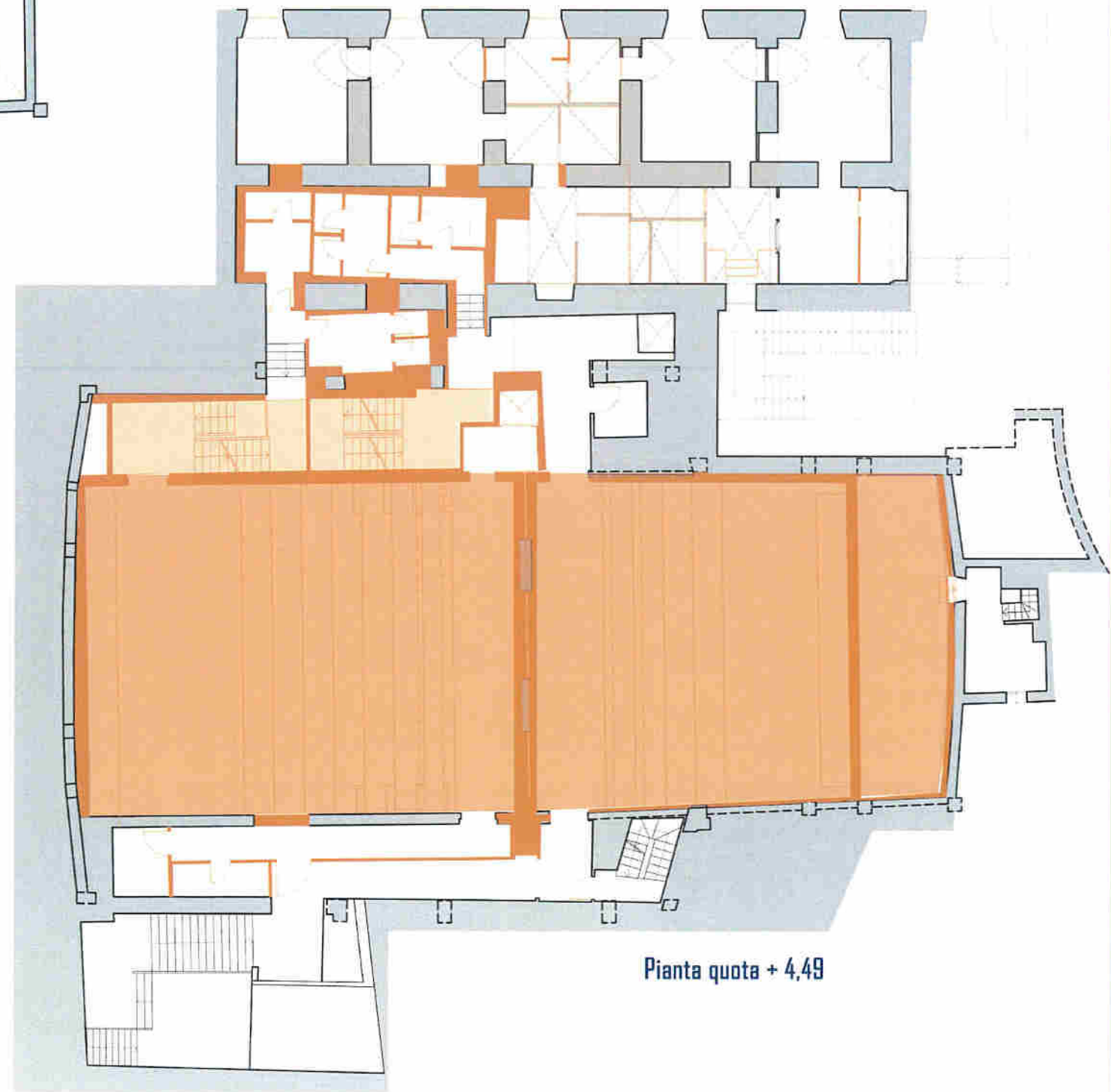
Pianta quota + 7,08

CATEGORIA DI INTERVENTO
DEMOLIZIONI

- Demolizioni tramezzi e partiture verticali
- Demolizione solai
- Demolizione scale e ascensori

CATEGORIA DI INTERVENTO
DEMOLIZIONI

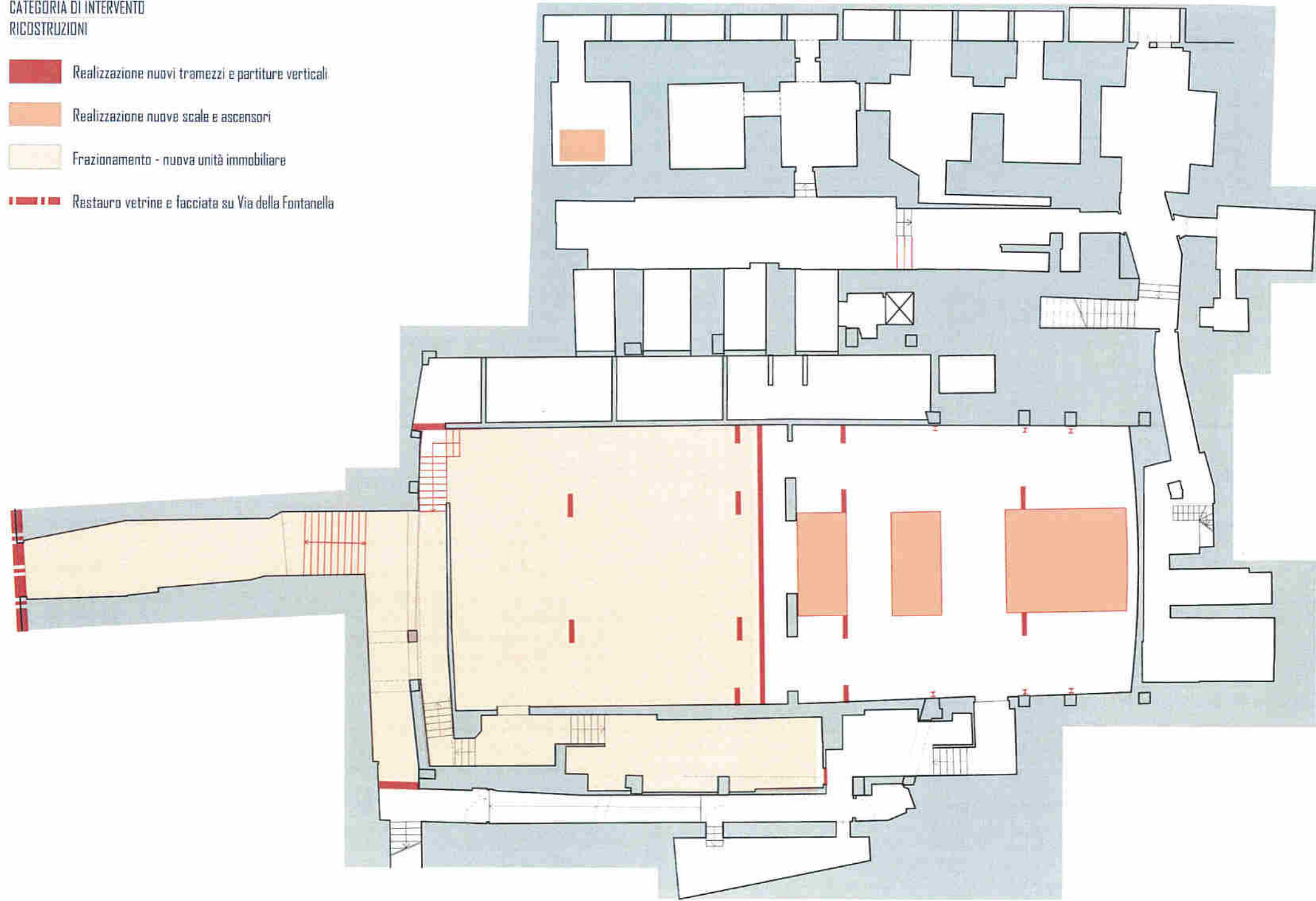
- Demolizioni tramezzi e partiture verticali
- Demolizione solai
- Demolizione scale e ascensori
- Cambio di destinazione d'uso
da ufficio a negozio ed accorpamento



Pianta quota + 4,49

CATEGORIA DI INTERVENTO
RICOSTRUZIONI

- Realizzazione nuovi tramezzi e partiture verticali
- Realizzazione nuove scale e ascensori
- Frazionamento - nuova unità immobiliare
- Restauro vetrine e facciata su Via della Fontanella

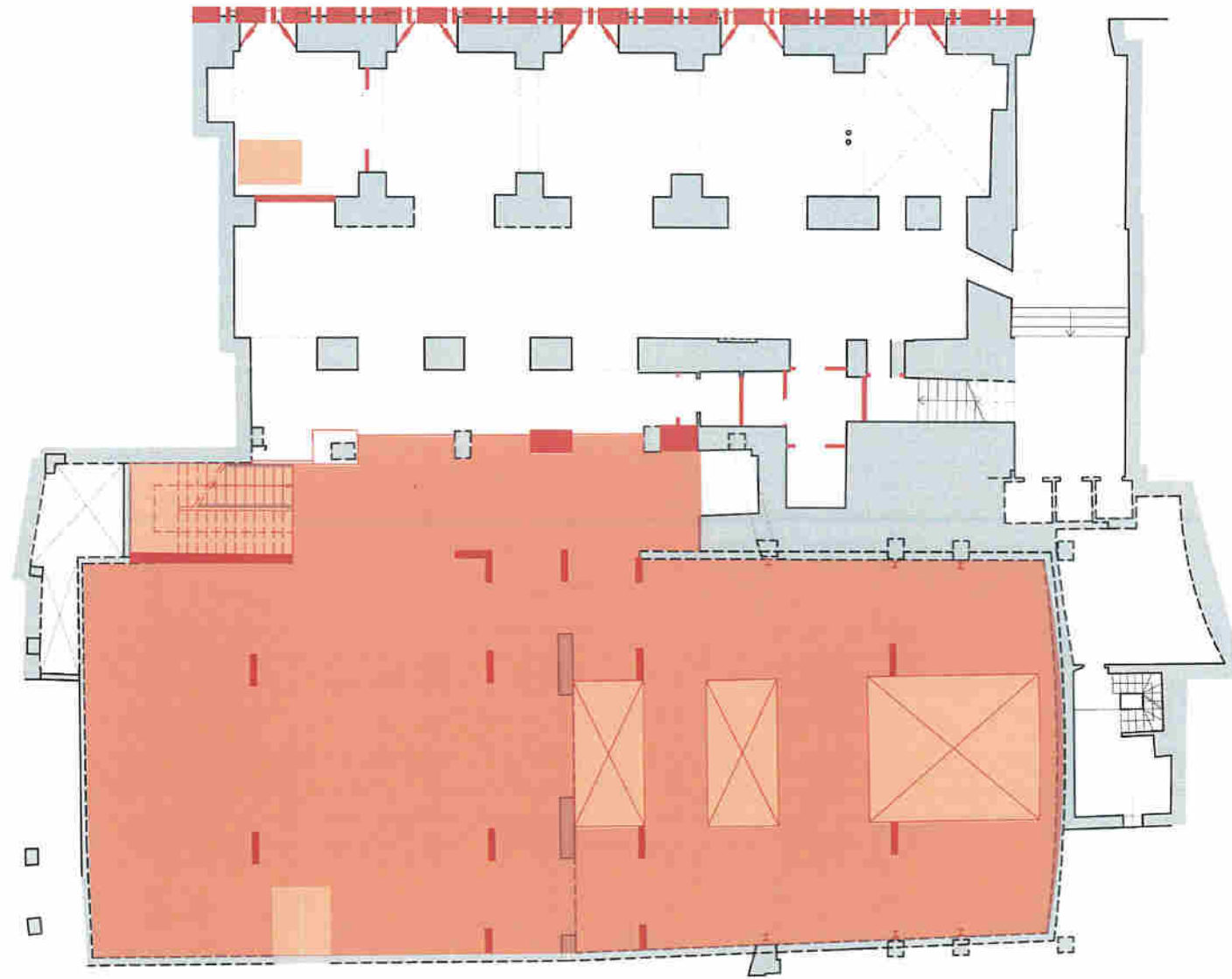


Pianta quota -3,35



CATEGORIA DI INTERVENTO
RICOSTRUZIONI

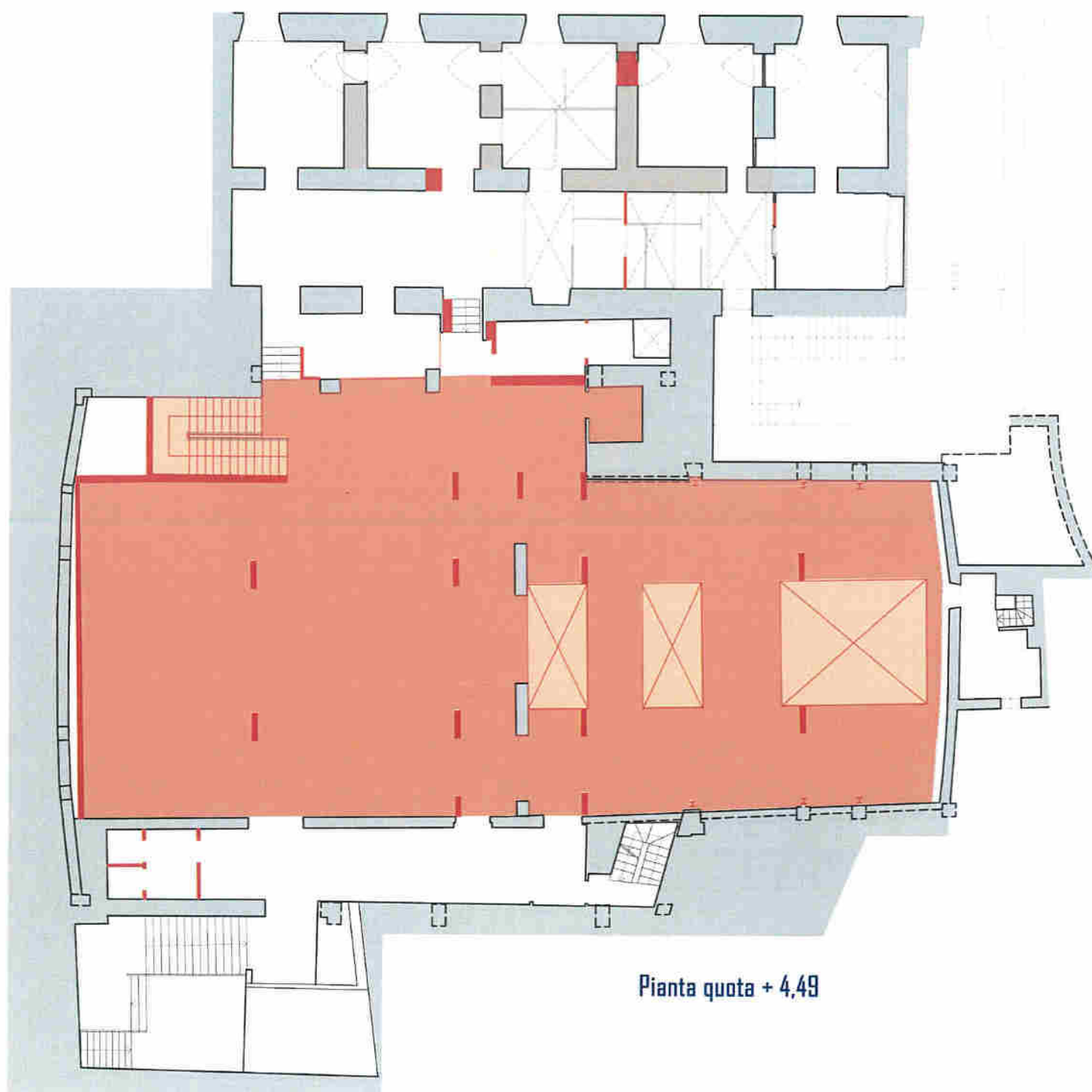
- Realizzazione nuovi tramezzi e partiture verticali
- Realizzazione nuovo solaio
- Realizzazione nuove scale e ascensori
- Restauro vetrine e facciata su Via del Corso



Pianta quota + 0.16

CATEGORIA DI INTERVENTO
RICOSTRUZIONI

- Realizzazione nuovi tramezzi e partiture verticali
- Realizzazione nuovo solaio
- Realizzazione nuove scale e ascensori
- Cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio ed accorpamento



Pianta quota + 4,49



SUPERFICIE TOTALE:
543,55 mq

SUL (superficie utile lorda):

378,20 mq

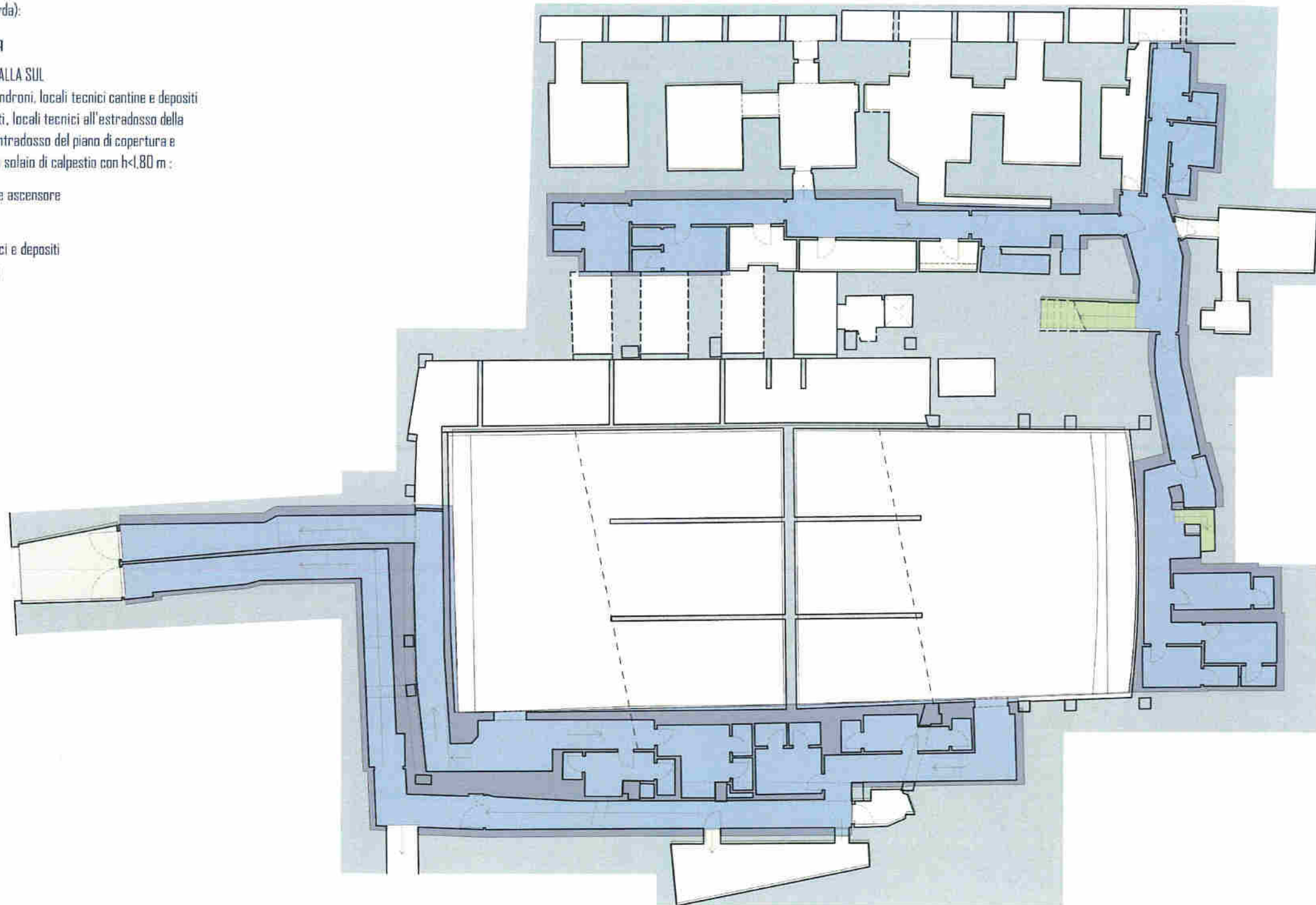
SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con $h < 1,80$ m :

vani scala e ascensore
7,75 mq

locali tecnici e depositi
144,50 mq

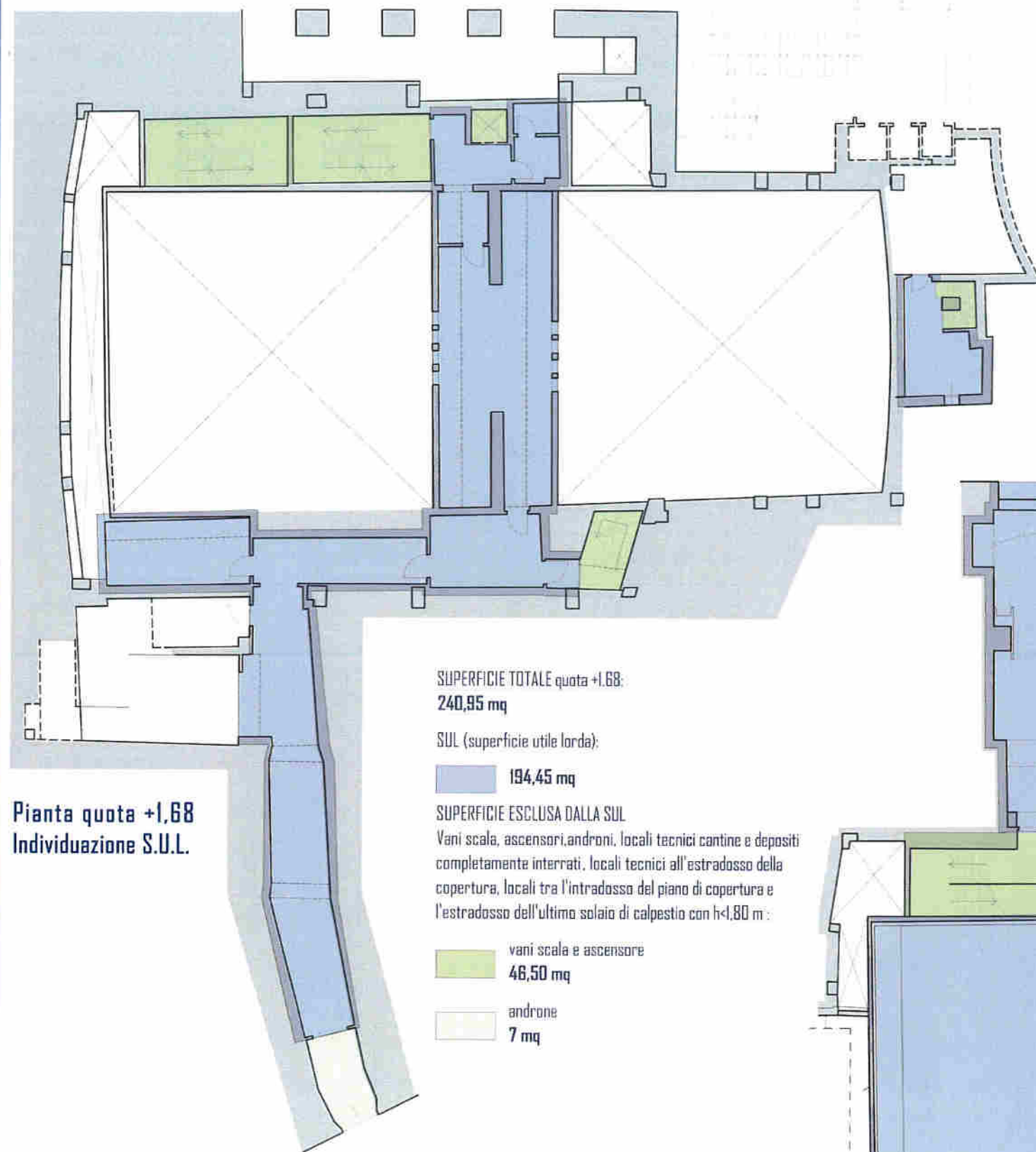
androne
13,10 mq



Pianta quota -3,35 _ Individuazione S.U.L.

0 1 2 3 4 5 9

**Pianta quota +1,68
Individuazione S.U.L.**



SUPERFICIE TOTALE quota +1,68:
240,95 mq

SUL (superficie utile lorda):

194,45 mq

SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h<1,80 m :

vani scala e ascensore
46,50 mq

androne
7 mq

SUPERFICIE TOTALE quota -0,84:
781,60 mq

SUL (superficie utile lorda):

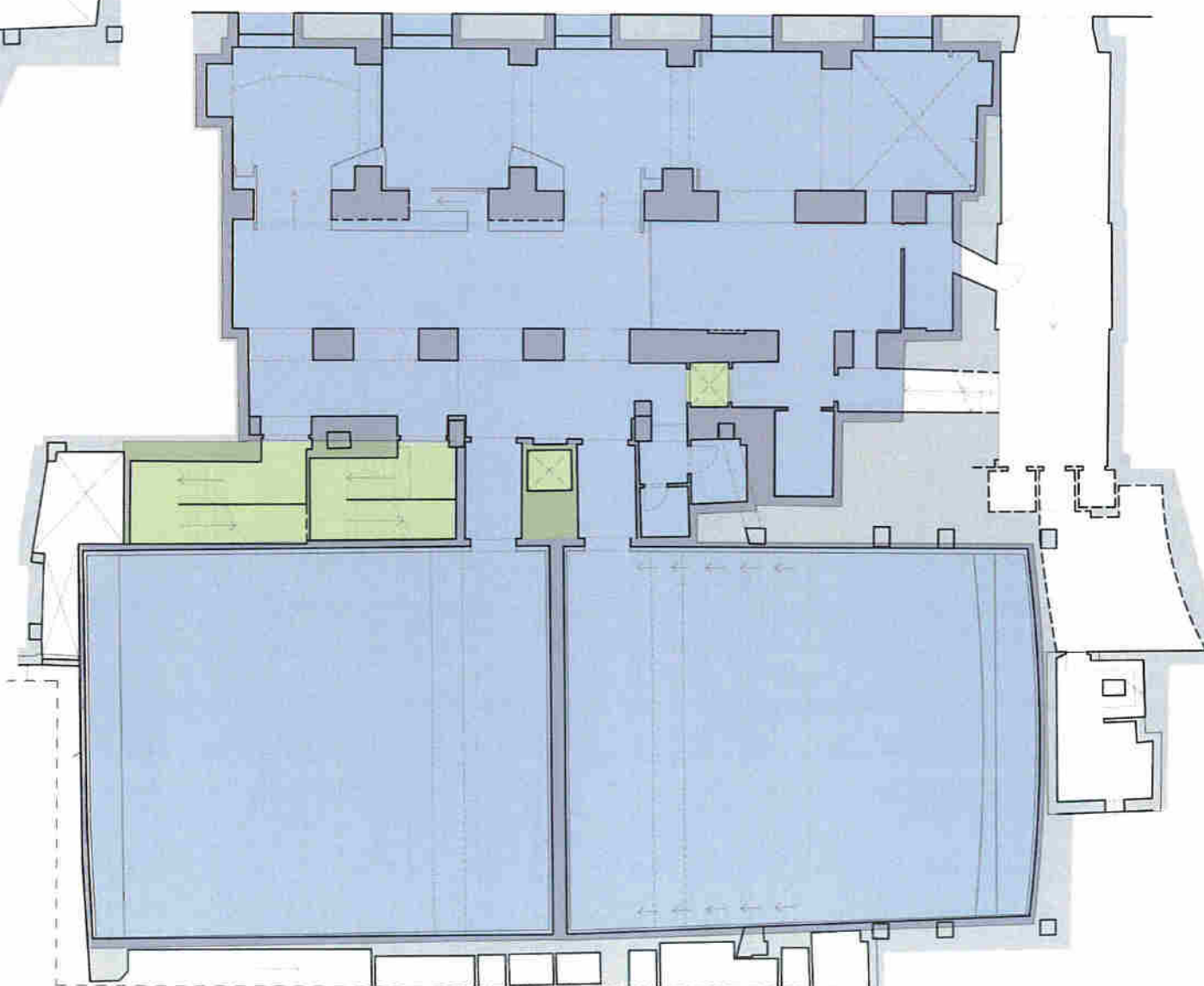
738,55 mq

SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h<1,80 m :

vani scala e ascensore
43,05 mq

Pianta quota -0,84 _ Individuazione S.U.L.



0 1 2 3 4 5 6

SPAZZOLINERS ARCH. M. PAVIGLIANI, ARCH. M. CAROTON ROMA - VIA PERTUSENNE 953 - 00146 - WWW.SPAZZOLINERS.IT

SUPERFICIE TOTALE SPAZIO COMMERCIALE:
563,30 mq

SUL (superficie utile lorda):

superficie commerciale - esposizione
241,55 mq

SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h<1,80 m:

vani scala, ascensori
57,70 mq
locali tecnici e depositi
264,05 mq

SUPERFICIE TOTALE DESTINATA SALA POLIFUNZIONALE/CINEMATOGRAFICA:
331,70 mq

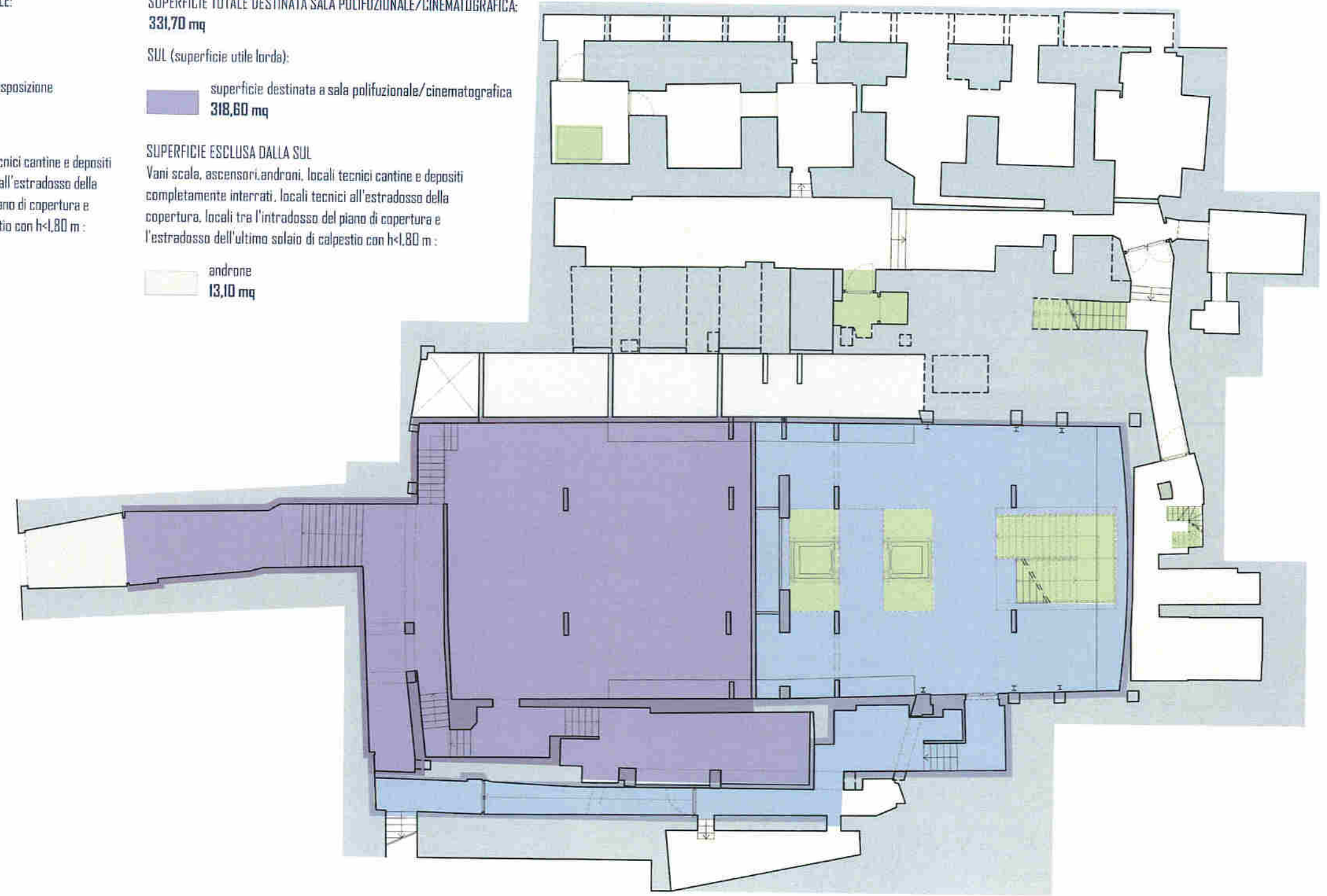
SUL (superficie utile lorda):

superficie destinata a sala polifunzionale/cinematografica
318,60 mq

SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h<1,80 m:

androne
13,10 mq



Pianta quota - 3,35 _ Individuazione S.U.L.



SUPERFICIE TOTALE SPAZIO COMMERCIALE:
924,15 mq

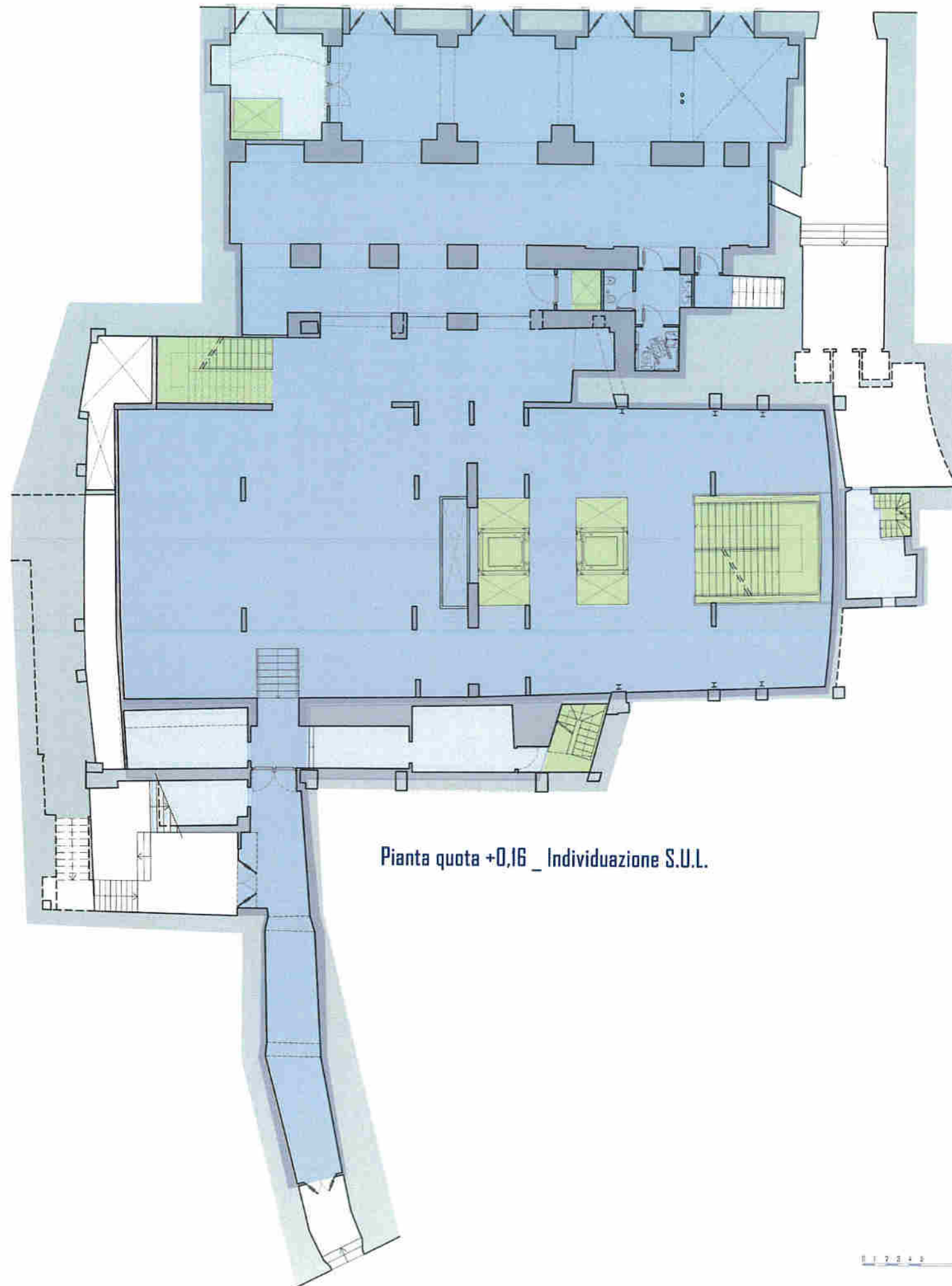
SUL (superficie utile lorda):

- superficie commerciale - vendita
746,50 mq
- superficie commerciale - depositi
97,70 mq

SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con $h < 1,80$ m :

- vani scala e ascensore
72,95 mq
- androne
7 mq



Pianta quota +0,16 _ Individuazione S.U.L.

SUPERFICIE TOTALE SPAZIO COMMERCIALE + UFFICI:
903,45 mq

SUL (superficie utile lorda):

superficie commerciale - vendita
691,60 mq

superficie commerciale - depositi
22,85 mq

uffici
51,30 mq

SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

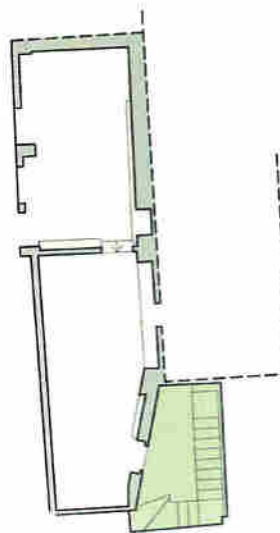
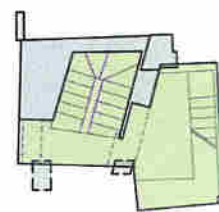
Vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h < 1,80 m :

vani scala e ascensore
93,35 mq

locali tecnici
44,35 mq



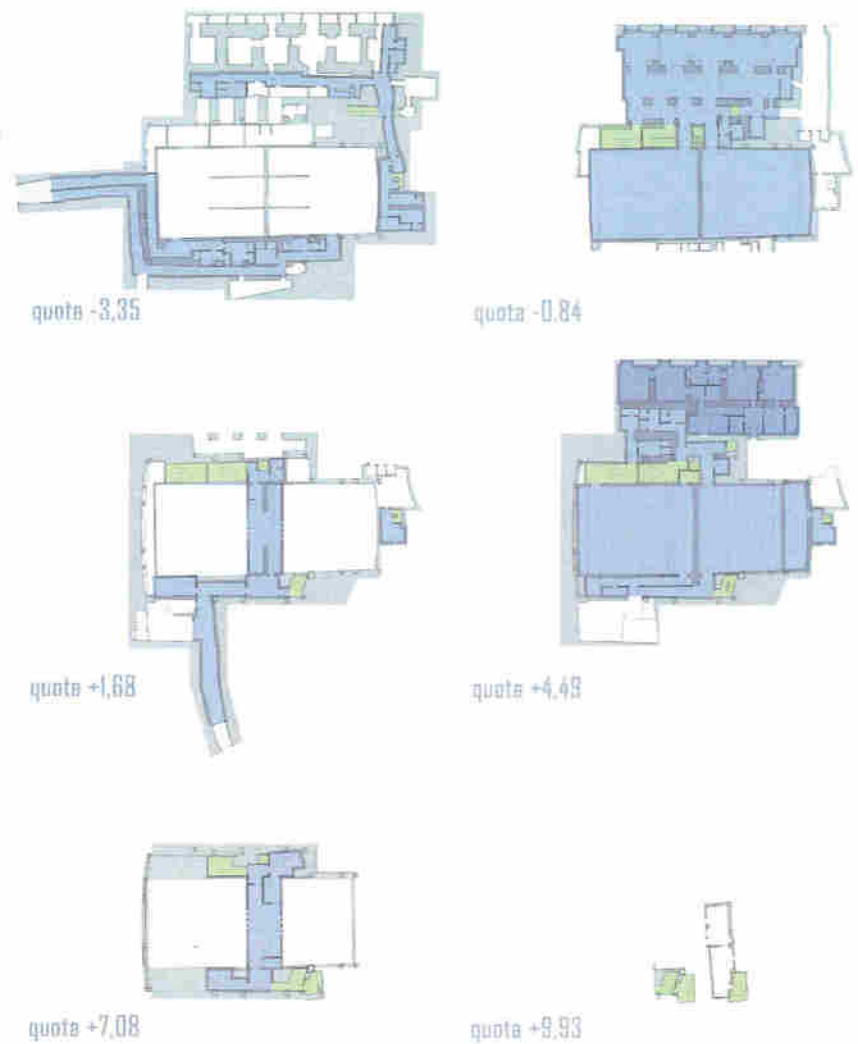
Pianta quota +4,49 _ Individuazione S.U.L.



Pianta quota +9,93 _ Individuazione S.U.L.



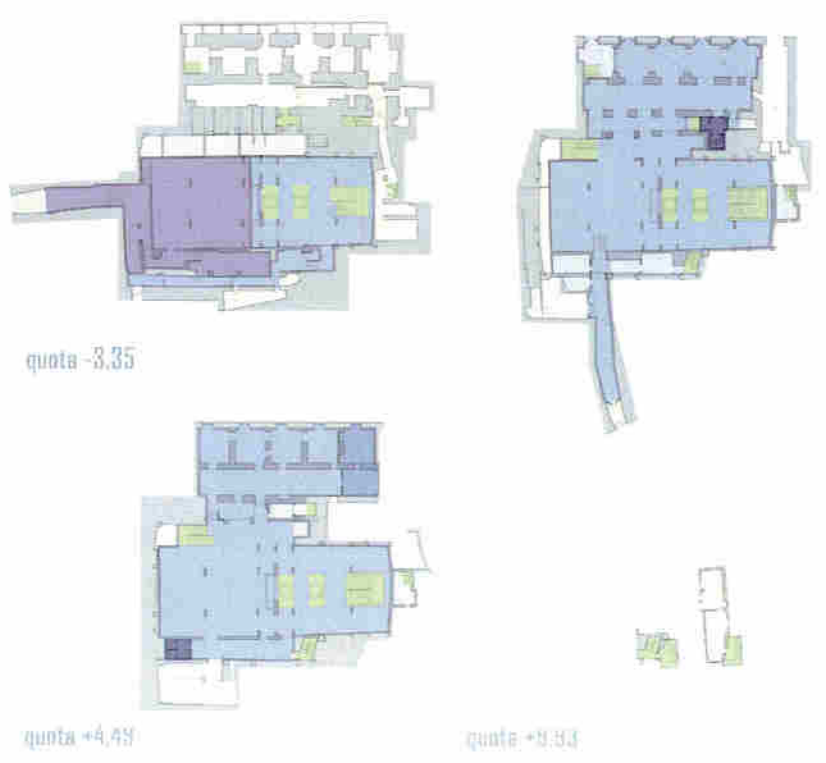
ARCH. M. PAVOLINI, ARCH. M. PATRICH
ROMA - VIA PORTUENSE 953 - 00148 - WWW.PAVOLINIARCHIT.IT



STATO DI FATTO

STATO DI FATTO_Individuazione SUL (mq)						
	SUL superficie utile lorda		SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL_vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h<1,80 m:			SUPERFICIE TOTALE
	cinema	uffici	vani scala e ascensore	locali tecnici e depositi	androni	
Piano quota -3,35	378,2		7,75	144,5	13,1	543,55 mq
Piano quota -0,84	738,55		43,05			781,6 mq
Piano quota +1,68	194,45		46,85		7	248,1 mq
Piano quota +4,49	567	202,25	52,75			822 mq
Piano quota +7,09	112,8		28,6			141,4 mq
Piano quota +9,93			24,75	44,35		69,1 mq
Subtotali	1191	202,25	203,55	188,85	20,1	
	TOTALE SUL (superficie utile lorda)	2193,25 mq	TOTALE superficie esclusa dalla SUL		412,5 mq	2605,75 mq
SUPERFICIE TOTALE						

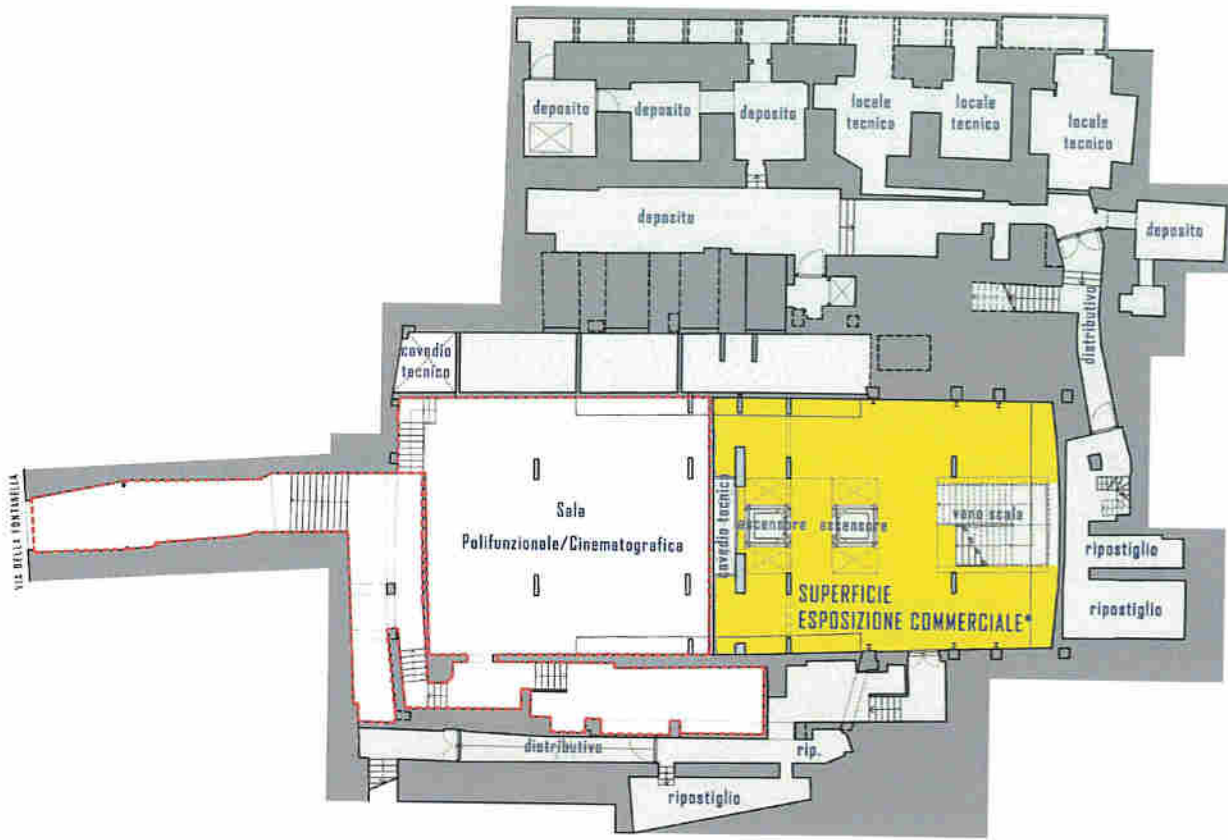
STATO DI PROGETTO



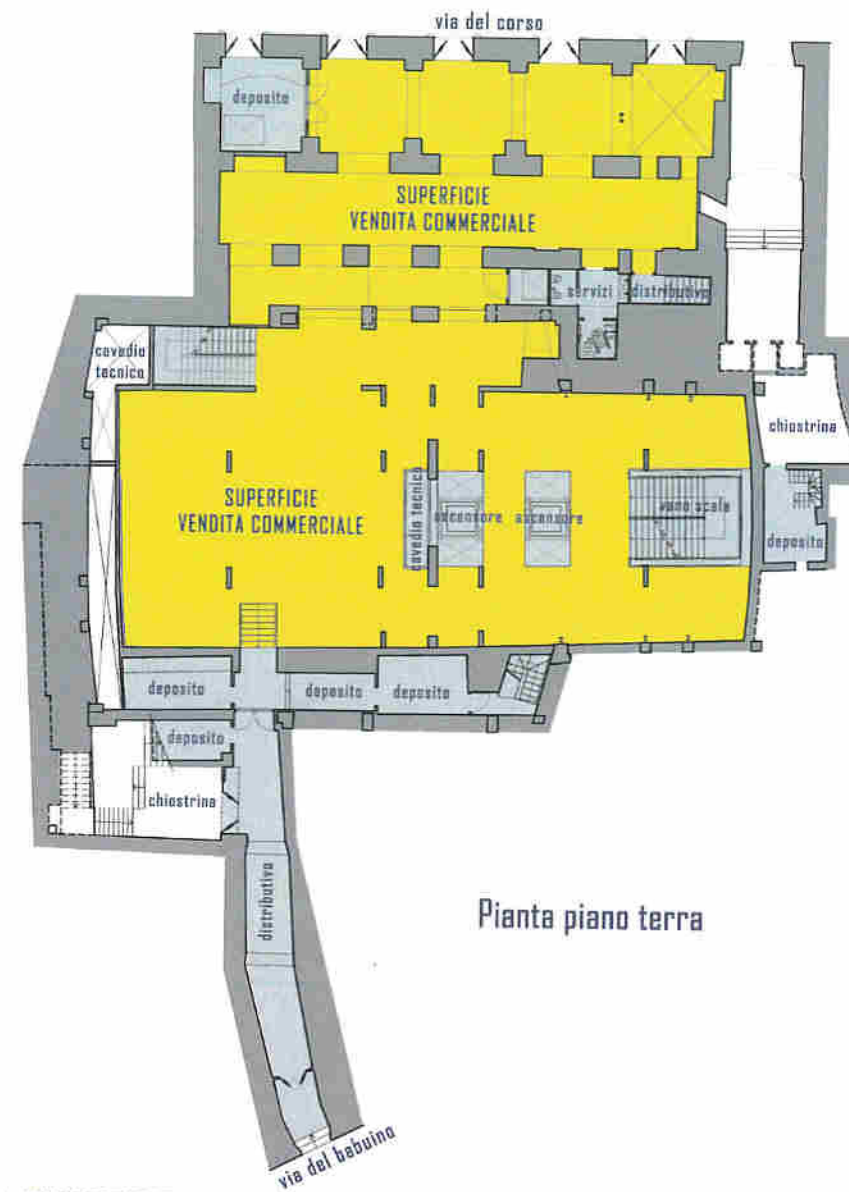
STATO DI PROGETTO_Individuazione SUL (mq)									
	SUL superficie utile lorda					SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL_vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso dell'ultimo solaio di calpestio con h<1,80 m:			SUPERFICIE TOTALE
	SUL esposizione	SUL vendita	SUL altro (servizi)	SUL depositi	uffici	vani scala e ascensore	locali tecnici e depositi	androni	
Piano quota -3,35	241,55					57,7	264,05		563,3 mq
Piano quota +0,16		738,12	8,38	97,7		72,95		7	924,15 mq
Piano quota +4,49		680,33	11,27	22,85	51,3	93,35	44,35		903,45 mq
Subtotali	241,55	1418,45	19,65	120,55	51,3	224	308,4	7	
	TOTALE SUL (superficie utile lorda)		1851,5 mq			TOTALE superficie esclusa dalla SUL		539,4 mq	2390,9 mq
SUPERFICIE TOTALE									

SUPERFICIE ADIBITA AD ATTIVITÀ CULTURALI (sala polifunzionale/cinematografica)		
SUL Sala polifunzionale/cinematografica	androni e scale	TOTALE
318,6	13,1	331,7 mq
TOTALE superficie ceduta		331,7 mq

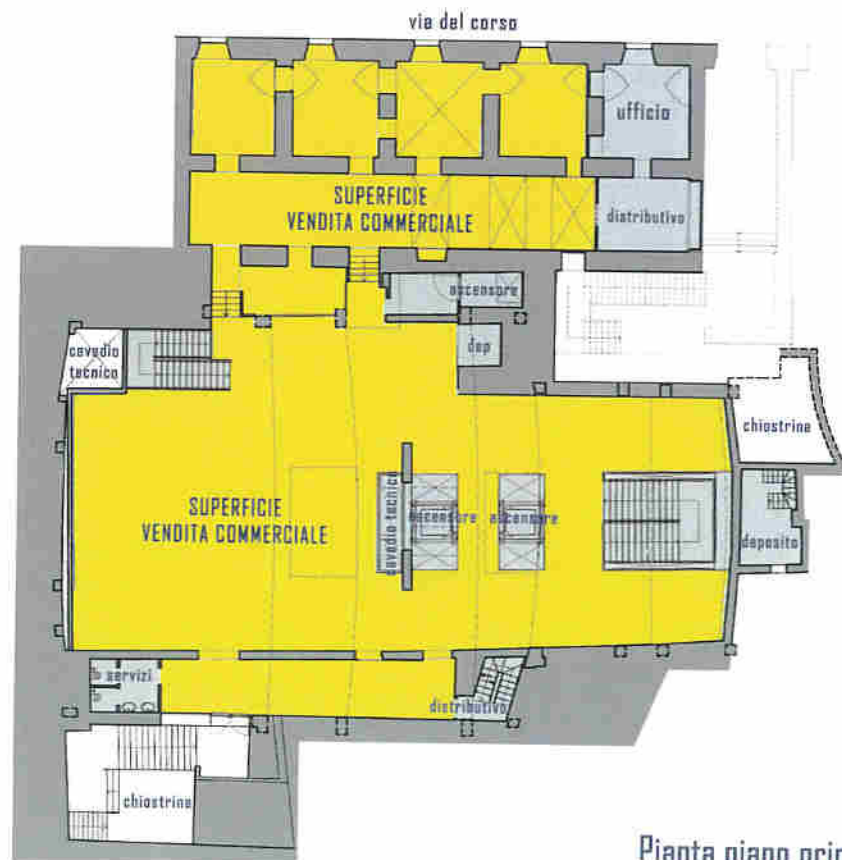
note: calcolo della Superficie Utile Lorda (SUL) ai sensi dell'art. 4 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente



Pianta piano interrato



Pianta piano terra



Pianta piano primo



CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA - utilizzata ai soli fini del calcolo degli standard per la monetizzazione dei parcheggi e del rilascio della licenza commerciale ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. b) della L.R. 33/99 (lettera modificata dall'articolo 1, comma 1 della legge regionale 25 maggio 2001, n. 12), che definisce la superficie di vendita come:

"l'area coperta o scoperta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili o destinata a stanzini di prova; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, scale di accesso, corridoi e simili nonché l'area scoperta destinata ad esposizione delle merci di cui al comma 2 bis dell'articolo 24".

	SUv = Superficie di vendita	
	Pianta Piano Interrato (solo ESPOSIZIONE)*	= mq 168,80
	Pianta Piano Terra	= mq 591,84
	Pianta Piano Primo	= mq 591,15
	TOTALE	= mq 1351,39

* La SUPERFICIE COMMERCIALE al Piano Interrato è dedicata esclusivamente all'ESPOSIZIONE dei prodotti, pertanto **NON POTRÀ ESSERE UTILIZZATA PER LA VENDITA** in ottemperanza alle prescrizioni Igienico Sanitarie in materia.

Destinazione COMMERCIALE

Superficie lorda = mq 216.66

H = m 3.65 V = mc 758.31

Superficie lorda = mq 82.59

H < m 3.20 V = mc 264.30

Destinazione SALA POLIFUNZIONALE

Superficie lorda = mq 174.68

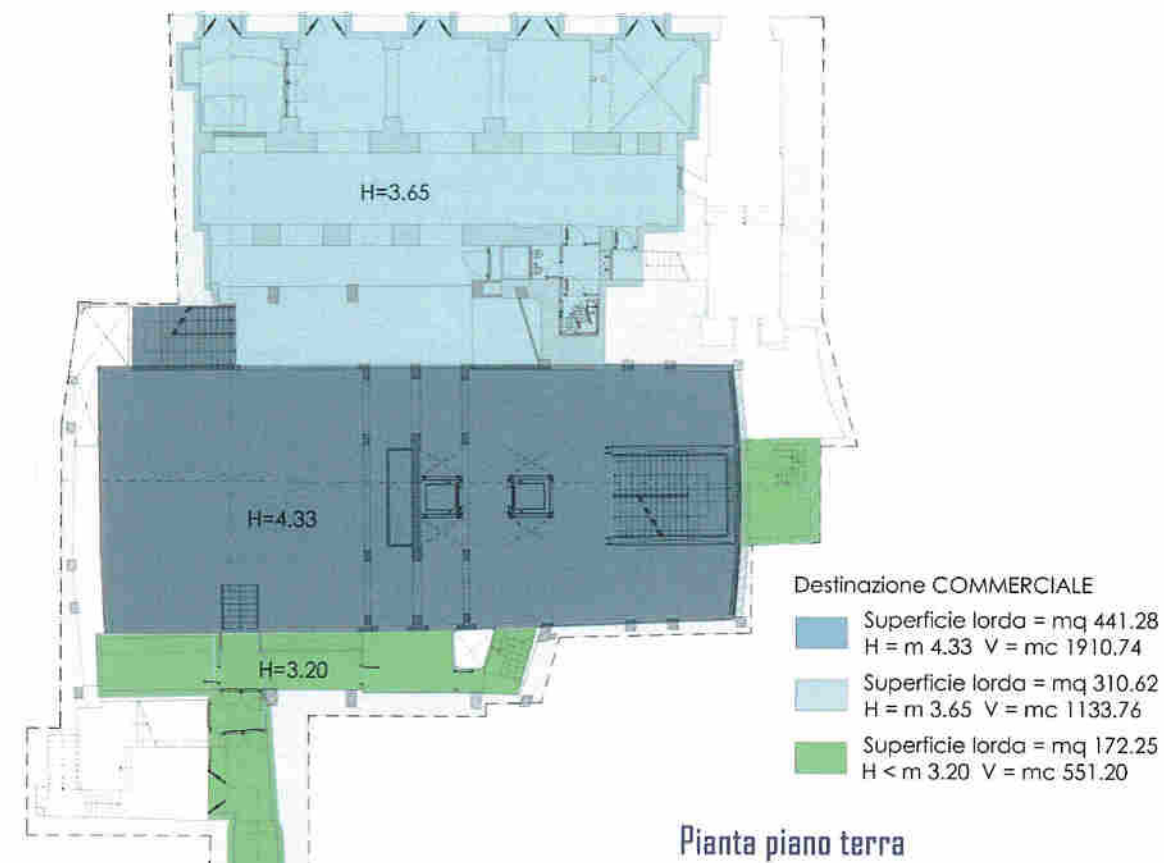
H = m 3.50 V = mc 611.38

Superficie lorda = mq 175.02

H < m 3.20 V = mc 502.46



Pianta piano interrato



Pianta piano terra

Destinazione COMMERCIALE

Superficie lorda = mq 441.28

H = m 4.33 V = mc 1910.74

Superficie lorda = mq 310.62

H = m 3.65 V = mc 1133.76

Superficie lorda = mq 172.25

H < m 3.20 V = mc 551.20

Destinazione COMMERCIALE

Superficie lorda = mq 528.68

H = m 4.83 V = mc 2553.52

Superficie lorda = mq 263.25

H = m 3.50 V = mc 921.37

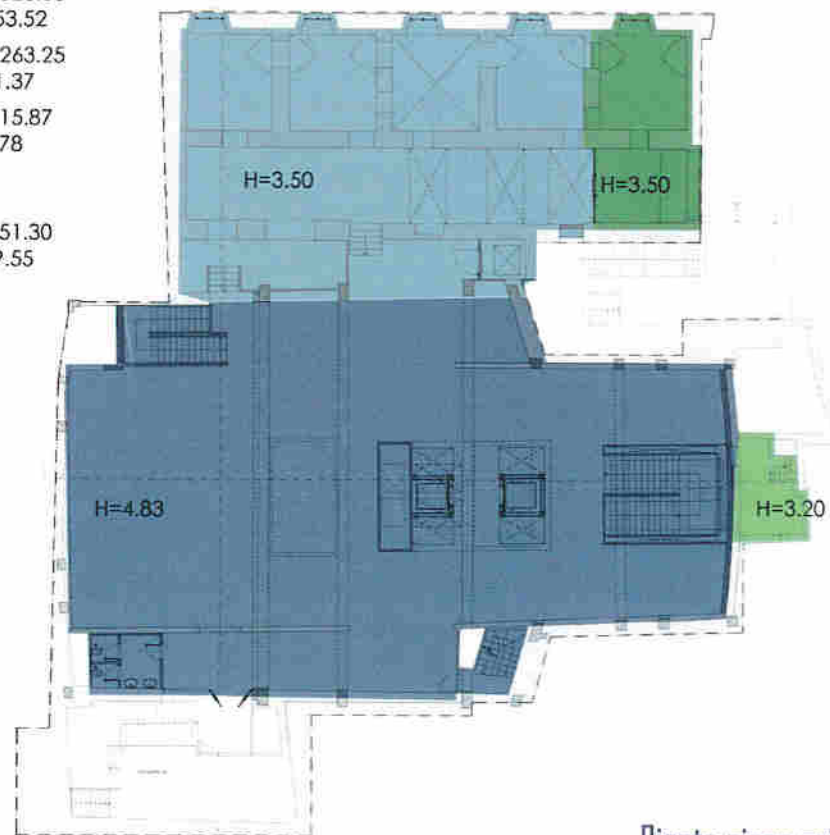
Superficie lorda = mq 15.87

H < m 3.20 V = mc 50.78

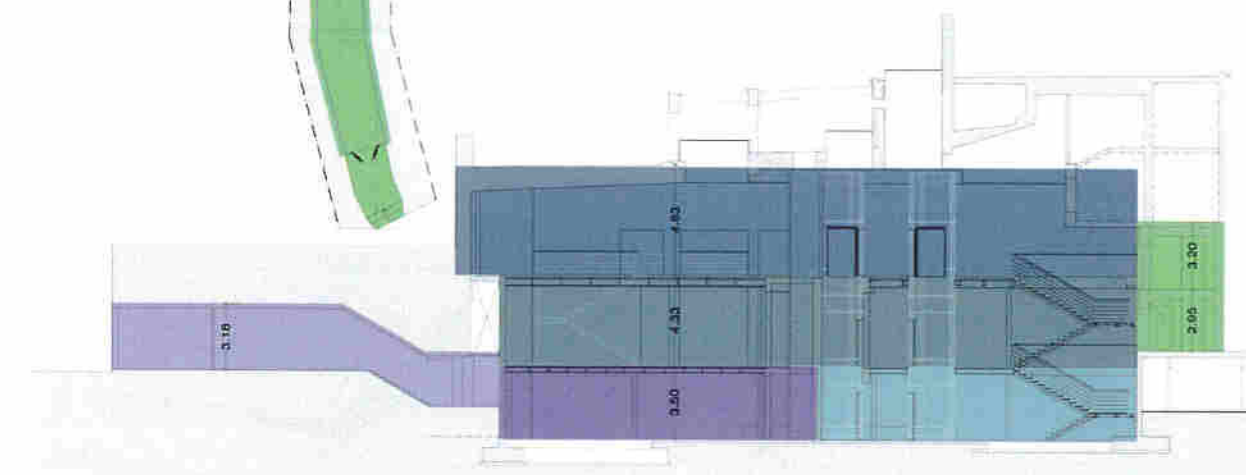
Destinazione UFFICI

Superficie lorda = mq 51.30

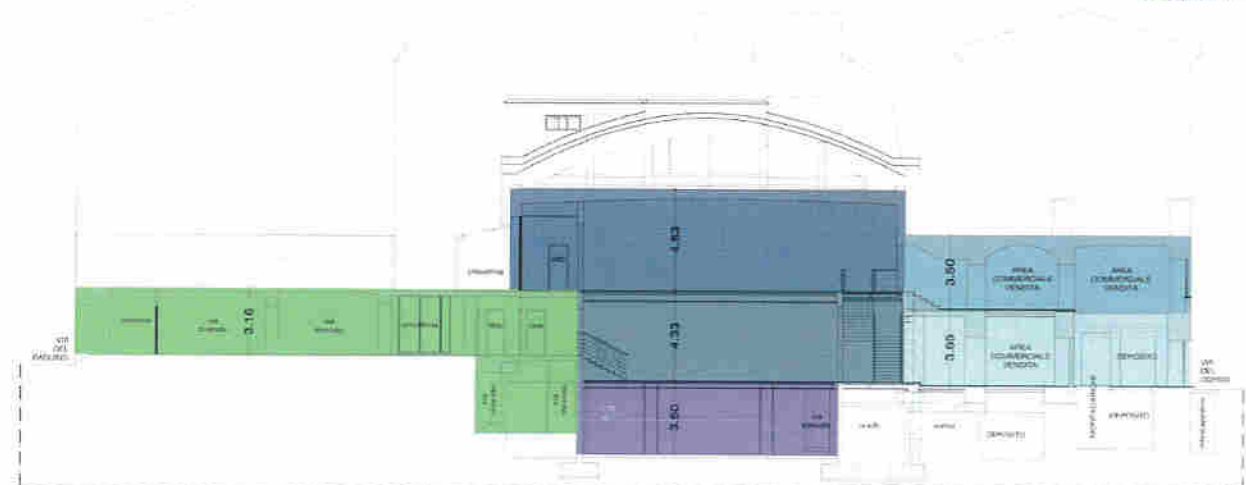
H = m 3.50 V = mc 179.55



Pianta piano primo



Sezione A-A



Sezione B-B

DETERMINAZIONE DEI VOLUMI

RIFERIMENTI NORMATIVI

N.T.A. del PRG - art. 6 - Classificazione delle destinazioni d'uso

N.T.A. del PRG - art. 7 - Parcheggi pubblici e privati
(recepisce L. 1150/42 articoli 41-quinques, 41-sexies e succ. modifica L. 122/89)

L.R. Lazio 33/99 - Disciplina relativa al settore commercio

Delibera C.C. n. 73 del 30/31 luglio 2010 - Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi dell'art. 7 comma 20 delle N.T.A. del PRG

Delibera G.C. n. 115 del 2011 - Aggiornamento dell'Allegato BI, "calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione", di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30/31 luglio 2010 Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ai sensi dell'art. 7, comma 20, delle NTA del PRG.

Delibera C.C. n. 2961 del 1978 - Norme per il rilascio delle concessioni edilizie soggette alla corresponsione del contributo per spese di urbanizzazione

Delibera C.S. n. 19 del 2001 - Disciplina delle modificazioni delle destinazioni d'uso degli immobili - Determinazione dei contributi concessari.

Delibera A.C. n. 31 del 2012 - Aggiornamento del contributo per il Permesso di Costruire, relativamente agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Delibera A.C. n. 1 del 2017 - Aggiornamento del contributo per il Permesso di Costruire, relativamente agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Delibera C.C. n. 2966 del 30 maggio 1978 - Determinazione del contributo al costo di costruzione in relazione alla destinazione d'uso ed agli interventi

Delibera C.C. n. 19 del 31 gennaio 2005 - Nuova determinazione del costo di costruzione, modificazione ed integrazione in relazione alla disciplina per il pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni

Circolare esplicativa n. 67246 del 27 giugno 2013 - Determinazione del contributo di costruzione

Dati progettuali:

L'edificio è sito in zona di PRG: CITTA' STORICA - "Tessuti di espansione rinascimentale e moderna - T2"

Parte dell'edificio è individuato nella Carta della Qualità - foglio B come "Edificio con tipologia edilizia ed impianto seriale"

La Superficie Utile Lorda esistente risulta inferiore rispetto alla Superficie Utile Lorda di progetto:

SUPERFICIE UTILE LORDA_SUL			
	CINEMA	UFFICI	
ESISTENTE	Piano quota -3,35	378,20 mq	
	Piano quota -0,84	738,55 mq	
	Piano quota +1,68	145,45 mq	
	Piano quota +4,49	567,00 mq	202,25 mq
	Piano quota +7,09	112,80 mq	
	Sub. totale SUL CINEMA: 1991,00 mq	Sub. totale SUL UFFICI: 202,25 mq	
TOTALE SUL CINEMA + UFFICI		2193,25 mq	

SUPERFICIE UTILE LORDA_SUL			
	COMMERCIALE	UFFICI	SALA CINEMATOGRAFICA
PROGETTO	Piano quota -3,35	241,55 mq	318,60 mq
	Piano quota +0,16	844,20 mq	
	Piano quota +4,49	714,45 mq	51,30 mq
	Sub. totale SUL COMMERCIALE: 1800,20 mq	Sub. totale SUL UFFICI: 51,30 mq	Sub. totale SUL CULTURA: 318,60 mq
SUB TOTALE SUL COMMERCIALE + UFFICI		1851,50 mq	
TOTALE SUL COMMERCIALE + UFFICI + CULTURA			2170,10 mq

N.T.A. del PRG - art. 6, comma 1 CARICO URBANISTICO MEDIO: (CU/m)

COMMERCIALE: medie strutture di vendita (superficie di vendita da 250 a 2500 mq)
SERVIZI: direzionale privato (uffici e studi professionali,...)

N.T.A. del PRG - art. 7, comma 1 STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONE D'USO

N.T.A. del PRG - art. 8, comma 2

	DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	SUPERFICIE UTILE LORDA SUL
ESISTENTE	CINEMA SERVIZI - attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura,...) con SUL oltre 500 mq	CU/alto	1991 mq
	UFFICI SERVIZI - direzionale privato (uffici,...)	CU/medio	202,25 mq
PROGETTO	COMMERCIALE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA superficie di vendita da 250 a 2500 mq	CU/medio	1800,20 mq
	UFFICI SERVIZI - direzionale privato (uffici,...)	CU/medio	51,30 mq

ESISTENTE (CINEMA + UFFICI)
SUL TOTALE = 2193,25 mq



PROGETTO (COMMERCIALE + UFFICI)
SUL TOTALE = 1851,50 mq

* Art. 7 comma I delle N.T.A. del P.R.G.

[...] In applicazione della legislatura regionale in materia, per le destinazioni commerciali si assume, quale riferimento, la Superficie di vendita; alla parte restante di SUL, di pertinenza dell'attività commerciale, che non siano i depositi ai quali si applica "Pubblici = 4 mq /10 mq, o che sia spazio d'uso pubblica comune ad altre destinazioni d'uso, si applica "Pubblici = 5 mq/10 mq"

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO/EST/ESTERNO/CAMPO MARZIO/COLONIA/PIAZZA/TREVII
 Codice di zona: 031
 Microzona catastale n.º 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ufficio	NORMALE	5000	8200	L	17,6	28,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
 - Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
 - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
 - La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
 - Per le tipologie Basi, Posti auto ed Autonomie non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
 - Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

QUOTAZIONI OMI AGGIORNATE - Quotazioni dell'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare - Consultazioni Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2016

N.T.A. del PRG - art. 7 comma 10 CALCOLO DELLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI

La dotazione minima relativa ai parcheggi pubblici e privati si calcola all'intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente.

N.T.A. del PRG - art. 7 comma 11

Per la SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso, nel caso di destinazione commerciali a CU/m, la dotazione deve essere calcolata per intero sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto.

DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	SUPERFICIE UTILE LORDA SUL	SUPERFICI COMMERCIALE	STANDARD URBANISTICI		
				Parcheggi PRIVATI	Parcheggi PUBBLICI	VERDE PUBBLICO
ESISTENTE	CINEMA SERVIZI	CU/alto	1991 mq	(2 mq/ 10 mq SUL) 398,20 mq	(20 mq/ 10 mq SUL) 3982,00 mq	(4 mq/ 10 mq SUL) 796,40 mq
	UFFICI SERVIZI	CU/medio	202,25 mq	(4 mq/ 10 mq SUL) 80,90 mq	(6 mq/ 10 mq SUL) 121,35 mq	(4 mq/ 10 mq SUL) 80,90 mq
PROGETTO	COMMERCIALE* MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	CU/medio	1800,20 mq	SUV (sup. di vendita): 1351,39 mq SUL depositi: 120,55 mq SUL complementari: 328,26 mq (3 mq/ 10 mq SUL) 540,06 mq	(10 mq/ 10 mq SULv) 1351,39 mq + (4 mq/ 10 mq SUL depositi) 48,22 mq + (5 mq/ 10 mq SUL complementari) 164,13 mq Sub. totale: 1563,74 mq	(4 mq/ 10 mq SUL) 720,08 mq
	UFFICI SERVIZI	CU/medio	51,30 mq	(4 mq/ 10 mq SUL) 20,52 mq	(6 mq/ 10 mq SUL) 30,70 mq	(4 mq/ 10 mq SUL) 20,52 mq

La SUPERFICIE DI PARCHEGGI PRIVATI richiesta per la destinazione d'uso COMMERCIALE risulta: mq 540,06
 La SUPERFICIE DI PARCHEGGI PUBBLICI richiesta per la destinazione d'uso COMMERCIALE risulta: mq 1563,74
 La SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO richiesta per la destinazione d'uso COMMERCIALE risulta: mq 720,08

La SUPERFICIE TOTALE DI PARCHEGGI richiesta per la destinazione d'uso UFFICI risulta minore rispetto alla superficie esistente:
 SUL ESISTENTE > SUL PROGETTO → mq PARCHEGGIO ESISTENTE > mq PARCHEGGIO PROGETTO

L.R. LAZIO N. 33/99 - art. 19 CRITERI PER LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: 1mq ogni mq di vendita + 0,5mq ogni mq di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati a attività complementari a quella commerciale, riservando una quota al carico-scarico merci, e agli spazi per diversamente abili.

SUV = superficie di vendita = 1351,39 mq
 SUL depositi = 120,55 mq
 SUL altro = 19,65 mq

1 mq x mq Suv	= 1 mq x 1351,39 mq	= 1351,39 mq
0,5 mq x mq altri spazi	= 0,5 x (120,55 + 19,65)	= 70,10 mq
TOTALE:		1372,02 mq

a conclusione dell'analisi urbanistica per il reperimento parcheggi consideriamo il dato più oneroso ottenuta (N.T.A. del P.R.G.) volendo soddisfare con abbondanza la richiesta di standard parcheggi.

PROGETTO

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA TOTALE

Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)			Vani scala, ascensori e androni	Superficie esclusa dalla Superficie lorda (mq)
	SUPERFICIE UTILE LORDA				
	COMMERCIALE	UFFICI	SALA POLIFUNZIONALE		
Piano quota -3,35	241,55		318,6	70,80	264,05
Piano quota +0,16	844,20			79,95	
Piano quota +4,49	714,45	51,30		93,35	44,35
Totale parziale	1800,2	51,30	318,60	244,10	308,40
TOTALE mq	2.414,60				308,40
	2722,60				

DETERMINAZIONE DEL VOLUME V per destinazione COMMERCIALE

	Altezza reale interpiano (ml) da utilizzare quando H> 3,20 ml				Altezza convenzionale
	3,50	3,65	4,33	4,83	
	ml	ml	ml	ml	
Piano quota -3,35	241,55		318,6	70,80	264,05
Piano quota +0,16	844,20			79,95	
Piano quota +4,49	714,45	51,30		93,35	44,35
Volume parziale	1.679,69	1.133,76	1.910,74	2.553,52	866,27
TOTALE mc	8.143,99				

DETERMINAZIONE DEL VOLUME V per destinazione UFFICI

	Altezza reale interpiano (ml) da utilizzare quando H> 3,20 ml
	3,50
	ml
Piano quota +4,49	51,30
Volume TOTALE mc	179,55

DETERMINAZIONE DEL VOLUME V per destinazione UFFICI

	Altezza reale interpiano da utilizzare quando H> 3,20 ml (ml)	Altezza convenzionale
	3,50	3,20
	ml	ml
Piano quota +4,49	174,68	157,02
Volume TOTALE mc	611,38	502,46

La richiesta di reperire gli STANDARD URBANISTICI è attemperata mediante la proposta di monetizzazione, come previsto dalle N.T.A. del P.R.G. (art. 7 comma 20)

La monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici non reperiti.

Delibera G.C. n. 115 dell' 11/04/2011 - DISCIPLINA DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDAR URBANISTICI NON REPERITI

Ai sensi dell'art.7 comma 20 delle N.T.A. del P.R.G.

ALLEGATO A - art. a CRITERI PER IL CALCOLO DELLA TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE

Si assume che a tariffa unitaria di monetizzazione, per ogni mq di standard non reperito, è calcolata con la seguente formula:

$T_{um} = V \times K \times 75\% \times 0,2$

V è il valore massimo di mercato immobiliare al mq dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI più aggiornate (sono le quotazioni dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del mercato Immobiliare - Consultazioni Quotazioni Immobiliari);
 K rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato;
 75% è il coefficiente di riduzione dell'indennità di esproprio ex art. 37 D.P.R. n. 327/2001;
 0,2 mq/mq è l'indice medio di edificabilità delle aree destinate dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale"

ALLEGATO BI SPECIFICHE TECNICHE PER IL CALCOLO DELLA TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE

Tabella per il calcolo della T_{um}

per $V=10'000 \text{ €/mq}$ e $K = 50\%$

T_{um} COMMERCIALE:	€/mq	750,00
Totale PARCHEGGI non reperiti:	mq	1'563,74
Totale VERDE non reperito:	mq	720,08

MONETIZZAZIONE STANDARD: $750 \text{ €/mq} \times (1'563,74 + 720,08) \text{ mq} = \text{€ } 1'712'865,00$

Delibera C.S. n. 19/2001, Delibera A.C. n. 31/2012, Delibera A.C. n. 2/2017 circolare esplicativa n. 67246 del 2013 - DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE (Dup)

$D_{up} = V \times U_p \times Tab \text{ C1} \times 0,90$

V - Volume dell'edificio in mc (da calcolarsi ai sensi del punto 2 della Circolare esplicativa n. 67246 del 2013):

$\text{mc } 9'437,38$

U_p - Importo unitario del contributo di urbanizzazione (tab.B) - ai sensi della Del AC 1/2017:

$\text{€/mc } 57,58$

K_c - coefficiente per zona e tipo di intervento (tab. C)- ai sensi della Del AC 1/2017:

0,60

0,90 - coefficiente andamento demografico (valore fisso):

0,90

$CUT = V \times U_p \times K_c \times 0,90 = \text{mc } 9'437,38 \times 57,58 \times 0,60 \times 0,90 = \text{€ } 293'438,37$

La proprietà si impegna, nell'attuazione del Piano Particolareggiato, a realizzare e gestire, in una porzione dell'immobile, una Sala Polifunzionale/Cinematografica di circa 332 mq destinata ad Attività Culturali, che verrà concessa, per 120 giorni all'anno, anche non consecutivi, al Comune di Roma, per 20 anni

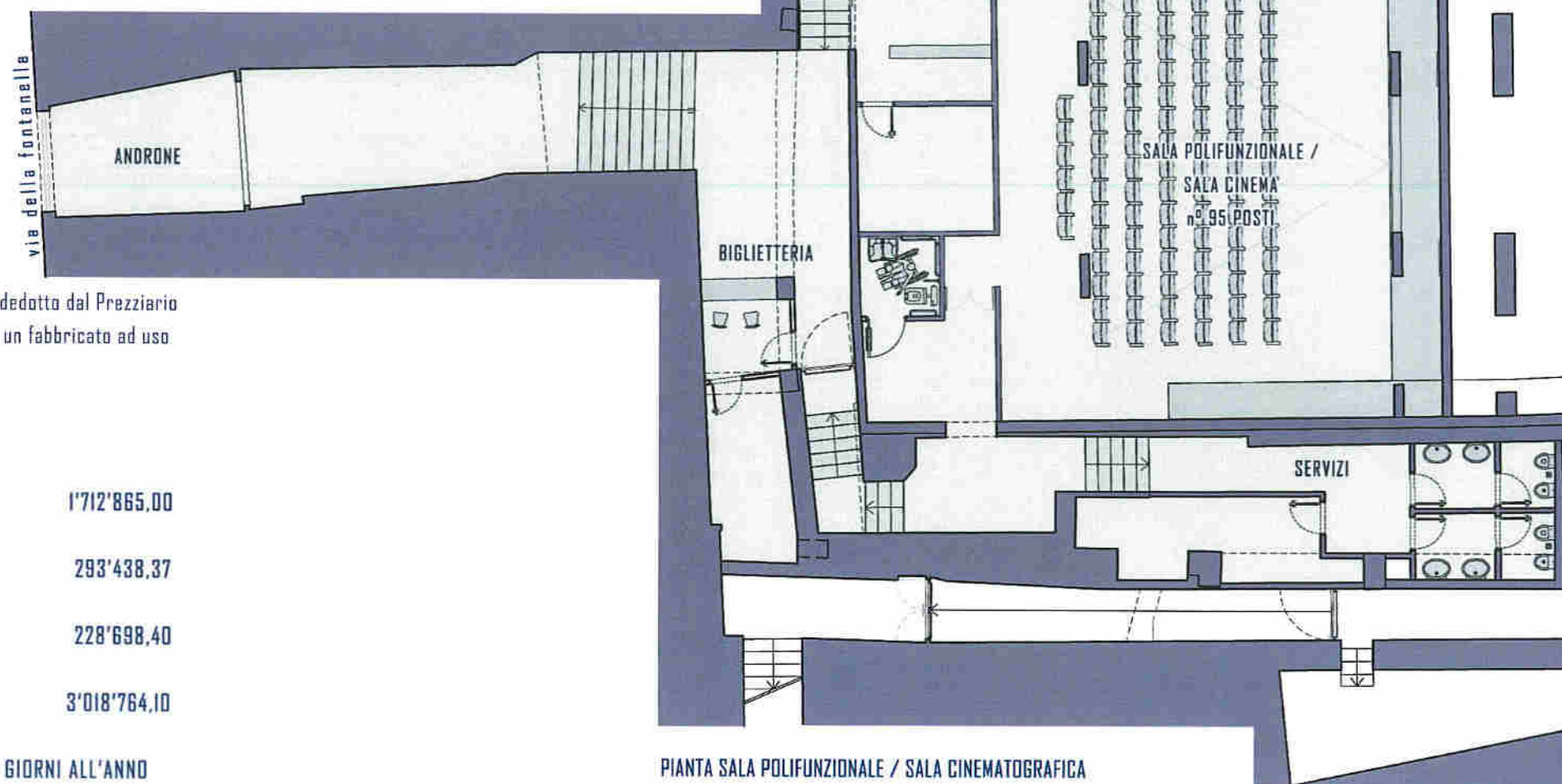
Ccc = Ce x 7% (Titolo III, punto 10 Del C.C. 2966/78 ss.mm.ii.)

P.R.G. 1965: Zone A
 P.R.G. 2008: Città Storica - T2
 Tipologia: Commerciale - Servizi

Aliquota: 7%
 Costo stimato dell'intervento*: €/mq 1'200,00
 Superficie lorda totale: mq 2'722,60

COSTO DI COSTRUZIONE:
 mq 2'722,60 x €/mq 1'200,00 = € 3'267'120,00

CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE:
 € 3'267'120,00 x 7% = € 228'698,40



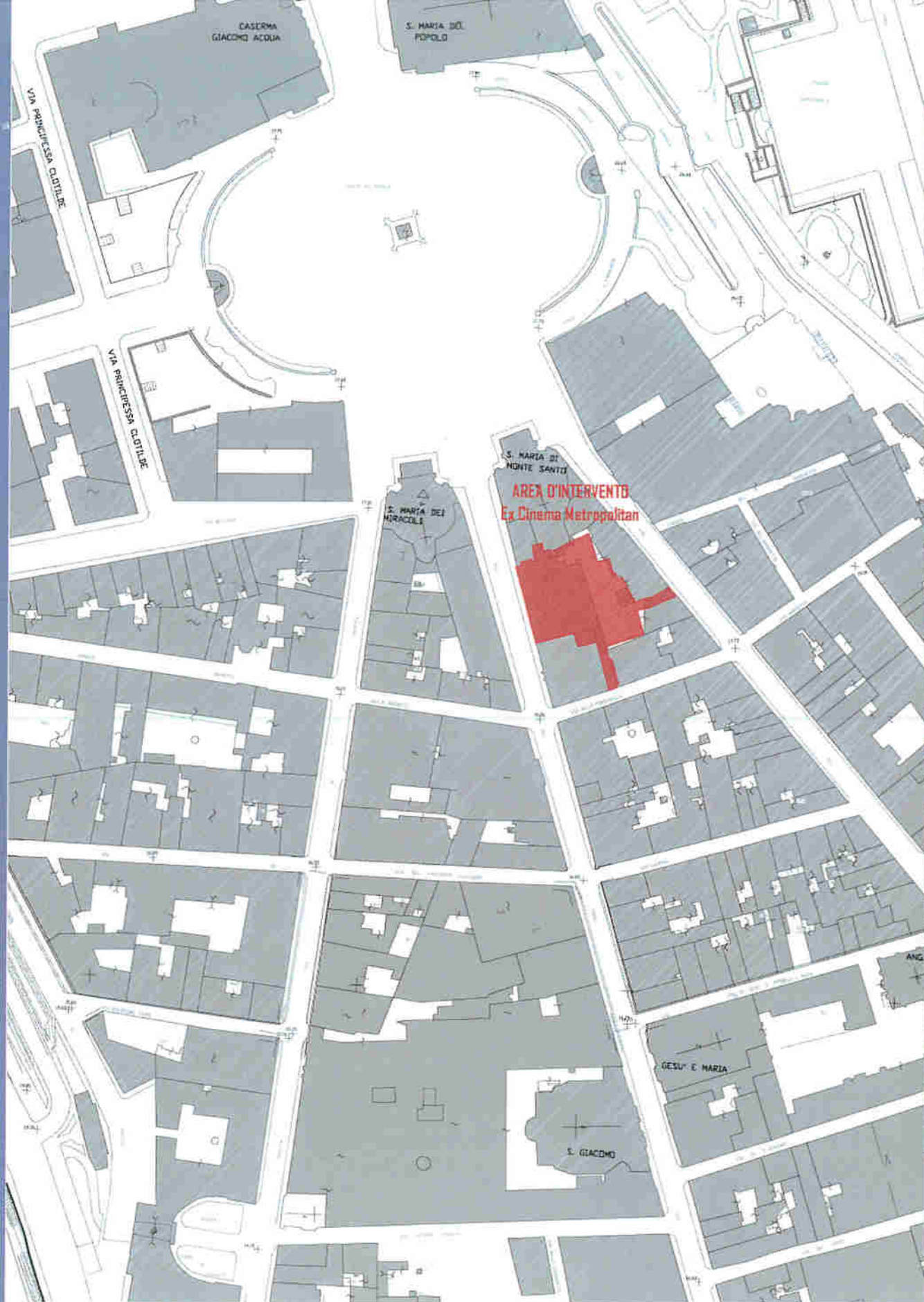
PIANTA SALA POLIFUNZIONALE / SALA CINEMATOGRAFICA

* Costo dell'intervento calcolato utilizzando il valore parametrico dedotto dal Prezziario DEI, edizione 2014, categoria di intervento D4: "Ristrutturazione di un fabbricato ad uso ufficio in centro storico".

RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO

1. MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI:	€	1'712'865,00
2. ONERI DI URBANIZZAZIONE:	€	293'438,37
3. Contributo COSTO DI COSTRUZIONE:	€	228'698,40
4. Contributo STRAORDINARIO di URBANIZZAZIONE*:	€	3'018'764,10
5. Utilizzo SALA POLIFUNZIONALE/CINEMATOGRAFICA per 120 GIORNI ALL'ANNO per 20 anni		
6. Contributo STRAORDINARIO VOLONTARIO	€	1'746'234,13

*come da Relazione Asseverata dell'architetto Katia Palisi



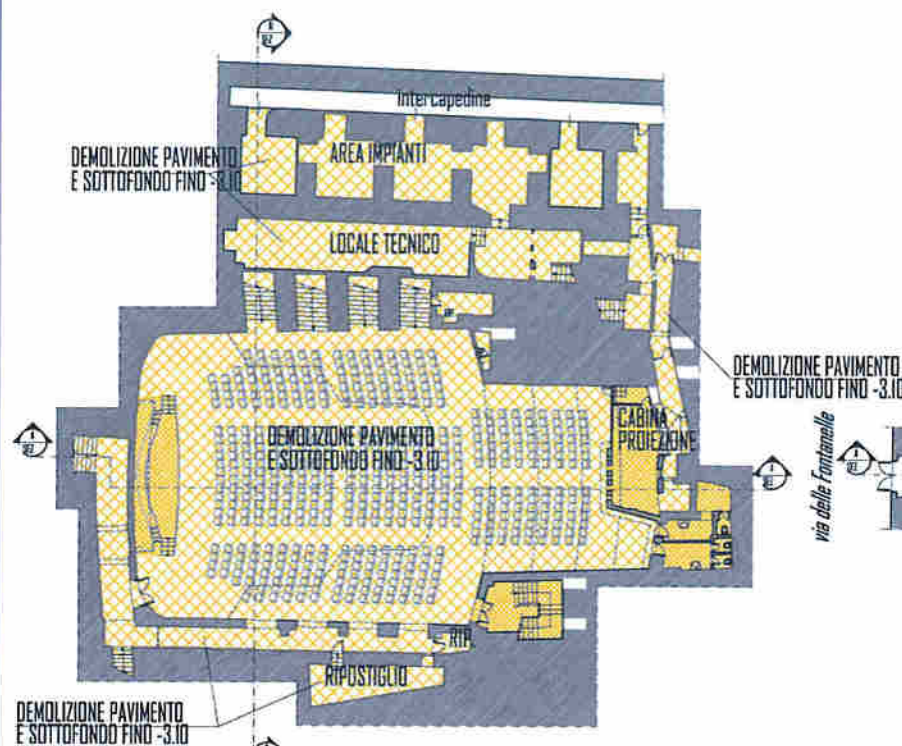
Planimetria catastale - Individuazione Aree d'Intervento



Aerofotogrammetrico
Fotopiano del Centro Storico di Roma

INQUADRAMENTO AREA D'INTERVENTO

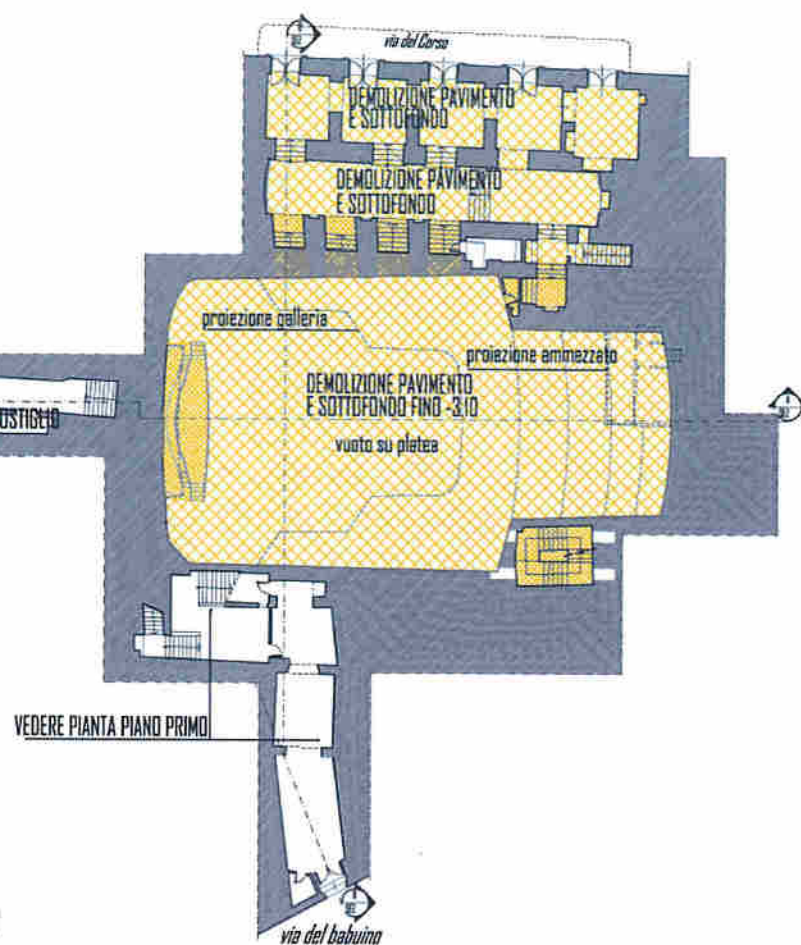
ARCH. M. FANTUCCI, ARCH. M. FABRICH
ROMA - VIA PORTUENSE 953 - 00148 - WWW.SPACELIFINERS.IT



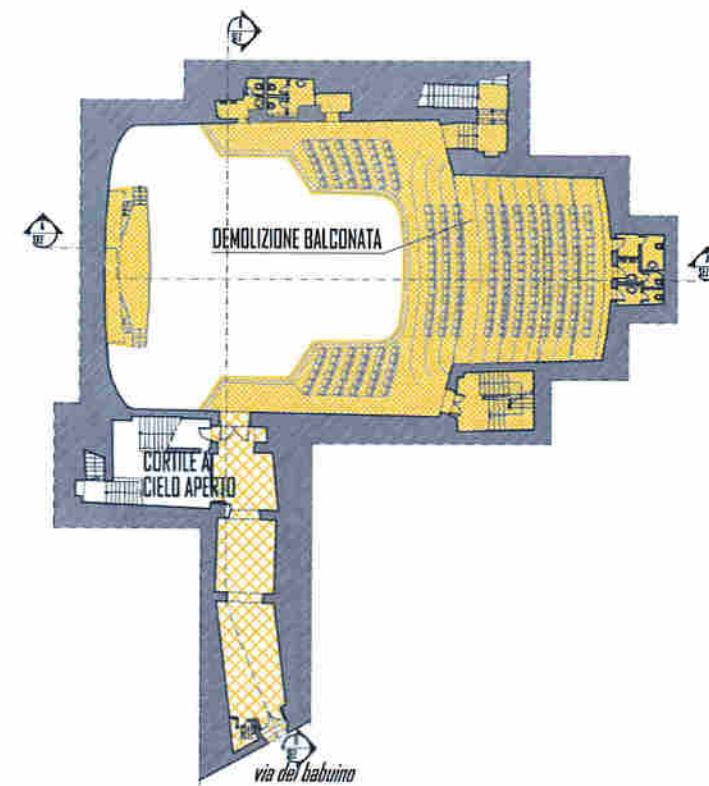
PIANTA PIANO INTERRATO



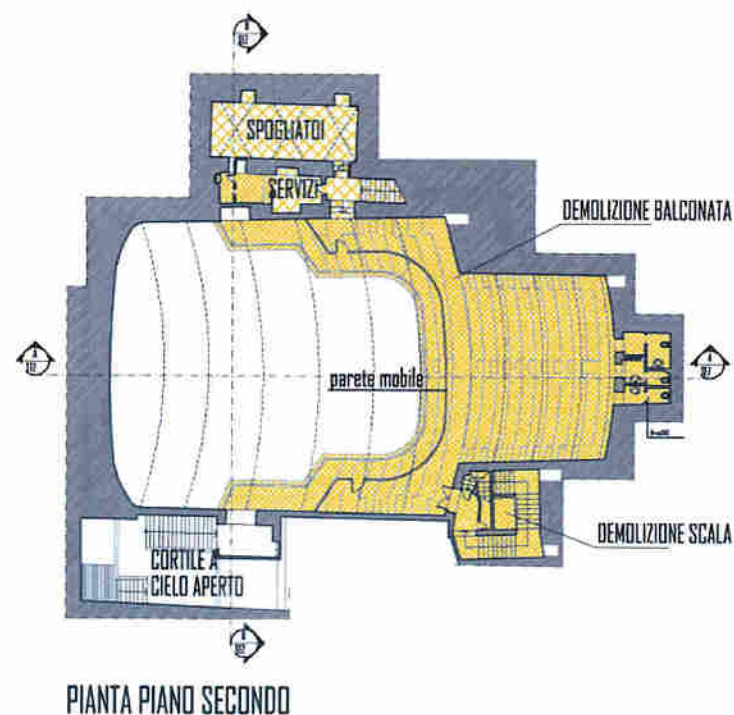
STRALCIO PIANO AMMEZZATO



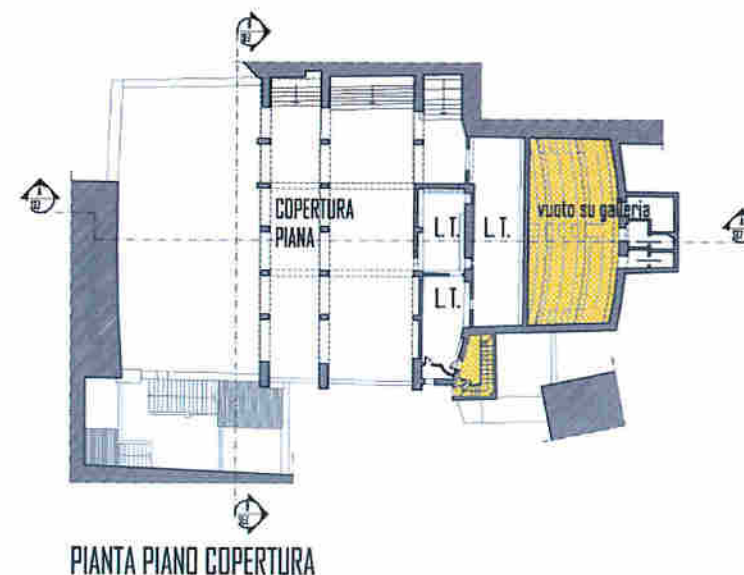
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO COPERTURA

PROGETTO ORIGINARIO del 1948 INDIVIDUAZIONE DEMOLIZIONI ANNO 2000

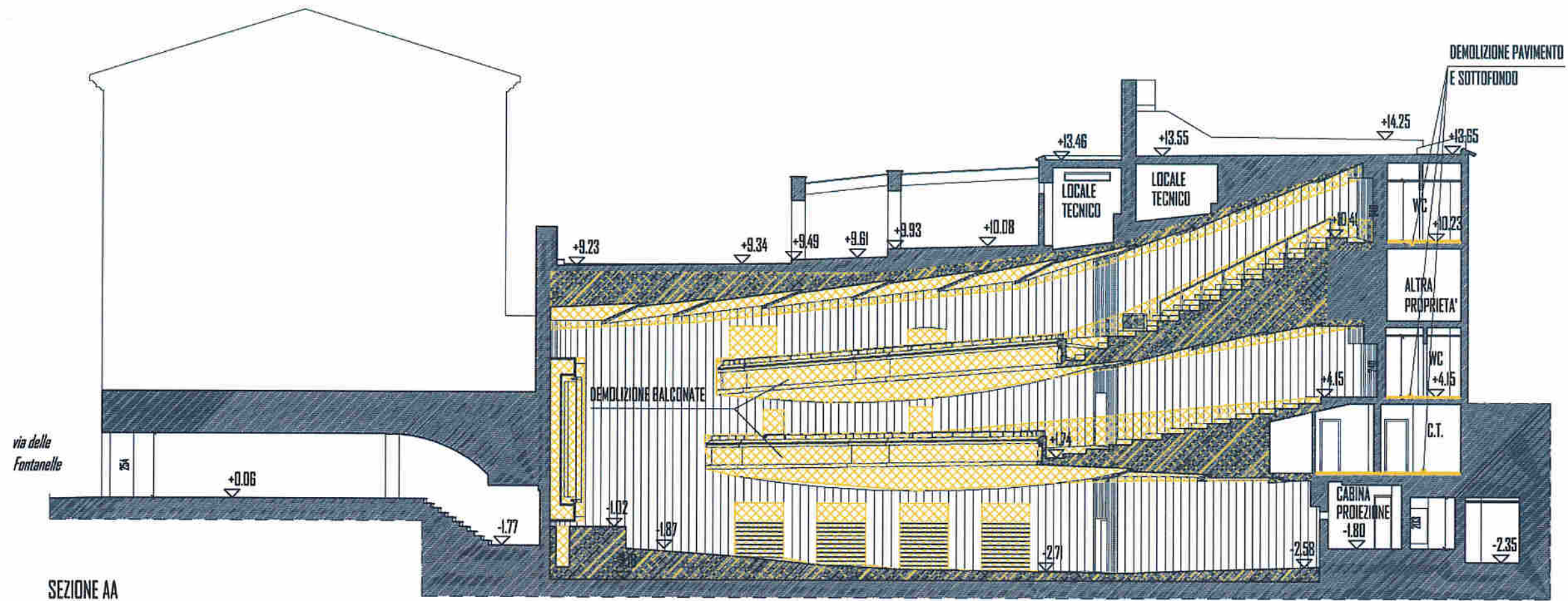
LEGENDA

- DEMOLIZIONI STRUTTURE E TAVOLATI
- DEMOLIZIONI PAVIMENTI E SOTTOFONDO

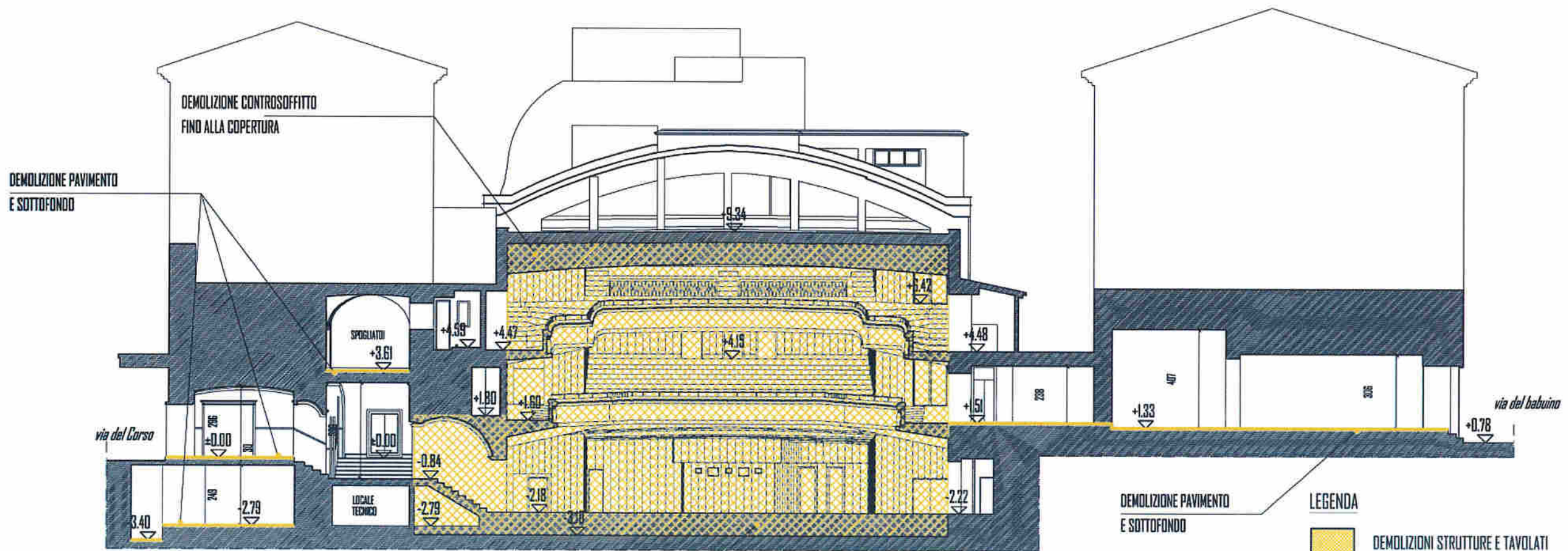
Con la normativa denominata *Nuovo Cinema Paradiso* il Comune di Roma ha consentito l'aumento di superfici di attività cinematografiche mediante interventi di ristrutturazione e/o demolizioni e ricostruzioni anche all'interno del centro storico.

A seguito della ristrutturazione dell'anno 2000 la struttura originaria del cinema venne completamente demolita; della grande platea e delle gallerie non rimane più alcun elemento di memoria.

I grafici rappresentano in giallo le demolizioni subite dalla struttura originaria.

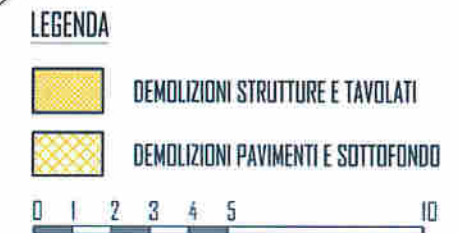


SEZIONE AA



SEZIONE BB

DEMOLIZIONE PAVIMENTO
E SOTTOFONDO FINO -3.10

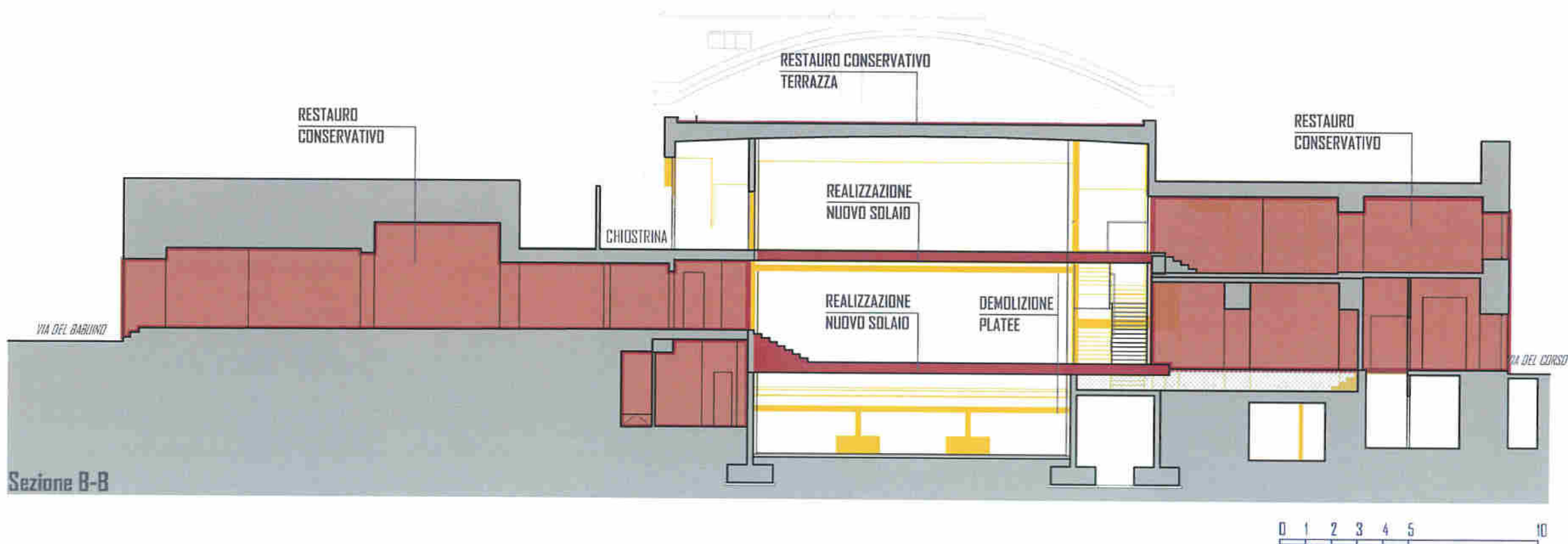
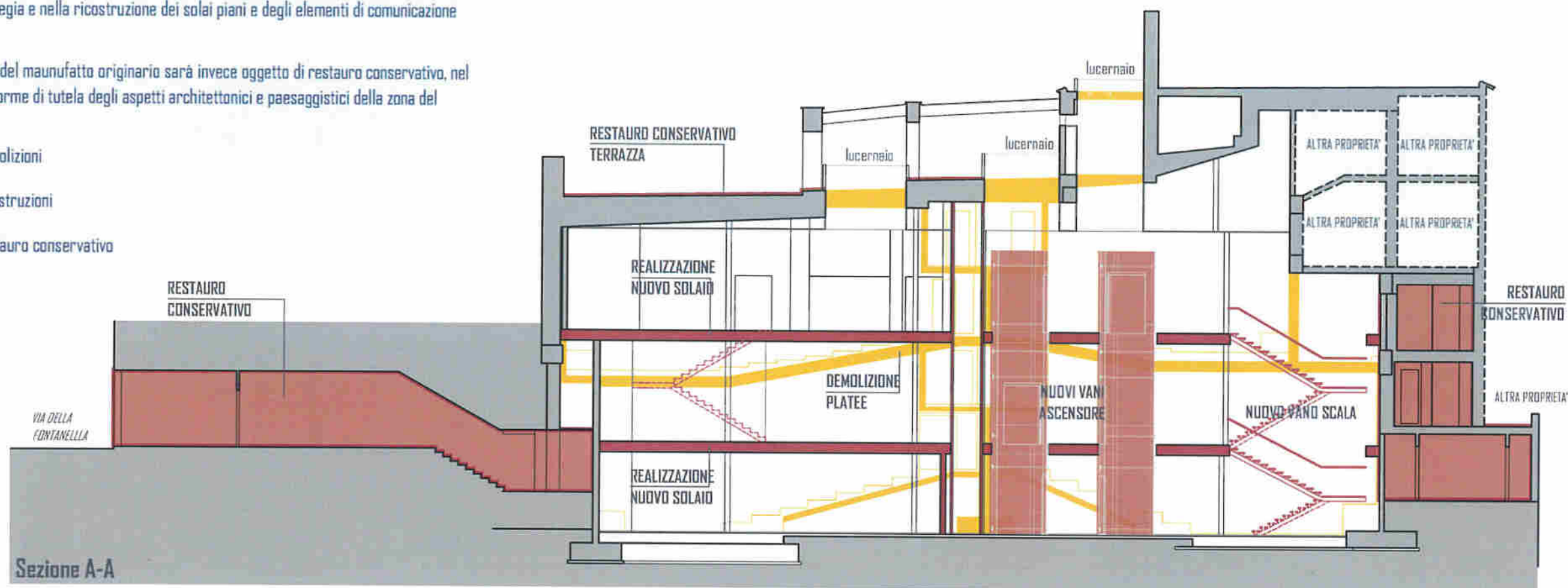


L'intervento proposto interesserà solo l'interno dell'edificio ed unicamente le strutture realizzate a seguito della ristrutturazione dell'anno 2000.

Le principali opere edilizie consistono nella demolizione parziale delle strutture delle platee e delle cabine regia e nella ricostruzione dei solai piani e degli elementi di comunicazione verticale.

Ciò che rimane del manufatto originario sarà invece oggetto di restauro conservativo, nel rispetto delle norme di tutela degli aspetti architettonici e paesaggistici della zona del centro storico.

- Demolizioni
- Ricostruzioni
- Restauro conservativo





PIAZZA
DEL POPOLO

VIA DELLA FONTANELLA

VIA DEL CORSO

VIA DEL BABUINO