

**INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE
DEL COMPLESSO
EX FEDERAZIONE ITALIANA
DEI CONSORZI AGRICOLI
Via del Porto Fluviale n. 69/71 - Roma**

**"ROMA DOCKS"
NUOVO PROGETTO PRELIMINARE
RELAZIONE TECNICA**

Proponente:

Raggruppamento NAVARRA-SAVIOTTI

Roma Docks S.r.l., Via A. Stoppani 15, 00197 Roma, Tel. 06/802161, Fax 06/8085361

Progettazione:

Arch. Massimo Carmassi Ord. Arch. Firenze n. 5057

Arch. Gabriella Ioli Carmassi Ord. Arch. Firenze n. 5067

con la collaborazione di:

SPACEPLANNERS S.r.l.

Arch. Massimo Famiglini Ord. Arch. Roma n. 4583

Arch. Franco Maria Rao Ord. Arch. Roma n. 7700

**ACCORDO DI PROGRAMMA
"Piano Urbano Ostiense-Marconi"**

La relazione è composta dai seguenti capitoli:

- Premessa
- Iter progettuale
- *Verifica presso la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio e il Patrimonio Storico-Artistico ed Demo-Etnoantropologico di Roma*
- *Verifica presso la Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma*
- Nuovo progetto preliminare
- Descrizione
- Standards
- Conclusioni

Nell'ambito del **PIANO URBANO OSTIENSE** la società proponente presenta nuova proposta progettuale inerente la riqualificazione ambientale e funzionale dell'area Complesso dell'ex Federazione Italiano dei Consorzi Agrari di Roma - Via del Porto Fluviale n. 69/71.

Premessa:

La Società proponente "Roma Docks s.r.l." in data 19/11/02 ha presentato presso gli uffici competenti comunali proposta progettuale di riqualificazione ambientale e funzionale dell'area, integrata da uno studio trasportistico e da una relazione storico grafica.

In data 28.02.2003 ha ottenuto approvazione mediante la delibera comunale n°10, con la procedura di "Accordo di programma - Progetto Urbano Ostiense-Marconi"

A seguito della avvenuta approvazione in "Accodo di programma - Progetto Urbano Ostiense-Marconi" la società proponente ha incaricato "Carmassi Studio di Architettura" e "Spaceplanners S.r.l.", per lo sviluppo di un progetto architettonico preliminare, definitivo ed esecutivo in conformità con quanto approvato e che tenesse ben conto del rispetto di tutti i parametri, inviluppi, profili, altimetrie, e che seguisse i canoni sostanziali del progetto, ivi compreso le quantità delle superfici e dei volumi.

Il progetto si è sviluppato seguendo sin dall'inizio una filosofia basata sull'idea di ricucire una porzione di tessuto urbano, riqualificando un'area in evidente stato di abbandono.

L'analisi attenta dei fabbisogni del quartiere, ha orientato la progettazione sulla definizione di tipologie insediative che prevedono, con chiaro riferimento alle tradizioni della zona :

- nell'insieme delle destinazioni d'uso non residenziali, oltre agli uffici, anche **studi professionali e laboratori per artisti**;
- nell'insieme delle destinazioni d'uso commerciali, **aree per l'attività culturali, di formazione, laboratori teatrali e cinematografici** ed aree per attività commerciale di grande e piccola superficie e ristorazione.
- nell'insieme delle destinazioni d'uso residenziali sono previste aree per residenze speciali quali **lofts per artisti e pittori**.

Iter progettuale:

La stesura del “**progetto preliminare**” è stata sviluppata utilizzando parametri, superfici, volumetrie, profili e sagome di inviluppo approvate; in particolare il progetto prevedeva la realizzazione di un intervento edificatorio complesso e multifunzione con contemplava nella sua prima stesura:

► AREA COMMERCIALE:

- aree per le attività culturali
- aree per le attività di informazione
- aree per le attività di formazione
(laboratori teatrali e cinematografici)
- aree per attività commerciali di grande superficie
(concept store)
- aree per attività commerciali di piccola superficie
- aree per la ristorazione

► AREA UFFICI E LABORATORI:

- aree per uffici, studi professionali e laboratori per artisti

► AREA RESIDENZE E RESIDENZE SPECIALI:

- aree per residenze
- aree per residenze particolari
(lofts per artisti e pittori)

L'escursus progettuale, peraltro sottoposto di continuo ai tecnici e agli organi di controllo competenti ha fatto sì che, nel Dicembre 2002, fosse redatto il primo progetto preliminare; in particolare, sempre all'interno delle sagome di inviluppo massimo erano previste volumetrie a pianta quadrata sul fronte di Via del Porto Fluviale, mentre la volumetria principale veniva sviluppata parallelamente al confine di proprietà demaniale prospiciente l'area.

Con questo primo progetto preliminare la società proponente, pur non essendo l'immobile sottoposto a vincolo, ha provveduto ad avviare una serie di incontri con le **Sovrintendenze Architettoniche ed Archeologiche** atti a verificare le valenze progettuali in relazione all'impatto nel contesto ambientale, architettonico ed archeologico del sito e del tessuto della città.

Dopo tali incontri e verifiche, che di seguito sono dettagliatamente descritte, si è provveduto a elaborare il Nuovo Progetto Preliminare così definito :

- L'area di progetto è occupata da edifici industriali affacciati, con il lato minore, sul Tevere, di fronte al porto Fluviale e, a nord, verso la strada che costeggia la ferrovia attraversando il fiume con un ponte di ferro. Il lato sud confina con una proprietà pubblica su cui sorgono la sede della finanza portuale – un edificio di Gustavo Giovannoni - e un impianto industriale dominato dalle strutture metalliche di un grande gasometro dismesso. A nord, oltre la ferrovia, tra il monte Testaccio e il Tevere, si estende l'ex mattatoio.

- Il progetto prevede la costruzione di cinque volumi elementari disposti liberamente rispetto al bordo irregolare curvo del lotto, determinando un effetto di trasparenza verso il centro del complesso. Gli involucri dei manufatti sono scanditi da spesse costole di mattoni chiari, che lasciano filtrare la luce e il sole verso l'interno, proteggendo i balconi delle abitazioni. Le altezze dei volumi sono degradanti verso il lungotevere raccordandosi in altezza e allineandosi con il grande impianto industriale esistente particolarmente importante. Scale e ascensori, in parte esterni, garantiscono i collegamenti verticali. A un livello leggermente superiore alla strada, lo spazio tra gli edifici è concepito come una piazza ramificata raccordata ai bordi con morbide rampe e scalinate.

Accogliendo le richieste della Soprintendenza, il portale d'ingresso allo stabilimento industriale, costruito all'inizio del '900, è stato integrato come materiale "archeologico" nel sistema costituito dalle nuove architetture.

Due piani sovrapposti di parcheggi sotterranei, accessibili dal lato nord del complesso, occupano l'intera superficie dell'area.

Verifica presso la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio e il Patrimonio Storico-Artistico e Demo-Etnoantropologico di Roma:

La società proponente, preliminarmente al progetto del complesso multifunzionale, ha prodotto una "relazione storico grafica" dei processi di trasformazione del territorio e delle preesistenze monumentali e infrastrutturali.

Durante il periodo Novembre-Dicembre 2002 è iniziata un'attività di approfondimento ed ulteriore verifica del primo progetto preliminare e della documentazione presentata.

Dopo una serie di incontri presso gli uffici della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed in particolare con il funzionario di zona Arch. P. Santilli si è provveduto ad una verifica in sito.

Alla fine di Dicembre alla presenza di tutti gli interessati è stata effettuata una attenta visita al sito ed ai manufatti di proprietà ed alla zona prospiciente.

L'Arch. P. Santilli ha puntualmente sottolineato tutti gli elementi di rilevanza storica nonché ha messo in evidenza tutti i punti cospicui della zona suggerendo ai progettisti elementi da salvaguardare ed elementi da valorizzare, sia volumetricamente che visivamente.

Successivamente, in una fase di ulteriore approfondimento, il progetto è stato sottoposto al Soprintendente Arch. Di Paola con il quale è nato un rapporto fattivo e costruttivo basato su incontri e sopralluoghi congiunti.

Dopo un'attenta attività interdisciplinare l'iter di analisi e di approfondimento da parte della Soprintendenza ha portato ad una serie di indicazioni progettuali ed in particolare:

- **Assoluta necessità di salvaguardia del portale di ingresso e della volumetria annessa.**
- **Necessità di una maggior frammentazione dei volumi retrostanti di progetto, in modo da avere una permeabilità visiva atta all'individuazione degli elementi cospicui dell'area (gazometro).**
- **Indicazione di allineamento e regolarizzazione dei volumi in riferimento alle volumetrie prospicienti esistenti.**

Verifica presso la Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma:

Il *primo progetto preliminare* è stato sottoposto dalla società proponente al Sovrintendente Dott.ssa R. Paris in data 12/07/2002 con allegata una proposta di indagine archeologiche e geognostiche mediante carotaggi puntuali nelle aree libere da volumetrie.

Presa visione della modificazione del sottosuolo, che il progetto prevede mediante lo scavo di numero due piani interrati, e delle ricerche storiche esistenti e d'archivio effettuate, il funzionario responsabile, mediante comunicazione prot. n. 24144 del 25/07/2002, ha allargato la procedura di indagini, oltre ai carotaggi anche a scavi di saggio la Sovrintendente comunica la necessità di procedere con una serie di indagini archeologiche e geognostiche consistenti in carotaggi e successivi eventuali scavi di saggio.

Le attività di indagine archeologica sono state affidate alla Soc. Coop. Archeologica a r.l. e sono attualmente in corso di esecuzione.

L'attività di indagine si è sviluppata come di seguito:

"Nel periodo tra maggio ed agosto 2003, è stato eseguito un primo intervento di scavo nell'ambito del programma di indagini archeologiche nel complesso della "Ex Federazione Italiana dei Consorzi Agricoli" in Via del Porto Fluviale 69/71.

L'area interessata dai lavori è collocata in una zona del suburbium antico caratterizzata dalla presenza ad est dal percorso stradale della Via Ostiense, con le presenze funerarie ad essa collegate, e dalla vicinanza al Tevere le cui rive, nel tratto tra il porto fluviale e il ponte della Magliana, erano caratterizzate in antico da importanti infrastrutture fluviali, che si sviluppavano all'interno con magazzini ed edifici"¹.

¹ Vedi riferimenti bibliografici e l'inquadramento topografico nella relazione sulla fase preliminare delle ricerche sul complesso "Ex Federazione Italiana dei Consorzi Agricoli", a cura della cooperativa (novembre 2002).

I rinvenimenti più vicini all'area oggetto di indagine si riferiscono a strutture abitative, relative all'impianto di una villa esplorata recentemente dalla Soprintendenza nell'adiacente area dell'Istituto Superiore Antincendi.

La struttura muraria rinvenuta nel primo saggio di scavo eseguito non sembrerebbe avere collegamento con la villa sopra ricordata; simile invece è l'uso funerario dell'area, successivo all'abbandono delle costruzioni.

I risultati delle indagini archeologiche e geognostiche eseguite tra agosto e settembre 2002 avevano già rivelato la presenza di stratigrafie antiche e di elementi murari, confermati dallo scavo archeologico. È stato inoltre verificato l'uso funerario dell'area nella fase di oblitterazione della struttura; sono emerse infatti alcune modeste sepolture ricavate nel terreno in parte a ridosso della muratura.

Fino alla profondità di m 5,50 dal piano di calpestio "2" attuale il terreno ha restituito materiali ceramici dell'età moderna e ciò permette di inferire che gli accumuli fino a quella profondità sono di formazione recente.

La stratigrafia di epoca romana è stata quindi individuata a diretto contatto con gli interri moderni, alla profondità di 5,50 m ed è caratterizzata da strati di terreno della potenza di circa 70 cm, che hanno restituito materiali ceramici cronologicamente poco diagnostici, databili nell'ambito del II secolo d. C.

Questo interro sigilla una struttura muraria, la cui superficie si trova alla profondità di m 6,10 dal piano di campagna e, collocate alla stessa quota, una serie di sepolture inserite negli strati addossati a nord del muro, che nella seconda metà del II secolo d. C. doveva essere ormai oblitterato.

In questo interro furono ricavate infatti sei tombe ad inumazione due delle quali presentavano coperture costituite da frammenti di anfore globulari. L'esame preliminare di queste e degli elementi circostanti le tombe permettono di collocare le sepolture tra la fine del II e gli inizi del III secolo d.C. Solo la tomba 6, individuata lungo il lato ovest del sondaggio, presentava una copertura più complessa, costituita da due livelli di tegole sovrapposte, anch'essa comunque

² cfr: La quota relativa adottata corrisponde a quella del piano di calpestio nel punto in cui è stato praticato il carotaggio SA4, che corrisponde a mt 13,89 s.l.m.

databile allo stesso periodo. Si può osservare una successione temporale tra almeno tre delle sepolture (tombe 1, 2 e 4).

Successivamente allo scavo delle tombe è stato messo in luce il lato settentrionale della struttura muraria. Orientata in senso n-e/s-w, questa prosegue certamente oltre i limiti del saggio; è stata esposta per una lunghezza di 5 m e presenta un'altezza di appena 0.50 m, esigua rispetto alle dimensioni della fondazione, che prosegue in profondità per circa m 2,15.

L'andamento della muratura appare obliquo rispetto al corso del fiume, del quale nelle precedenti indagini geognostiche è stato individuato l'antico alveo, posto più ad est rispetto all'attuale corso. Il muro dista dall'antica sponda sinistra³ circa 110 m, appare quindi difficile ipotizzare un collegamento con le banchine fluviali. Si può invece avanzare l'ipotesi che si tratti di una fondazione continua, relativa ad una più ampia struttura che si sviluppava in elevato nell'area non indagata, secondo un sistema costruttivo comune nell'edilizia romana.

Si segnala infine l'individuazione dello strato geologico costituito da limo argilloso e sabbioso alla profondità di 7 m circa dal piano di calpestio, esplorato al fine di individuare la base della fondazione fino a m 8,84, dove si è conclusa l'indagine archeologica.

³ cfr: "Valutazione dei depositi archeologici tramite carotaggi e indagini geotecniche, Via del Porto Fluviale 69-71", a cura di Geopolis srl, Roma, novembre 2002.

Nuovo progetto preliminare:

A seguito di quanto descritto nei capitoli precedenti si è resa necessaria la stesura di un nuovo *progetto preliminare* che recepisce le indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio e il Patrimonio – Storico- Artistico e Demo-Etnoantropologico di Roma ed in particolare:

- **Assoluta necessità di salvaguardia del portale di ingresso e della volumetria annessa.**
- **Necessità di una maggior frammentazione dei volumi retrostanti di progetto, in modo da avere una permeabilità visiva atta all'individuazione degli elementi cospicui dell'area (gazometro)**
- **Indicazione di allineamento e regolarizzazione dei volumi in riferimento alle volumetrie prospicienti esistenti.**

dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma ed in particolare:

- **Suggerimento ed indicazione in merito ad una edificabilità posta al di sopra della quota -5,50 mt. dal piano di calpestio di riferimento, al di sotto della quale è ipotizzabile la presenza di strutture pre-esistenti difficilmente individuabili a causa dell'impossibilità di effettuare scavi estensivi per la presenza dei volumi esistenti.**
- **Consequente elevazione della piazza interna a quota +1,20 mt.**
- **Recepimento della disponibilità, da parte della società proponente, di procedere con lo scavo estensivo di indagine archeologica, nel momento in cui sarà possibile la demolizione degli edifici attualmente oggetto della concessione n° 511/C del 08.05.02 rilasciata dal Comune di Roma.**

"Carmassi Studio di Architettura " ha provveduto alla stesura del nuovo *progetto preliminare* recependo le sopraindicate indicazioni.

In generale il nuovo progetto si sviluppa su cinque volumetrie separate, pur rimanendo nelle sagome di involucro approvate dall'Accordo di Programma, garantendo all'intero complesso la deframmentazione richiesta e la fruibilità visiva delle "prospettive" e degli "scorci" che caratterizzano il sito.

Dal punto di vista dei profili architettonici il progetto ha tenuto ben conto dello sky-line degradante verso il Tevere, mantenendo le volumetrie più alte verso il tessuto urbano esistente.

Inoltre per quanto concerne la salvaguardia di eventuali preesistenze di valore archeologico, le nuove volumetrie interrato, sono poste ad una quota di livello -5.50 ml. con riferimento alla quota 13.89 s.l.m.

Conseguentemente tutta la piazza interna e gli spazi comuni sono stati elevati ad una quota di imposta di circa 1.20 ml.

La piazza interna è rafforzata da aree passanti tipo galleria all'interno delle volumetrie principali.

Il recupero del portale e del relativo volume esistente, in qualità di "segno" contribuiscono a rafforzare il concetto di piazza interna accessibile dall'esterno.

Ricapitolando, il *nuovo progetto preliminare* che la società Roma Docks presenta in data odierna, modifica sostanzialmente le quote di imposta degli edifici e le relative forme e tipologie.

Non modifica tutto quanto precedentemente approvato, in particolare si sottolinea che il nuovo progetto preliminare rispetta:

- tutti gli standards precedentemente approvati
- tutti i distacchi precedentemente approvati
- tutti i profili altimetrici precedentemente approvati

Standards:

Come già sopra indicato la proposta progettuale non prevede alcuna modifica sostanziale ai parametri già approvati; più specificamente sono state progettate aree commerciali, uffici e laboratori e residenziali:

► AREA COMMERCIALE:

- aree per le attività culturali
- aree per le attività di informazione
- aree per le attività di formazione
(laboratori teatrali e cinematografici)
- aree per attività commerciali di grande superficie
(concept store)
- aree per attività commerciali di piccola superficie
- aree per la ristorazione

► AREA UFFICI E LABORATORI:

- aree per uffici, studi professionali e laboratori per artisti

► AREA RESIDENZE E RESIDENZE SPECIALI:

- aree per residenze
- aree per residenze particolari
(lofts per artisti e pittori)

Come si evince dalla susseguente tabella riepilogativa la nuova distribuzione funzionale delle aree, dei volumi e delle destinazioni é rimasta pressoché inalterata a parte una minima differenza tra le superfici commerciali e quelle non residenziali.

Per detta superficie eccedente di commerciale è stato ricalcolato il fabbisogno dei parcheggi e delle relative superfici di progetto.

Per quanto concerne le volumetrie edificatorie, il nuovo progetto conferma la volumetria generale, **assentibile in zona C** e conseguentemente una volumetria inferiore agli indici previsti in rapporto al sedime fondiario esistente pari a **mq. 12.322** (lotto edificato mq. 6.640 + part.IIIa 3 mq. 5.682) così **come da progetto approvato in Accordo di Programma**.

SUPERFICI E VOLUMI “ROMA DOCKS”		
Nuovo progetto preliminare		
Consistenza	superficie – mq.	volume – mc.
Fuori terra	9.601	31.929,60
* Interrato	* 1.432	* 5.012
TOTALE	11.033	36.940,20

* dati riferiti alle volumetrie interrato ad uso commerciale, sono esclusi da detto calcolo i volumi tecnici, i magazzini ed i parcheggi che non rientrano nel calcolo delle volumetrie

Per quanto concerne tutti gli standards parcheggio, come si evince dalle tabelle di seguito allegate alla presente relazione, i parametri e le quantità vengono ampiamente soddisfatte.

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI INTERVENTO "ROMA DOCKS"
Via del Porto Fluviale n. 69/71 - Roma

destinazione	superficie - mq.	volume - mc.
commerciale interrato	1.432,00	5.012,00
commerciale	3.556,00	12.446,00
non residenziale (uffici/laboratori)	1.489,00	4.903,40
residenziale	4.556,00	14.579,20
TOTALE FUORI TERRA	9.601,00	31.928,60
TOTALE GENERALE	11.033,00	36.940,60

Calcolo volumetria				
destinazione	sup.u	sup c.	h	volume
PIANO INTERRATO				
commerciale > 400	898,00	898,00	3,50	3.143,00
commerciale < 400	534,00	534,00	3,50	1.869,00
magazzini / spazi tecnici	2.741,00	2.741,00	-	-
PIANO TERRA				
commerciale > 400	1.271,00	1.271,00	3,50	4.448,50
commerciale < 400	1.029,00	1.029,00	3,50	3.601,50
PIANO PRIMO				
commerciale > 400	314,00	314,00	3,50	1.099,00
non residenziale (uffici / laboratori)	495,00	495,00	3,48	1.722,60
non residenziale (uffici / laboratori)	994,00	994,00	3,20	3.180,80
residenze	280,00	280,00	3,20	896,00
PIANO SECONDO				
commerciale > 400	314,00	314,00	3,50	1.099,00
residenze	1.390,00	1.390,00	3,20	4.448,00
PIANO TERZO				
commerciale > 400	314,00	314,00	3,50	1.099,00
residenze	1.390,00	1.390,00	3,20	4.448,00
PIANO QUARTO				
commerciale > 400	314,00	314,00	3,50	1.099,00
residenze	1.110,00	1.110,00	3,20	3.552,00
PIANO QUINTO				
residenze	386,00	386,00	3,20	1.235,20

TABELLA DATI INTERVENTO "ROMA DOCKS"
Via del Porto Fluviale n. 69/71 - Roma

TIPOLOGIA INTERVENTO	SERVIZI PRIVATI	
AREA FONDIARIA LOTTO DI INTERVENTO	mq.	6.640,00
SUPERFICIE UTILE LORDA	mq.	11.033,00
VOLUMETRIA	mc.	36.940,60
VOLUMETRIA ASSENTIBILE IN ZONA C	mc.	36.966,00
AREA PARCHEGGI AD USO PUBBLICO	mq.	6.997,89
SPAZI AD USO PUBBLICO	mq.	3.100,00
AREA PARCHEGGI PERTINENZA PRIVATA	mq.	3.859,80

TABELLA RIEPILOGATIVA STANDARD PARCHEGGI E SPAZI AD USO PUBBLICO
Intervento "Roma Docks" Via del Porto Fluviale n. 69/71 - Roma

Calcolo fabbisogno parcheggi ad uso pubblico								Spazi ad uso pubblico	
destinazione	sup. u	mc	%	80 mc/ab	4 mq/ab	0,6 mq/1 mq	0,4 mq/1mq	0,2 mq / 1mq spazi pubbl. 9 mq'ab residenziale + 5 mq'ab	
commerciale	4.988						1.995,20		
non residenziale (uffici)	1.489		15% 223,35				89,34		
			85% 1.265,65			759,39			253,13
residenziale	4.556	14.579,2		182,24	728,96				2.551,36
TOTALE							mq. 3.572,89	mq.	2.804,49

Extra fabbisogno parcheggi aree commerciali > mq. 400									
destinazione	sup. u		0,8mq/SU vendita	0,2mq/SU vendita					
commerciale >400	3.425		2.740,00	685,00					
TOTALE							3.425,00		

TOTALE GENERALE FABBISOGNO PARCHEGGI AD USO PUBBLICO	6.997,89	
TOTALE GENERALE FABBISOGNO SPAZI AD USO PUBBLICO		mq. 2.804,49

Calcolo fabbisogno parcheggi pertinenziali privati									
destinazione	sup.u	sup c.	h	volume		1 mq/10 mc	1 mq/7,5 mc	0,4mq/SUV	
commerciale > 400	3.425	3.425		11.987,5		1.198,75		1.370,0	
commerciale < 400	1.563	1.563		5.470,5		547,05			
non residenziale (uff)	1.489	1.489,0		4.903,4			653,79		
residenziale	4.556	4.556,0		14.579,2		1.457,92			
TOTALE						mq. 3.857,51			

TOTALE GENERALE FABBISOGNO PARCHEGGI PERT. PRIVATI	3.857,51	
---	-----------------	--

Riepilogo fabbisogno parcheggi e spazi ad uso pubblico			
parcheggio ad uso pubblico	mq.	6.997,89	
spazi ad uso pubblico	mq.	3.100,00	
parcheggio pertinenza privata Roma Docks	mq.	3.857,51	

Dati di progetto Roma Docks			
parcheggio ad uso pubblico	a raso	mq.	1.188,00
	interrato	mq.	5.809,89
	TOTALE	mq.	6.997,89
spazi ad uso pubblico		mq.	3.100,00
parcheggio pertinenza privata Roma Docks	interrato secondo livello	mq.	3.857,51
parcheggi privati Roma Docks extra standard		mq.	1.005,60

Conclusioni:

La società Roma Docks, proponente dell'iniziativa immobiliare, sottolinea come le avvenute indicazioni da parte delle Soprintendenze hanno fatto sì che, pur rimanendo nei parametri di progetto, (rispetto del perimetro esterno e della sagoma di inviluppo e profili massimi), il gruppo di progettazione abbia dovuto necessariamente modificare l'idea progettuale iniziale.

Si conferma quindi, come già ampiamente esplicitato, la corrispondenza sostanziale dei nuovi elaborati progettuali a quanto già approvato dall'Accordo di Programma.

La susseguente tabella pone a confronto i dati approvati dall'Accordo di Programma e quelli del nuovo progetto preliminare, dimostrando numericamente quanto già preventivamente evidenziato.

La minima differenza funzionale tra la superficie delle aree commerciali e la superficie delle aree non residenziali, è stata necessaria per garantire la totale fruibilità pubblica della piazza da parte degli utenti, evitando quindi superfici dedicate agli uffici e ai laboratori alla quota mt. 1,20 piano piazza.

Come si evince dagli elaborati grafici, l'innalzamento della piazza non incide assolutamente sulle altezze massime approvate.

TABELLA COMPARATIVA DATI INTERVENTO "ROMA DOCKS" Via del Porto Fluviale n. 69/71 - Roma				
	Progetto Accordo di Programma		Nuovo progetto preliminare	
destinazione	superficie - mq.	volume - mc.	superficie - mq.	volume - mc.
commerciale interrato	1.432,00	5.012,00	1.432,00	5.012,00
commerciale	3.242,00	11.347,00	3.556,00	12.446,00
non residenziale (uffici/laboratori)	1.803,00	6.006,00	1.489,00	4.903,40
residenziale	4.556,00	14.579,20	4.556,00	14.556,20
TOTALE FUORI TERRA	9.601,00	31.932,20	9.601,00	31,928,60
TOTALE GENERALE	11.033,00	36.944,20	11.033,00	36,940,60

La tabella comparativa mostra che l'incremento di superficie di 300 mq. di destinazione commerciale tra il progetto di Accordo di Programma e il Nuovo Progetto Preliminare sia ha a scapito delle superfici non residenziali e non di quelle residenziali.

L'aumento di superficie commerciale ha come conseguenza l'aumento dei relativi valori di fabbisogno di parcheggi residenziali pubblici e privati, comunque soddisfatti dai dati di progetto, come si evince dalla "tabella riepilogativa standards parcheggi e spazi ad uso pubblico".

L'aumento delle superfici di progetto delle superfici pertinenziali pubblici e privati si ha a scapito della superficie di progetto "parcheggi privati Roma Docks extra standard".