COMUNE DI ROMA MUNICIPIO IX (EX/MUNICIPIO XII) – PORTUENSE
PROVINCIA DI ROMA

ROMA CAPITALE

PIANO DI RECUPERO
DI VALORIZZAZIONE B-12
AMBITO DI VALORIZZAZIONE B-12

VIA MENGARINI, VIA TAJANI, VIA BELLUZZO - ROMA

m2studio

PROPONENTE:
E.C.G. Costruzioni s.r.l.

INDIRIZZO:
VIA S. S. GRADO, 10/12
CATANIA CT 95124

PROGETTISTI INCARICATI:
Arch. Fabio Mariottini
Arch. Gianluca Fiaschi
Arch. Alessandro Ubertini
GRUPPO PROGETTAZIONE:
Arch. Fabio Mariottini
Arch. Federico Pacini
Arch. Edoardo Carlesi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI ROMA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI ROMA

SCALA 1:1.000

ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE

TAVOLA
08

REV.	DATA
0	22/09/2009
5	20/02/2015

Zonizzazione per destinazione d'uso

Legenda

Confine ambito di valorizzazione B12 - via Mengarini, via Tajani, via Belluzzo
Area individuata dal PRG e soggetta a PdR per Ristrutturazione Urbanistica

Area edificabile
S.U.L. aggiuntiva 5.000 mq

Aree per nuove OO.PP.- derivanti da cessione di aree private **19.550,00 mq**
di cui:
Standard minimi derivanti dalla SUL aggiuntiva (5.000mq) **3.146,67 mq**
Verde e servizi 2.106,67 mq
Parcheggi pubblici 1.040,00 mq

Extra standard su aree private in cessione da CCG **15.403,33 mq**
Verde pubblico 15.785,00 mq
Parcheggi pubblici 618,33 mq

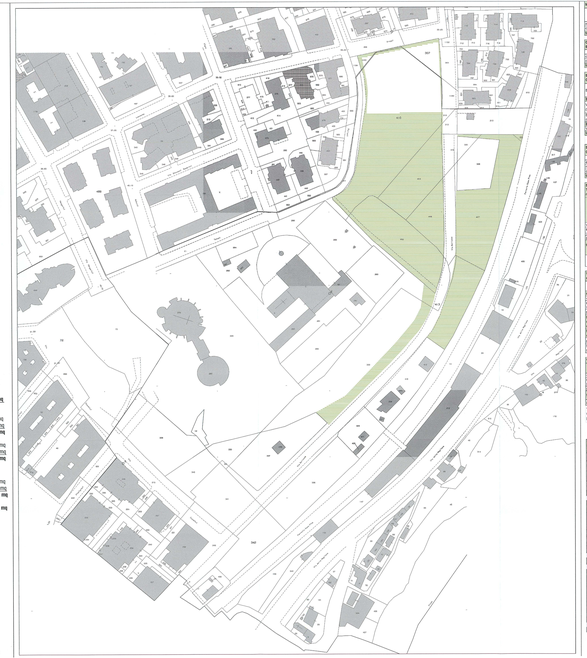
Viabilità a parcheggi pubblici su aree già pubbliche **3.900,00 mq**
parcheggi pubblici 3.597,00 di cui:
da conservare in situ con manutenzione 3.135,00 mq
oggetto di modifiche per garantire un adeguato passaggio pedonale 755,00 mq

nuovi parcheggi pubblici derivanti dall'adeguamento della viabilità **1.697,00 mq**

Totale standard pubblici: 21.247,00 mq di cui:
verde e servizi 2.106,67 + 15.785,00 = 17.891,67 mq
parcheggi pubblici 1.040,00 + 618,33 + 1.697,00 = 3.355,33

Totale area extra standard di PdR : 15.785,00 + 618,33 + 1.697,00= 18.100,33 mq

Verde privato attrezzato con limitazione alle strutture aperte (Art. 87 N.T.A.)
Servizi pubblici di livello urbano (Art. 84 N.T.A.)
Servizi pubblici di livello locale (solo esistente) (Art. 86 N.T.A.)
Servizi - artigianato di servizio (autolavaggio esistente) (Art. 6 lett. c)
Infrastruttura di trasporto in sede propria comprensiva delle fasce di rispetto e pertinenza - ferroviaria Roma-Fiumicino (Art. 94 N.T.A.) (Ferrovia FM1)
Nuova viabilità programmata dal PRG (interrata) non compresa tra le opere del PdR



SUL funzionale - S.U.L. Aggiuntiva 5.000 mq

	SUL esistente (da foto SU aggiornata)	SUL progetto A2 (somma SUL aggiuntiva + esistente)	% mix funzionale	Distribuzione SUL per funzione
residenziale	3.552,00	4.438,03	80%	3.550,40 mq
commerciale (G2b)	883,21	1.321,03	20%	1.105,63 mq
totale	4.435,21	5.541,67	100%	5.656,03

Standard dotati per carico insediativo per SUL residenziale abitanti 88
- parcheggi P1 22
- parcheggi P2 66

totale complessivo 154

SUL aggiuntiva 5.000 mq
Calcolo degli standard minimi di verde e servizi pubblici

SUL residenziale	consistenza A1 (progetto)	consistenza A2 (progetto)	totale standard (progetto)
SUL residenziale	3.550,40	1.887,63	5.438,03
verde pubblico (18 mq/ab.)	958,66	112,75	1.019,39
servizi pubblici (5 mq/ab.)	616,26	77,12	693,38
SUL commerciale	1.105,63	215,37	1.321,00
verde (2,4 mq/mq SUL)	2.653,51	36,74	2.690,25
totale	3.572,17	242,11	3.814,28

SUL aggiuntiva 5.000 mq
Calcolo dotazione minima parcheggi pubblici e privati - art. 7 N.T.A.

destinazione d'uso	consistenza A1	consistenza A2	totale consistenza A2
residenziale	1 ogni 35 mq SUL	1 ogni 35 mq SUL	1 ogni 35 mq SUL
residenziale	883,21	853,31	46,74
totale parcheggi	1.321,03	1.215,37	1.261,77

SUL aggiuntiva 5.000 mq
Verifica dotazione standard di progetto per intero PUP - comprensiva anche di sub comparti A1 e A2 -

standard	dotazione minima	dotazione di progetto (somma di comparto A1 + comparto A2 + cessione aree OO.PP.)	differenza di dotazione di progetto rispetto a dotazione minima
verde	1.415,54	1.222,,4	193,10
servizi (ex 3 art. 4 DM 1444/68)	685,00	916,20	77,03
parcheggi pubblici	1.040,00	922,61	117,39
totale standard pubblici di progetto per sub comparto (A1 e A2)	2.740,53	264,84	20.842,59
totale standard pubblici per PUP		3.146,67	21.247,59
parcheggi privati	1.776,21	224,79	5.466,84
totale parcheggi privati di progetto		2.000,00	5.466,84

Verifica standard di PdR - dotazione minima e di progetto

standard	dotazione minima	dotazione di progetto	extra standard
verde (ex 3 art. 4 DM 1444/68)	2.106,67	17.891,67	15.785,00
parcheggi pubblici	1.040,00	3.355,33	2.315,33
totale standard pubblici	3.146,67	21.247,00	18.100,33
parcheggi privati	3.000,00	5.466,84	5.466,84

* in sistema di parcheggi pubblici di progetto è implementato anche alla dotazione per l'adeguamento della viabilità da realizzare come opera pubblica

CONFRONTO DOTAZIONE DI PROGETTO E CALCOLO STANDARD PER USI ESISTENTI

Mix funzionale e SUL viabilità (SUL=consistenza catastale)		
Destinazione d'uso (art. 6 NTA)	SUL/E	
Attrezzature sportive e ricreative collettive per lo sport, ricreative Circoli	11.787,00	
Servizi alla persona per l'istruzione Scuole	500,00	
Totale SUL/Esistente	12.287,00	

Calcolo presenza dotazione minima di standard per SUL/E

standard	calcolo	esistenti	differenza (deficit/ eccedenza)
verde (2,4 mq/mq SUL)	4.648,80		4.648,80
parcheggi pubblici (1,0 mq/mq SUL)	1.990,20	3.900,00	3.490,20
Totale aree standard pubblici per SUL/Esistente	6.647,00	3.900,00	8.347,00
Parcheggi privati (0,4 mq/mq SUL)	**4.648,80**	**1.010,00**	**3.396,80**

Verifica dotazione standard complessivi di PdR rispetto alla SUL/E

standard	dotazione minima standard PdR	deficit/ stato di fatto	extra standard
aree e servizi	10.795,00	4.906,80	10.878,20
parcheggi pubblici	3.916,33	3.490,20	1.144,87
Totale aree pubblici standard	14.705,33	8.367,20	9.733,33
Parcheggi privati	**3.900,00**	**3.396,80**	**503,20**

N.B. si considerano soltanto le destinazione d'uso esistenti aventi carico urbanistico

Zonizzazione di Attuazione del PdR per stralci funzionali (unità minime d'intervento)

Comparto A: area di concentrazione SUL aggiuntiva (5.000 mq)
Principali Categorie d'intervento: MI, RU
Mix Funzionale:
residenziale 80% SUL aggiuntiva
Commerciale (G2b) / Servizi (G2b) 20% SUL aggiuntiva
Si compone di 2 sotto unità minime (di seguiti A1 e A2) autonomamente attuabili e convenzionabili per stralci funzionali

A1 — Unità minima d'intervento A1 - S.U.L. complessiva 4.438,03 mq
residenziale: 3.550,40 mq
commerciale (G2b) / servizi (G2b): 887,60 mq
parcheggi privati: 5.400,00 mq

A2 — Unità minima d'intervento A2 - S.U.L. complessiva 561,97 mq
residenziale: 449,60 mq
commerciale (G2b) / servizi (G2b): 112,40 mq
parcheggi privati: 500,00 mq

Area soggetta a cessione per la realizzazione degli standard minimi derivati dalla SUL aggiuntiva(5.000 mq) e delle opere di urbanizzazione in funzione degli stralci funzionali relativi alla unità minima d'intervento individuate dal PdR - Sup. 3.146,67 mq (dotazione minima standard)

o.u.1 — Cessione determinata dall'unità minima A1- Sup. 2.792,03 mq
Servizi: 616,20 mq (rif. f.ve 4 c.le1760N)
Verde: 1.253,82 mq
Parch. Pubbl.: 922,01 mq

o.u.2 — Cessione determinata dall'unità minima A2 - Sup. 354,64 mq
Servizi: 77,13 mq (rif. f.ve 4 c.le1760N)
Verde: 159,32 mq
Parch. Pubbl.: 117,99 mq

Verde pubblico (Art. 85 lett. d) - N.T.A.)
cessione extra standard: 15.785,00 mq

Aree in cessione al comune per l'adeguamento della viabilità pubblica esistente: 361,67 mq

Parcheggi pubblici extra standard di PdR: 2.315,33 mq
(di cui 618,67 mq su aree E.C.G.)

Parcheggi esistenti soggetti a adeguamento

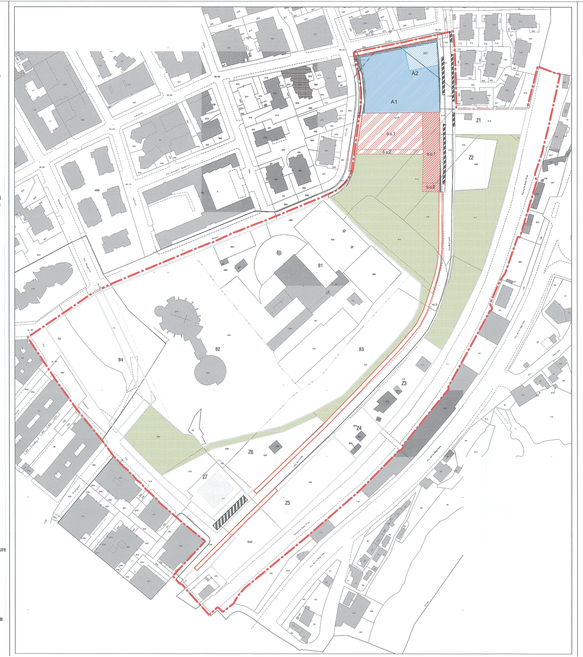
N.B. Tutte le aree in cessione sopra descritte sono riferite unicamente alla U.M. d'intervento A1, ovvero nelle disponibilità di ECG Costruzioni srl incluse le aree degli standard relative alla U.M. d'intervento A2

Comparto B
Categoria d'intervento: MO, MS, RE1,

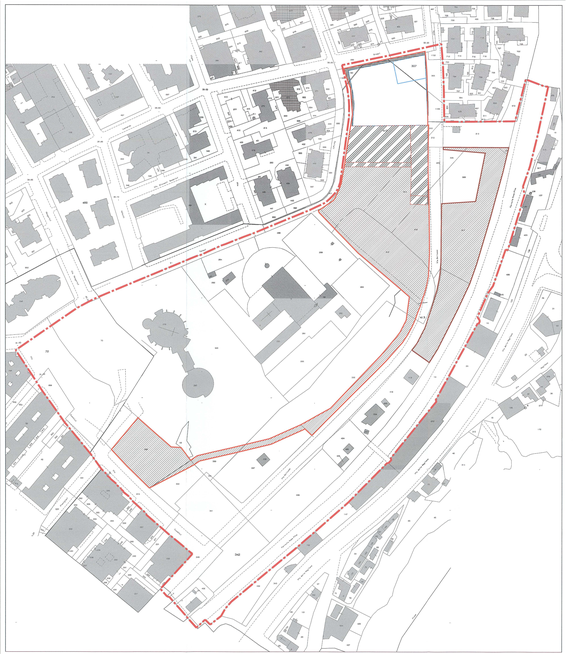
Unità minima d'intervento B1, B2
Destinazione d'uso: Verde e Servizi Pubblici di livello Urbano

Unità minima d'intervento B3, B4
Destinazione d'uso: Verde Privato attrezzato con limitazione alle sole strutture aperte

Unità minime Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7
Categoria d'intervento: MO, MS, RE1, DR,
Destinazione d'uso:
Z1: artigianato di servizio
da Z2 a Z6: verde privato attrezzato con limitazione alle sole strutture aperte
Z7: servizi pubblici di livello locale



Individuazione delle aree private in cessione per la realizzazione delle OO.PP.

- per standard minimi 3.146,67 mq
- per adeguamento viabilità 361,76 MQ
- per extra standard 16.403,33 mq

Totale aree private per nuove OO.PP. **19.911,67 mq**