

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

6. QUADRO ECONOMICO

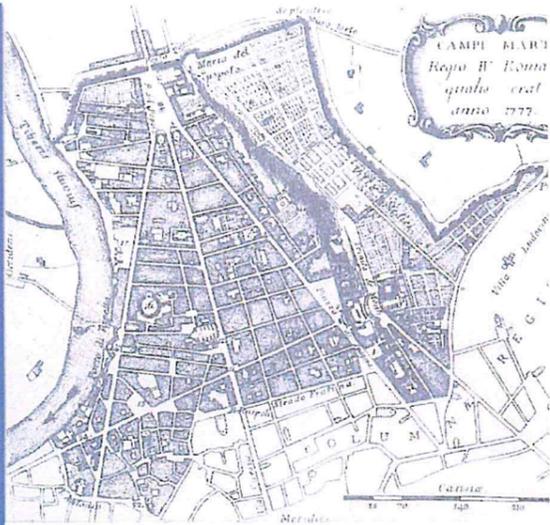
- 6.1 Quadro economico_1/4
- 6.2 Quadro economico_2/4
- 6.3 Quadro economico_3/4
- 6.4 Quadro economico_4/4
- 6.5 Inquadramento aree di intervento
- 6.6 Progetto Metropolitan 1948_Demolizioni anno 2000_piante
- 6.7 Progetto Metropolitan 1948_Demolizioni anno 2000_sezioni
- 6.8 Individuazione delle Categorie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

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

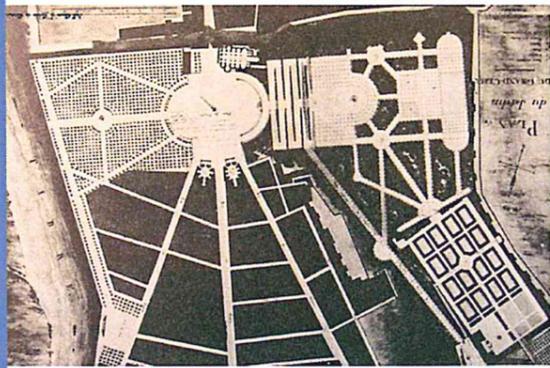
PIANO PARTICOLAREGGIATO IN DEROGA

Proponente  Immobiliare srl





Pianta del Rione Campo Marzio nel 1777



Pianta del giardino del grande Cesare



Foto aerea

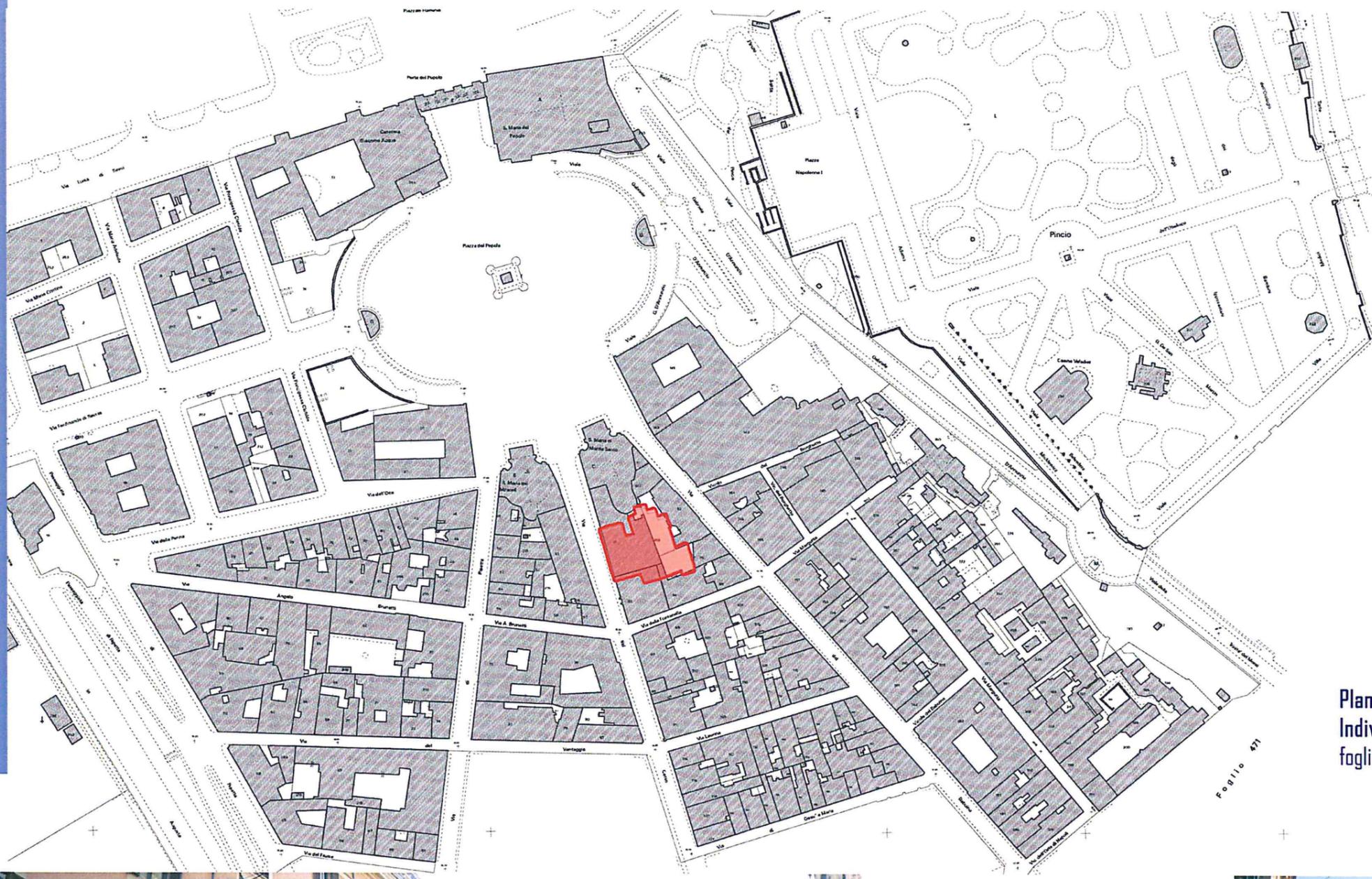
L'immagine è parte del fotopiano del Centro Storico di Roma
Da questa immagine è visibile la copertura delle sale

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.

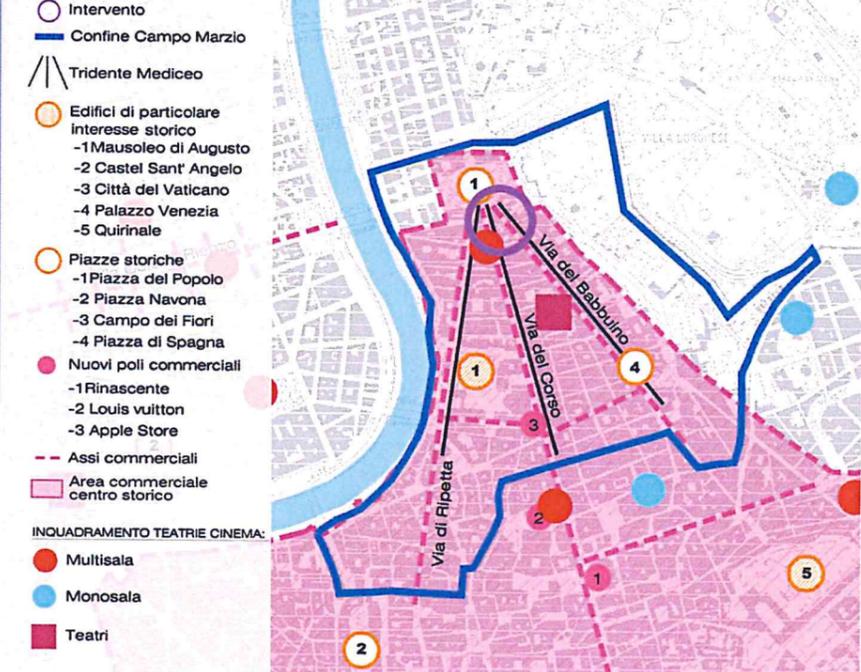


Planimetria catastale
Individuazione particelle di proprietà
foglio 469, part. 91, sub. 511-513





Analisi dei sistemi - Viabilità



Analisi dei sistemi - Centralità

ANALISI URBANISTICA

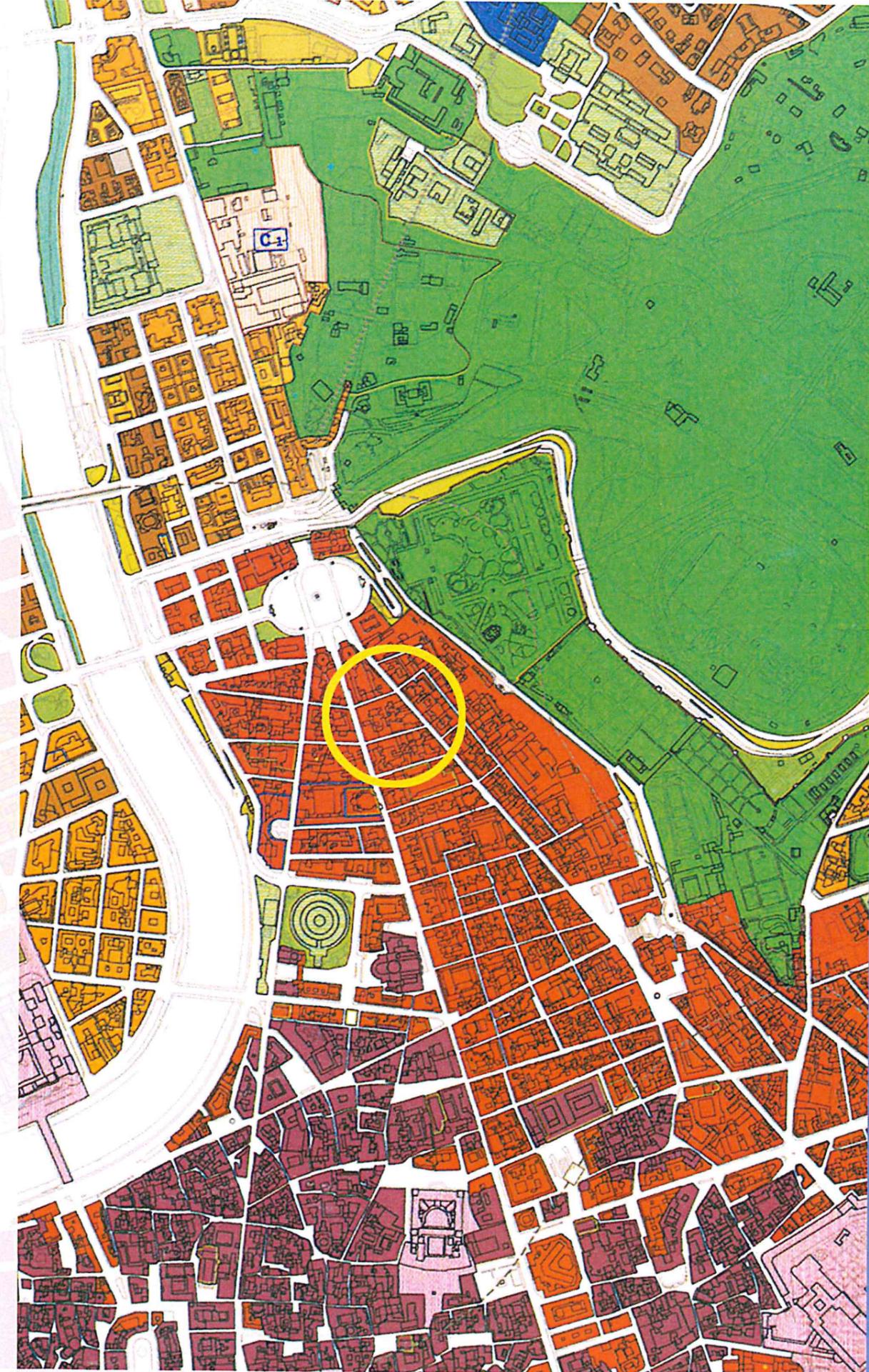
L'edificio è classificato all'interno dei Sistemi e Regole di PRG in Zona T2 "Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria".

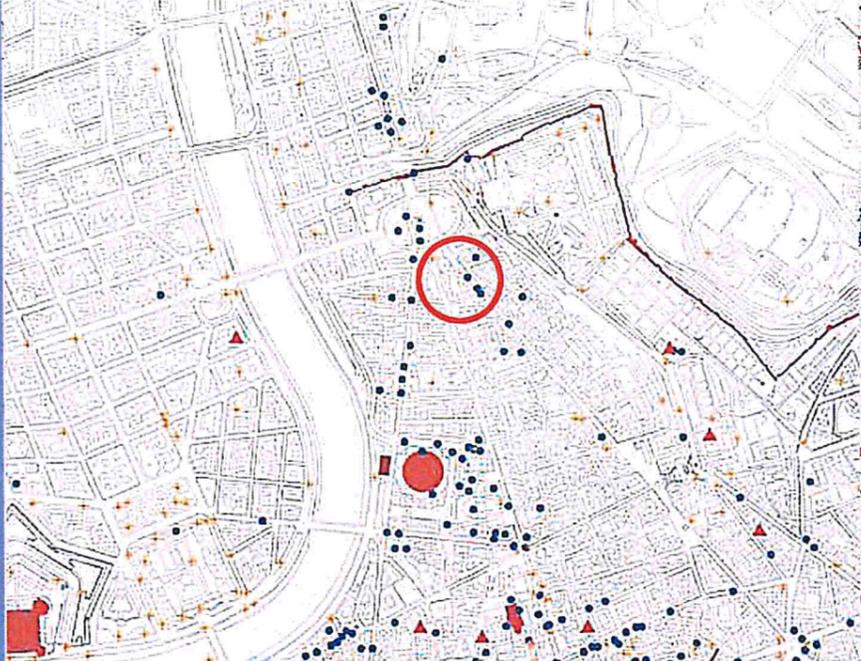
In Zona T2 sono identificati tutti quei tessuti o complessi di edifici costituiti originariamente da aggregazioni di case a schiera unifamiliari che hanno interessato l'espansione di Roma a partire dalla fine del XV° secolo.

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.

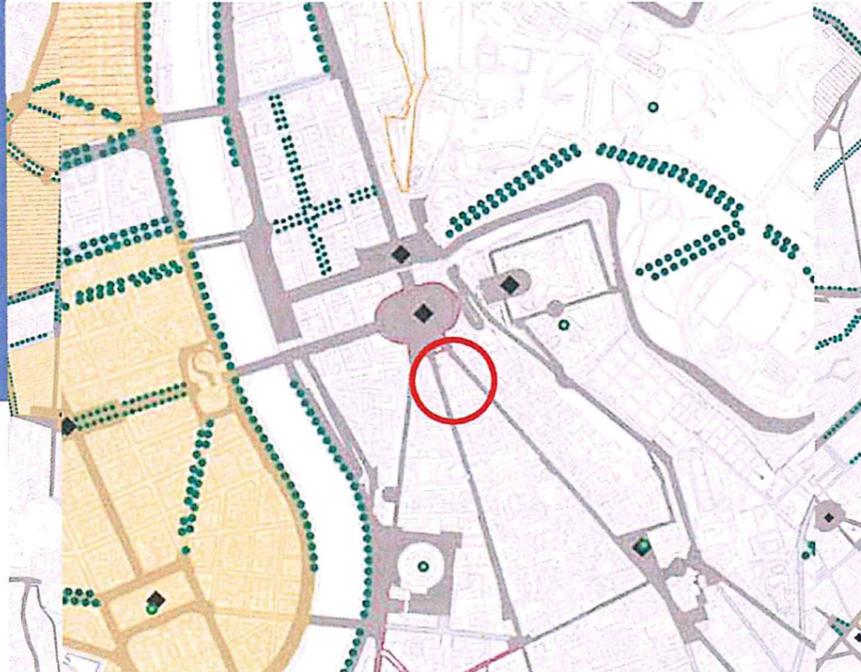
Sistemi e regole

- Sistema insediativo**
- CITTA' STORICA**
- 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
 - Capisaldi architettonici e urbani
 - Ville storiche
 - Grandi attrezzature e impianti post-unitari
 - Edificio speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale
- Spazi aperti**
- Gardini configurati
 - Spazi verdi conformati dal costruito
 - Verde di arredo
 - Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero
 - Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica
 - Spazi verdi privati di valore storico-morfologico e ambientale





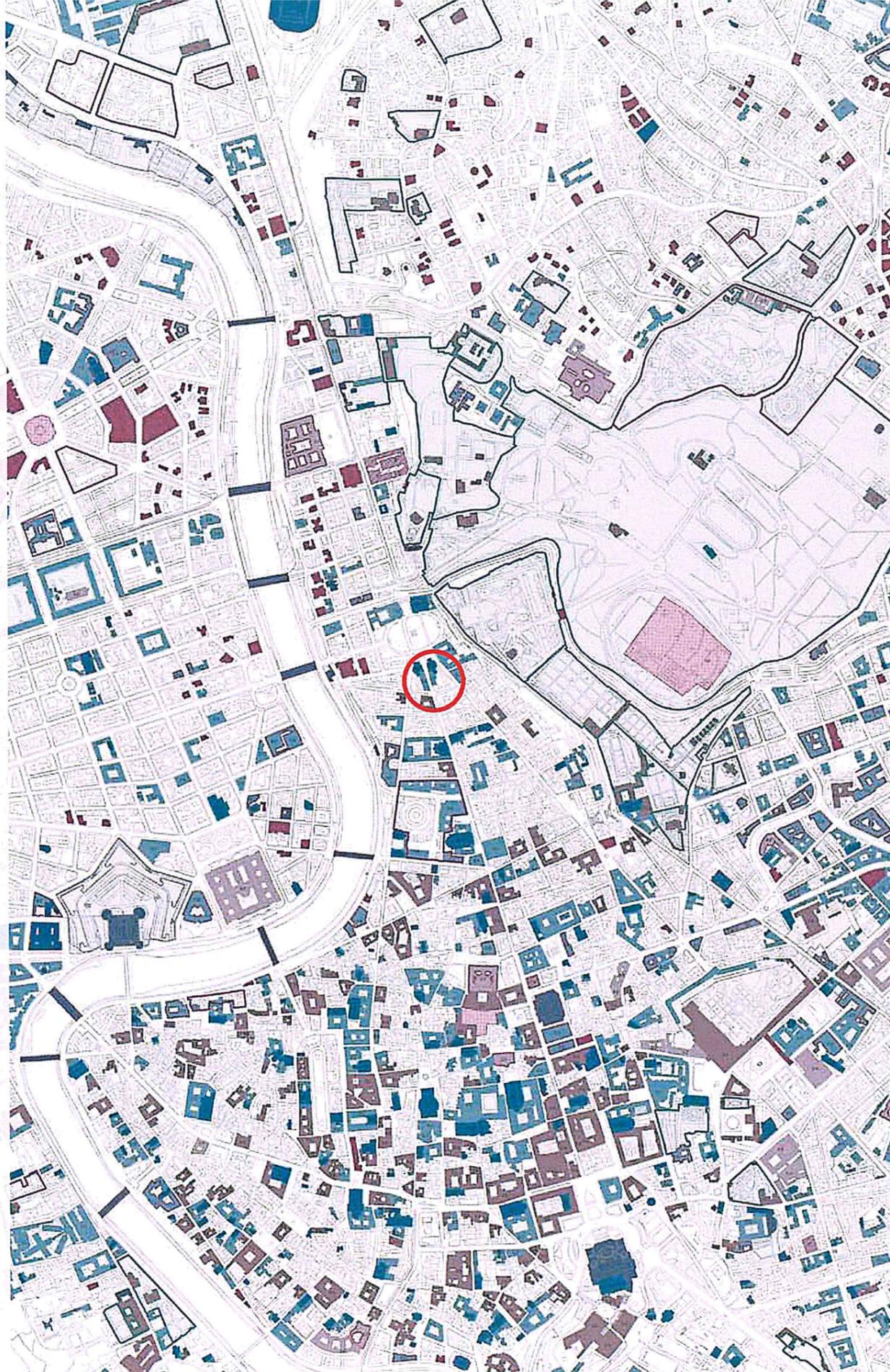
Stralcio Foglio C - Deposito archeologico e naturale nel sottosuolo



Stralcio Foglio A - Elementi degli spazi aperti

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

■ Ad impianto nodale	TE Teatro
EC Edificio per il culto	PG Padiglione
SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche	CP Capannoni
AS Edificio per attività e manifestazioni sportive	ST Stazione ferroviaria
■ Pertinenza	
■ Residenziali speciali	
PA Palazzo gestito	
C Case	
VI Ville	
■ Pertinenza	
■ Ad impianto seriale	
CS Convitto	CS Caserma
RC Residenza collettiva	CA Caserma
US Edificio per servizi ed uffici	SC Scuola
AL Albergo	AC Accademia
OS Ospedale	
■ Pertinenza	
■ Ad impianto singolare	
FO Forno	MR Mura
M Mulino	CT Castello
TR Torre	
■ Pertinenza	



ANALISI URBANISTICA

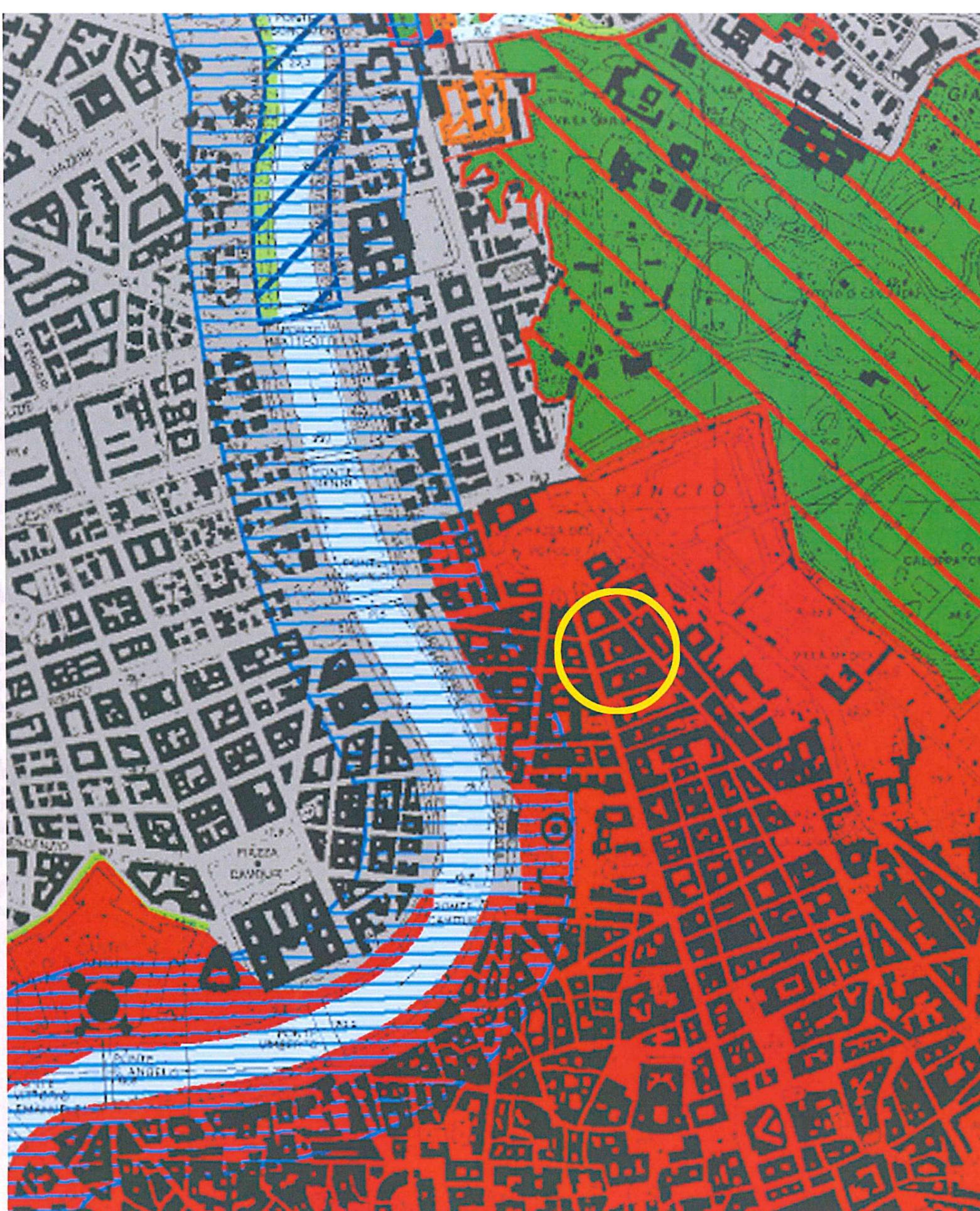
Una parte dell'edificio, di limitata dimensione è individuata nella Carta della Qualità - foglio B, come "edificio con tipologia edilizia ad impianto seriale".

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

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 Insedimenti Urbani
	Paesaggio degli Insedimenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insedimento 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

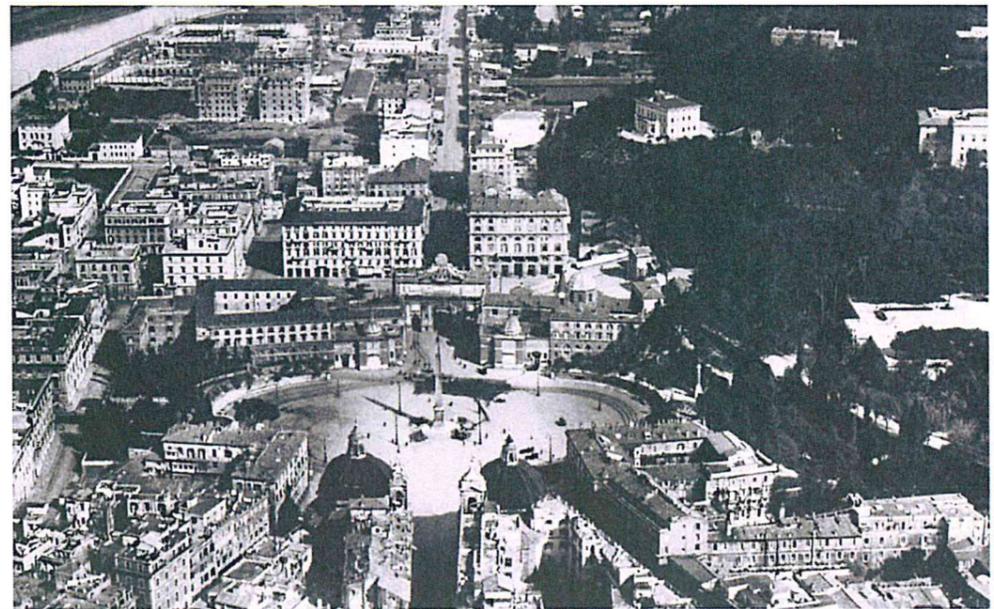
1. Veduta prospettica di P.zza del Popolo - 1920 ca. - Boemi Travaglini, "Roma dall'alto", Roma 2006

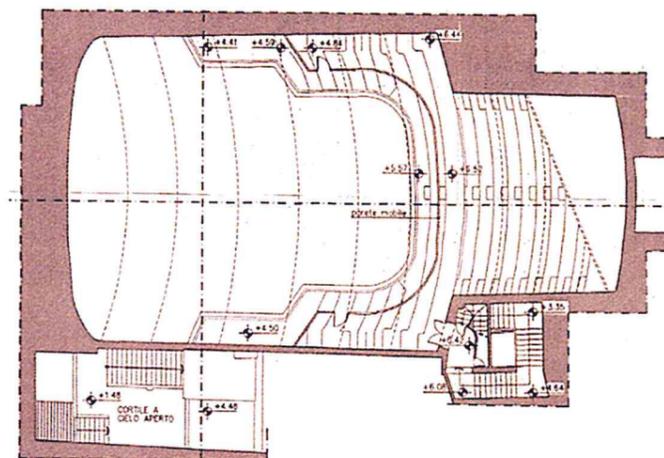
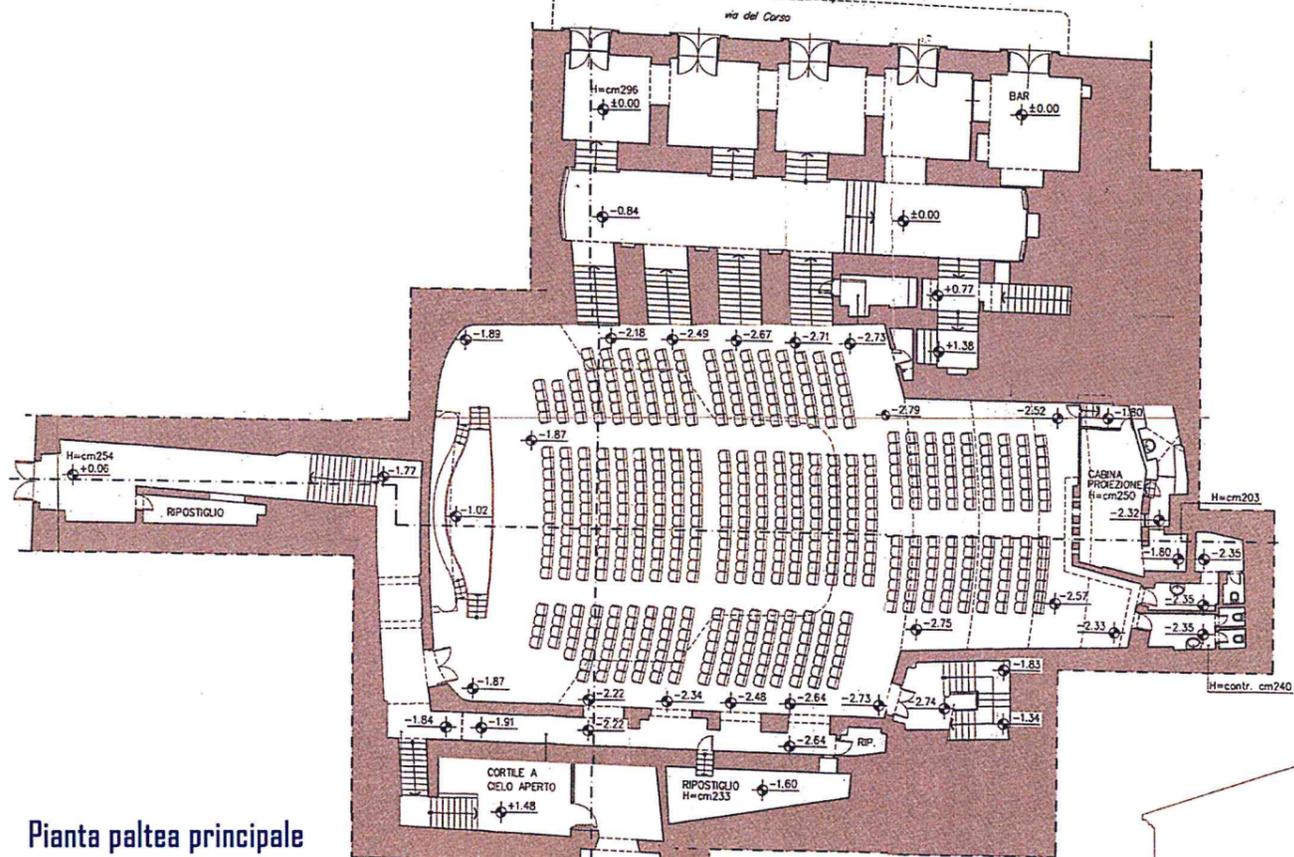
Dalla foto è evidente che la corte all'interno dell'isolato non era ancora occupata dalla sala cinematografica. Secondo alcune fonti però, presso l'immobile su Via del Corso, era già in attività il Cinematografo chiamato Cinema Teatro Americano.

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

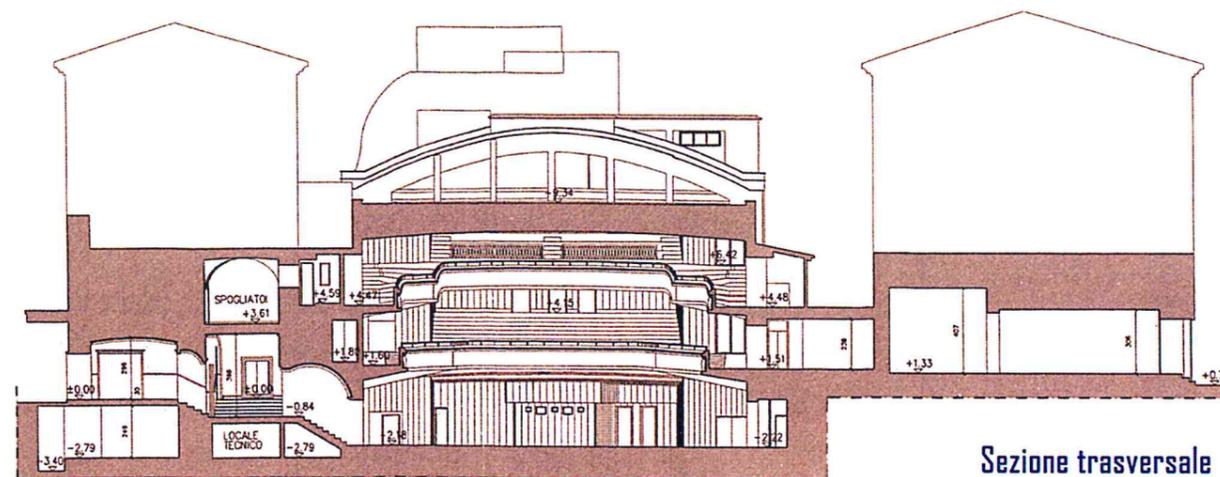
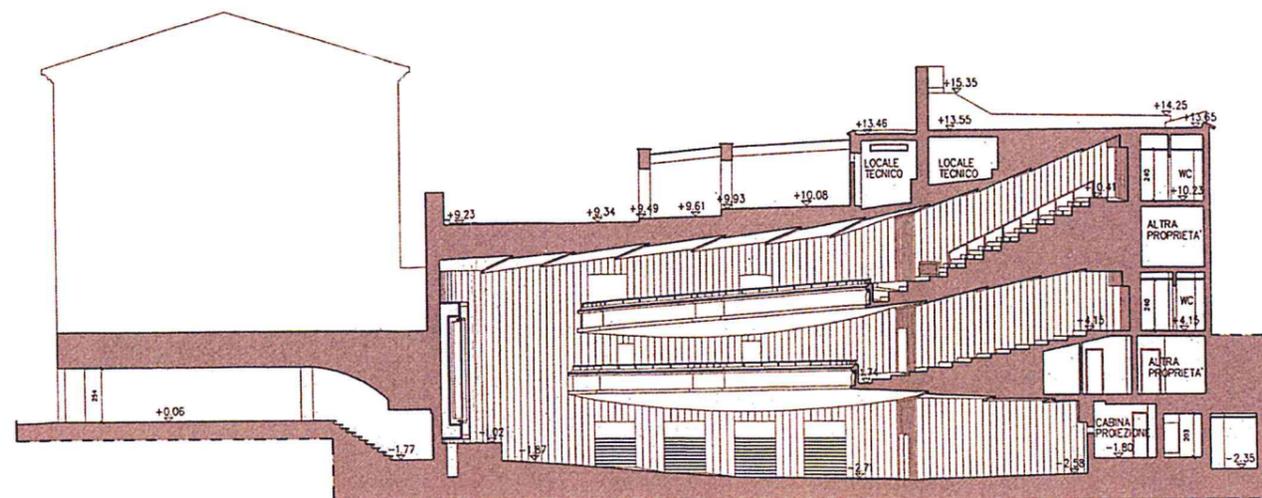
Nel 1948 venne inaugurata la nuova Sala Cinematografica, chiamata Metropolitan. Nella foto è visibile la copertura.

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





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



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.

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.



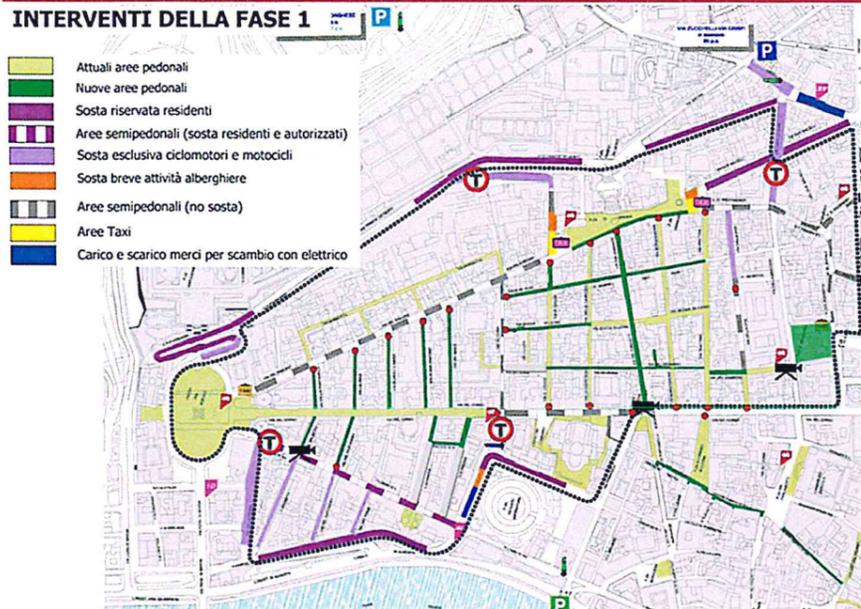
mobilità ROMA

PROGETTO MILLENNIUM ROMA 2010-2020

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

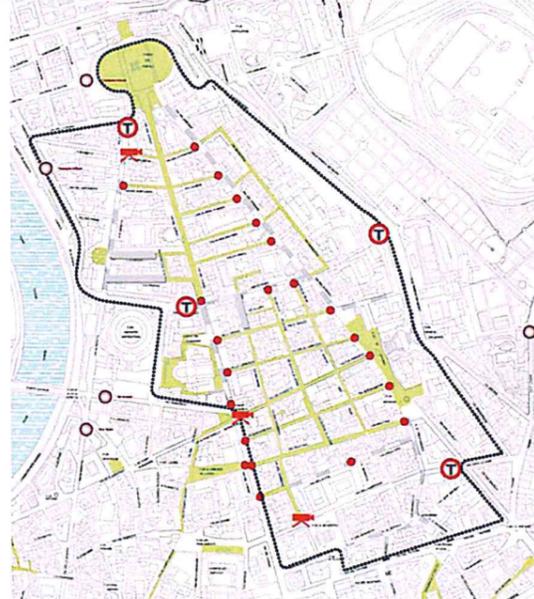
TECNOLOGIE A SERVIZIO DELL' ISOLA AMBIENTALE

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



Lungotevere Arnaldo da Brescia

Lungotevere dei Mellini

Piazza Cavour

Passeggiata di Ripetta

Villa Borghese

Piazza Ponte Umberto I

Via Giulia

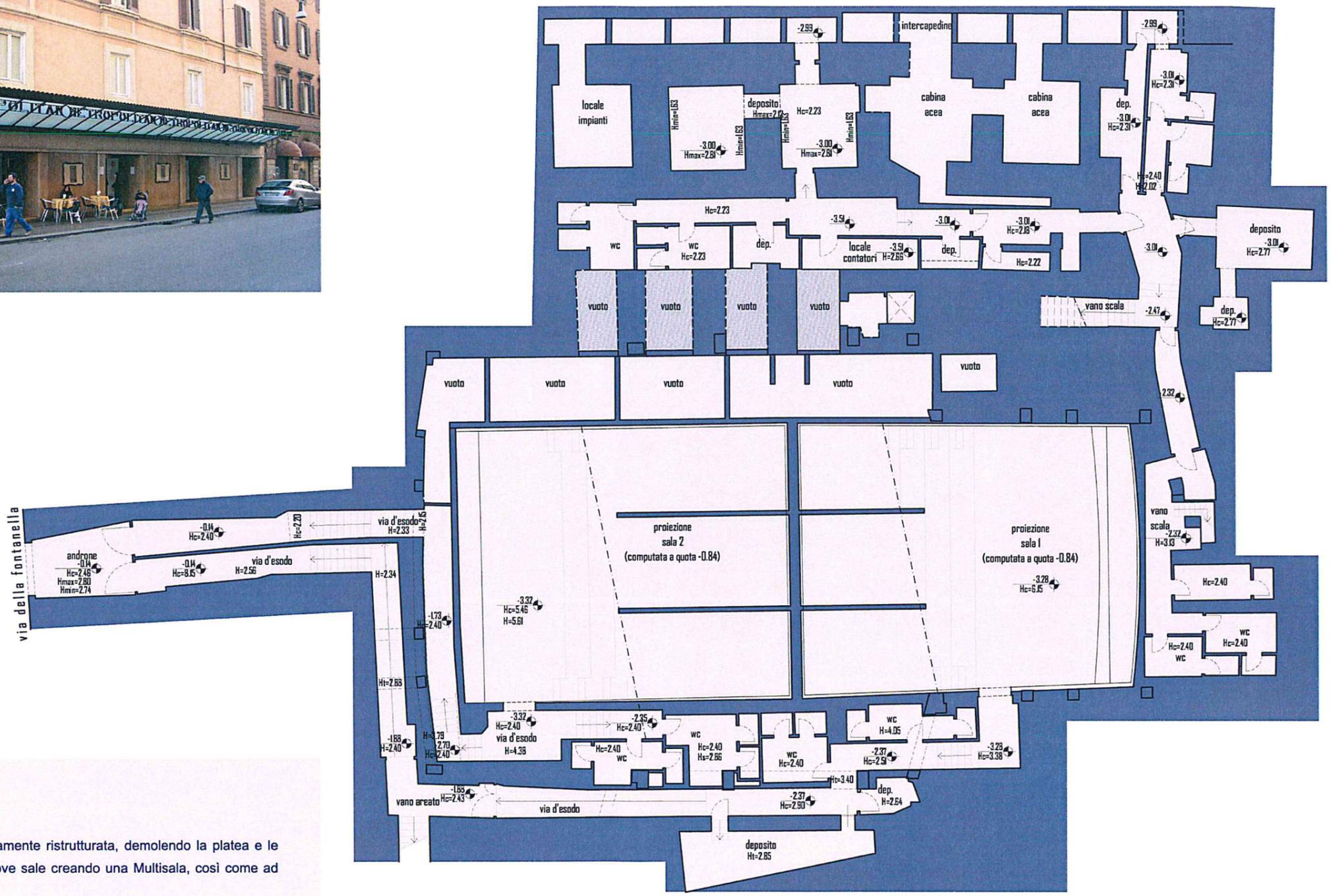
PROGETTO MILLENNIUM

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.



Pianta quota -3,35

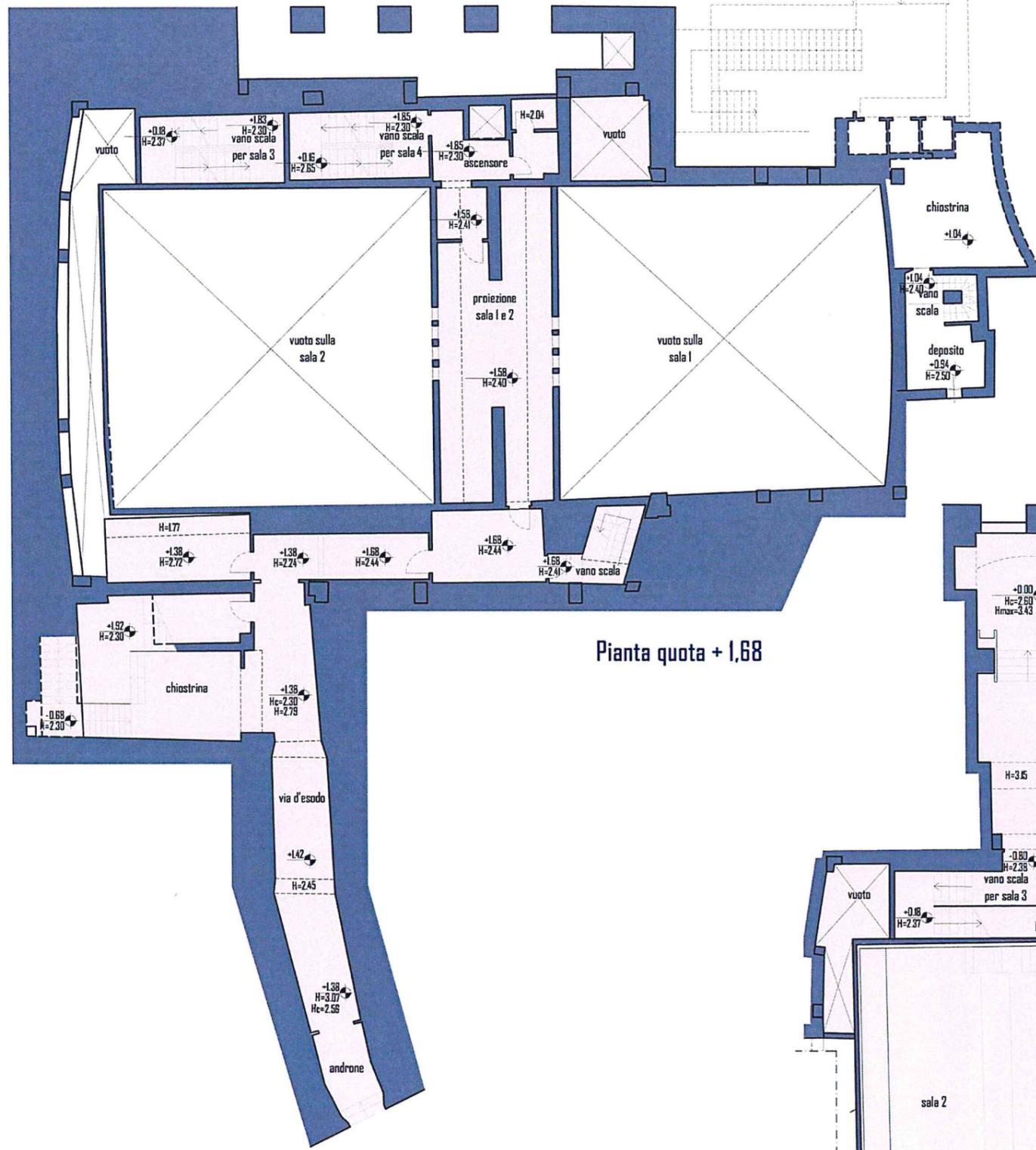


ANALISI DELLO STATO DI FATTO

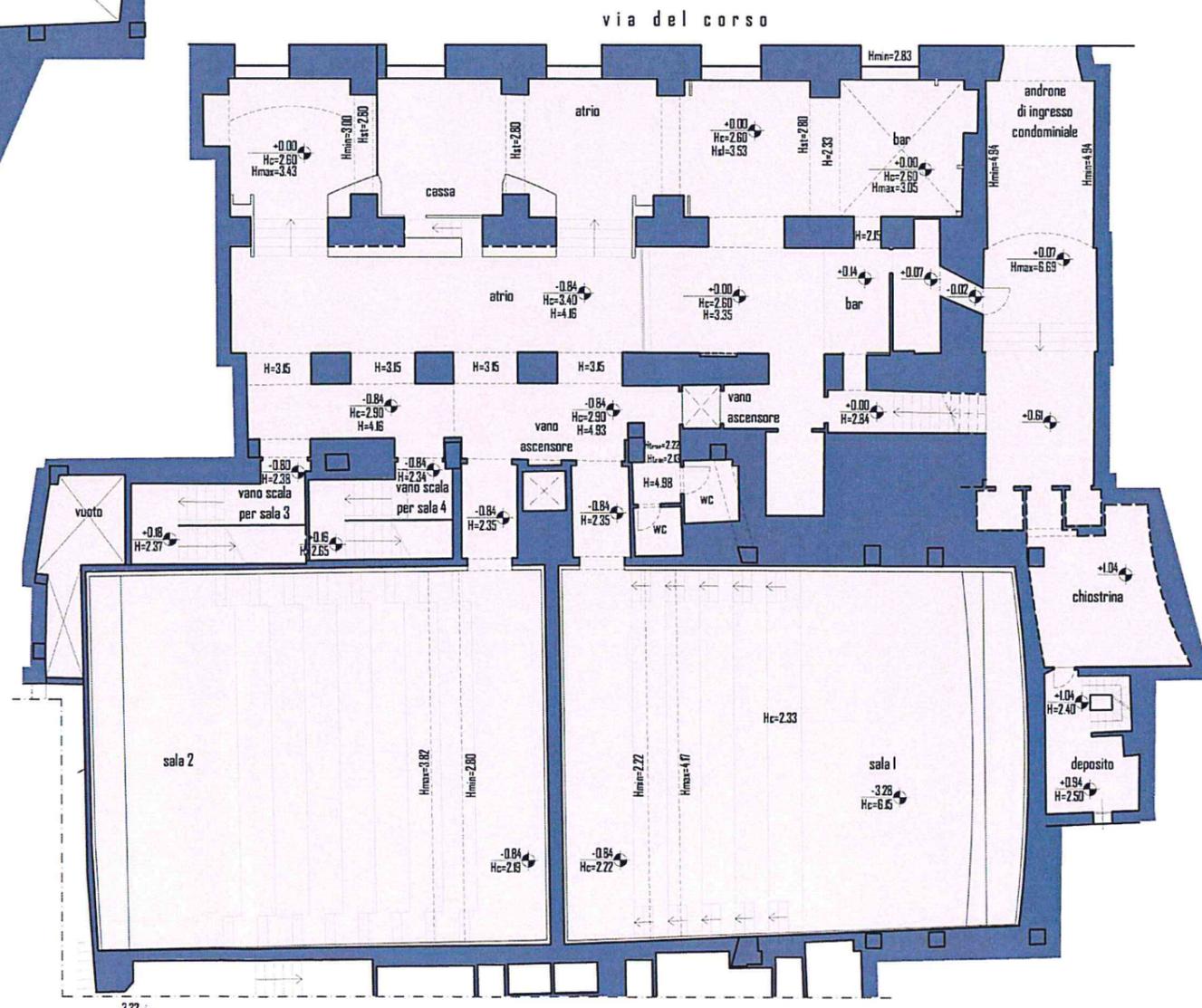
Nell'anno 2000 la sala venne completamente ristrutturata, demolendo la platea e le gallerie; vennero realizzate quattro nuove sale creando una Multisala, così come ad oggi risulta essere.

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

STATO DI FATTO _ quota -3,35

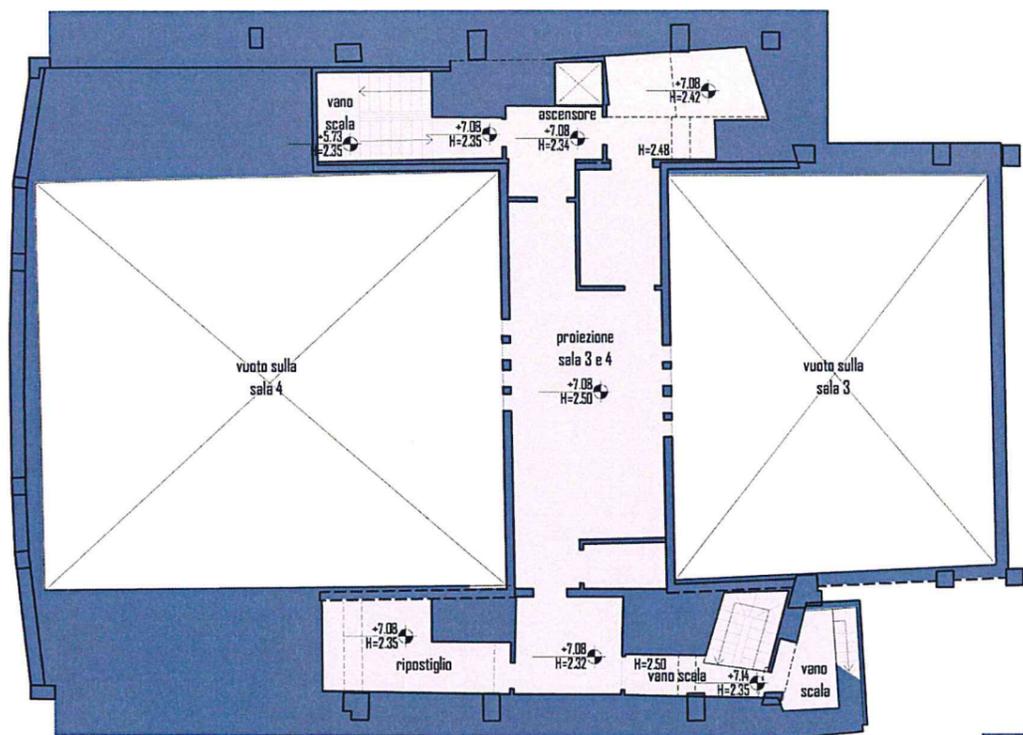


Pianta quota + 1,68

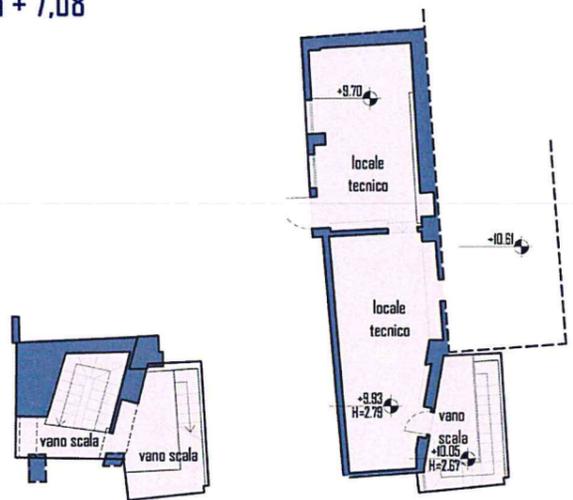


Pianta quota - 0,84

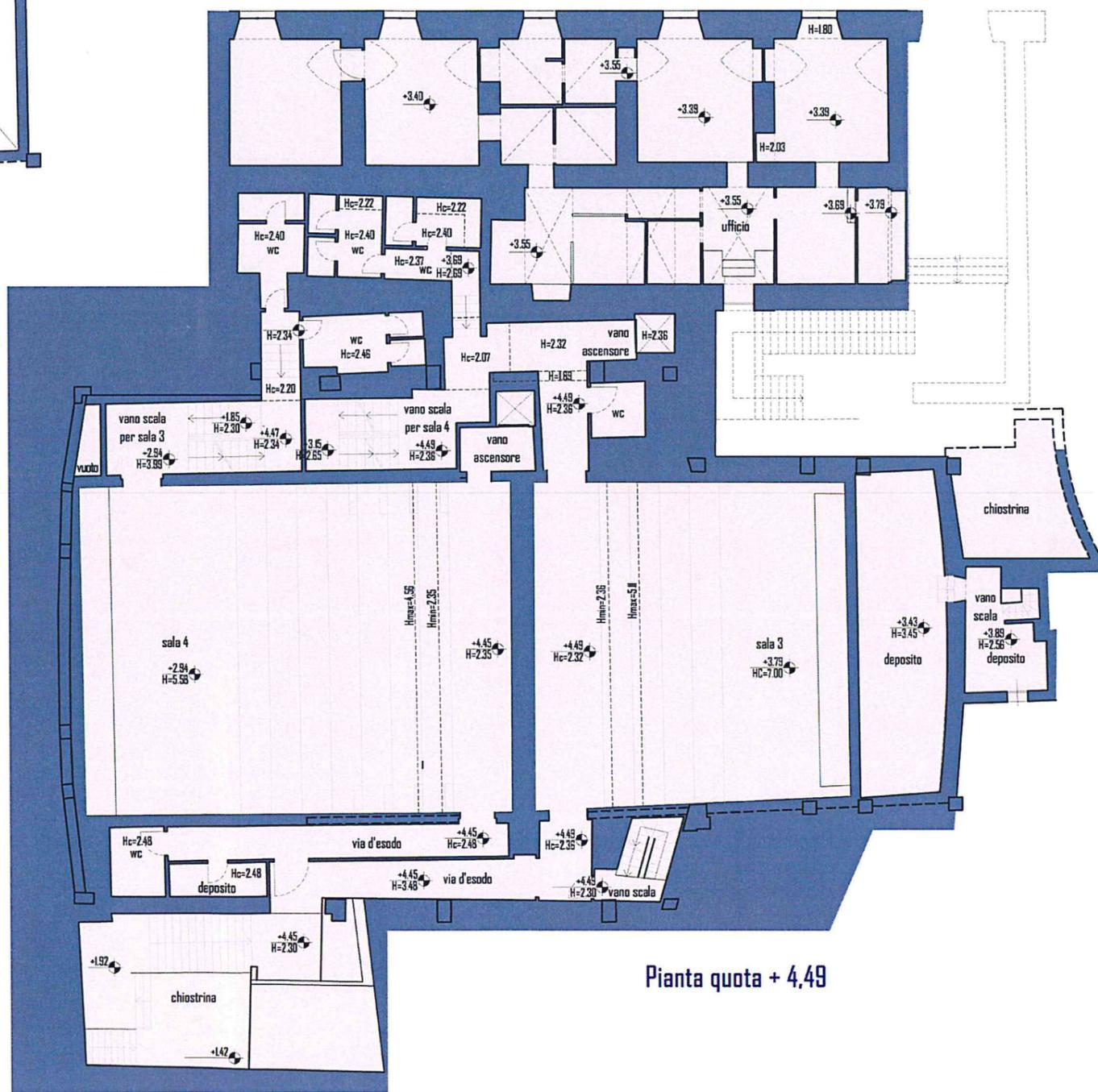
STATO DI FATTO _ quote -0,84 _ +1,68



Pianta quota + 7,08

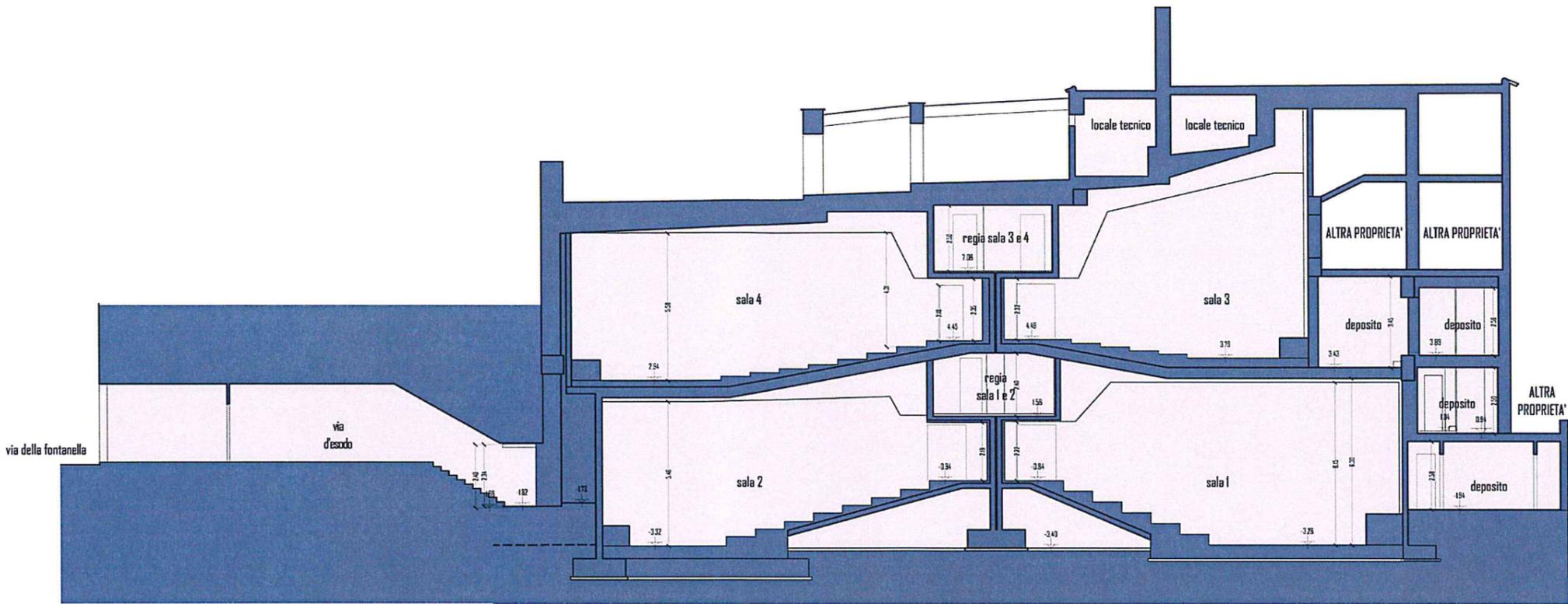


Pianta quota + 9,93

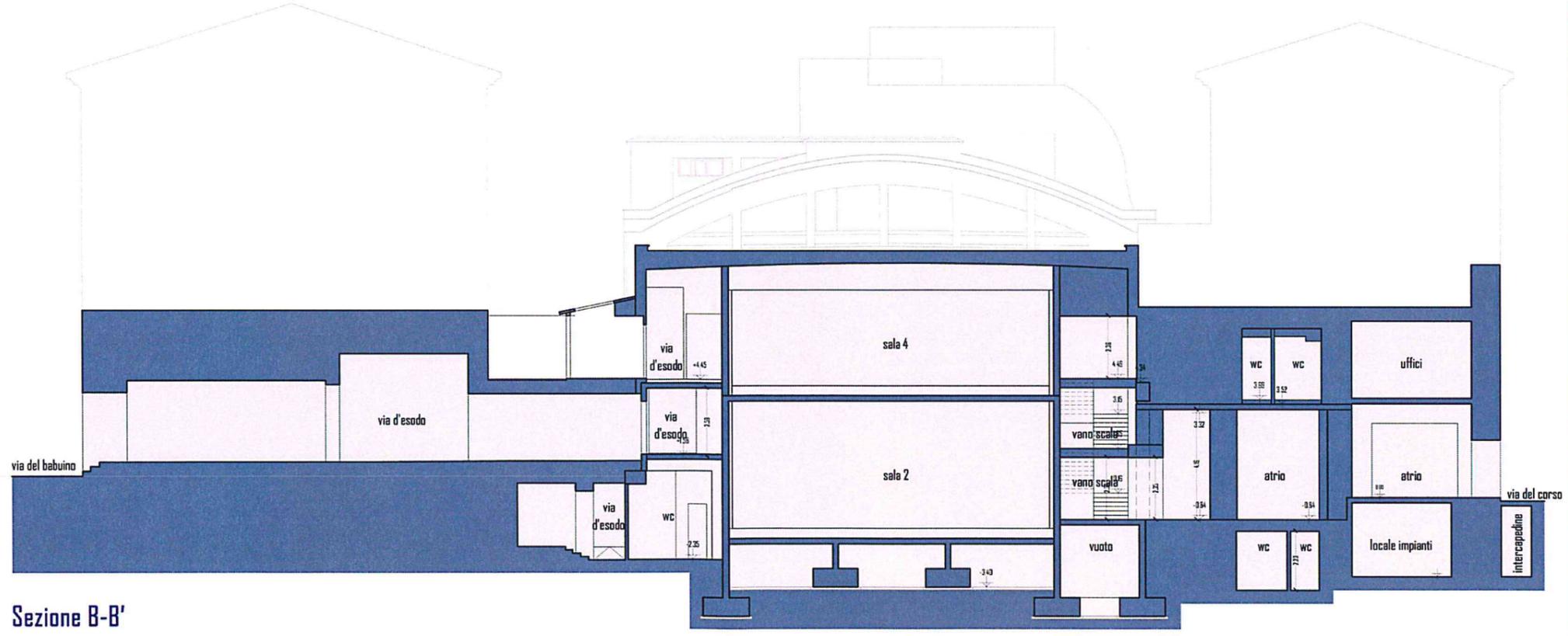
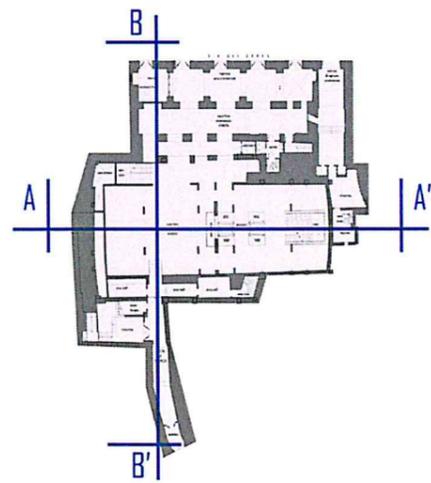


Pianta quota + 4,49

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



Sezione A-A'

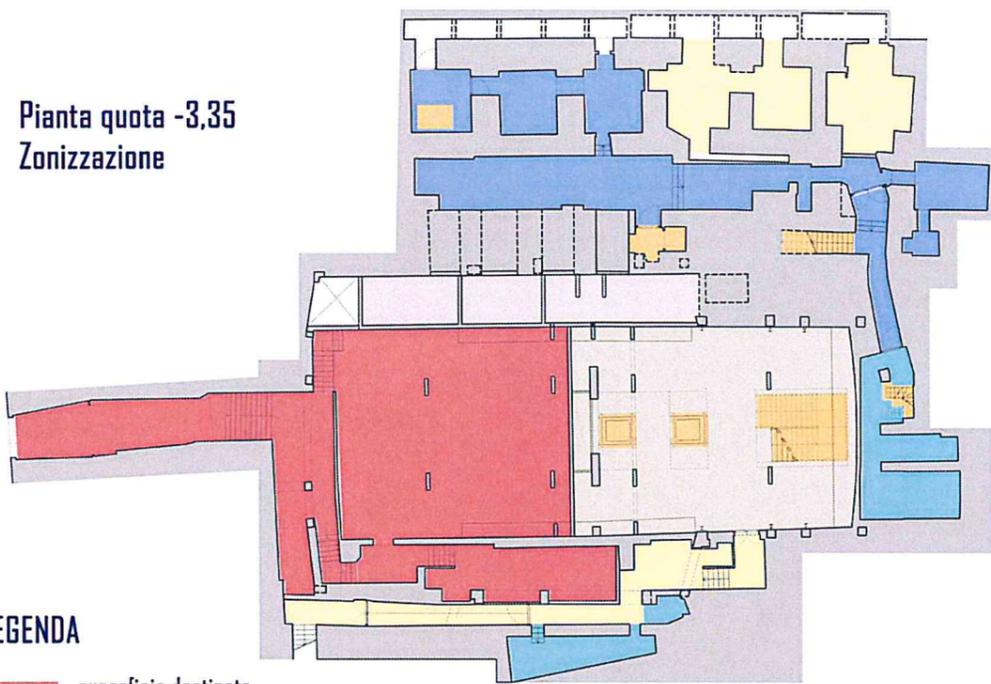


Sezione B-B'



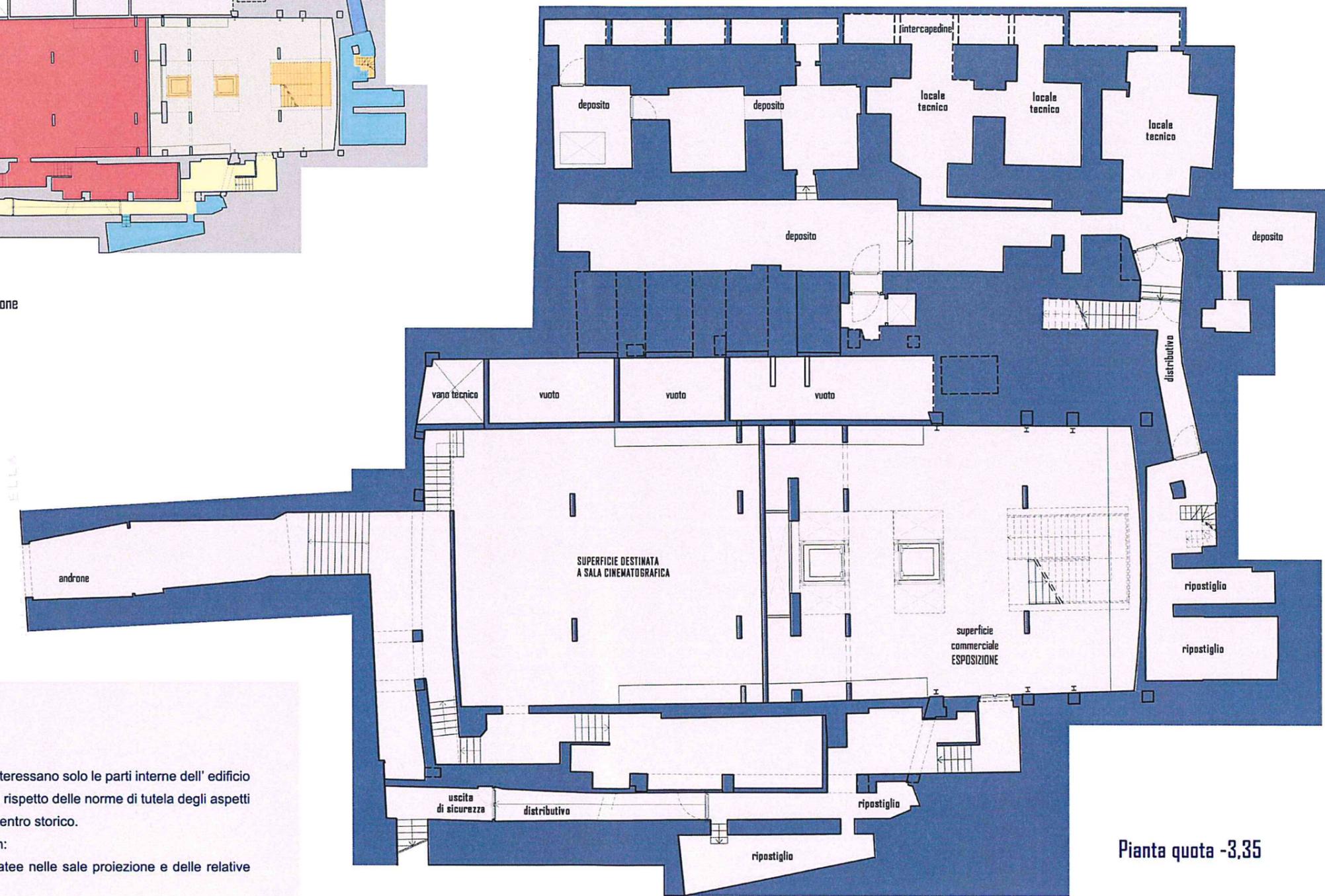
STATO DI FATTO - Sezioni A-A' - B-B'

Pianta quota -3,35
Zonizzazione



LEGENDA

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



Pianta quota -3,35

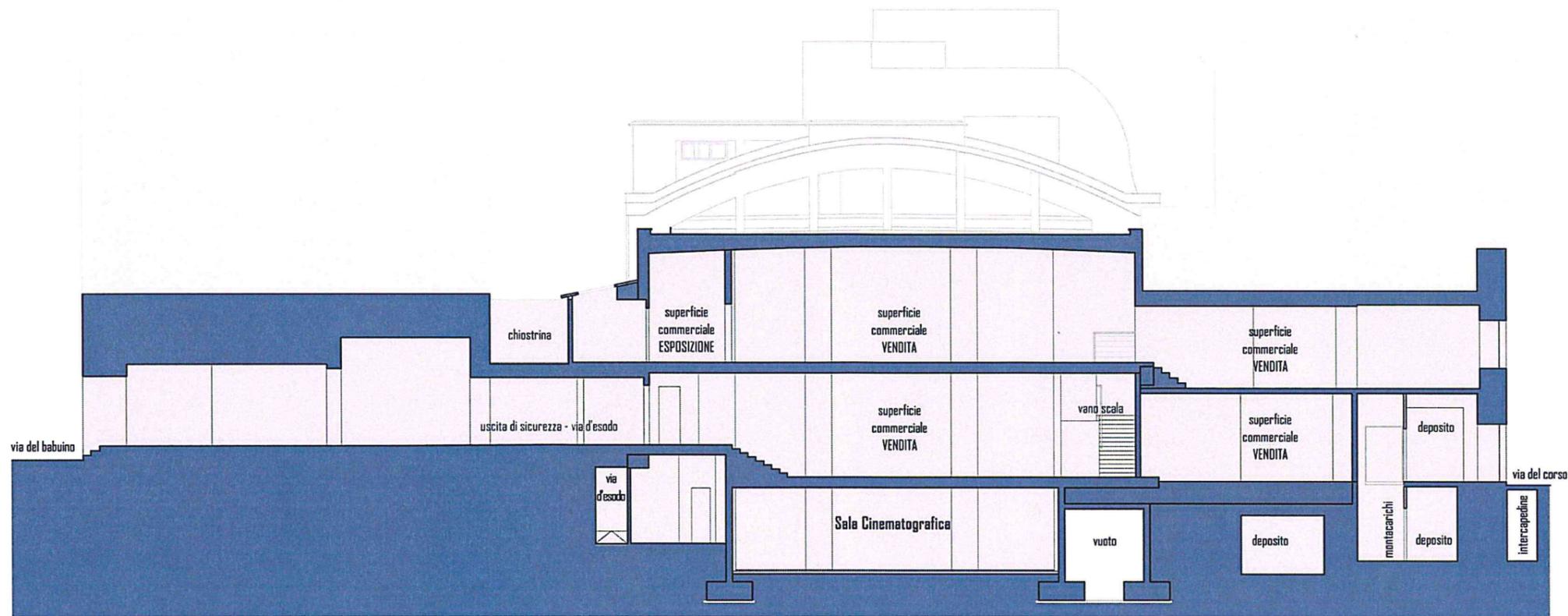
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

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.

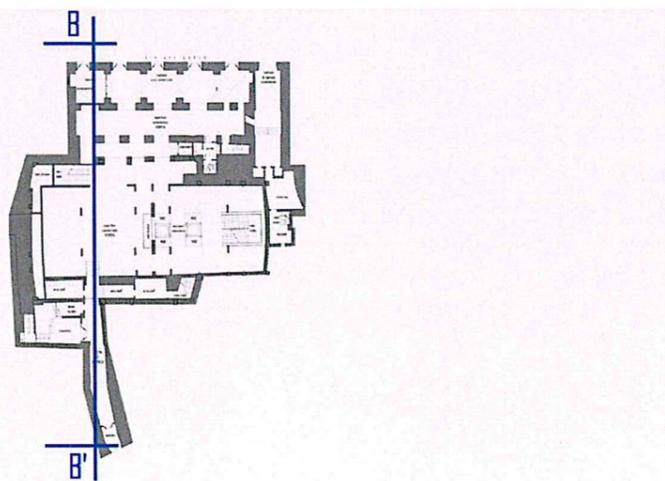
In particolare le principali opere consistono in:

Demolizione parziale delle strutture delle platee nelle sale proiezione e delle relative strutture tecniche;

Ricostruzione dei solai piani e degli elementi di comunicazione verticale;

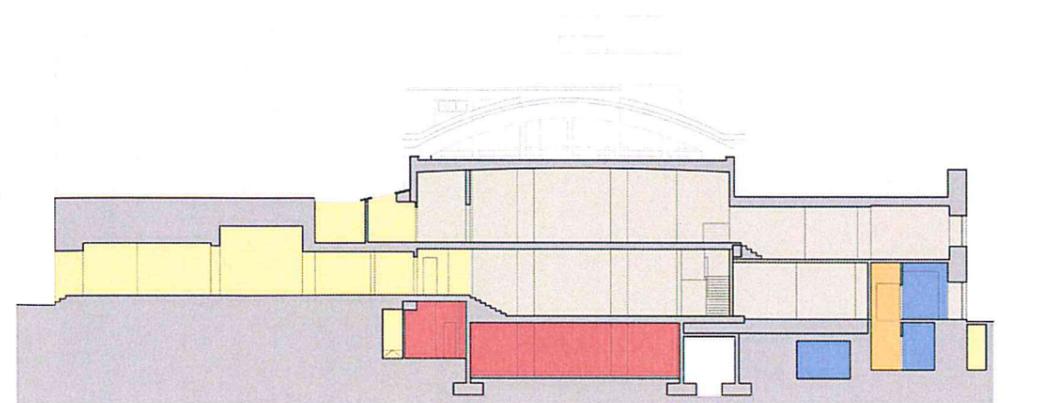


Sezione B-B'



LEGENDA

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

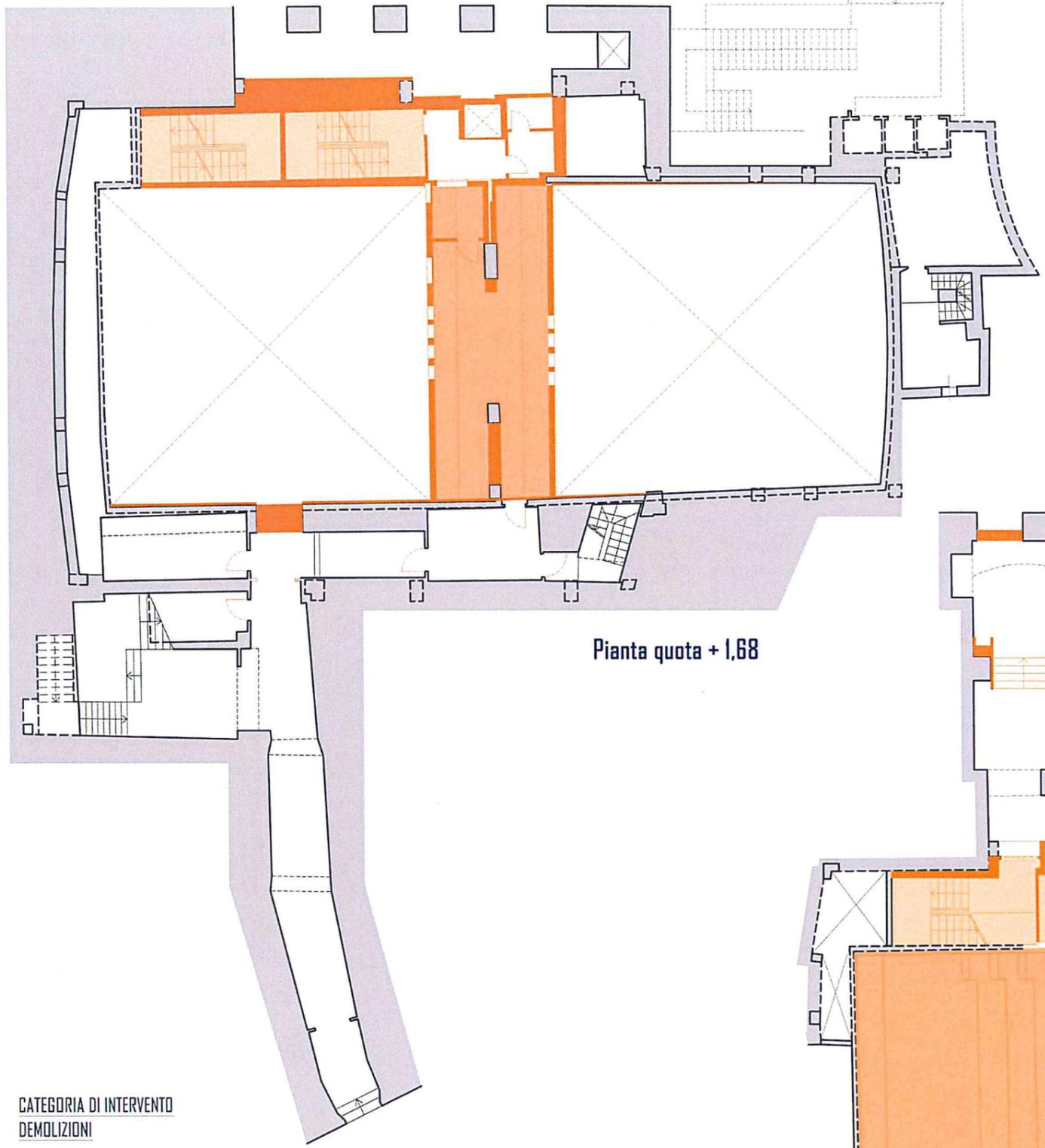


Sezione B-B' _ Zonizzazione

0 1 2 3 4 5 m



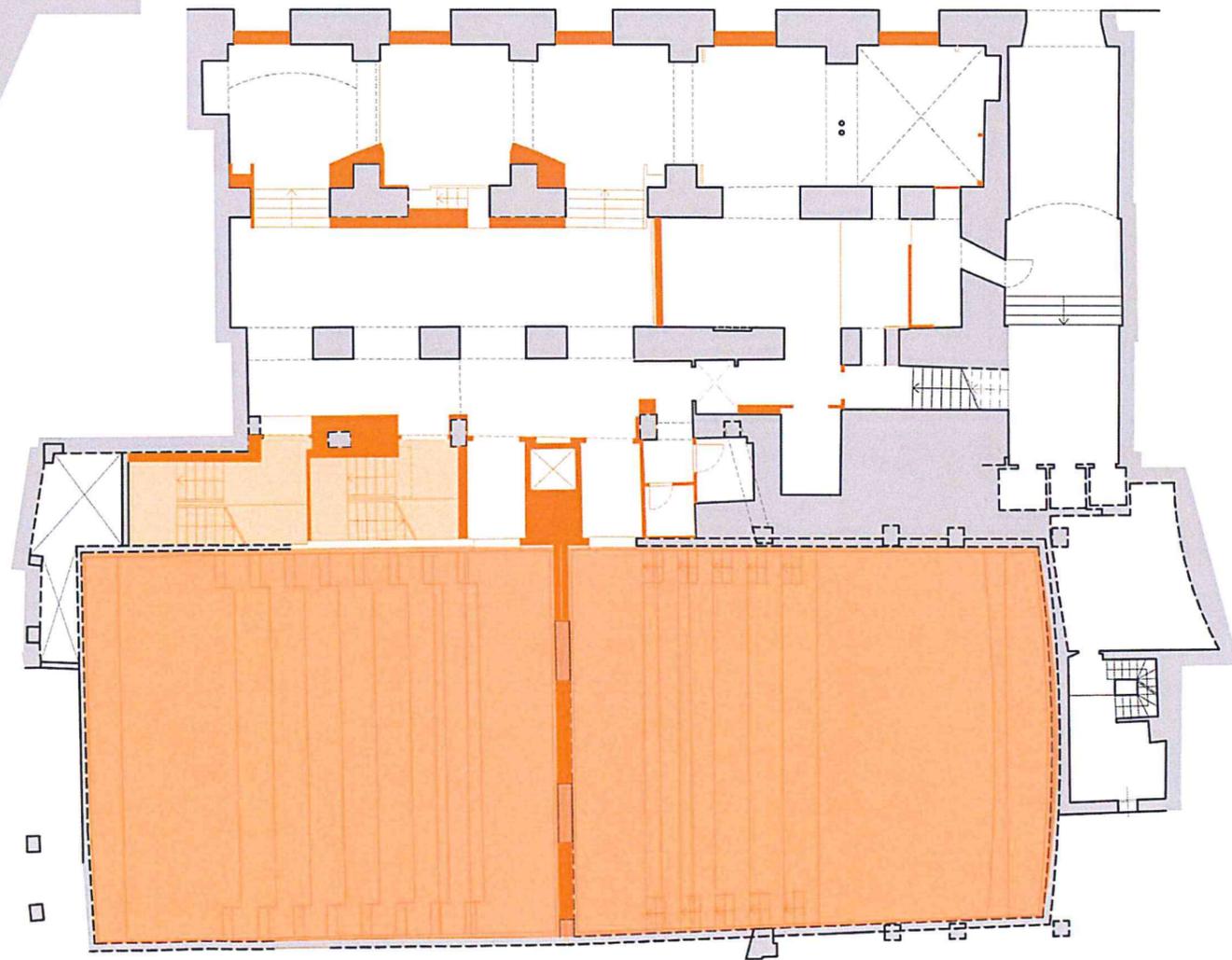
RESTAURO FACCIAIA - Render



Pianta quota + 1,68

CATEGORIA DI INTERVENTO
DEMOLIZIONI

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

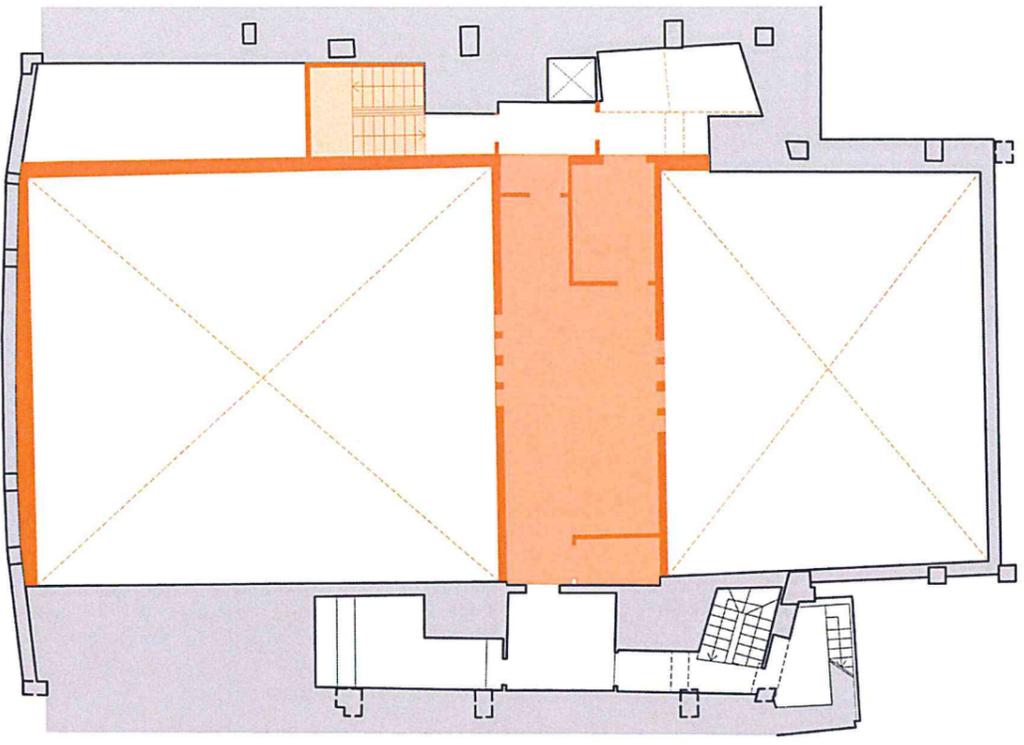


Pianta quota - 0.84

CATEGORIA DI INTERVENTO
DEMOLIZIONI

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

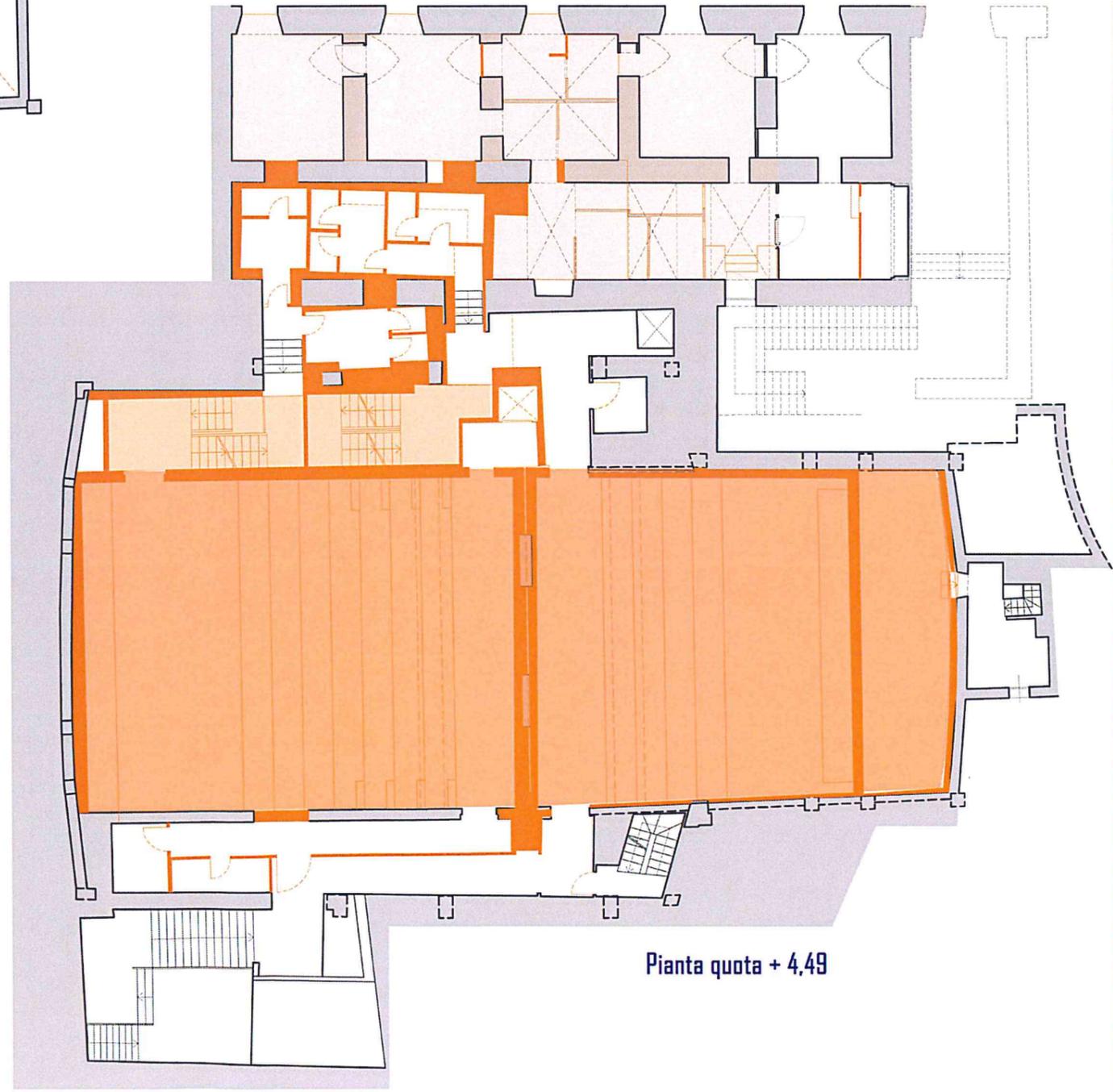




Pianta quota + 7,08

- CATEGORIA DI INTERVENTO
DEMOLIZIONI
- Demolizioni tramezzi e partiture verticali
 - Demolizione solai
 - Demolizione scale e ascensori

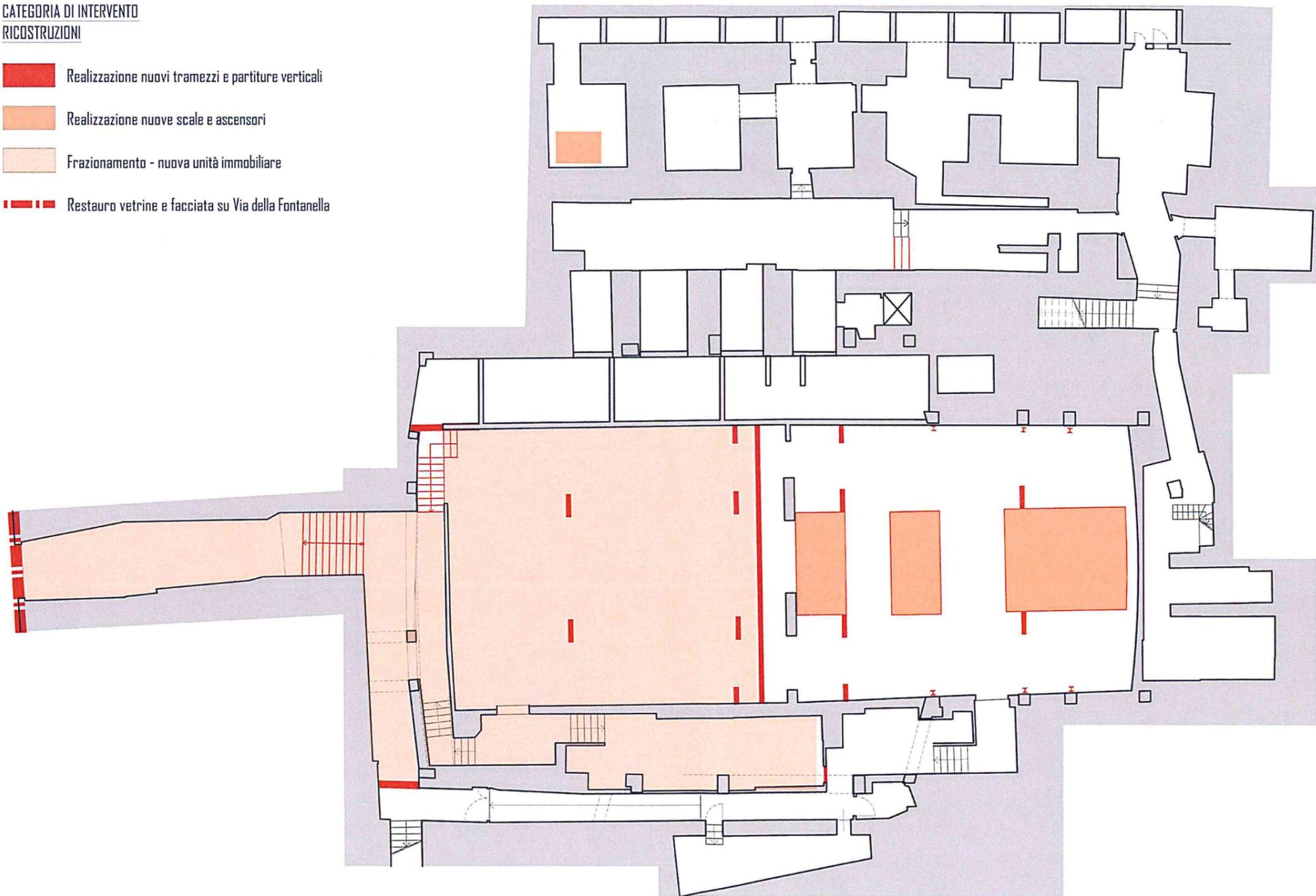
- CATEGORIA DI INTERVENTO
DEMOLIZIONI
- Demolizioni tramezzi e partiture verticali
 - Demolizione solai
 - Demolizione scale e ascensori
 - Cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio ed accorpamento



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

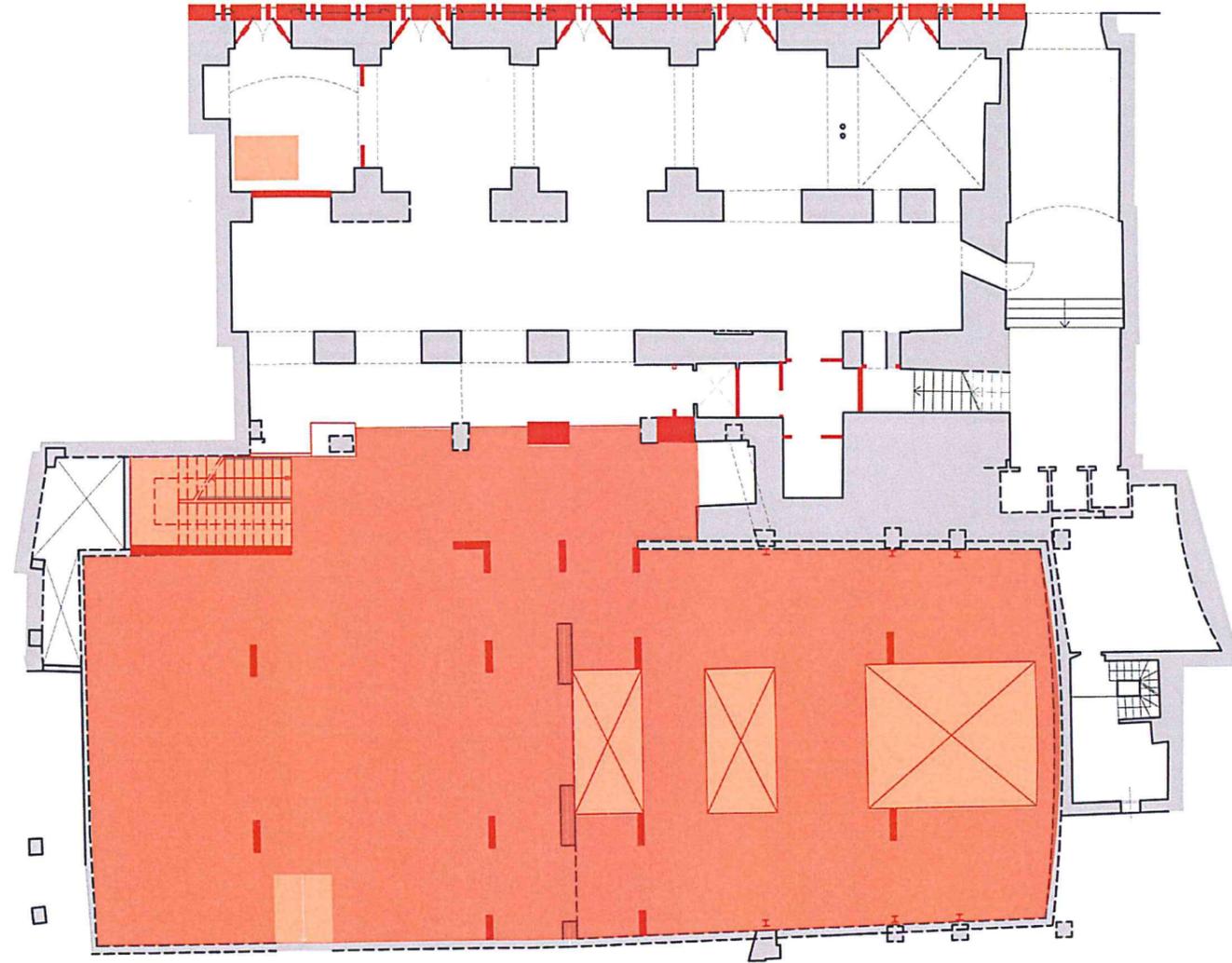


Pianta quota -3,35



CATEGORIA DI INTERVENTO
RICOSTRUZIONI

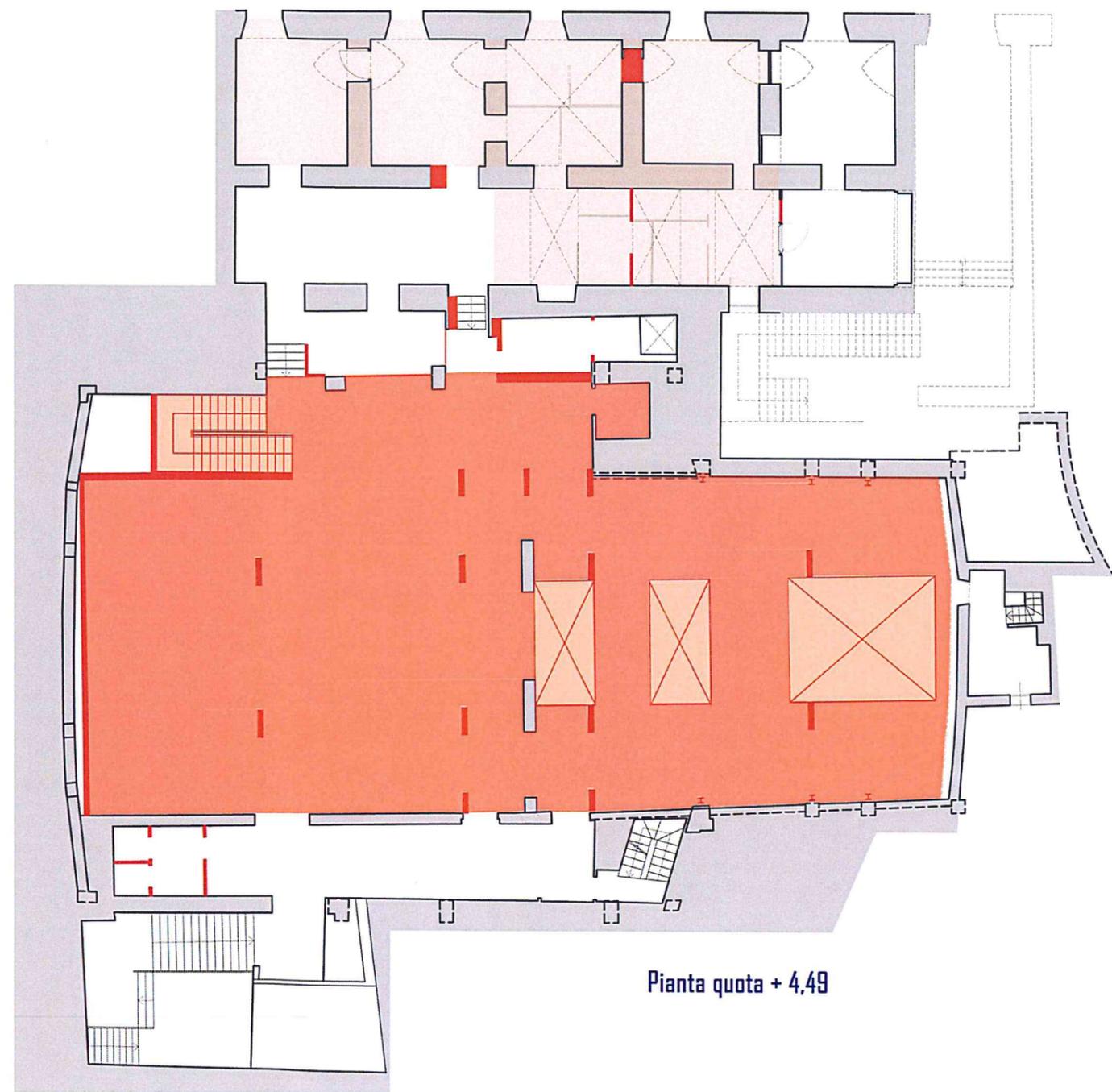
-  Realizzazione nuovi tramezzi e partiture verticali
-  Realizzazione nuovo solaio
-  Realizzazione nuove scale e ascensori
-  Restauro vetrine e facciata su Via del Corso



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

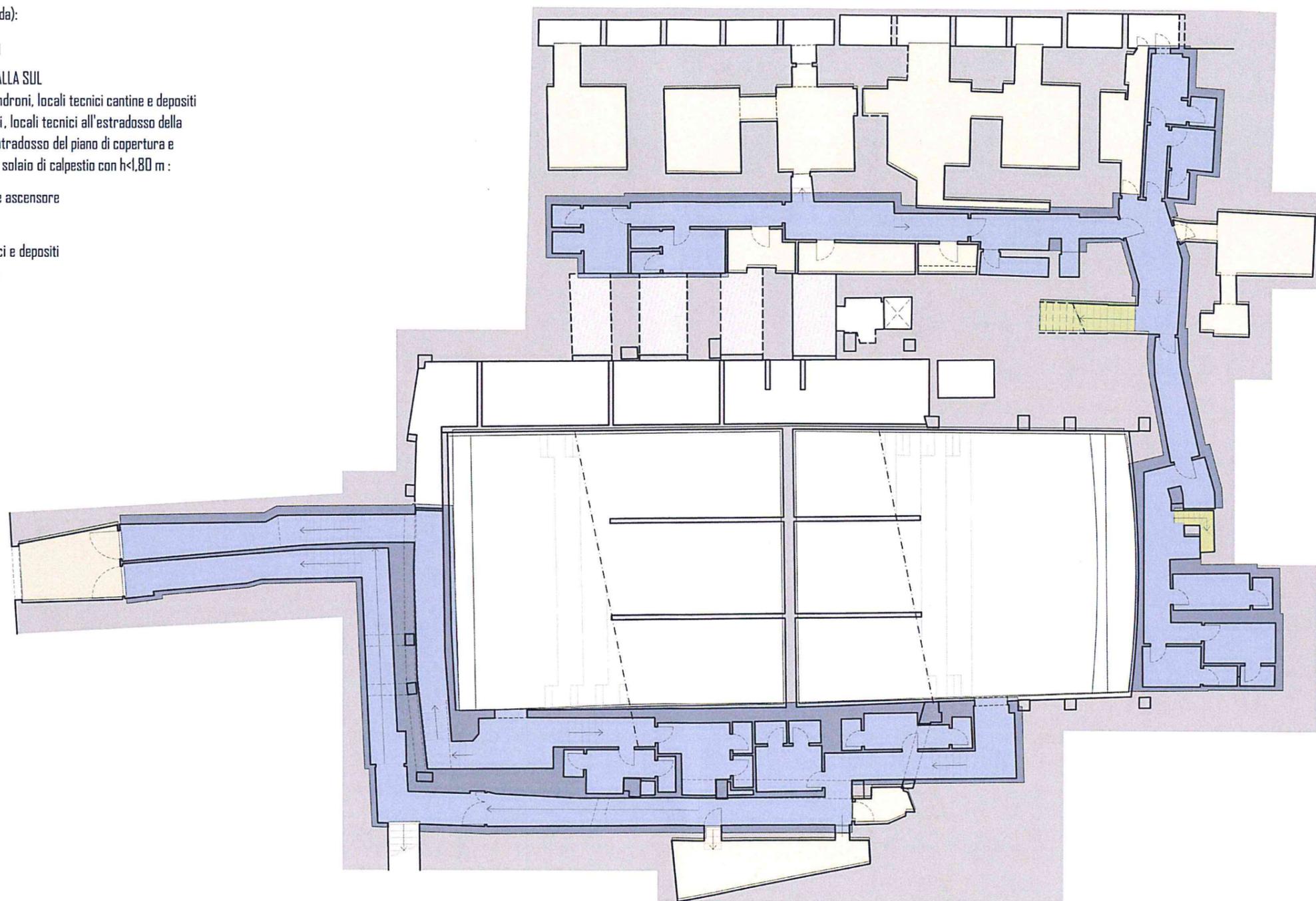
SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

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

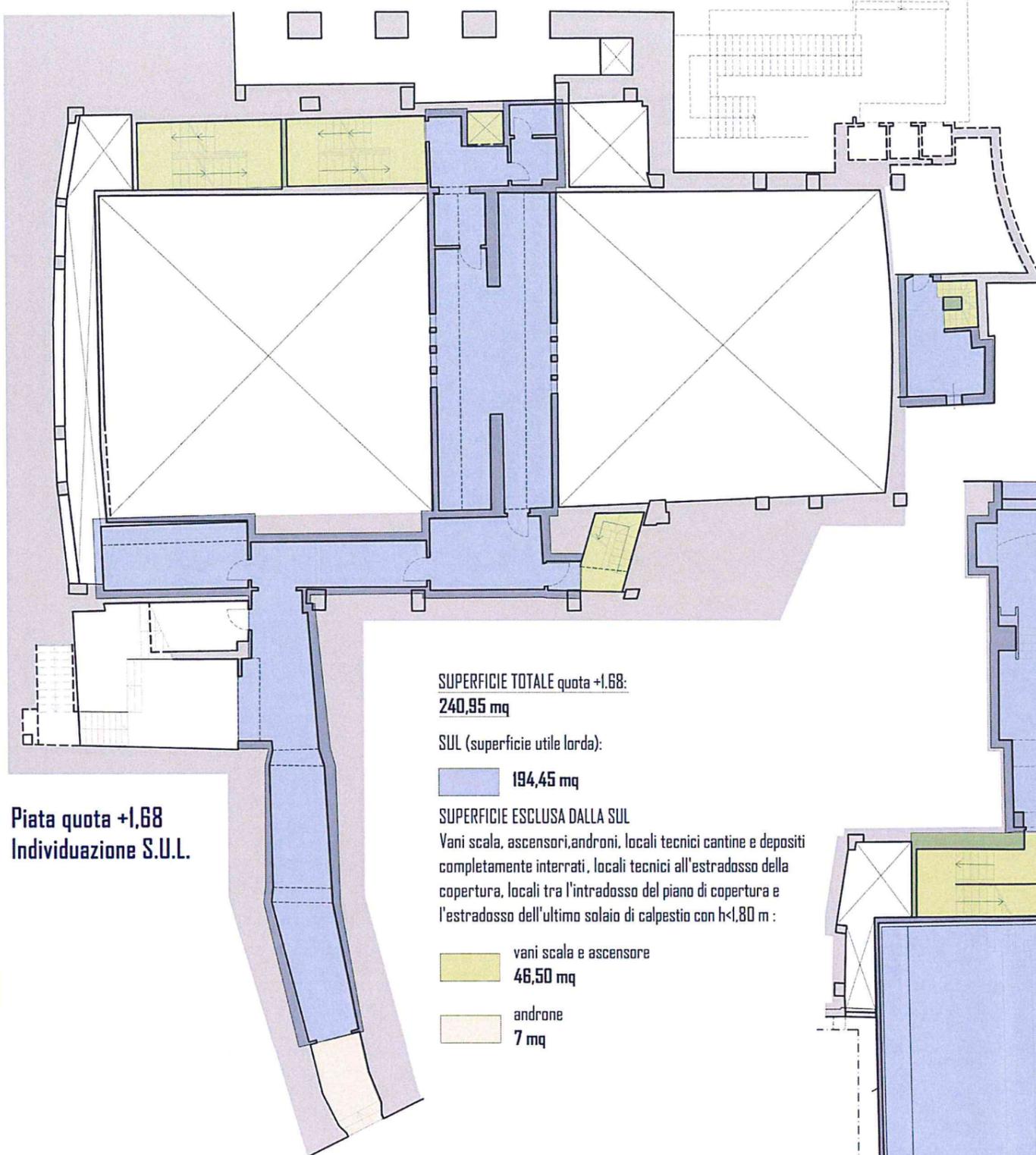
locali tecnici e depositi
144,50 mq

androne
13,10 mq



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

0 1 2 3 4 5 m



**Piata 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



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

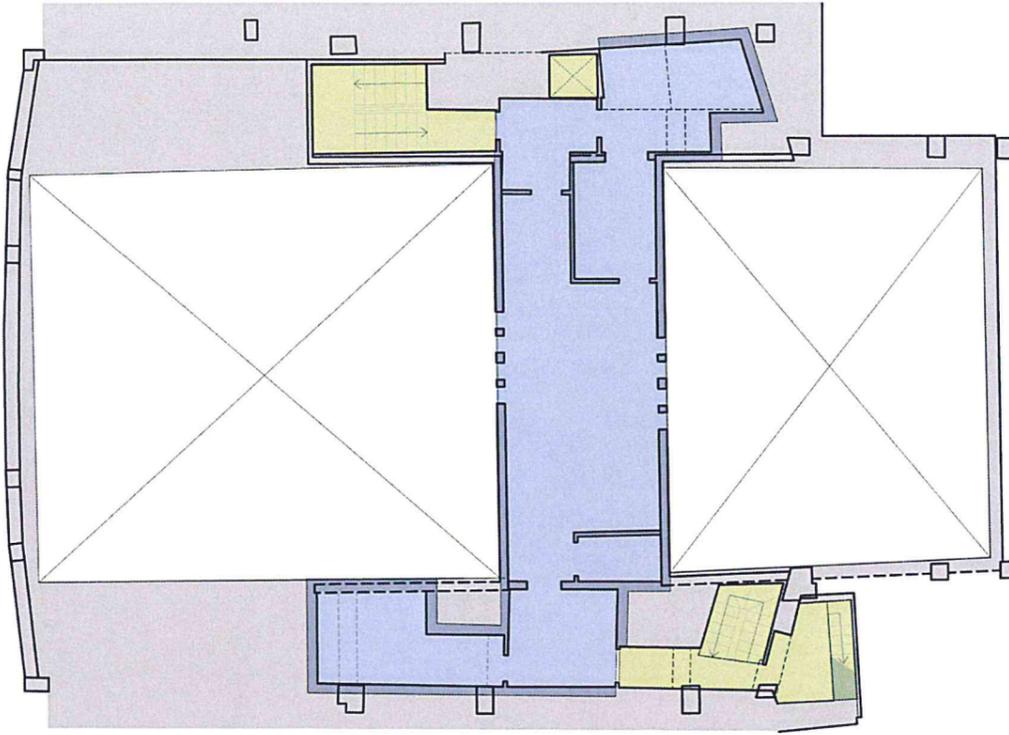
SUPERFICIE TOTALE quota -0,84:
781,60 mq

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





Piata quota +7,08 _ vIndividuazione S.U.L.

SUPERFICIE TOTALE quota +7.08:
141,40 mq

SUL (superficie utile lorda):

112,80 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
28,60 mq

SUPERFICIE TOTALE quota +4.49:
822 mq

SUL (superficie utile lorda):

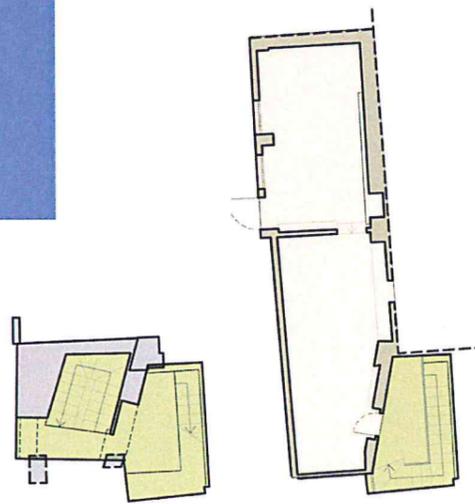
cinema
567 mq

ufficio
202,25 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
52,75 mq



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

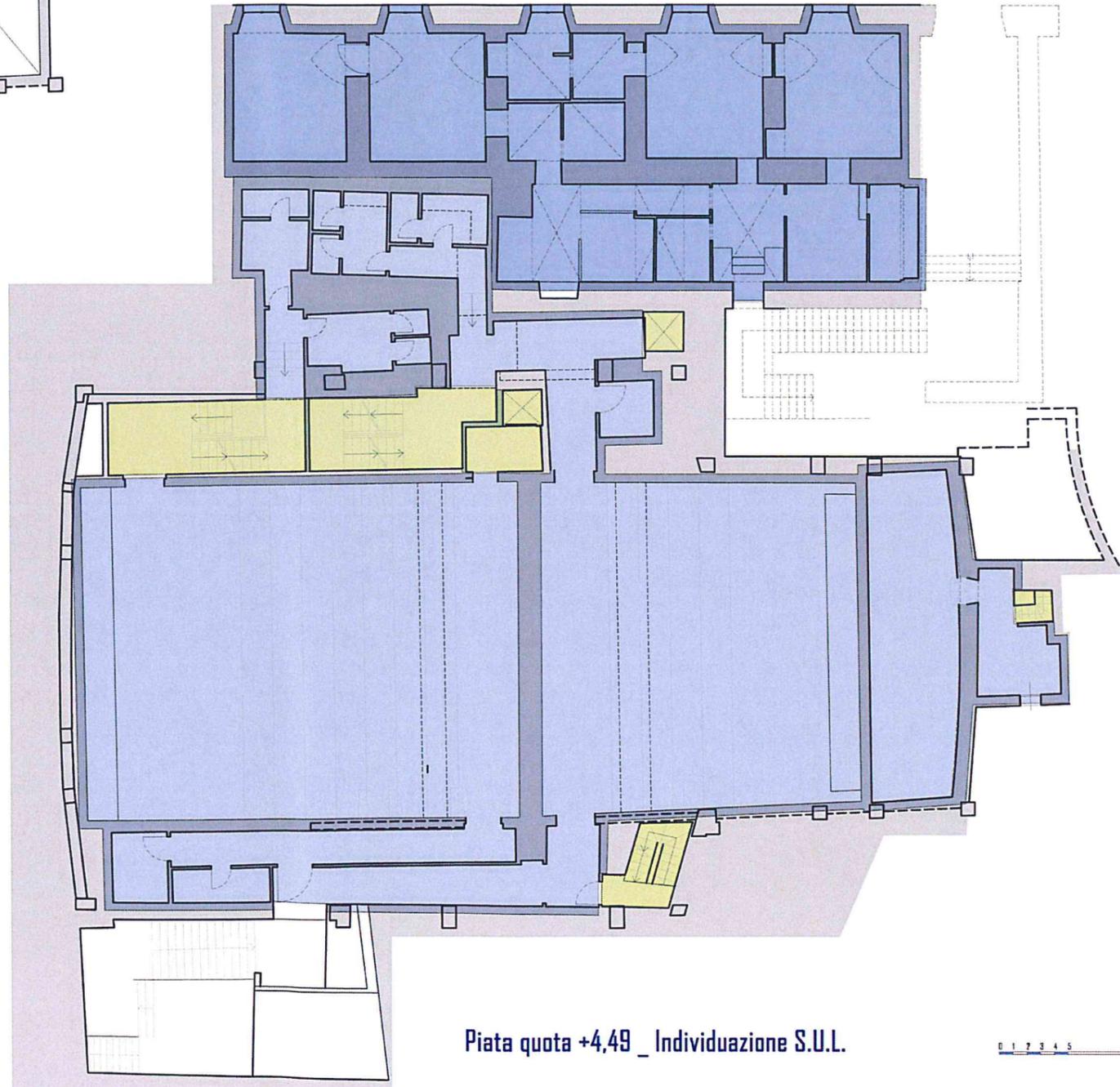
SUPERFICIE TOTALE quota +9.93:
69,10 mq

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
24,75 mq

locali tecnici
44,35 mq



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



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 CINEMATOGRAFICA
331,70 mq

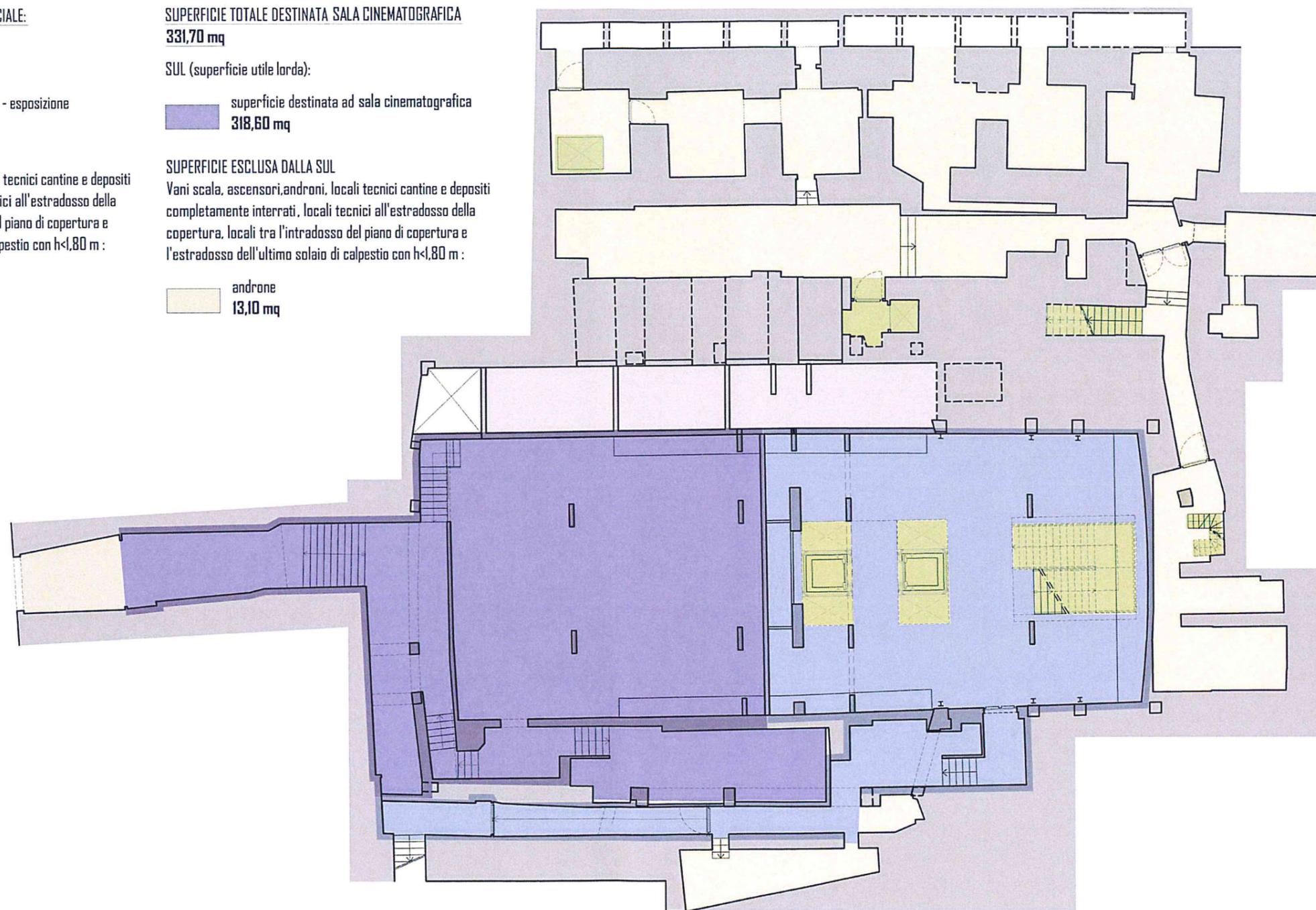
SUL (superficie utile lorda):

superficie destinata ad sala 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



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

SUPERFICIE TOTALE SPAZIO COMMERCIALE:
924,15 mq

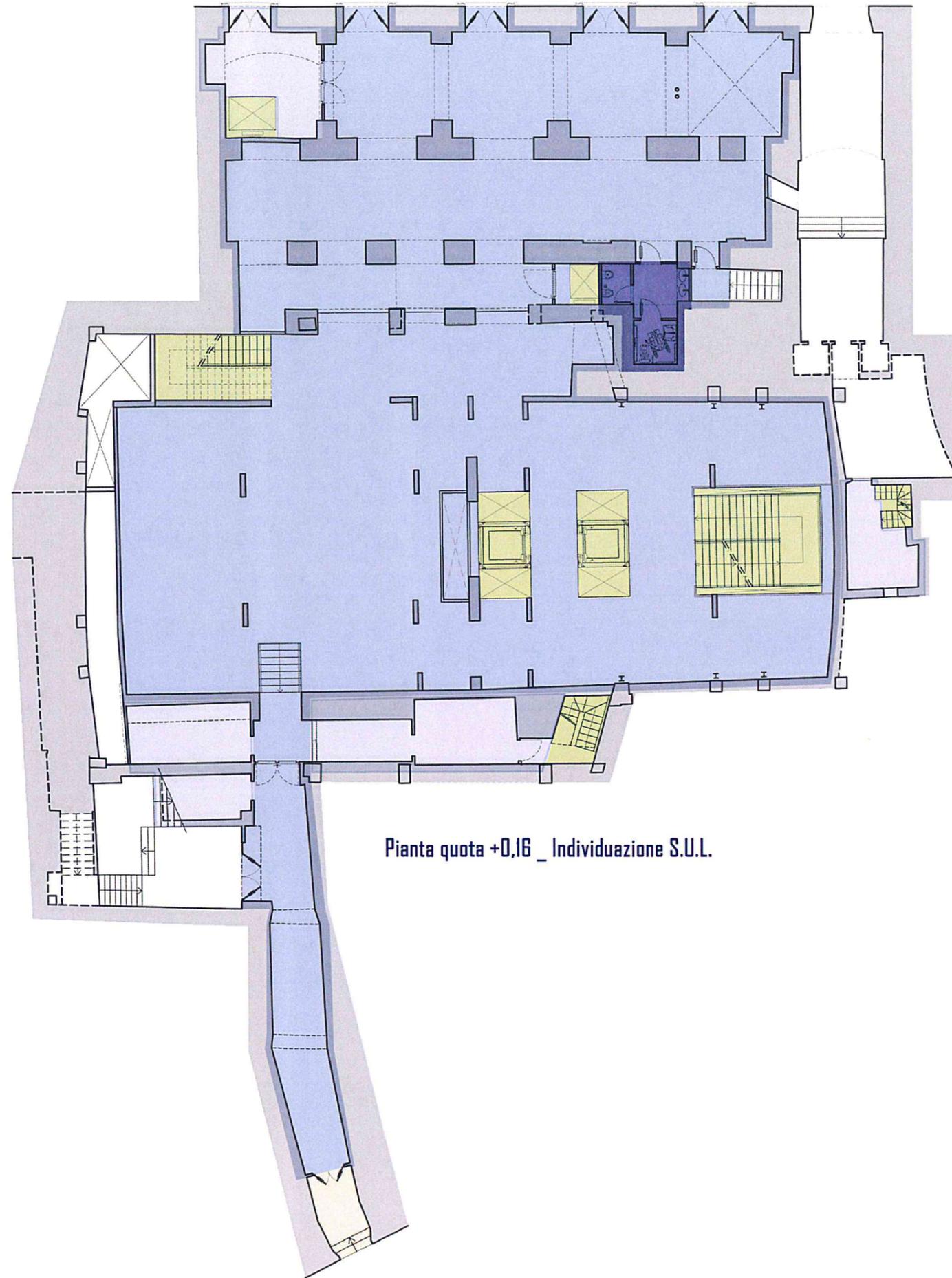
SUL (superficie utile lorda):

- SUL - vendita
738,12 mq
- SUL - altro (servizi)
8,38 mq
- SUL - depositi
97,7 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

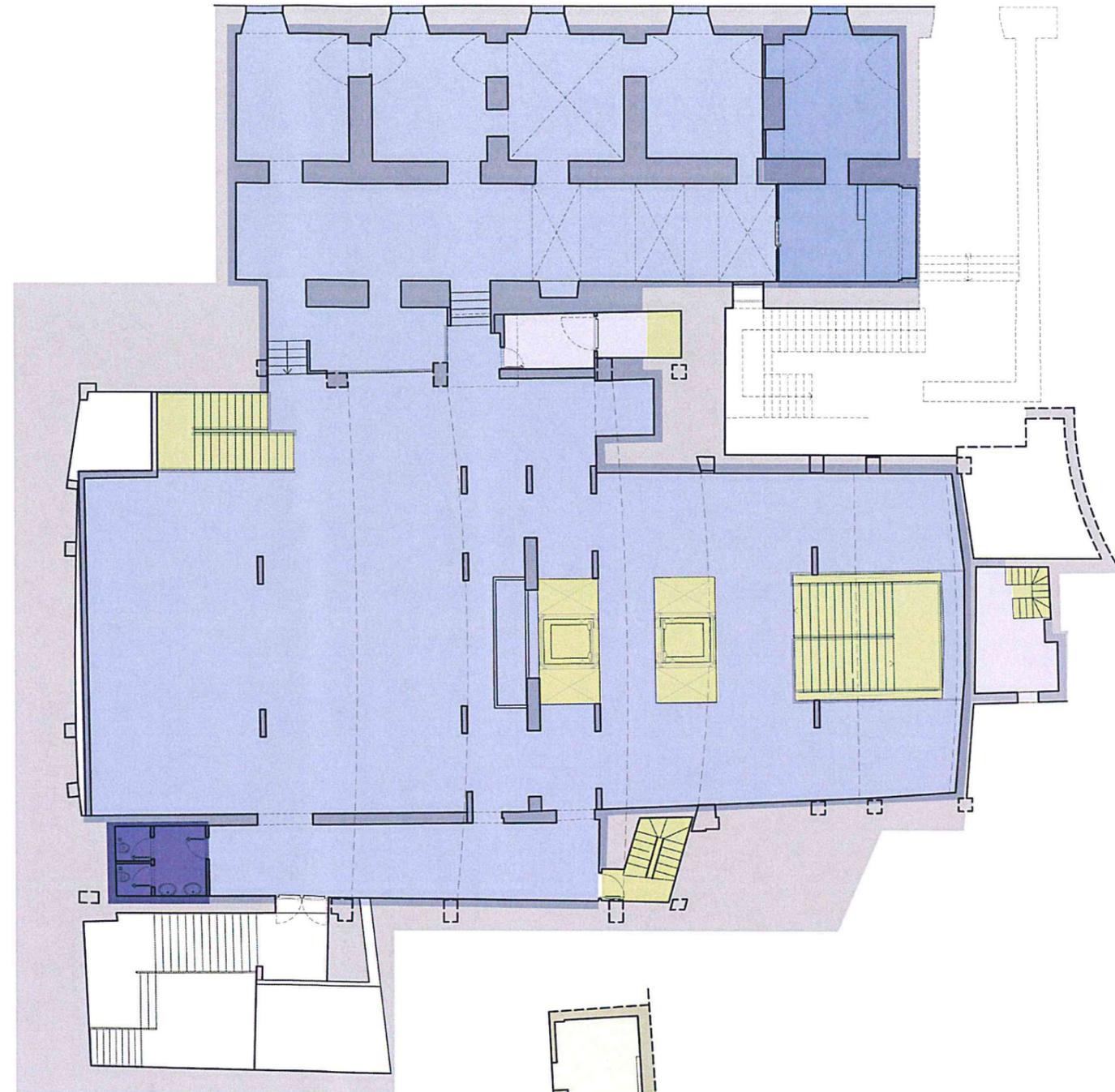
SUL (superficie utile lorda):

-  SUL - vendita
680,33 mq
-  SUL - altro (servizi)
11,27 mq
-  SUL - depositi
22,85 mq
-  SUL - uffici
51,30 mq

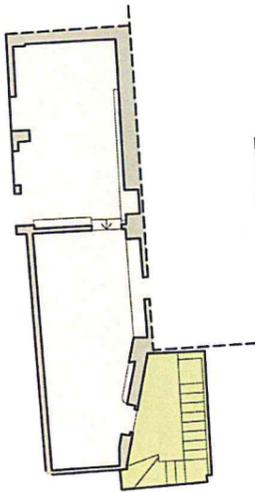
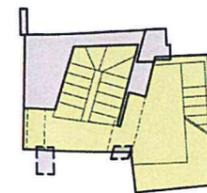
SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL

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:

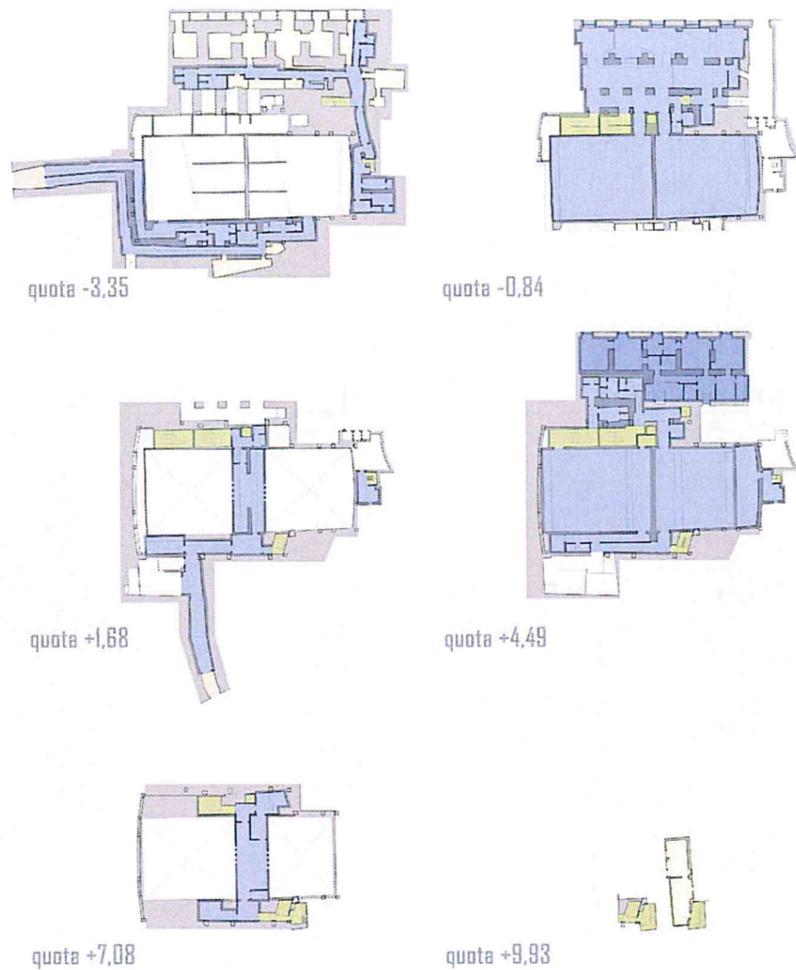
-  vani scala e ascensore
93,35 mq
-  locali tecnici
44,35 mq



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



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



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		46,65		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						

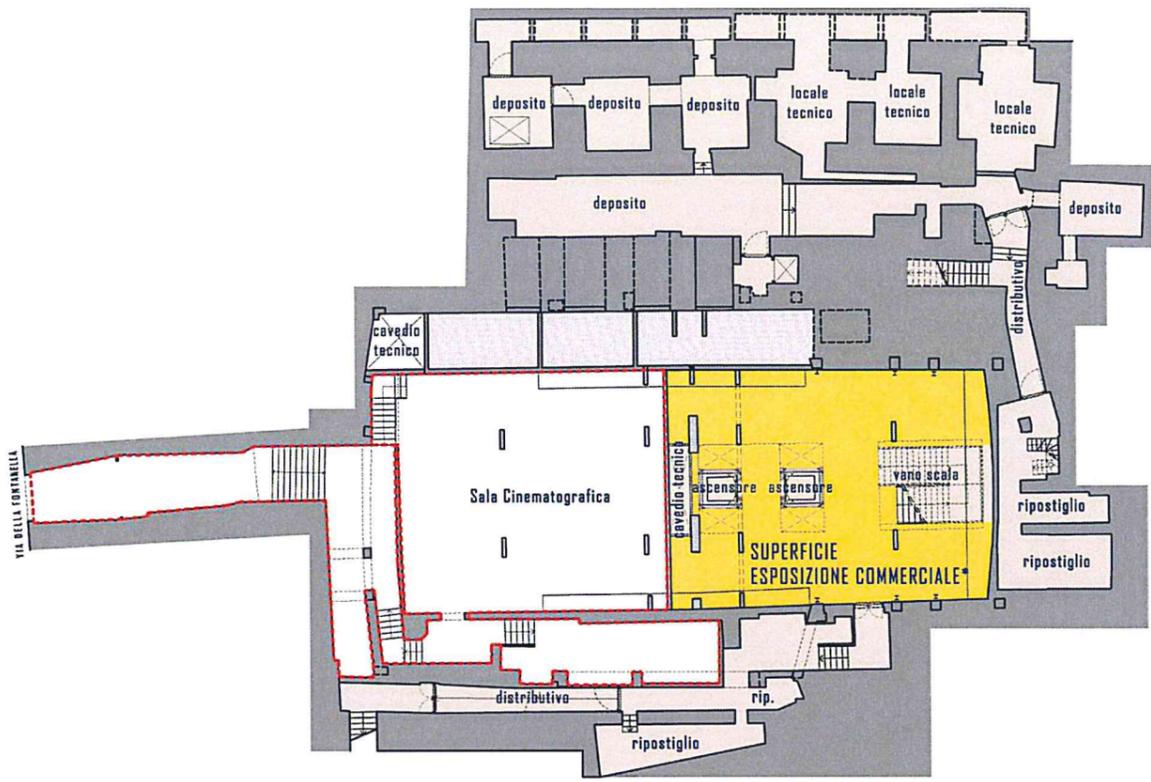
STATO DI PROGETTO



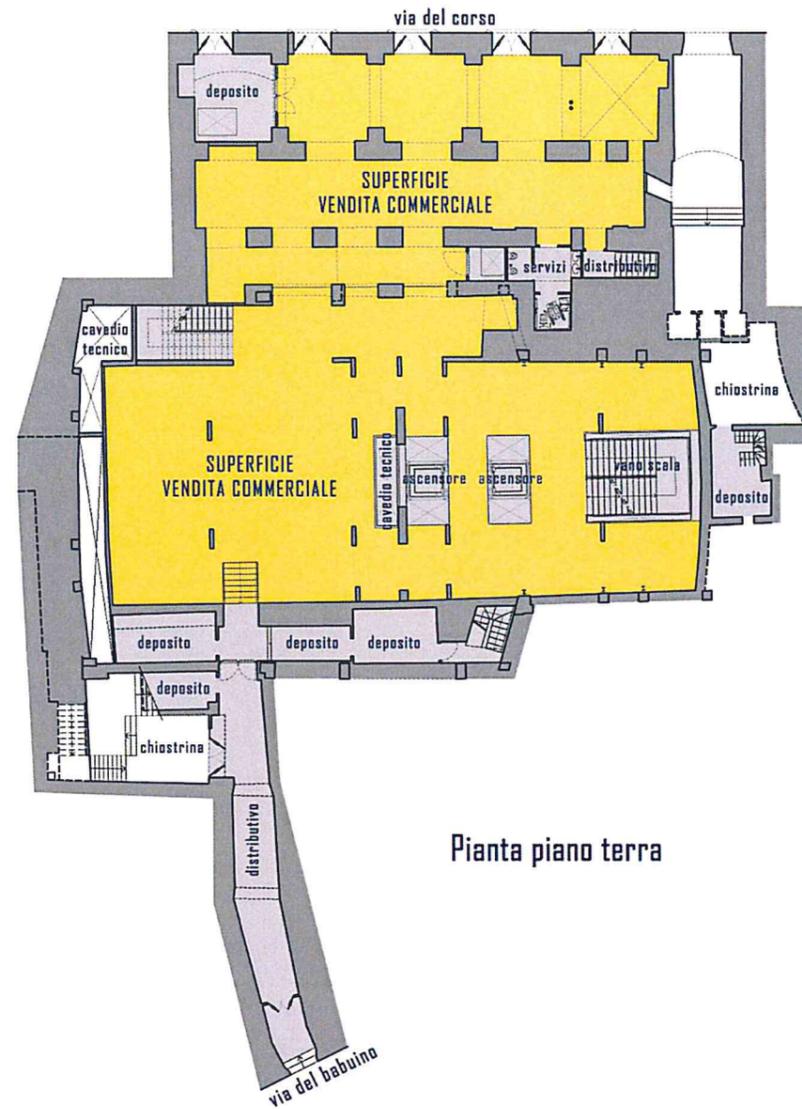
STATO DI PROGETTO_Individuazione SUL (mq)									
	SUL_superficie utile lorda					SUPERFICIE ESCLUSA DALLA SUL_vani scala, ascensori, androni, locali tecnici cantine e depositi completamente interrati, locali tecnici all'estradosso della copertura, locali tra l'intradosso del piano di copertura e l'estradosso 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 CEDUTA AL COMUNE		
SUL Sala cinematografica	androni e scale	TOTALE
318,6	13,1	331,7 mq
TOTALE superficie ceduta		331,7 mq

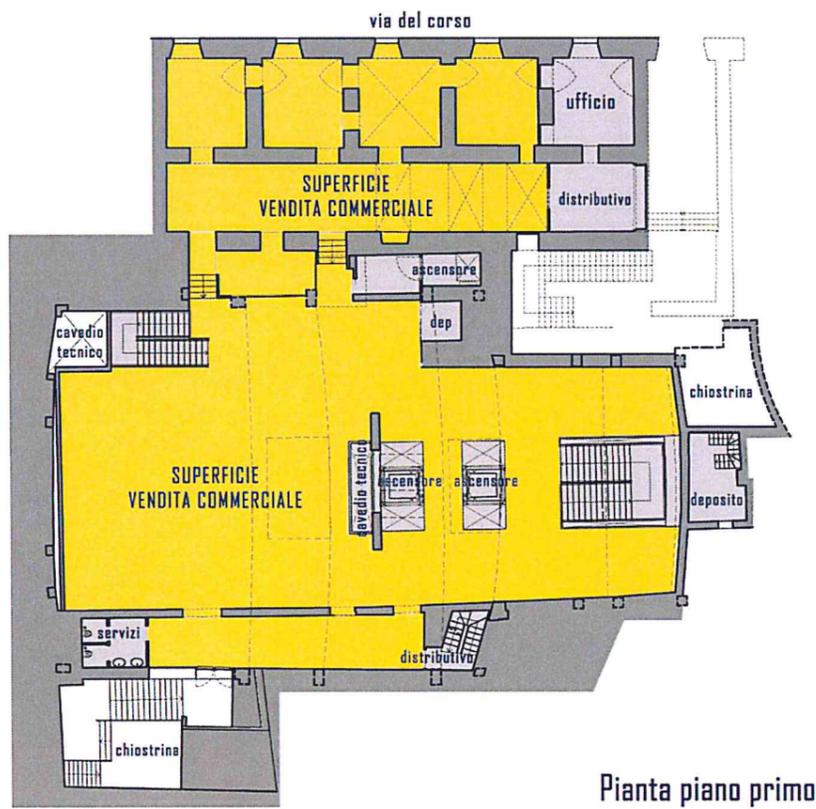
note: calcolo della Superficie Utile Lorda (SUL) ai sensi dell'art. 4 comma I delle N.T.A. del P.R.G. vigente



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.**

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 C.C. n. 2966 del 30/05/1978 - *Determinazione del contributo al costo di costruzione in relazione alla destinazione d'uso ad agli interventi*

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



Home - Servizi - Banche dati - Quotazioni Immobiliari OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Centrale/CAMPO MARZIO (LARGO GOLDONI)
 Codice di zona: B23
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	12100	14200	L	73,5	85,5	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 Box, Posti auto ed Autorimesse 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

* Art. 7 comma 1 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 pubblico comune ad altre destinazioni d'uso, si applica "Pubblici = 5 mq/10 mq"

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 SUv) 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 (da reperire nell'ambito dell'intera città storica)
 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 ottenuto (N.T.A. del P.R.G.) volendo soddisfare con abbondanza la richiesta di standard parcheggi.

La richiesta di reperire gli STANDARD URBANISTICI è ottemperata 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 STANDARD 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 $V=14'200 \text{ €/mq}$		
T_{um} COMMERCIALE:	€/mq	1'371,60
Totale PARCHEGGI non reperiti:	mq	1'563,74
Totale VERDE non reperito:	mq	720,08

MONETIZZAZIONE STANDARD: $1'371,60 \text{ €/mq} \times (1'563,74 + 720,08) \text{ mq} =$
 $1'371,60 \text{ €/mq} \times 2'283,82 \text{ mq} = \text{€ } \underline{3'132'487,52}$

Delibera C.S. n. 19/2001 e Delibera A.C. n. 31/2012 - DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE (CUT)

V_e - Volume dell'edificio in mc:	mc	7'847,54
U_p - Importo unitario del contributo di urbanizzazione (tab.B):	€/mc	55,53
K_c - coefficiente per zona e tipo di intervento (tab. C):		0,60
0,90 - coefficiente andamento demografico (valore fisso):		0,90

$CUT = V_e \times U_p \times K_c \times 0,90 = mc \text{ } 7'847,54 \times \text{€/mc } 55,53 \times 0,60 \times 0,90 = \text{€ } \underline{235'317,90}$

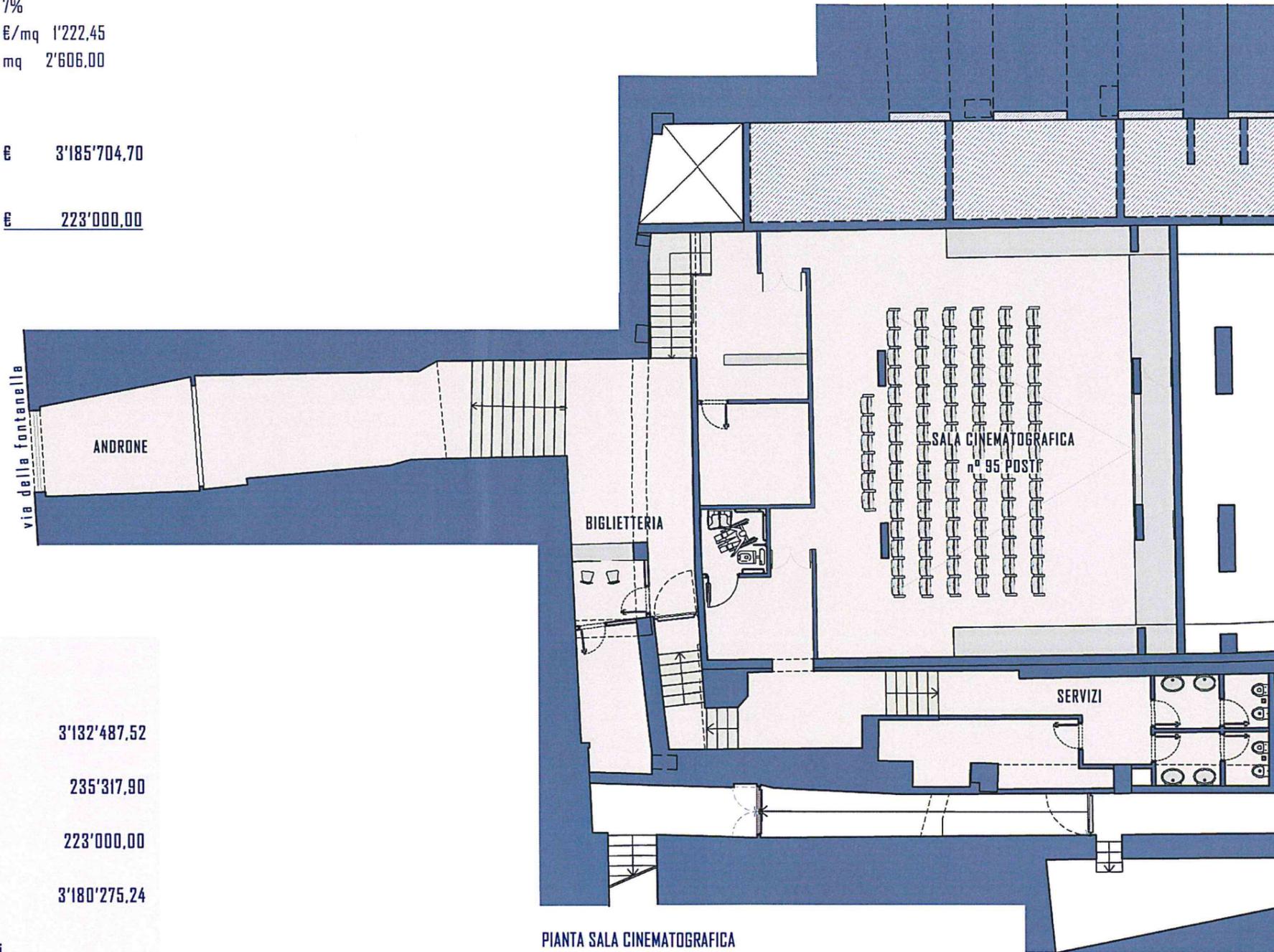
La proprietà si impegna, nell'attuazione del Piano Particolareggiato, a realizzare e gestire, in una porzione dell'immobile, una Sala Cinematografica di circa 332 mq, che verrà concessa, per un mese all'anno, al Comune di Roma.

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

Aliquota: 7%
 Costo stimato dell'intervento: €/mq 1'222,45
 Superficie totale: mq 2'606,00

COSTO DI COSTRUZIONE:
 mq 2'606,00 x €/mq 1'222,45 = € 3'185'704,70

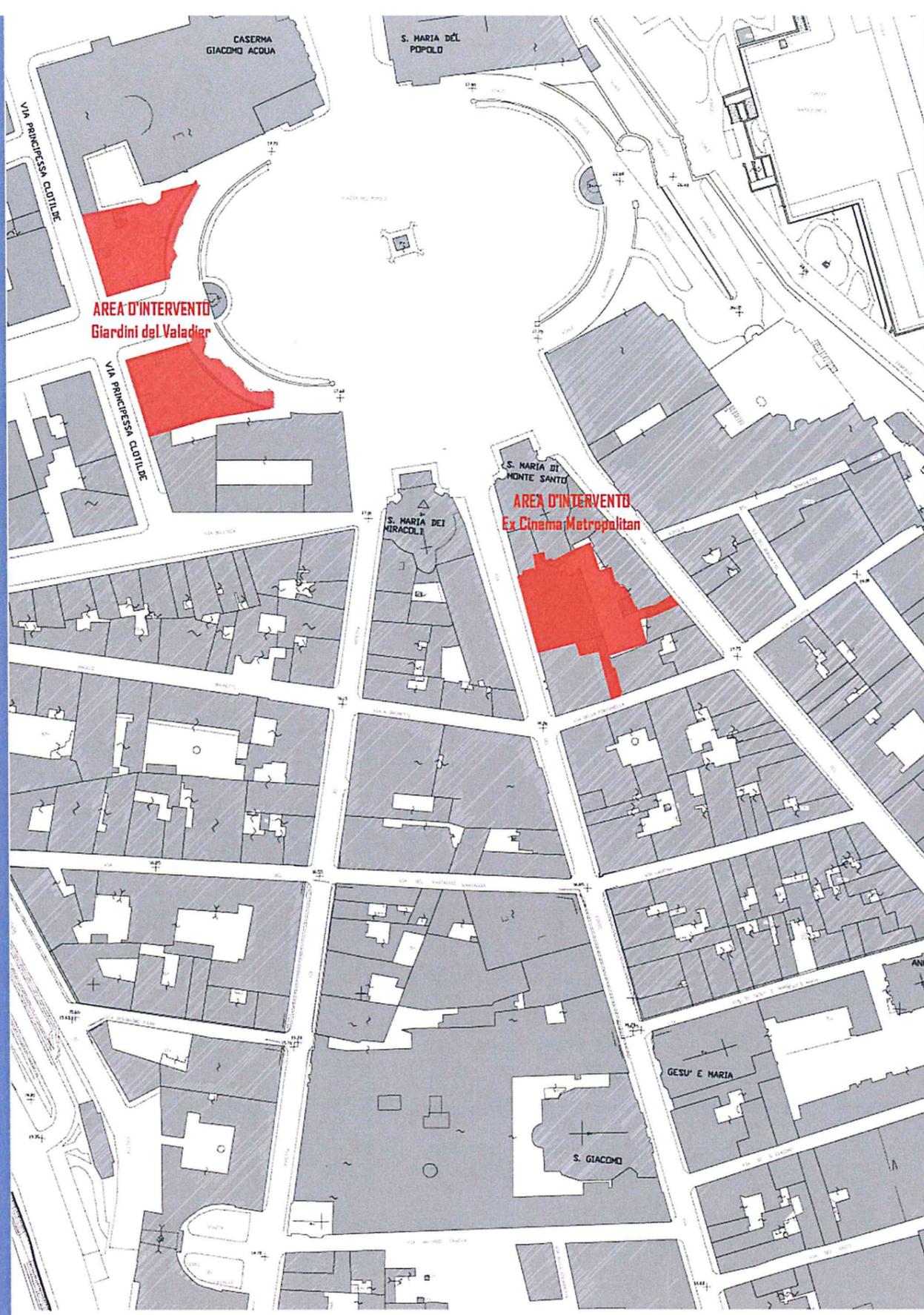
CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE:
 € 3'185'704,70 x 7% = € 223'000,00



RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO

1. MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI:	€	3'132'487,52
2. ONERI DI URBANIZZAZIONE:	€	235'317,90
3. Contributo COSTO DI COSTRUZIONE:	€	223'000,00
4. CONTRIBUTO STRAORDINARIO*:	€	3'180'275,24
5. Utilizzo SALA CINEMATOGRAFICA 1 mese/anno per 20 anni		

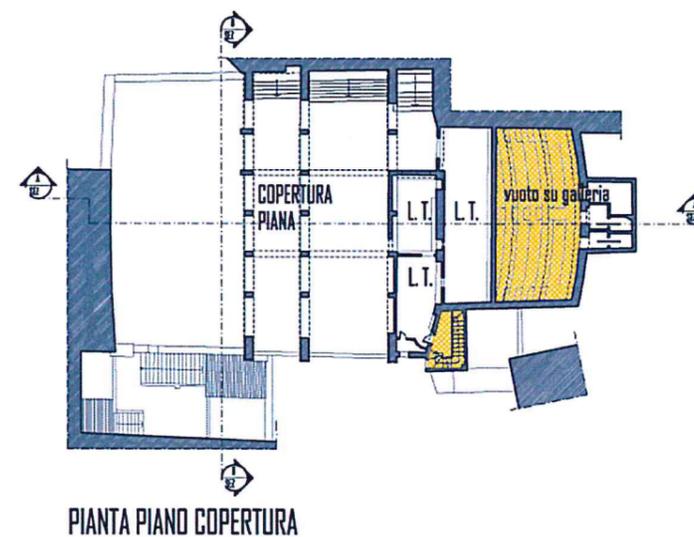
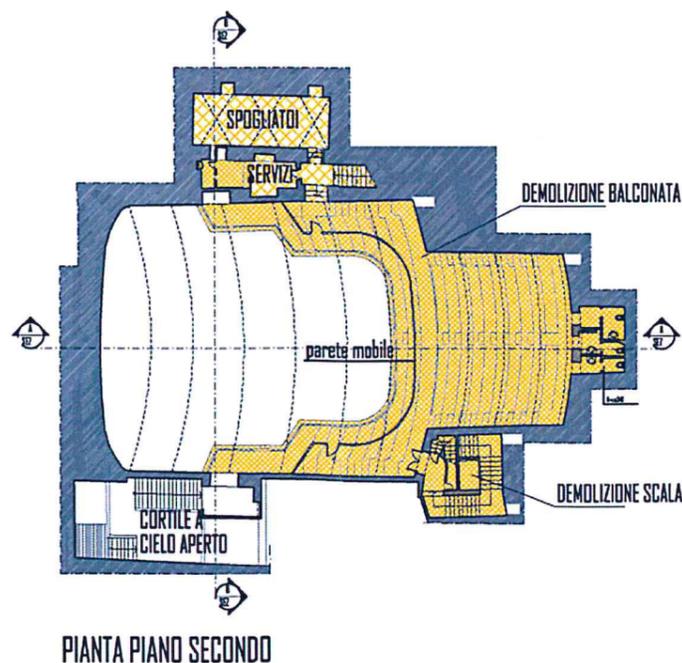
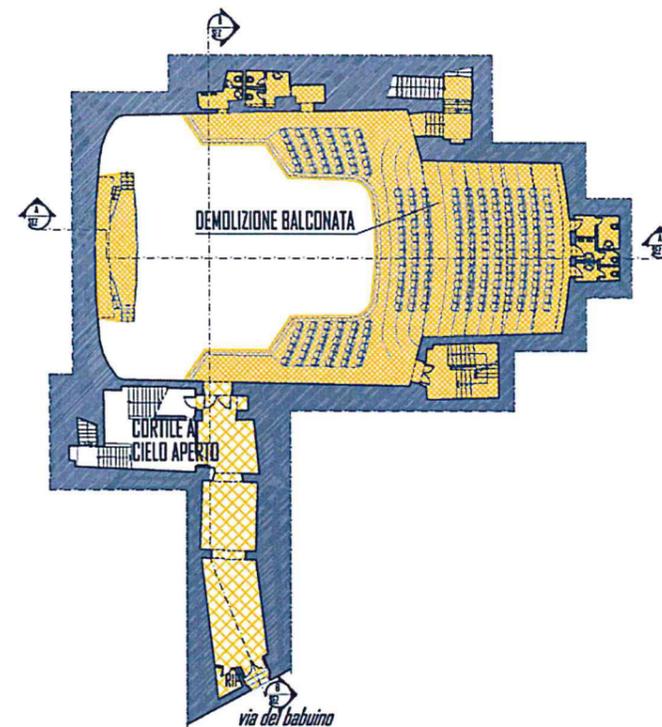
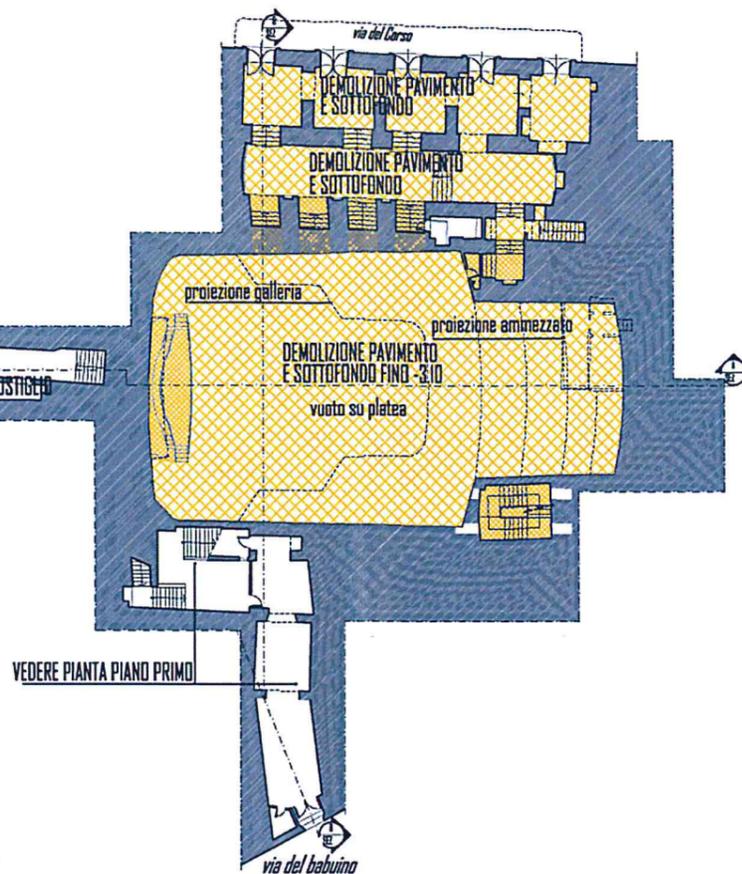
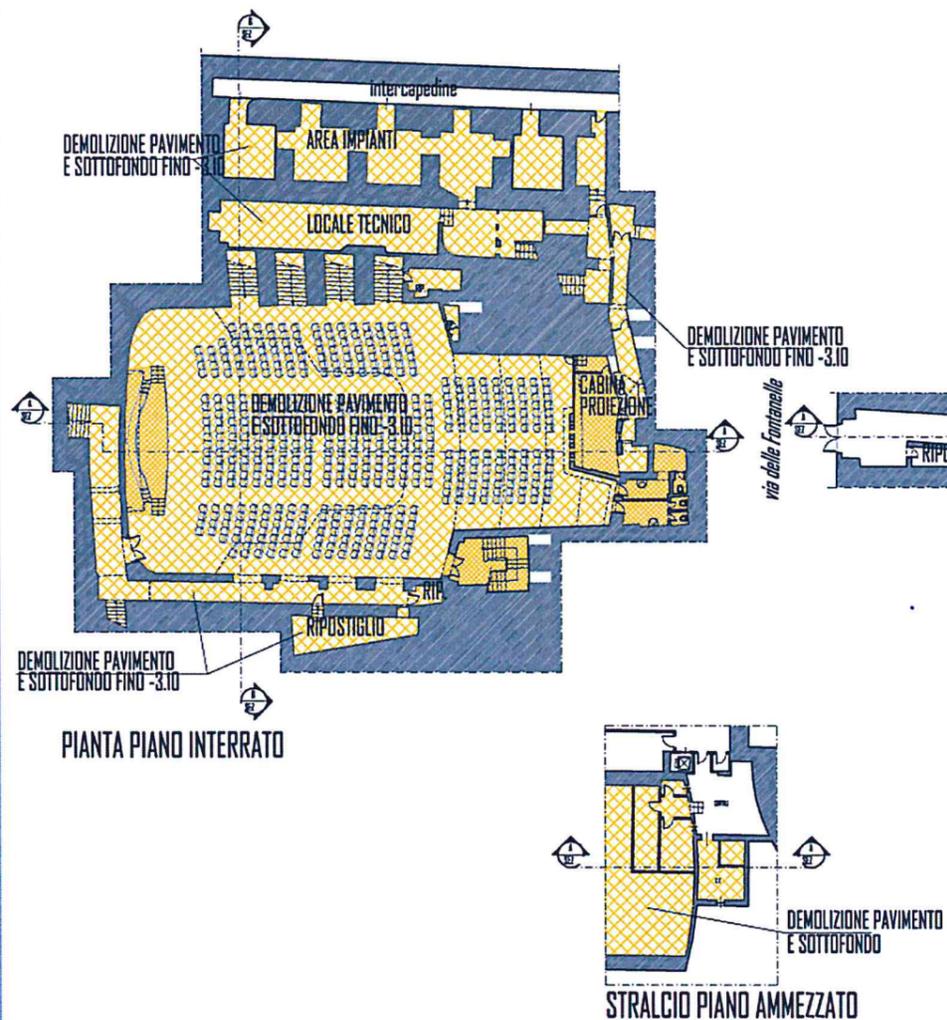
*come da Parere di Congruità.



Planimetria catastale - Individuazione Aree d'Intervento



Aerofotogrammetrico
Fotopiano del Centro Storico di Roma



PROGETTO ORIGINARIO del 1948 INDIVIDUAZIONE DEMOLIZIONI ANNO 2000

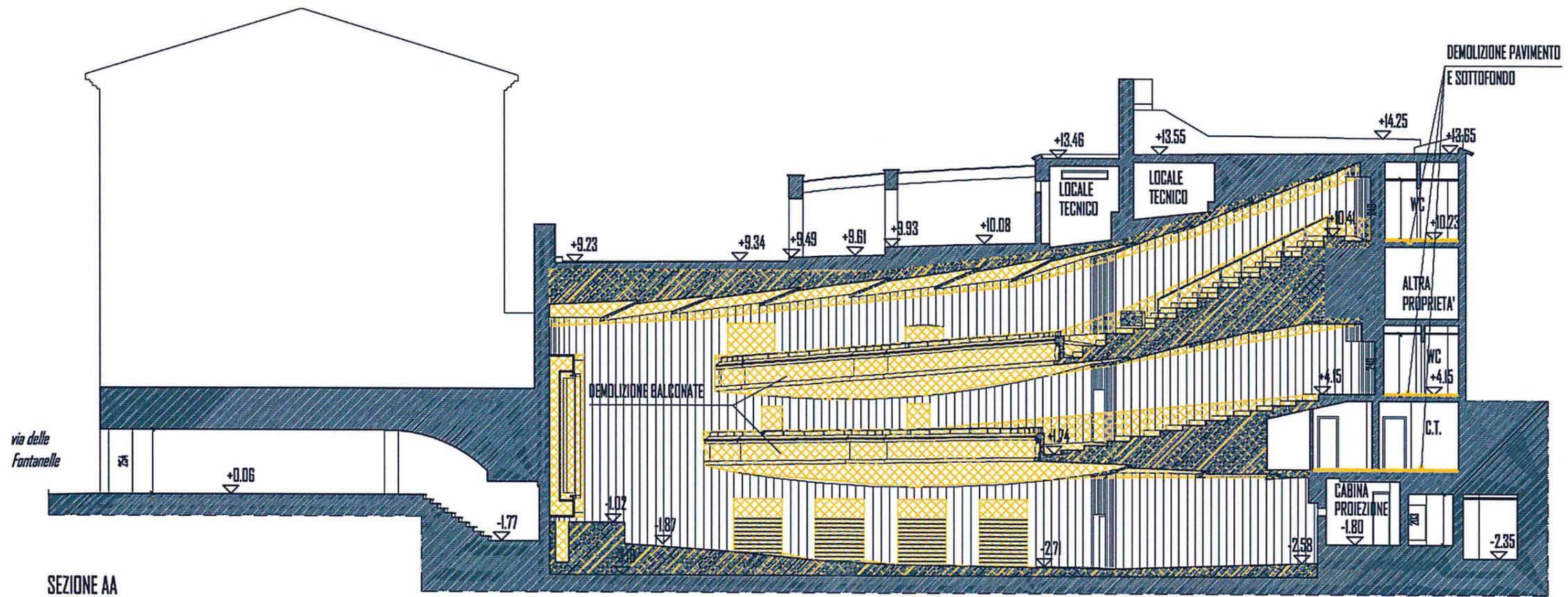
LEGENDA

- DEMOLIZIONI STRUTTURE E TAVOLATI
- DEMOLIZIONI PAVIMENTI E SOTTOFONDO

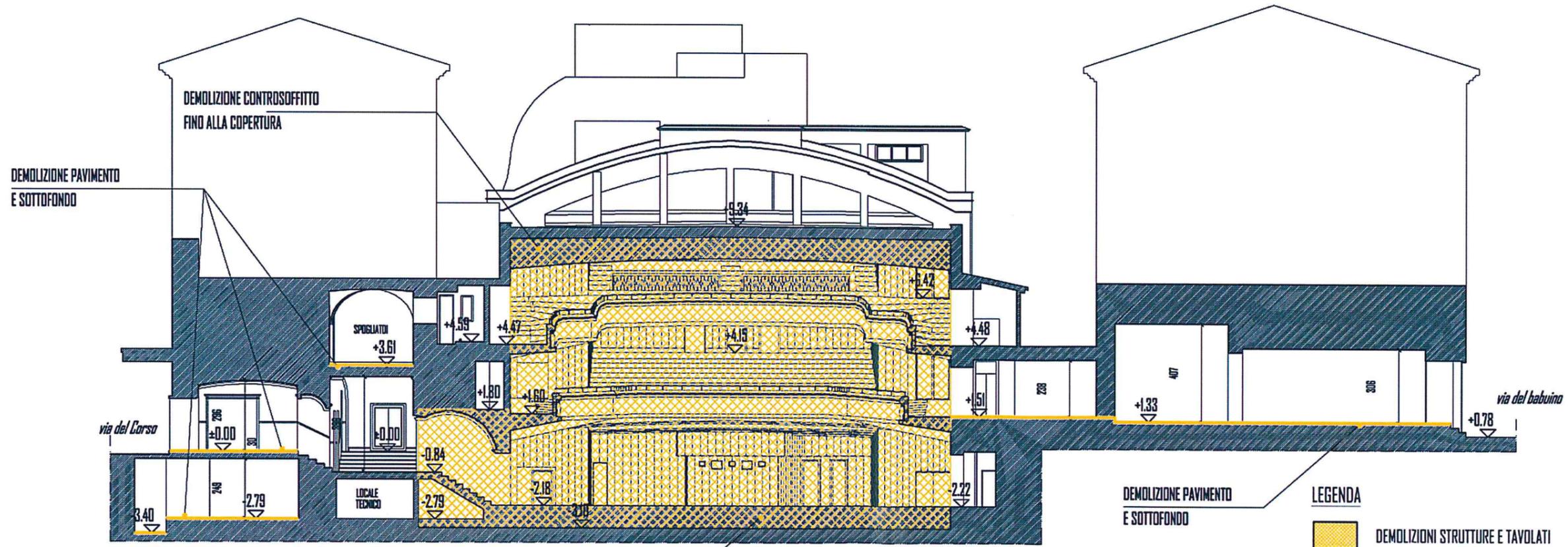
Con la normativa denominata *Nuovo Cinema Paradiso* il Comune di Roma ha consentito l'aumento di superfici di attività cinematografiche mediante interventi di ristrutturazione e/o demolizioni e ricostruzioni anche all'interno del centro storico.

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

LEGENDA

- DEMOLIZIONI STRUTTURE E TAVOLATI
- DEMOLIZIONI PAVIMENTI E SOTTOFONDO

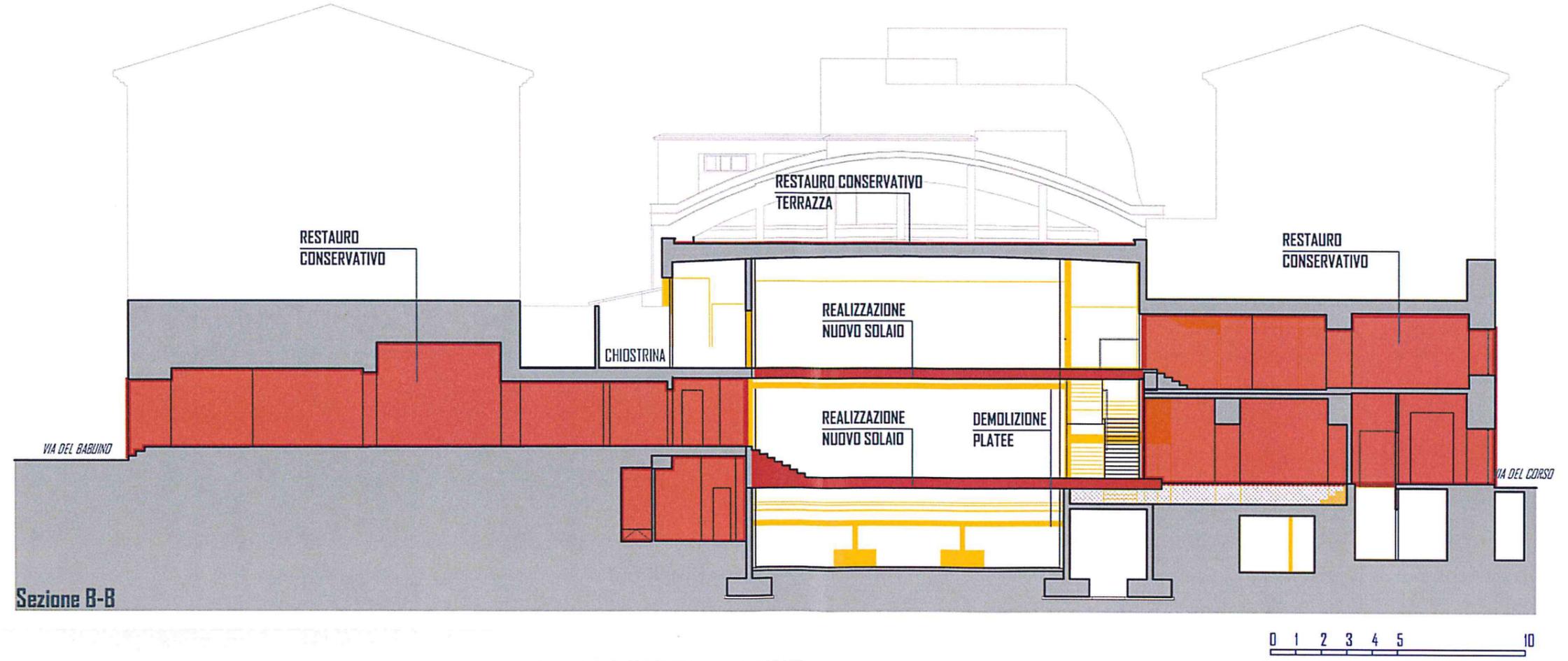
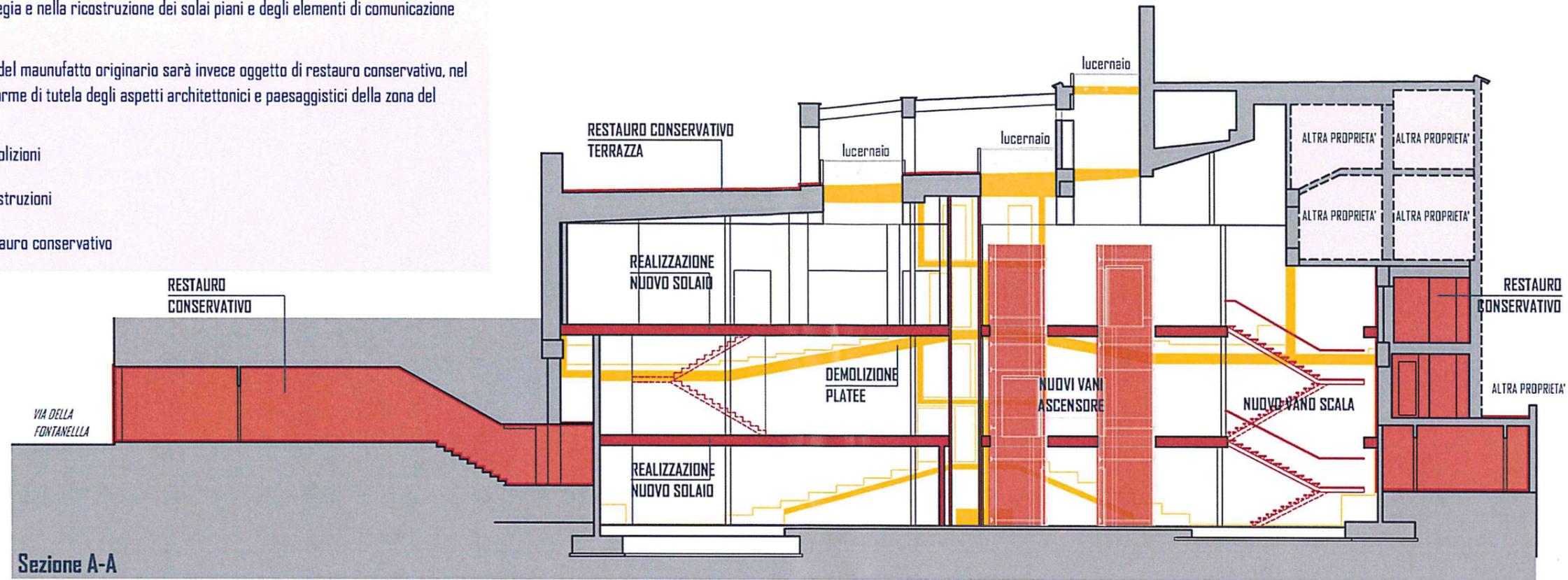
0 1 2 3 4 5 10

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



INDIVIDUAZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO